

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR
ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

UNIVERSITE ABEDDERAHMANE MIRA - BEJAIA
FACULTE DE TECHNOLOGIE



DEPARTEMENT D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME

Mémoire de Fin de Cycle

En vue de l'obtention de diplôme master en architecture et urbanisme

Option: Architecture, ville et territoire

Thème :

Le logement social en Algérie entre :
Quantité Et Qualité

Cas de la ville de Bouira

Les membres de jury :

La présidente: Mme HENANE

L'examinatrice: Mlle MECHERIL

Sous la direction de :

Mlle LABRECHE .S

Préparé par :

-CHABANE Naima

-ZIANI ouissem

-CHIKH hayet

Année universitaire 2016-2017

Remerciement

Tout d'abord, nous remercions le bon Dieu le tout puissant pour son aide et pour nous avoir guidé pour mener à bien ce travail.

Nous remercions particulièrement notre encadreur LABRECHE Samia pour nous avoir encadré et orienté durant ces six derniers mois avec son savoir et dont les conseils et critiques nous ont été d'un apport précieux.

Nos remerciements s'adressent également à M. Yaya Tsoufik, M. Moussaoui et M. Djenadi pour l'intérêt qu'ils ont porté à ce travail en acceptant de l'évaluer.

Toutes nos expressions de reconnaissance et de gratitude sont présentées à tous les enseignants et au cadre administratif de département d'architecture de l'université de Bejaia. Nous profonds remerciements pour les membres de jury qui ont accepté d'évaluer ce travail. Que toute personne ayant participé de près ou de loin à l'élaboration de ce travail.

Et milles merci...

Dédicace

À ma mère,

« Tu m'as donné la vie, la tendresse et le courage pour réussir.

Tout ce que je peux t'offrir ne pourra exprimer l'amour et la reconnaissance que je te porte.

En témoignage, je t'offre ce modeste travail pour tes sacrifices et pour l'affection dont tu m'as toujours entourée ».

À mon père,

« L'épaule solide, l'œil attentif compréhensif et la personne la plus digne de mon estime et de mon respect ».

Aucune dédicace ne saurait exprimer mes sentiments, que Dieu te préserve et te procure santé et longue vie ».

À mes grands-parents,

« La source de mon joie, qui m'ont tant entourée et encouragée à aller de l'avant.

À mes frères A.Ghani et Abdou

À ma sœur Basma

À ma famille ZIANI & KAHLOUL et à toutes mes tantes et oncles, cousins et cousines.

À mes amies Naima, Hayet, Sarah, Hanane, Imane, Hanane.

A tous merci

ZIANI Ouissam

Dédicace

Je dédie ce modeste travail à :

Mes parents qui ont fait de moi ce que je suis aujourd'hui ; pour leur patience, soutien et encouragement tout le long de mes années d'études.

Mes sœurs Aicha, Fatoum qui ont été toujours présentes à mes côtés

À mes chers frères que j'admire et qui ont su me soutenir : Youcef, Abed el Rahman, belkasem

*À tous Mes neveux, Tarek, Mohamed, Adam à qui je souhaite la réussite
Et à tous ceux qui me sont chères.*

A tous mes chères amies : Hanane, Sarah, iman, manel, Samia, ryma, Yasmine.

A mes binômes et leurs familles respectives : CH .Naima et Z.wissam.

*Et tous les membres de la famille **chikh** qui ont fait tous leurs efforts pour m'aider ont étudié dans des bonnes conditions : mon oncle boulam, mon cousin Tarek.*

Et enfin de tous ceux qui m'ont aidé de prêt ou de loi.

A tous merci

CHIKH Hayet

Dédicace

Du profond de mon cœur, je dedie ce travail a tous ceux qui me sont chers

A MA CHERE MERE

Acune dedicace ne saurait exprimer mon respect, mon amour eternel et ma consideration pour les sacrifices que vous avez consenti pour mon instruction et mon bien etre.

Je vous remercie pour tout le soutien et l'amour que vous me enfance et j'espere que votre benidiction m'accompagne toujours

A MON ChER PERE

Ce travail est dedie a mon père, A ma puissance, A mon soutien,, a mon père Je vous remercie pour tous.

J'espere que Puisse Dieu, le tres haut, vous accorder santé, bonheur et longue vie.

A mon cher frère BELKACEM, qui m'a toujours poussé et motivé dans mes etudes,

Et A mes frères AHMED et SAAD, sans oublier le petitBARHOUMA, ainsi ma chères sœur SAIDA.

*Et plus particulièrement, A celle qui m'a quitté cette année, A ma **Grand-Mère**, j'espère que dieu l'accord une place aux paradis. Et que puisse Dieu, le tout puissant, l'avoir en sa sainte misericorde.*

A tous mes amies particulièrement :

HANANE, HAYET, SARA, OUISSAM

CHABANE Naima

Et merci...

Résumé :

Le secteur de logement social et la question de la qualité imposent un problème majeur en Algérie, dont le déficit engendré réside en termes de quantité ainsi que de qualité, c'est pourquoi nous allons préoccuper à décortiquer les facteurs et les causes d'apparition du principe de l'uniformité et de la standardisation au niveau de la qualité des logements sociaux.

Le but de ce travail est d'essayer de répondre aux besoins qualitatifs des habitants par la mise en considération d'utilité de la prise en charge du concept de la qualité diversifiée lors de la conception des logements sociaux à projeter.

Notre démarche méthodologique nous a permis de conclure que la conception est une étape très déterminante de la qualité d'un logement, dont l'utilisation d'un plan type ainsi que la négligence de l'aspect environnementale, et le non maitrise de l'aspect esthétique et technique lors de la conception mène à la production des logements standards avec une qualité uniforme et détériorée. De ce fait, on a évoqué un ensemble de recommandations et proposition qui ont pour objectif d'arriver à élaborer des nouvelles méthodes de conceptions basant sur une bonne qualité esthétique, technique et environnementale

Mots clés : Logement social, qualité uniforme, conception, qualité diversifiée, critère esthétique, critère technique, critère environnemental.

Abstract:

The social housing sector and the question of quality impose a major problem in Algeria, the deficit of which resides in terms of quantity and quality, which is why we are concerned to dissect the factors and causes of the occurrence of Principle of uniformity and standardization of the quality of social housing.

The aim of this work is to try to meet the qualitative needs of the inhabitants by considering the utility of taking charge of the concept of diversified quality when designing social housing to be planned.

Our methodological approach allows us to conclude that design is a very decisive step in the quality of housing, including the use of a standard plan and the neglect of the environmental aspect, Aesthetic and technical aspect in the design leads to the production of standard housing with uniform quality and deteriorated. As a result, a set of recommendations and proposals have been proposed with the aim of developing new methods of design based on good aesthetic, technical and environmental quality

Keywords : Social housing, uniform quality, design, diversified quality, aesthetic criteria, technical criterion, environmental criterion.

ملخص:

قطاع السكن الاجتماعي مسألة جودة تفرض مشكلة كبرى في الجزائر، ولدت العجز من حيث الكمية والنوعية، و هذا هو السبب في ظهور مبدأ التوحيد في نوعية السكن الاجتماعي.

والهدف من هذا العمل هو محاولة تلبية الاحتياجات النوعية للسكان من خلال النظر في فائدة يدعم إشراك مفهوم الجودة المتنوعة في تصميم السكن الاجتماعي للمشروع

لدينا أسلوب منهجي يتيح لنا ان التصميم هو خطوة رئيسية في نوعية السكن، بما في ذلك استخدام خطة موحدة وإهمال الجانب البيئي، وعدم التمكن من جمالي التكنولوجيا في التصميم يؤدي إلى إنتاج المساكن القياسية مع 2 متسقة ونوعية متدهورة. ولذلك، فإن الخطوط العريضة لمجموعة من التوصيات والمقترحات التي تهدف إلى تحقيق تنمية أساليب جديدة للتصميم على أساس الجودة الجمالية العالية والتقنية والبيئية

الكلمات الرئيسية: السكن الاجتماعي، التوحيد، تصميم الجودة، المعيار الجمالي، المعيار التقني، المعيار البيئي، نوعية موحدة

Sommaire

Dédicace	
Remerciement	
Résumé	
liste des matiers	
liste des figures	
Liste des tableaux	

Introduction générale

Introduction général	1
Problématique	2
L'hypothèse de recherche	3
Objectif de recherche	4
Méthodologie de la recherche	4
Structure du mémoire	5

PARTIE 01 : PARTIE THEORIQUE

CHAPITRE I: Origine de logement social

Introduction	6
I.1-concepts et définitions	6
I.1.1 habitat	6
I.1.2. habitat collectif	6
I.1.3. logement	7
I.1.4. logement social	7
I.2. Aparition de logement social en algerie	7
I.2.1 D'où provient la crise de logement ?	7
I.2.2 Les étapes d'évolution du logement social en Algérie	8
I. 2.2.1 Situation de logement avant l'indépendance :	8
I.2.2.2 Situation de logement au lendemain de l'indépendance	8

I.2.3 Les plans nationaux de développement de logement social en algerie	8
1.2.3.1 Le plan Triennal : 1967-1969.....	8
1.2.3.2 Le 1er plan Quadriennal : 1970-1973.....	9
1.2.3.3 Le deuxième plan Quadriennal : 1974-1977	9
1.2.3.4 1ers plans Quinquennaux : 1980-1984	10
1.2.3.5 Le programme quinquennal de logement (2005-2009).....	10
1.2.3.6 Le programme quinquennal de logement (2010/2014)	11
1.2.3.7 Le programme quinquennal de logement (2015/2019)	12
I.3. Politique du logement social en Algérie	13
I.4. les modes de production de logement social.....	13
I.4.1.Le logement social participatif L.S.P	13
I.4.1.1. Définition d'un logement social participatif.....	13
I.4.1.2 Les programmes du logement social participatif.....	14
I.4.1.4 La superficie et la typologie du LSP	14
I.4.2. Le logement promotionnel aidé L.P.A	14
I.4.2.1. Définition d'un logement promotionnel aidé.....	14
I.4.2.2 Qui peuvent bénéficier du Logement Promotionnel aidés.....	15
I.4.2.3 Les aides octroyées par l'Etat (non remboursables)	15
I.4.2.4Le crédit bancaire à taux bonifié	15
I.4.2.5Modalité de paiement du logement	15
I.4.2.6Superficie et typologie du logement LPA.....	16
I.4.3. Le logement social locatif (LSL)	16
I.4.3.1 Définition d'un logement social locatif	16
I.4.3.2 Le prometteur.....	16
I.4.3.3Modalités de financement.....	17
I.4.3.4 La typologie et superficie duLSL.....	17
I.4.4. Etude comparative entre les différentes modes de production de logement social....	18

chapitre II :la conception étape déterminante de la qualité architecturale d'un logement

Introduction.....	19
II.1- La conception architecturale d'un logement sociale	19
II.1.1définition de la conception.....	19
II.1.2 Les différents aspects de la conception architecturale du logement.....	20
II.1.3optique sur la conception des logements sociaux en Algérie.....	20
II.1.5 les étapes de conception d'un logement.....	21
II.2- la qualité architecturale du logement social.....	22
II.2.1 définition de la qualité	22
II.2.2définition de la qualité architecturale.....	22
II.2.3définition de la qualité d'un logement ?	22
II.2.4définition de la Qualité architecturale diversifié d'un logement :.....	23
II.2.5 Comment peut-on étudier une qualité architecturale ?.....	23
II.5.1 les critères d'évaluation de la qualité architecturale.....	23
II.5.1.1 critère technique	23
II.5.5.2critère environnementale.....	24
II.5.5.3 Esthétique.....	24
II.2.6 Qualité /conception, quel rapport ?.....	25
II.3 Une grille d'évaluation de la qualité conceptuelle d'un logement	26
Conclusion.....	27

PARTIE 02 : PARTIE PRATIQUE

CHAPITRE III : analyse de cas d'étude

Introduction.....	28
III.1. Présentation	28
III.1.1.Présentation de la ville de Bouira.....	29
III.1.2.Situation du logements sociaux.....	29

III.1.3 Identification des logements sociaux étudiés.....	29
III.1.4. 110 logements sociaux participatifs:.....	30
III.1.4 .1 Présentation	30
III.1.4.2 - Situation	30
III.1.4.3-la typologie des 110 LSP.....	31
III.1.4.4Prescription surfacique des espaces.....	31
III.1.5 140/300 logements sociaux locatifs	34
III.1.5.1 Présentation.....	34
III.1.5.2 la typologie des 140/300 LSL.....	35
III.1.5.3 Prescription surfacique des espaces.....	36
III.1.6. 22 logements promotionnel aidé.....	37
III.1.6.1 Présentation.....	37
III.1.6. 2 la typologie de 22 LPA.....	38
III.1.6.3 Prescription surfacique des espaces.....	39
conclusion.....	40

CHAPITREIV. : Modèle d'analyse et interprétation

Introduction	41
Approche méthodologique.....	41
IV. 1. L'extrapolation de la grille de la qualité conceptuelle sur les règlements du contenu de cahier des charges.....	43
Synthèse.....	45
IV.2. L'extrapolation de la grille de la qualité conceptuelle sur le cas d'étude.....	46
IV.2. 1 L'extrapolation de la grille de la qualité conceptuelle sur le LSP	46

IV.2.2 L'extrapolation de la grille de la qualité conceptuelle sur le LSL.....	51
IV.2.3 L'extrapolation de la grille de la qualité conceptuelle sur le LPA.....	56
conclusion.....	63
CONCLUSION GENERALE.....	64
BIBLIOGRAPHIE.....	
ANNEXE.....	
Liste des figures	
Figure 01 : La structure de mémoire.....	05
Figure II.1 :Les indicateurs déterminant de critère esthétique	25
Figure II.2 :La grille de la qualité conceptuelle	26
Figure III.1 :Les limites de la ville de Bouira	28
Figure III.2 :Vue aérienne sur la ville de Bouira	29
Figure III.3 :Vue aérienne sur 300logts LSP	30
Figure III.4 :Vue aérienne sur 110 logts LSP.....	30
Figure III.5 :Plan de masse de 110 logts LSP	30
Figure III.6 :Organisation spatial des espaces de type F4	31
Figure III.7 : Organisation spatial des espaces de F3	31
Figure III.8 :Organisation spatial des espaces des blocs A.E.C1	31
FigureIII.9 :Vue aérienne sur les 300 logts LSL.....	34
Figure III.10 :Vue aérienne sur le 140/300 logts LSL	34
Figure III.11 :Plan de masse de140 LSL	34
Figure III.12 :Organisation spatial des espaces des blocs Barres	35
Figure III.13 :Organisation spatial des espaces des blocs d'angles.....	35
Figure III.14 :Schéma explicatif de la typologie des logements.....	35
Figure III .15:vue aérienne sur le 22 LPA	37
Figure III.16 :plan de masse de 22 LPA	37
Figure III.17 :organisation spatial des espaces de type de bloc A	38

Figure III.18 : Organisation spatial des espaces de type de bloc B	38
Figure III.19: Organisation spatial des espaces de type de bloc C	38
Figure III.20 : Schéma explicatif de la typologie des logements.....	38
Figure IV.1 : Le rapport triangulaire	42
Figure IV.2 : facade nord ,bloc B.....	46
Figure IV.3 : facade nord , bloc A.....	46
Figure IV .4 : Facade sud bloc A	46
Figure IV.5 : Façade sud bloc B	46
Figure IV.6 : Façade sud bloc A.....	46
Figure IV.7 : Façade principale bloc B.....	46
Figure IV .8 : Façade nord bloc E	47
Figure IV .9 : Façade nord bloc A.....	47
Figure IV.10 : Façade nord bloc C.....	47
Figure IV .11 : Façade sud bloc A.....	47
Figure IV .12 : Vue d'ensemble de l'aménagement	47
Figure IV.13 : Vue d'ensemble de l'ilot.....	47
Figure IV.14 : Espace de stationnement.....	47
Figure IV.15 : espace vert	47
Figure IV.16 : Mur extérieur de logement	48
Figure IV.17 : revêtements des murs des WC	48
Figure IV .18 : revêtements de sols par le carrelage.....	48
Figure IV .19 : Porte d'entrée bloc E.....	48
Figure IV .20 : Porte d'entrée bloc C1.....	48
Figure IV.21 : Plan de premier étage bloc A	49
Figure IV. 22 : Disposition des poubelles	50
Figure IV. 23 : Insertions des conduits pour accoler les tuyaux d'évacuation sur la façade	50
Figure IV .24 : La façade principale de type barre	51
Figure IV. 25 : la façade secondaire de type barre	51

Figure IV..26 : La façade principale de bloc O.....	51
Figure IV..27 :Façade secondaire de type d'angle.....	51
Figure IV .28 :La forme de bloc barre	51
Figure IV.29 :la forme de bloc d'angle	52
Figure IV.30 :La façade principale de type A	52
Figure IV.31 :Façade principale de type barre	52
Figure IV.32 :Façade principale de type d'angle	52
Figure IV.33 Le gabarit environnant	52
Figure IV .34 :Espace vert mal aménagé	52
Figure IV .35 :Aménagement extérieur	53
Figure IV.36 :Aires de jeu du logement	53
Figure IV.37 : Eclairage extérieur.....	53
Figure IV.38 :Rampe pour les P.M.R	53
Figure IV. 39 :Revêtement de sol par le carrelage	53
Figure III .40 : Revêtement de SDB.....	53
Figure III.41 :Utilisation de brique rouge.....	54
Figure IV .42 :revêtements de mur par la peinture	54
Figure IV.43 :Sens de porte d'entrée	54
Figure IV.44 :Espace de stationnement.....	54
Figure IV .45 :Plan de logement type F3 bloc M.....	55
Figure IV .46 :Porte d'entrée bloc M.....	55
Figure IV .47 :Cage d'escalier bloc N	55
Figure IV.48 : le hall d'entrée bloc M	55
Figure IV.49 : Largeur d'escalier.....	55
Figure IV. 50 : Stationnement des voitures	
Figure IV .51 : Mauvaise disposition des poubelles	57
Figure IV .52 : Insertions des conduits sur les façades	57
Figure IV .53. :La facade principale bloc A et B	58

Figure III .54 :	La façade principale bloc A et B	58
Figure III .55:	La façade principale bloc A et B	58
Figure III .56 :	La façade principale bloc B	58
Figure IV .57 :	La façade principale bloc A et B	58
Figure IV .58 :	La façade principale bloc B.....	58
Figure IV .59 :	La façade principale bloc E	59
Figure IV .60 :	La façade principale bloc A et B	59
Figure IV .61:	La façade nord bloc C1	59
Figure IV .62 :	La façade sud bloc A	59
Figure IV .63 :	Vue d'ensemble au-dessus de logements LPA	59
Figure IV .64 :	Mur extérieur des locaux	60
Figure IV .65 :	Revêtement des murs de WC	60
Figure IV .66 :	La peinture de la cage d'escalier	60
Figure IV .67:	Revêtement de cage d'escalier	60
Figure IV .68 :	Porte d'entrée bloc A	60
Figure IV.69 :	Porte d'entrée bloc C	60
Figure IV .70 :	Plan de premier étage bloc A	61
Figure IV .71 :	L'absence des poubelles	62
Figure IV .72 :	L'insertion des conduits sur la façade.....	62

Liste des tableaux

Tableau I.1 : programme initial du logement 2005/2009.....	11
Tableau I .2 :nouveau programme du logement 2005/2009	11
Tableau I .3 :Nouveau programme du logement 2010/2014.....	12
Tableau I.4 : Comparaison entre les différentes modes de production de logement social....	17
Tableau II.1 : la grille de lecture de la qualité conceptuelle du logement	26
Tableau III.1 : Fiche technique des modes de logement.....	29
Tableau III.2. : répartition des surfaces du logement de bloc B.....	32
Tableau III.3 : répartition des surfaces du logement de bloc C.....	32
Tableau III.4 : répartition des surfaces du logement de bloc E.....	33
Tableau III.5 : répartition des surfaces du logement de bloc A.....	33
Tableau III.6 : répartition des surfaces du logement (Type barre).....	36
Tableau III.7 : répartition des surfaces du logement (Type d'angle).....	36
Tableau III.8 : répartitions des surfaces de type de logements F3 A.....	39
Tableau III.9 : répartitions des surfaces de type de logements F3 B.....	39
Tableau III.10 : répartitions des surfaces de type de logements F3 C.....	40
Tableau IV.1 : extrapolation de la grille sur les règlements de cahier de charge.....	43
Tableau III.18 : extrapolation de la grille sur la conception des logts LSP.....	46
Tableau III.19 : extrapolation de la grille sur la conception des logts LSL.....	51
Tableau III.20 : extrapolation de la grille sur la conception des logts LPA.....	58

Liste des abréviations

HLM : Habitat à loyer modéré

HBM : Habitat bon marché

ZUP : Zone d'urbanisation en priorité

ONS : Office National des Statistiques

TOL : Taux d'occupation par logement

LSP : logement social participatif

LSL : logement social locatif

LPA : logement promotionnel aidé

OPGI : Office et promotion de gestion immobilière

A .W.G.R.F.U : Agence foncière de la wilaya de Bouira

LV : Location-vente

LP : logement promotionnel

LPP : logement promotionnel privé

CNL : Caisse nationale de logement

MHU : ministre de l'habitat et d'urbanisme

SNMG : Salaire national minimal garanti

RHP : Résorption de l'habitat précaire

C.N.E.P : Caisse nationale d'épargne

BET : Bureau d'étude privé

DLEP : Direction de l'habitat et des équipements publics

DUC : Direction de l'urbanisme et de construction

SUCH : Subdivision de la construction et d'habitat

CTC : Contrôle technique des constructions

Introduction générale

Introduction :

Le logement constitue un facteur d'équilibre essentiel pour la cellule familiale, ainsi que pour la société, c'est aussi un facteur de sécurité et de stabilité, c'est un moyen d'insertion, d'intégration à la société, Bob Frommes, (1980) a abordé ce sujet « le logement est un endroit où l'homme doit pouvoir se sentir chez lui, où il prend possession, et y exprime sa personnalité et peut s'y identifier de manière optimale ».

La notion de logement social est apparue dans le monde avec la révolution industrielle, elle s'est développée dans la plupart des pays développés, dont l'histoire de ces pays est caractérisée par deux périodes importantes de crises de logement. Au lendemain de la 2^{ème} Guerre mondiale, les autorités publiques ainsi que les populations ont été préoccupés par l'aspect quantitatif de l'habitat afin de reconstruire des milliers de logements détruits par la Guerre la plus vite possible. La seconde période qui se manifeste à des dates différentes, selon la localisation de chaque pays, est marquée par une préoccupation par l'amélioration qualitative du cadre de vie.

Dans les pays européens, l'origine du logement social fait référence aux grands ensembles, les cités «HLM et HBM», les tours et barres qui ont été construit dans le but d'éliminer les logements précaires. L'expression de grands ensembles fut apparue dès 1935 dans un article de Maurice Ratival dans la revue « architecture d'aujourd'hui N° 4 ». On le désigne aussi sous le terme habitat collectif, habitat social, ZUP, HLM. Ils ont répondu aux besoins et ils ont apporté un progrès important dans l'amélioration des conditions de logements.

Dans les pays sous développés, le secteur du logement social a connu une crise très importante en termes de quantité et cela est dû à un accroissement rapide de la population et à une concentration urbaine. Dans ces pays, le logement social est loin d'être considéré comme un acquis, dont le seul demeure représenté par l'habitat insalubre et les bidonvilles. Ainsi que les pays de tiers monde marqué par la précarité des logements qui est due à la baisse du niveau de vie de population, ainsi que la croissance démographique qui a produit des effets sur l'augmentation du taux d'occupation par logement et sur l'environnement.

La conférence « HABITAT-2 - » en 1996, est marquée par l'adoption d'une nouvelle stratégie (des moyens législatif, institutionnels et financiers) et de nouveaux objectifs à l'échelle mondiale à savoir « un logement convenable pour tous », comme le confirme Bass-Oulu et Levy « La conception des Etablissements Humains doit chercher à créer un cadre de vie où l'identité des individus, des familles et des sociétés soit préservée ; dans ce cadre de vie sont ménagés les moyens d'assurer la jouissance de la vie privée, les contacts personnels et la participation de la population à la prise de décision ». Elle comporte des stratégies modulées en fonction de la situation de chaque pays. Les gouvernements à tous les niveaux, la collectivité et le secteur privé sont appelés à mettre en œuvre la stratégie, la procédure au niveau local, pour atteindre les deux principaux objectifs, à savoir « un logement convenable pour tous » et « un Développement Durable des Etablissements Humains dans un monde de plus en plus urbanisé » (O.N.S, (1996).

La mise en œuvre de ces nouvelles orientations des nations unies dans les pays développées est marquée par l'adoption d'une nouvelle conception des logements sociaux qui répond à des normes de confort et s'inscrit dans le processus de développement économique, de la mondialisation, du développement durable qui caractérise le monde où nous vivons. Alors que dans les pays sous-développés, ces nouvelles orientations n'ont pas été mises en œuvre et cela marqué, par exemple, par la concrétisation d'un plan type de conception pour les logements sociaux, en Algérie.

Problématique :

« La construction des logements est l'un des facteurs les plus importants qui entrent dans la composition de l'environnement humain et surtout de l'environnement urbain » (Moley 1979, p 41).

En Algérie, le logement considéré comme un souci majeur, notamment le logement collectif social qui est financé par l'état dans le cadre de l'élimination des constructions fragiles. « Le problème du logement est un problème international, l'Algérie subit le même sort que les autres pays sous-développés et la situation n'y est pas la moins aigüe. Le pays traverse une crise que personne n'ignore. Cette réalité a développé une prise de conscience chez les chercheurs algériens entre autres » (Mohdebrachid, 1988, P.3)

Ainsi, « L'Algérie a connu depuis les années 70 jusqu'à nos jours une crise de logements importantes dont le variable démographique a généré en Algérie une demande sans cesse croissante de logements. A cette croissance démographique, vient s'ajouter un important apport dû à l'exode rural qui a considérablement augmenté. Cette population urbaine s'élevait à 25,6% en 1954, à 31,4% en 1966, à 40,4% en 1977, à 49,7 % en 1987 et à 58,3% en 1998. Les différents recensements ont donné un T.O.L de 6,66 personnes/logement en 1966, de 8,33 en 1977, de 7,54 en 1987 et 6,88 en 1998 », (O.N.S, Alger 1989-1999). Ce paramètre a eu de graves conséquences sur l'espace logement.

Selon l'instruction ministérielle Aout, 1999, cette situation inquiétante, oblige les pouvoirs publics à suivre une stratégie dont son but principal est de produire une quantité énorme de logement afin de satisfaire les besoins croissants en logements où l'état a pris en charge la totalité des programmes en ne laissant au privé que quelques opérations de promotions immobilières, en vue de répondre à cette crise. « Cette stratégie est accompagnée par la création de plusieurs formules d'accès aux logements collectif, le logement promotionnel en 1986, le logement participatif en 1994, le logement location-vente en 2000 » (Ben Rachi, 2004, P 27).

En outre du manque enregistré en termes de quantité, il y avait aussi une crise en termes de qualité dont le problème de la quantité a été toujours considéré comme le principal souci pour les pouvoirs publics alors que celle de la qualité reste en second place. Le résultat de cette négligence en terme de qualité était très remarquable au niveau des logements sociaux par des modifications pratiquées par les usagers ce qui entraîne une architecture très pauvre comme le confirme Zarourfaridaen 2002, « des défigurations des logements faites par les habitants pour

gagner de l'espace, ces défigurations présentées par la fermeture des balcons et des loggias sans se préoccuper de l'impact que peut générer cette modification sur le confort thermique du logement, ce qui entraîne une régressions de la qualité des logements et une transformation de l'environnement ».

Actuellement la stratégie nationale a connu une nouvelle orientation dont la production de logements est devient comme une activité économique, qui permettra au secteur privé, aux organisations non gouvernementales et aux mouvements associatifs de participer pleinement aux efforts visant à assurer un logement adéquat pour tous, ainsi qu'elle se caractérise par les aides non remboursables alloués par l'état, l'apport financier du bénéficiaire, et un concours bancaire. Plusieurs modes de production ont été créés, lors de la mise en exécution de cette nouvelle orientation, qui est : Logement Social Participatif, Logement Social Location-Vente, Logement Promotionnel Locatif. Ces nouveaux modes de production sont destiné aux couches moyennes qui n'ont pas le pouvoir d'accéder ni au logement social, ni au logement promotionnel, en raison de son coût élevé. L'objectif principal de cette nouvelle orientation est d'arriver à une quantité énorme de logement, tout en prennent en considération l'aspect qualitatif afin d'atteindre la stabilité et l'équilibre de la société.

Cependant, la qualité reste un discours et sa prise en considération est très limitée, d'ailleurs, on produit des logements ne prennent pas en compte la diversité de l'aspect climatique et social ce qui a donné en résultat des logements standardisés. « Le logement produit est un logement de masse, logement social, en fabrique de mal logis qui n'ont qu'une idée en tête... avoir un morceau de terrain pour construire » (Djaout, 1997, P.276).

La qualité d'un logement est une exigence qui ne se limite pas à l'intérieur, mais qui touche ainsi l'aspect extérieur, dans le quartier, la rue et l'environnement immédiat. À ce propos NoureddineMoussa, (2011) a mentionné dans la revue de l'habitat N°06 que « l'objectif qualité doit baliser tout l'itinéraire de l'acte de le bâti, loin d'être un slogan, la qualité doit être appréhendée en tant que démarche globale, elle doit présider aux différentes phases de la construction : la désignation de site, leur viabilisation et l'aménagement, le choix du bureau d'étude de l'entreprise, le suivi et le contrôle technique ».

Face à ce postulat nous avonsposé la question suivante :

- **Pourquoi on n'arrive pas à concrétiser une qualité architecturale diversifié au niveau du logement social ?**

Hypothèse :

Afin de répondre à notre question de recherche, nous avons énoncé l'hypothèse suivante :

- La conception de logement social avec tous ses aspects, pourrait être à l'origine de la standardisation et la détérioration de la qualité architecturale.

Objectifs de recherche :

Notre recherche s'inscrit dans le cadre d'une réflexion qui vise à :

- Cerner et mieux comprendre par une recherche théorique sur la notion de la qualité architecturale diversifiée.
- Etudier et analyser des exemples des logements sociaux selon des critères afin de déterminer les contraintes intervenant à la détérioration de la qualité du logement.
- Evoquer des perspectives dans le but d'arriver à une qualité conceptuelle qui assure la production d'un logement de bonne qualité esthétique et technique, en outre respectueux de l'environnement.

Méthodologie de travail :

« La méthodologie est un outil de démonstration qui a pour finalité de confirmer ou d'infirmer les hypothèses » Bouchaib (2002). Dans le but de répondre à ses objectifs et afin de confirmer ou infirmer notre hypothèse, nous avons donc suivi une méthodologie qui va s'articuler autour de deux parties : théorique et pratique.

Notre travail de recherche se focalise au premier lieu sur une recherche bibliographique et documentaire pour mieux comprendre le contexte du logement social, on procède à l'analyse de contenu utilisé pour vérifier les documents écrites sur lesquelles nous ferons des extractions quantitatives et qualitatives et tout en profitant des références existantes (ouvrages, thèses de recherche, articles, mémoires, les documents élaborés par le ministère, les documents élaborés par l'office national des statistiques ...etc.) dans le domaine de recherche effectué sur le logement, en vue de collecter un certain nombre d'informations pour mieux comprendre les définitions et une bonne familiarisation avec le thème qui doivent être exploités d'une manière judicieuse pour maîtriser les concepts et définir le thème.

Dans un 2^{ème} temps, nous passerons à une approche analytique que nous allons appliquer sur notre cas d'étude qui se présente en trois exemples des logements sociaux(LSP, LSL, LPA).ainsi que une recherche sur terrain en prenant attache avec les services de l'état chargés des différents programmes(OPGI, AWGRFI) ainsi que les bureaux d'étude qui ont conçu et suit ces programmes pour collecter les différentes informations nécessaires.

Ainsi une enquête par questionnaire a été mesurée auprès des habitants et par entretien avec les intervenants dans la conception et l'utilisation. Les informations collectées nous ont servi pour entamer une analyse du cas d'étude selon une grille de critères de la qualité architecturale de logement, toute cette procédure et dans le but de confirmer ou infirmer notre hypothèse.

Structure de mémoire :

La structure générale de mémoire est comme suit :

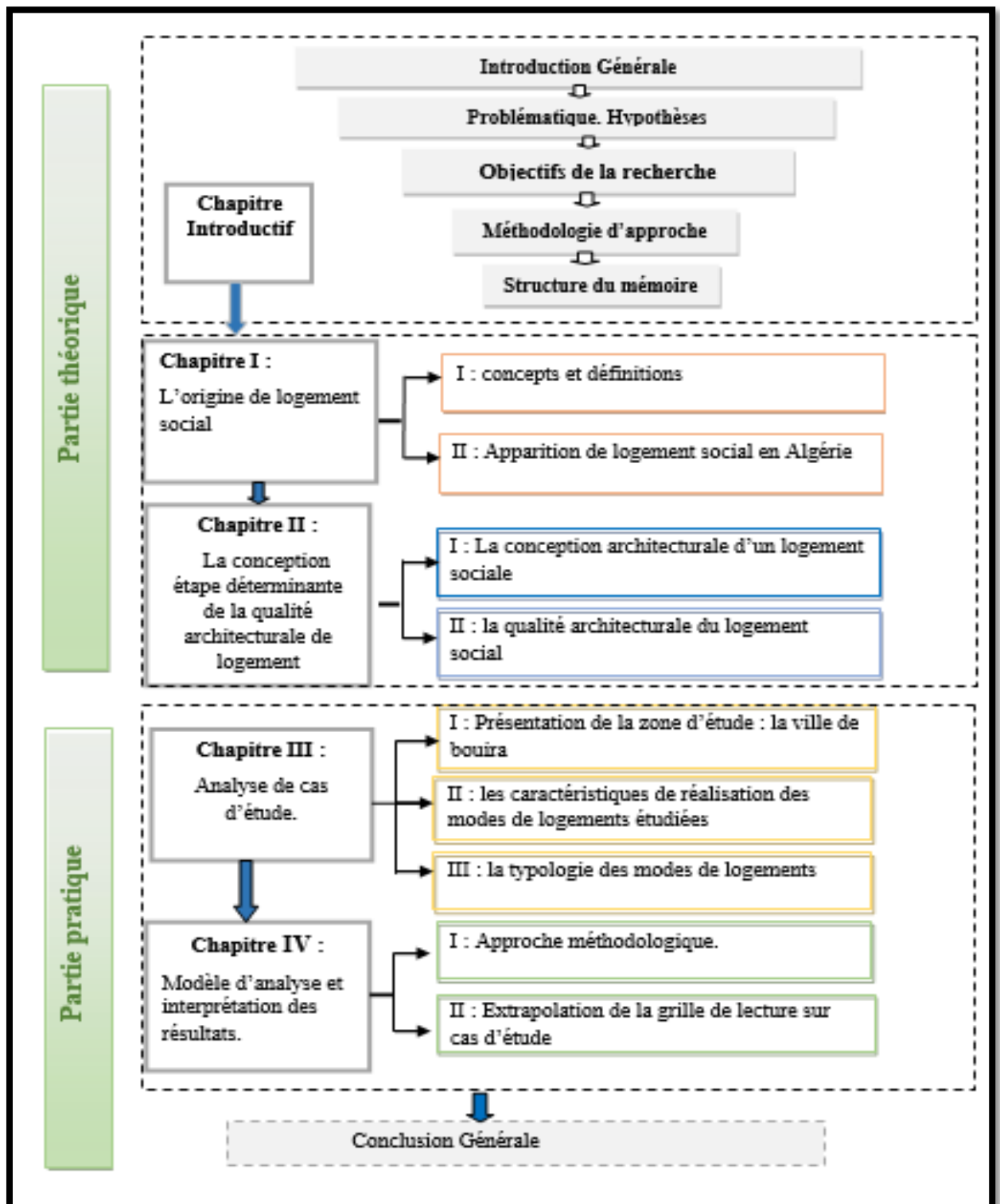


Figure 01 : La structure de mémoire

Source : Auteurs, 2017

PARITE 01

Chapitre I :

L'origine de logement social

Introduction :

Nous nous intéressons dans le présent chapitre au concept du « logement social collectif » à travers sa définition générale et son évolution.

D'abord et avant de projeter la lumière sur la signification du logement social collectif, nous avons jugé opportun de donner quelques définitions et de mettre en exergue différentes notions qui ont une relation avec le sujet tels que : qu'est-ce qu'un Habitat, logement ? D'où découle le terme « logement social » ?

Ensuite, nous aborderons sur les différentes étapes d'évolution du logement social et nous parlerons brièvement sur le phénomène de la crise du logement qui a influencé sur les différentes étapes d'apparition de logement social en Algérie.

Enfin, nous allons mettre en lumière sur les différents modes de production des logements à caractère social afin de mieux comprendre les spécificités de chaque mode et d'arriver à distinguer la différence entre eux, et cela nous a permis de faire une étude comparative entre ces derniers, et nous allons terminer par une conclusion donnant les acquis atteints dans ce chapitre.

I.1 Concepts et définitions :

I.1. 1. Définition de l'habitat :

Selon le dictionnaire Larousse le mot habitat a un sens très large. En effet, il désigne le profil, les caractéristiques d'un type précis d'habitations, c'est-à-dire les conditions de logement, l'aspect du lieu où vit une personne ou groupe de personnes.

« L'habitat est une forme sociale particulière, au même titre que la langue ou le système de parenté, faisant sens, c'est à dire représentant de façon symbolique la nature, l'essence d'une société donnée » (Chabrand, 1990, P.7).

Selon les deux sociologues Raymond & Haumond, (1979), depuis l'apparition de l'habitat, et malgré la variation des modalités de la société, il reste une des caractéristiques remplissant la fonction du logement. Mais il faut préciser que « l'habiter » et coexistant avec d'autres dimensions telles que le « se vêtir », le « se nourrir », le « travailler ».

I.1. 2. Définition de l'habitat collectif :

Selon le dictionnaire Larousse l'habitat collectif est tout immeuble d'habitation de plusieurs étages servant de logement à plusieurs ménages distincts. Cet immeuble collectif peut prendre la forme d'une grande maison, d'une barre ou d'une tour. Si sa structure est particulièrement élevée, il est classé parmi les gratte-ciel. L'intérieur du bâti est toujours divisé en une multitude d'unités d'habitation, appelées appartements.

« L'habitat collectif concerne les immeubles divisés en plusieurs logements, ce qui donne une plus forte densité de population par hectare que l'habitat individuel. Il est aussi d'une grande variété de formes et de dimensions qui proviennent de sa constitution, de sa destination et de sa disposition » (Laborde, 1989, P.91).

I.1.3. Définition d'un logement :

Le logement est un endroit destiné à l'homme et sa famille, il se caractérise par ses dimensions, par ses éléments et par son taux d'occupation. Il se considère aussi comme la partie d'habitation où se concentrent les fonctions liées à la vie privée. « Le logement au sens strict du terme est généralement défini comme la partie du bâtiment destinée à l'habitation d'un ou plusieurs ménages où se concentrent les fonctions liées à la vie privée: Manger, dormir, se distraire » (Bernard Nicolas, 2005, P.7).

« le logement est un local ou ensemble de locaux formant un tout, destiné à l'habitation et où habitent ensemble plusieurs personnes, qu'elles aient des liens de parenté entre elles qui constituent un ménage. Il peut être occupé par plusieurs noyaux familiaux liés ou non par des liens de parenté ou par plusieurs personnes isolées : On parle alors de cohabitation » (Merlin & Choay, 1996, P.447)

I.1. 4. Définition d'un logement social :

Il s'agit d'un logement destiné, suite à une initiative publique ou privée, il est réservé à la catégorie des personnes dont les ressources ne permettent pas de payer un loyer libre et encore moins d'acquérir un logement en propriété .Pour la sociologue Maryse Bresson« le logement social est considéré comme étant le logement bon marché, destiné à abriter les classes démunies» (Bresson, 1997, P.177).

Malheureusement aujourd'hui le logement social se caractérise essentiellement par sa dimension économique (prix bon marché) que par sa dimension sociale (Peu d'espaces de convivialité, peu de mixité, phénomène de marginalisation actuel).

Jean Claude Bass Oulu, Eric Lévy soulèvent les aspects qui ont dévalorisé le logement social : « on appelle le logement social les grands ensembles, où tout est réduit en quantité et en qualité, standardisé dans son optique de réduction maximale des coûts ; cet appauvrissement et ce rétrécissement du logement social produisent un sentiment de manque et de repoussement » (Amrane, 2016).

I.2. Apparition du logement social en Algérie :

I.2. 1. D'où provient la crise de logement ?

L'habitat d'une manière générale et le logement en particulier constituent un problème dont la dimension est internationale, il continue à préoccuper les autorités des pays industrialisés, depuis une cinquantaine d'années les pays sous-développés ont connu un accroissement rapide de la population ce qui entraîne une concentration urbaine de plus en plus importante. Dans une situation de crise, le logement social devient un besoin essentiel, il devient un objet de convoitise, c'est l'unique espoir d'insertion, d'intégration pour les populations démunies, pour les populations sans abri. Donc le phénomène de croissance démographique et l'évolution des besoins de la population en matière d'habitat sont à l'origine d'une demande de logement, de plus en plus déployée.

En Algérie et selon l'O.N.S, (1999), cette croissance naturelle vient s'ajouter un important apport dû à l'exode rural qui a considérablement augmenté. Les différents recensements ont donné un T.O.L (taux d'occupation par logement) de 6,66 personnes/logement en 1966, de 8,33 en 1977, de 7,54 en 1987 et 6,88 en 1998 Ce paramètre a eu de graves conséquences sur

l'espace logement. A partir des années 1970, les pouvoirs publics avaient dû faire face à une demande de logements de plus en plus importante et de plus en plus pressante, il ne cesse pas d'introduire des programmes énormes de construction de logements pour pouvoir répondre à cette demande sans cesse croissante.

La crise de logement est devenue un souci majeur pour tout algérien aspirant à une vie décente. Vieux, jeunes, hommes, femmes, tous sont confrontés au problème difficile qu'est le logement, malgré les multiples formules mises en place par l'Etat pour permettre à tout un chacun d'y accéder à ce droit.

I.2. 2. Les étapes d'évolution du logement social en Algérie :

I.2. 2.1. Situation de l'habitat avant l'indépendance :

Selon Hamidou (1989), avec l'évolution de la crise de logement, l'Etat n'a plus les moyens pour répondre à cette demande. De là l'autorité française a cherché des certains moyens pour faire fonctionner cette dernière, pour objectif correspondant à la mise en place d'une stratégie réelle de développement et de production du logement, tout en limitant au rôle de contrôle. Par élaboration du plan de Constantine (1959-1963), l'autorité française a prévu pour la réalisation d'un programme de logement réparti selon les catégories suivantes : 210.000 urbain et 110.000 logements ruraux. Mais ce plan a connu des difficultés jusqu'en 1962, car la réalisation de ce programme de logement, n'a pas pu être achevé par l'autorité française et n'a livré que 5 logements pour 1000 habitants.

I.2. 2.2. Situation de l'habitat au lendemain de l'indépendance :

Les pouvoirs publics Algériens ont passé à l'étape de développement représenté par la réalisation des programmes de logements sociaux, afin de répondre à la revendication de la population dans le domaine du logement, ainsi que la recherche d'un équilibre dans l'affectation des ressources.

Les plans de développement en Algérie furent initiés dans le but de mettre en place les bases matérielles en vue du décollage économique ; l'austérité économique, décidée par les pouvoirs publics, ne permettait pas de répondre à l'ensemble des préoccupations de la population.

L'évaluation d'un plan de développement est faite selon des différents critères résident dans la collecte de l'information, dans l'établissement de statistiques rigoureuses et disponibles au moment opportun, dans la cohérence des prévisions ; la clarté des orientations, la capacité de concevoir et d'utiliser les techniques de prévision restent de conditions importantes dans la conception de ces plans. Les pouvoirs publics avaient mobilisé des moyens humains, matériels, financiers importants ainsi que la détermination des objectifs bien définis pour chaque étape, pour la mise en place des plans de développement.

I.2.2.3. Les plans nationaux de développement :

I.2. 2.3.1. Le plan Triennal : 1967-1969 :

Au lendemain de l'indépendance, de 1962 à 1966, le rythme de livraison du secteur public, programmes urbains et ruraux confondus, ne dépassait pas 6 mille logements par an ; cette

période est caractérisée par l'achèvement ou la finition d'un nombre important de logements laissés à l'état de carcasses par les Européens.

En 1964, le pouvoir politique indiquait que les logements abandonnés par les Européens ne suffisaient plus, il faudrait prévoir 75 mille logements nouveaux dans les villes en plus de 65 mille à prévoir dans les campagnes, il précisait l'impossibilité de fournir à brève échéance des logements acceptables à tous les ménages ; les efforts doivent être portés sur les initiatives individuelles et collectives ; l'Etat doit faciliter l'accession à la propriété notamment par la formule de la location –vente.

En 1965 fut créée la commission interministérielle de l'habitat ; elle avait pour mission l'achèvement systématique de tous les chantiers abandonnés, ceux-ci représentaient 38mille logements urbains et 4 mille logements ruraux ; les taux d'avancement des travaux changeaient de 3 à 65% ; cette opération avait nécessité un coût globale de 500 millions de D.A. Simultanément à l'achèvement de ces travaux, une vaste opération de construction de 34 mille logements fut entreprise en milieu rural.

Le premier plan triennal avait mobilisé 11 milliards de dinars d'investissements ; ce plan avait consacré 2,62% de l'investissement à l'habitat sur un budget de 11 milliards D.A.

I.2. 2.3.2. Le 1^{er} plan Quadriennal : 1970-1973 :

Le 1^{er} plan quadriennal prévoyait un objectif de 100 mille logements par an, le programme de ce plan se proposait de réaliser 45 mille logements en milieu urbain, il s'inscrivait dans une perspective d'atténuation des tensions existantes dans certaines villes, finalement, à la fin de 1978, 18 mille logements urbains furent réalisés. Le rythme annuel de livraison des logements devait atteindre une moyenne de 21 mille logements ruraux et urbains, soit 3,2 fois la cadence de la période précédente.

Dans le but de stabiliser les populations des campagnes ,et pour faire face au phénomène de l'exode rural, le 1er plan quadriennal avait prévu la réalisation de 40 mille logements ruraux ; à la fin de l'année 1978, seuls 24 mille logements ruraux avaient été réalisés pour un montant de 994 millions de DA, ce programme avait été réalisé dans le cadre de l'auto construction.

Le 1er plan quadriennal avait mobilisé 27,740 milliards de D.A, seul 4,13% étaient consacrés à l'habitat. Ce plan prévoyait un objectif de 100 mille logements par an ; il s'était exécuté à hauteur de 36 milliards de DA à la place des 27,7 milliards de DA prévus précédemment.

I. 2.3.3. Le 2^{ème} plan Quadriennal : 1974-1977 :

Ce plan prévoyait la réalisation de 300 villages à moyen terme et 2 mille villages à long terme. Dans le cadre des programmes urbains, à réaliser par les organismes publics, le 2^{ème} plan Quadriennal avait retenu pour cette période, le lancement de 100 mille nouveaux logements et la livraison des 90 milles logements en cours de réalisation. L'objectif de l'horizon 1980 prévoyait d'atteindre un rythme annuel de 100mille logements minimum.

- Le 2^{ème} plan Quadriennal avait prévu la réalisation de 20mille logements ruraux dans le cadre de la modernisation et de l'extension des villages existants, ce plan prévoyait aussi la poursuite des programmes d'auto construction à hauteur de 40 mille logements. Au total,

c'est un programme de 100 mille logements ruraux qui devait être lancé ; les livraisons en cours devaient atteindre 90 mille logements.

Ce plan avait mobilisé un investissement de 110,2 milliards de DA ; 7,05% étaient consacrés à l'habitat ; Les montants d'investissements consommés au cours du ce plan, dépassait de 120 milliards de DA le volume des dépenses du plan précédent ; ils représentaient 3,3 fois les dépenses de ce plan (1^{er} plan quadriennal).

I. 2.3.4. 1^{er} plan Quinquennal : 1980-1984 :

Les objectifs de ce plan quinquennal en matière de construction de logements bien qu'apparemment très ambitieux ne sont que d'un apport modeste par rapport à l'importance des besoins.

En termes physiques, le volume des livraisons prévues est de 700 000 logements. Les programmes publics couvrent 450000 logements dont 150000 logements ruraux. Le programme des particuliers prévu dans le cadre de l'accession à la propriété privée est estimé à 250000 logements.

« La réalisation de ce programme devrait aboutir à un taux d'occupation moyen par logement de 7,35 personnes » (Bouhaba, 1984, P.52). Mais sur le plan des réalisations seulement 407 000 logements ont été achevés, soit 60 % du volume prévu. Cela nous ramène à un taux d'occupation moyen supérieur à 8 personnes à la fin de l'année 1984.

Le bilan des réalisations du premier plan quinquennal souligne les faiblesses permanentes du secteur de la construction. Les déficits constatés au niveau des besoins en consommations intermédiaires et en main d'œuvre qualifiée représentent les limites objectives qui caractérisent les handicaps auxquels se trouve confronté le secteur de la construction.

Ce plan avait mobilisé un investissement massif de 500 milliards de dinars. Le volume des investissements consacre à l'habitat en nette progression représente 15 % de l'ensemble des investissements du plan quinquennal (60 milliards de DA). Ce secteur occupe la deuxième place après l'industrie (hydrocarbures compris).

I. 2.3.5. Le programme quinquennal de logement (2005-2009) :

Retenu par le gouvernement, porte sur une consistance globale de : 1.010.000 logement, répartis par segment d'offre comme suit : 282.985 logements LSL, 284.651 LSP, 129.115 LV et 56.826 LP.

Les fondements énoncés en substance dans le programme du président de la république sont : La production intense de logements sera poursuivie, et que dans ce cadre, l'objectif fixé Sera de livrer 01 million de logement durant le deuxième mandat présidentiel (2005/2009), Répartis par segment d'offre comme suit : 120.000 LSL, 215.000 LSP, 80.000 LV et 320.000 LP.

La consistance par segment d'offre du programme de logements initialement arrêtée à 1 million logements se présente comme suit :

Logement social locatif	222.399 logements.
Logement social participatif	243.351 logements
Location-vente	129.115 logements.
Logements promotionnel	55.081 logements.

Tableau I.1 : programme initial du logement 2005/2009

Source : M.H.U

La décision du président de la république de doter les wilayas de Sud et des Hauts plateaux de programmes complémentaires a entraîné un accroissement de 18.75 % du programme initial relatif à une augmentation de 1.228.597 logements. Donc la nouvelle configuration du programme de logement par segment d'offre devient comme suit :

Logement social locatif	282.985 logements.
Logement social participatif	284.651 logements.
Location-vente	129.115 logements.
Logements promotionnel	56.826 logements.

Tableau I.2 : programme initial du logement 2005/2009.

Source : M.H.U

Pendant la phase du plan quinquennal 2005/2009, Il est fait état d'un besoin de financement global pour l'ensemble des programmes, estimé à 580 milliards de DA, dont 310 milliards destinés au financement des aides directes aux ménages.

I. 2.3.6. Le programme quinquennal de logement (2010/2014) :

Une nouvelle démarche définie par les pouvoirs publics s'appuie sur des principes directeurs :

- Le premier vise à accroître de façon significative la production de logement et d'équipement publics.
- Le second a pour objectif de diversifier l'offre de logement en encourageant la promotion immobilière en développant le crédit pour l'accès au logement et l'aide de l'état pour la réalisation des programmes de logement sociaux locatifs en direction des couches sociales les plus défavorisées.

Ce programme prévoit la réalisation de 2.000.000 logements dont 500.000 logements locatifs, 500.000 logements promotionnels et d'autres types de logement 300.000 logements dans cadre de résorption d'habitations précaires et 700.000 logements ruraux et un total de

1.200.000 logements, et aussi il prévoit la réalisation de 600 unités d'habitations à haute performance. En 2011, 450.000 logements du programme ont été livrés avec une amélioration dans la qualité de la réalisation (finition, VRD), le style architectural et technique de réalisation avec un TOL égal à 4.86 personne /logement.

Logement social locatif	500.000 logements.
Logement social participatif	600.000 logements.
Location-vente	700.000 logements.
Logements promotionnel	500.000 logements.

Tableau I.3 : Nouveau programme du logement 2010/2014

Source : M.H.U.V

Le plan quinquennal 2010/2014 a une enveloppe financière de plus de 3.700 milliards de dinars, soit l'équivalent de 50 milliards de dollars, est allouée au secteur de l'Habitat pour la construction de deux millions de logements et la réhabilitation du tissu urbain sur la période 2010-2014. Sur la totalité des engagements financiers de l'ordre de 21.214 milliards DA (près de 286 milliards de dollars) qui seront mobilisés par le nouveau programme quinquennal d'investissements publics, une part de 17,4% sera ainsi affectée pour résorber le déficit en logements au niveau national.

I. 2.3.7. Le programme quinquennal de logement (2015/2019) :

Pour conforter la conviction selon laquelle la maîtrise définitive de la crise de logements passe par la diversification de l'offre, le Gouvernement a pris l'engagement de poursuivre la réalisation de différentes formules de logements pour répondre à l'ensemble des candidats éligibles notamment les jeunes, retenant un programme neuf sur la période 2015-2019 de 1,6 millions de logements réparti comme suit :

- **800.000 logements publics locatifs (LPL)**, formule totalement financée sur le budget de l'Etat, destinée exclusivement aux ménages à faible revenu n'excédant pas 24.000DA/mois ou au relogement des occupants de bidonvilles ;
- **400.000 logements location-vente (LV)**, mode d'accès en toute propriété, avec une période de location fixée par un contrat écrit. Ce segment est réalisé sur fonds publics, ressources bancaires ou autres financements. Il est destiné aux ménages dont le revenu se situe entre 24.000DA et 6 fois le SNMG.
- **Le logement promotionnel public (LPP)**, formule destinée aux ménages dont le revenu se situe entre 6 et 12 fois le SNMG et dont le nombre est fixé en fonction de la demande exprimée qui est actuellement de l'ordre de 50.000 logements.
- **400.000 logements ruraux**, segment aidé par l'Etat, destiné aux couches à revenus moyens. En milieu rural les aides financières au logement, accordées par l'Etat aux couches à revenus moyens, se situent à hauteur de 1.000.000 de DA dans les wilayas du Sud, et 700.000 DA dans les autres wilayas du Pays.

I.3. Politique du logement social en Algérie :

Le logement social collectif en Algérie, en tant qu'un objet relatif à la vie humaine, ne s'arrête pas à préoccuper les pouvoirs publics qui ont spécifié, au cours de temps, des moyens financiers, matériels, législatifs, etc, pour améliorer la production du logement ainsi que pour répondre aux aspirations des habitants, mais ce type de logement inadapté à cause des conditions auxquelles sont portées aux concepteurs, le besoin quantitatif, la croissance démographique, le manque des moyens financiers, le manque d'une réglementation fiable qui ont fait que ce type de logement soit inadapté aux aspirations des habitants (Mezrag, 2015).

La situation qui était très inquiétante, à cause de la croissance démographique, ainsi que les besoins énormes en logements, sert au recours à l'industrialisation du bâtiment dont l'Algérie opta pour la préfabrication lourde (coulage en usine ou en atelier proche de chantier, de panneaux en béton constituant un mur entier) qui a conduit à une architecture répétitive. L'industrialisation a été considérée comme une solution à la crise de logement argumentée par la production de logements sociaux à un prix réduit et à un rythme accéléré, ce principe est constitué l'objectif de l'Etat lors du programme des grands ensembles. Mais il a traduit par un échec et cela revient au manque d'autorité de l'état, manque de main d'œuvre qualifiée et l'absence de concentration des promoteurs, et aussi à l'urgence des besoins, l'insuffisance criante des forces productives et les contraintes budgétaires, cet état fut l'objet depuis plusieurs années (Mezrag, 2015).

La fiabilité et la transparence d'une conception, qui procède d'une pensée normative, de la variété des plans des logements proposés traduit spatialement par les exigences du mode de vie des usagers, réduit à des stéréotypes fonctionnels simplistes et banalisés. (Ben Slimane, 1992).

I.4. Les modes de productions du logement social

I.4. 1. Le logement social participatif L.S.P

I.4.1.1 Définition :

Selon le ministère de l'habitat, c'est l'une des formules sur laquelle se fonde la politique du gouvernement en matière d'habitat. Elle vient en seconde position après la location-vente en termes d'avantages. Il a été consacré par le décret législatif n° 93-03 du 1^{er} mars 1993.

C'est un logement réalisé ou acquis grâce à une aide de l'Etat dite aide à l'accession à la Propriété en application de l'arrêté interministériel du 09 avril 2002, modifiant et complétant celui du 15 Novembre 2000 définissant les règles d'intervention de la CNL en matière de soutien financier des ménages (Aourra, 2002).

Les caractéristiques de ce type de logement :

- Les logements aidés ou participatifs doivent avoir une consistance physique moyenne de 70 m².
- Il peut être réalisé ou acquis dans le cadre d'un programme de logements collectifs.
- Les logements sont bonifiés d'un rabatement de 80% sur le prix de cession de l'assiette foncière, quand il s'agit d'un terrain du domaine privé de l'Etat.

I.4.1.2 Les programmes du logement social participatif :

Les programmes de logements sociaux participatifs « LSP » sont initiés selon trois formules:

- Soit directement par les promoteurs immobiliers publics et privés dont le projet est validé par le ministère de l'habitat et de l'urbanisme (ou la wilaya), pour le compte de leurs clients. « Canal direct LSP/Promoteurs ».
- Soit par les collectivités locales, les institutions, les organismes employeurs et les mutuelles, pour le compte de leurs administrés, agents, employés et adhérents, par le biais d'un promoteur chargé de conduire le projet. (La validation se fait également par le ministère de l'habitat et de l'urbanisme -ou la wilaya-). «Canal collectivités locales, organismes employeurs et mutuelles ».
- Soit dans le cadre des programmes de logements aidés répartis entre la wilaya et les A.P.C. « Canal Wilaya –A.P.C ».

Le soutien financier aux ménages en matière d'accession à la propriété, dans le cadre de la construction ou l'acquisition d'un logement familial consiste en une aide financière non remboursable, octroyée par l'Etat, soit directement au bénéficiaire, soit par l'intermédiaire d'une institution financière.

Dans tous les cas, le bénéficiaire doit préalablement justifier auprès de la caisse nationale du logement(CNL) des conditions d'éligibilités (Rifi, 2008).

I.4. 1.3 La superficie et la typologie du LSP :

Les logements LSP sont des appartements de type F3 et F4. La surface, du type F3 est fixée à 70 m² et F4 à 80 m² (OPGI.2010). La surface habitable est mesurée de l'intérieur par :

- Un séjour.
- Deux chambres ou trois pour les F4.
- Une cuisine.
- Une salle de bain.
- Un WC.
- Un espace de dégagement.
- Des volumes de rangement.

I.4. 2. Le logement promotionnel aidé L.P.A :

I.4. 2.1 Définition :

Le logement promotionnel aidé, est une formule fraîchement élaborée depuis 2011 par les pouvoirs publics en remplacement du logement en location-vente et le logement social participatif LSP.

Ce segment s'adresse ainsi aux citoyens à revenus moyens, l'accès à ce type de logement est réalisé selon un montage financier qui tient compte d'un apport personnel, d'un crédit bonifié et d'une aide frontale directe de la CNL qui est versée au promoteur.

I.4.2.2 Qui peuvent bénéficier du Logement Promotionnel Aidé ?

Selon les réglementations du ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, ne peut prétendre au logement promotionnel aidé LPA :

- la personne qui possède en toute propriété un bien immobilier à usage d'habitation : ce qui laisse entendre que les héritiers dans l'indivision d'un bien immobilier peuvent prétendre à un logement LPA ;
- Le propriétaire d'un lot de terrain à bâtir : ce qui laisse entendre que le propriétaire d'un terrain agricole peut postuler à un logement promotionnel aidé ;
- celui qui a bénéficié d'un logement public locatif (logement social), d'un logement social participatif, d'un logement rural ou d'un logement acquis dans le cadre de la location-vente ;
- la personne qui a bénéficié d'une aide de l'Etat dans le cadre de l'achat ou de la construction ou encore de l'aménagement d'un logement.

Ces exigences concernent également le conjoint du demandeur du logement. Aussi et pour être éligible à un logement Promotionnel aidé le revenu du ménage (revenu de l'époux et de l'épouse) ne doit pas dépasser 6 fois le SNMG.

I.4. 2.3 Les aides octroyées par l'Etat (non remboursables) :

Le Décret exécutif n°10-235, 2010, fixe les niveaux de l'aides frontales octroyées par l'Etat dont :

- 700 000 DA pour les revenus supérieurs à une fois le salaire national minimum garanti et inférieur ou égal à quatre fois le SNMG ;
- 400.000 DA pour les revenus supérieurs à quatre fois le salaire national minimum garanti et inférieur ou égal à six fois le SNMG. Le revenu est constitué par celui du demandeur augmenté par celui du conjoint.

I.4. 2.4 Le crédit bancaire à taux bonifié :

Le Décret exécutif n° 10-87, 2010, fixe les niveaux et les modalités d'octrois de la bonification de taux d'intérêt et qui confirme qu'en plus de l'aide non remboursable de l'Etat, le bénéficiaire d'un logement LPA peut cumuler un crédit bancaire dont le taux d'intérêt est bonifié par le trésor public. Le taux d'intérêt est fixé à 1% pour les bénéficiaires des aides non remboursables (700 000 DA et 400 000). C'est-à-dire les citoyens dont le revenu mensuel est inférieur ou égal à 6 fois le SNMG.

I.4.2.5 Modalité de paiement du logement :

Le prix moyen d'un logement LPA est de 3.500.000 dinars. Le règlement de ce montant se fait de la manière suivante :

- La CNL procède au virement de l'aide frontale au profit du promoteur (700.000 ou 400.000 DA) ;
- Un apport du bénéficiaire qui varie entre 600.000 et 900.000 DA (cet apport peut être payé sur plusieurs tranches tant que le logement n'est pas achevé).
- Le reste est financé par un crédit bancaire à taux bonifié.

Il est purement interdit au promoteur immobilier de percevoir toute avance ou paiement de la part des souscripteurs avant la conclusion des contrats de vente sur plans. Les bénéficiaires du programme LPA doivent respecter leurs engagements par le paiement des tranches et les promoteurs sont tenus à respecter les délais et la qualité des logements. (Le Décret exécutif n° 10-87, 2010)

I.4. 2.6 Superficie et typologie du logement LPA :

La surface du logement LPA est fixée à 70 m² habitables avec une tolérance de 3% (+ ou – 4,3 m²). Ainsi il peut varier entre et 65,7 m² jusqu'à 74,3 m².

La surface habitable est mesurée de l'intérieur des chambres, de la cuisine ainsi que des salles de séjour, de bains et des toilettes à l'exclusion des surfaces des balcons et séchoir. Les logements LPA sont uniquement des appartements de type F3.

Selon l'O.P.G.I (2013), chaque logement LPA est composé des éléments suivants :

- une salle de séjour : sa surface doit être comprise entre 18 et 20 m² ;
- deux chambres : avec une surface comprise entre 12 et 14 m² ;
- une cuisine : sa surface est de 10 à 12 m² ;
- une salle de bains : avec une surface minimale fixée à 4 m² ;
- une salle de toilettes (W.C) : avec une surface minimale fixée à 1,5 m² ;
- un espace de dégagement ;
- volumes de rangement ;
- un séchoir d'une largeur minimale de 1.40 m doit être prévu en prolongement de la cuisine.

I.4. 3 Le logement social locatif (LSL) :

I.4. 3.1 Définition :

Le logement social locatif appelé communément logement social, est un logement dont le maître de l'ouvrage est l'O.P.G.I, il est redéfini, à partir de l'année 2001, par une nouvelle loi, celle-ci s'articule en six grands chapitres répartis sur 39 articles, l'article 2 donne une nouvelle définition du logement social « c'est une construction à usage exclusif d'habitation, réalisée par l'état et les collectivités locales, et sont destinés à des personnes socialement défavorisées, l'article 10 stipule que le logement social est attribué par une commission nationale « sur une base de critère d'équité, de transparence, qui prête serment » .

Le critère de revenus moyens retenu comme condition d'accès n'est pas défini avec précision.

I.4. 3.2. Le promoteur :

Selon le décret exécutif n° 08-142, 2008, Le promoteur unique était l'organisme public l'O.P.G.I, il est financé sur concours du Trésor public, c'est-à-dire par l'état à long terme et à un taux d'intérêt préférentiel. Ce promoteur (l'O.P.G.I), est un organisme publics sous tutelle du ministère de l'habitat, il est chargés de gérer les besoins du citoyen en matière de logement social, la situation difficile, héritée par cette office après l'indépendance du pays n'a jamais pu être maîtrisée ; ceux-ci continuent à éprouver des difficultés dans la gestion du contentieux immobilier à échelle nationale.

I.4. 3.3 Modalités de financement :

La loi de finances (décret exécutif n° 98-43, 1998) avait défini une sorte de relation-convention, entre le trésor Public, la C.N.E.P et l'O.P.G.I, à chaque fois que l'Etat décidait de lancer un programme de logements, une enveloppe financière était versée à la C.N.E.P qui saisissait à son tour l'O.P.G.I.

L'O.P.G.I avait accumulé au cours de ses différents exercices des dettes importantes, les pouvoirs publics n'étaient pas intervenus au moment opportun pour assainir cette office afin de lui donner une nouvelle dynamique de gestion ; entre 98% et 99% des financements du logement social des O.P.G.I viennent des dettes, la C.N.E.P et la C.N.L n'ont jamais été payées à temps alors que ces offices devraient payer une taxe sur le foncier immobilier.

I.4. 3.4 Superficie et typologie du logement LSL :

La taille moyenne d'un logement de type F3, correspond à une surface habitable de l'ordre de 67m² avec une tolérance de (+) ou (-) 3%. (OPIGI 2013).

Chaque logement se composera de :

- Un séjour
- Deux chambres
- Une cuisine
- Une salle de bain
- Un WC
- Un espace de dégagement
- Des volumes de rangement
- Un séchoir
- Une loggia

I.4. 4 Etude comparative entre les différentes modes de production de logement social :

définition	LSP	LSL	LPA
prometteur	Prometteur immobilier	P.I.G.I	Prometteur immobilier
Aide frontale de l'état	4%	6%	1%
Désignation aux catégories	citoyens à revenus moyens	Citoyens à revenus faible	citoyens à revenus moyens
Type de logement	F3.F4	F3	F3
Superficie	F3=70 m ² F4=80m ²	F3=67 m ²	F3=70 m ²

Tableau I.4 : Comparaison entre les différentes modes de production de logement social

Source : Auteur, 2017

Conclusion :

Le concept du logement social est évolué à travers le temps commençant par la notion des grands ensembles qui sont effectués pour faire face à la demande croissante du logement qui résulte de la croissance naturelle des populations ainsi que le phénomène de l'exode rural.

Cette crise a poussé les pouvoirs politiques à orienter leur pensée vers des nouvelles politiques qui s'interprètent par le lancement des différents plans de développement, il s'agit de plan triennal, quadriennal, quinquennal, au cours du temps.

Le lancement des derniers plans, dès le 1^{er} quinquennal, est accompagné par l'apparition des nouveaux modes de productions à caractère social que ce soit le logement social participatif, social locatif, et le promotionnel aidé. Cette diversité en matière de production fut évaluée à l'aide des nouveaux moyens de financements.

Le logement social, et depuis son apparition, a connu une évolution en terme de quantité que de qualité dont le nombre de logement augmente de plan de développement à un autre sans aucun rapport qualitatif. Et cela revient à la focalisation de l'état à répondre aux besoins quantitatifs des usagers et la négligence de ceux qualitatifs malgré la diversité en matière de production et de financement. C'est pour cela, nous allons aborder cette question de qualité dans le chapitre suivant.

Chapitre II :

**La conception, étape déterminante de la qualité architecturale
de logement**

Introduction :

La notion de la qualité architecturale est aujourd'hui un concept central dans tous les domaines de production ainsi que ce du logement, où plusieurs facteurs interviennent à la détermination de cette dernière néanmoins ce de la conception qui est un paramètre très nécessaire pour évaluer une qualité architecturale qui apparaît notamment complexe et difficile, tant les variables et les critères à considérer sont nombreux et divers.

Ce chapitre plantera d'abord sur l'élaboration du concept de la conception dans sa définition générale, ses aspects, son évolution ainsi que on met l'accent sur l'état actuelle de la conception des logements sociaux en Algérie

Ensuite, il traitera le concept de la qualité architecturale diversifier ainsi que ses critères d'évaluation dont il est pertinent de connaître et de définir ces critères, auxquels se fondera notre recherche, ce qui nous permettra d'appréhender, et de qualifier l'œuvre d'une manière logique.

Enfin, et après la déduction du rapport existant entre la qualité et la conception d'un logement, on optera à élaborer une grille de lecture qui sera considérée comme un outil d'interprétation et d'évaluation de la qualité conceptuelle et qui nous aidera à avoir une idée sur la qualité de la conception des logements en Algérie.

II. 1. La conception architecturale d'un logement sociale :

II. 1.1 Définition de la conception :

La conception est une étape très importante dans notre recherche pour l'évaluation de la qualité architecturale des logements sociaux, pour cela, une définition de la conception est nécessaire.

D'après le dictionnaire de l'Académie française 1986, la conception est une activité de l'esprit en vue de la compréhension ou de l'élaboration de quelque chose, c'est une action de former le concept d'un objet et d'appréhender un objet par la pensée. C'est une action de former dans son esprit, d'imaginer, d'inventer, c'est aussi une idée qui guide la création d'un œuvre et assure son unité. La conception est ce que l'esprit crée, produit

Dans le domaine d'architecture est de la construction, elle peut signifier le passage de l'étape de l'idée au projet et celle de son exécution. Selon Lacaze, 1995, tout bâtiment et avant tout une architecture, dont il est obligatoire de se doter au préalable d'une image dessinée ou bien une image mentale avant de passer à la phase de construction.

C'est une étape déterminante de la qualité du logement, c'est le stade au cours duquel le projet est en train de prendre forme, et cela avant le démarrage des travaux. Ce moment est donc le plus favorable pour définir, dans les meilleures conditions, les performances techniques de la résidence à construire.

« Le processus de conception est une lente élaboration, une lente évolution des concepts assemblés et combinés entre eux pour but de définir un environnement répondant le plus possible aux contraintes et aux besoins des habitants, cette succession d'esquisses, pour arriver à un produit final, est donc un lent mûrissement de la pensée » (Klefstad, 2000, P.47).

II. 1.2 Les différents aspects de la conception architecturale du logement :

Selon Segaud, (2000), la conception du logement appartient tout d'abord à l'architecte, mais la multiplication des exigences qui sont attendues du logement par les habitants d'aujourd'hui l'a conduit à s'associer à de nombreux autres savoirs, plus spécialisés dans différents domaines pour satisfaire différents aspects de confort, pour cela, la conception du logement devra apporter pour satisfaire le confort ce qui suit :

- **Dans le champ socio environnemental :** Une organisation, une importance des volumes intérieurs de l'appartement et une articulation de l'immeuble à l'espace public répondant aux pratiques et aux représentations individuelles et collectives du ménage.
- **Dans le champ technique :** Une enveloppe matérielle et des équipements techniques facilitant l'accomplissement corporel des pratiques satisfaisant les attentes de protection et de sécurité des individus, ainsi que de confort (spatial, thermique, acoustique).
- **Dans le champ esthétique :** Un ensemble de qualité en termes de texture, volumes, apport de lumière, matériaux, équipement de finitions, de potentiel d'appropriation, transposant le confort en bien être, en plaisir d'habiter.
- **Dans le champ fonctionnel :** la commodité agencement des pièces, bon fonctionnement des espaces.

II. 1.3 Optique de la conception des logements sociaux en Algérie :

En Algérie, la répétition du même type d'architecture à travers les ensembles donne un aspect monotone à la ville, la non maîtrise de la technologie se répercute sur la production du logement en général en provoquant un retard considérable dans les délais de la réalisation et souvent une mauvaise finition dans le produit de la construction. La conception de logement social se composera de :

- **Séjour :** Il doit être disposé à l'entrée, de façon qu'un visiteur éventuel puisse y accéder directement, sans passer par des espaces réservés à la vie intime du ménage.
- **Chambre :** Le rapport de ces dimensions et la disposition des ouvertures doivent permettre un taux d'occupation maximum.
- **Cuisine :** En plus de ses fonctions habituelles, elle doit permettre la prise des repas.
- **Salle de bain :** Elle est équipée obligatoirement d'une baignoire de dimension standard.
- **Toilettes :** Les salles d'eau doivent être conçues de manière à recevoir un éclairage et une ventilation naturelle.
- **Dégagement :** La surface des dégagements doivent en plus assurer le rôle de distribution et participer au maximum à l'animation intérieure de logement par sa disposition et sa forme.

- Séchoir : Il prolonge la cuisine. Tout en permettant un ensoleillement suffisant ; le linge étendu doit être le moins visible possible de l'extérieur. Cet espace peut être éventuellement exploité en tant qu'espace fonctionnel annexe de la cuisine.

Le logement doit être totalement indépendants et avoir une communication directe avec le hall de distribution, les couloirs sont à éviter (Cahier des charges type, 2007).

Pour l'organisation fonctionnelle, Il est nécessaire de pouvoir isoler, dans la conception, la partie susceptible de recevoir des visiteurs de celle réservée à la vie intime du ménage.

Certains espaces doivent être réfléchis et conçus en fonction des utilisations et des usages locaux tout en répondant à la logique de l'organisation des espaces et de leurs articulations.

Selon Klefstad, la typologie du plan national du logement -social en Algérie est caractérisée par les points suivants :

- Non flexible ;
- Manque d'intimité dans certaines dispositions de séjour, de la cuisine et des sanitaires ;
- Manque d'espace de rangement ;
- Manque d'espaces extérieurs annexés (comme terrasse) ;

Pour ce qui est des éléments d'architecture, le traitement architectural de l'habitat en Algérie est souvent dicté par les systèmes de construction adaptée.

- Simplicité, répétition ;
- Façades composées de pleins et de vides suivant le type de construction ;
- Les entrées identiques sous forme d'ouverture au R.D.C et suivant la trame de construction ;
- Les fenêtres en forme de carrés ou de rectangles ;
- Les terrasses plates avec un acrotère bas ;
- Couleur unie, sans aucune recherche ou imagination ;
- l'absence des aménagements extérieurs et si elles existent, elles sont mal aménagées, (2000, P.47).

II. 1.4 Les étapes de conception d'un logement :

1^{ère} Phase : programmation et études préalables, évaluer les besoins et contraintes, définir des objectifs et déterminer les moyens pour les atteindre, objectifs, programme fonctionnel, programme technique, surfaces, budget, planning...etc.

2^{ème} Phase : concours ou esquisse, c'est la première forme d'un dessin, d'un projet architectural. C'est aussi un élément de mission de conception consistant à vérifier la faisabilité de l'opération (cohérence entre le programme souhaitée et son enveloppe financière) d'une part et à proposer un parti architectural d'autre part. C'est la première réponse, en termes d'insertion dans le site et de principe de fonctionnement, au programme de l'ouvrage.

3^{ème} Phase : avant-projet sommaire, c'est la phase d'ajustement du projet. On adapte le projet et le budget, on réajuste des éléments du programme pour répondre à certaines réglementations ou à des objectifs parfois contradictoires. C'est également le moment où l'on peut organiser une concertation des usagers si elle n'a pas encore été faite.

II. 2 la qualité architecturale dans les logements :

II. 2.1 Définition de la qualité :

La notion de la qualité se rapporte toujours à quelque chose même s'il s'agit quelque fois de l'homme en lui-même, c'est une notion difficile à cerner. Sa définition concrète est problématique comme le confirme Garvin « la qualité c'est un concept extrêmement nébuleux car facile à visualiser mais exaspérant à définir » (roux Laëtitia, 2010, p 20-21)

La notion de la qualité a été précisée au niveau de l'organisation internationale de la normalisation, elle signifie « aptitude d'un ensemble de caractéristiques intrinsèques à satisfaire des exigences, besoins ou attentes formulés » (ISO9000, 2000).

II. 2.2 Définition de la qualité architecturale :

Elle est difficile à cerner. Dans une définition large, elle se réfère à l'apparence de l'œuvre autant qu'à son adéquation dans la durée, à l'usage, à laquelle elle est destinée.

Pour les exploitants et les utilisateurs actuels et futurs dont les appréciations évoluent dans la durée. Il y a donc toujours une part d'incertitude et de controverse quant au jugement sur les qualités de l'ouvrage. La promesse de qualités formulée en début de processus est toujours assortie d'incertitudes et de risques » (Debiz et Henry, 2009, P.1).

Au premier siècle Vitruve écrivait : « en tout édifice, il faut prendre garde la solidité, l'utilité et la beauté se rencontrent ».

La qualité architecturale ne se résume pas à la qualité de la construction, définie par l'ingénieur à travers les performances techniques, économiques et environnementales du bâtiment. Elle intègre une dimension sensible et créative. Elle ne se réduit pas au travail de conception. Elle dépend en complément de la fidélité de l'exécution, du soin apporté à la mise en œuvre au cours du chantier comme de l'entretien ultérieur du bâtiment.

II. 2.3 la qualité d'un logement :

Si la notion de qualité échappe souvent à toute définition canonique, pour le logement elle est synonyme de bien-être et de confort. Un confort qui ne peut être apprécié qu'aux seuls espaces intérieurs de l'unité mais dans ses rapports à l'environnement extérieur aussi la qualité est plurielle, elle dépend de plusieurs exigences et renvoie à plusieurs registres de valeurs culturelles, sociales, économiques, urbaines, esthétiques, environnementales, techniques, d'usage...etc. (Srir 2014).

La qualité d'un logement est un facteur d'identification essentiel pour l'usager, son intégration dans le domaine de logement est un sujet important de réflexion chez les professionnels. Selon Tarrin, « la qualité finale d'un logement revient au savoir-faire et au comportement des professionnels qui l'ont programmé, conçu et réalisé et qu'il ne faut pas négliger le rôle des composants qui sont les matériaux et les produits ainsi que les procédés de construction que peuvent tenir dans l'amélioration de la qualité, (Ben Rachi, 2004). Ainsi, un logement de qualité est nécessairement intégré dans un bâtiment qui a des qualités architecturales tant internes qu'externes. Ce qui tend à confirmer l'idée d'une dualité refuge-image qu'est sensée nous procurer un logement de qualité (Dubois, 2000).

II. 2.4 Qualité architecturale diversifié d'un logement :

La question de la qualité architecturale est aujourd'hui centrale dans tous les domaines de production et de service. Aujourd'hui, cette notion s'exprime dans la recherche d'un logement à caractère diversifié, il s'agit du logement d'une qualité architectural diversifiée.

L'intégration de la diversité au niveau de la qualité architecturale du logement a pour objectif d'éviter le principe de plan type dans la conception et l'uniformité des aspects intérieur, et extérieur, de ce logement et lui donner une richesse architecturale en matière des types, des formes, des tailles et des matériaux, des surfaces, des fonctions, des aspects, ainsi que la recherche de nouvelles répartitions de l'espace intérieur et extérieur des logements et le respect de son contexte environnementale, tout en créant des espaces intérieurs sains et confortables, ainsi que son contexte social.

Concevoir un logement de qualité architecturale diversifiée est un défi que notre société se doit de le relever. Il doit à la fois offrir à la création architecturale un espace d'expression, respecter l'environnement, et favoriser les solidarités. Toute construction de logement doit s'inscrire dans cette démarche (Trudel, 1995).

II. 2 5. Comment peut-on étudier une qualité architecturale ?

La qualité architecturale d'un logement est une notion difficile à étudier, elle est un sujet courant qui nous concerne tous. Cette notion ne touche pas uniquement l'aspect architectural ou technique du logement, mais aussi elle doit prendre en considération la relation entre l'usager et son environnement, elle doit donc intégrer les attentes subjectives des habitants et être adaptée à leur mode de vie car proposer différents types d'habitat resterait insuffisant tant que l'occupant réel n'est pas pris en compte dans la conception de l'espace qu'il habitera

«La qualité, de même que celui de critères de qualité peuvent être compris comme ayant, soit une signification neutre, soit une signification d'évaluation et d'appréciation, on parle ainsi de critères positifs ou négatifs, favorables ou défavorables, de même, on parle de logements de bonne qualité ou de mauvaise qualité » (Marly 1997, p14).

Le critère de qualité en architecture est ambigu et complexe. Il comporte des normes et des mesures de classements des différents types de logements dans le but de rendre la recherche d'un logement adapté plus facile pour les usagers et leurs permet de obtenir des informations fiables.

La qualité d'un logement s'évalue selon un grand nombre de critères hétérogènes et que chacun est susceptible de les hiérarchiser à sa manière comme le montre l'étude récente de Philippe Dehan, 1999, critères technique, critères environnementaux, qualité du programme, qualité du processus de production, qualités spatiales de l'espace (sous l'angle de l'usage, sous l'angle de la valeur esthétique), critères d'esthétique.

II. 2.5.1 Les critères d'évaluation de la qualité architecturale d'un logement :

II. 2.5.1.1 Le critère technique :

Il regroupe toutes les exigences de base, durabilité des matériaux, la sécurité (la stabilité de l'ouvrage, la sécurité en cas d'incendie, sécurité d'occupation), le confort (d'appropriation spatiale, d'aspect de confort acoustique, confort thermique, la ventilation adéquates). (Marly, 1977)

L'occupant ne dispose d'aucun moyen pour apprécier les performances atteintes dans ces domaines. Cette qualité qu'on peut aussi appeler qualité de la construction relève essentiellement d'un jugement technique que ne peut porter l'habitant qui n'en perçoit que les aspects les plus extérieurs ou les cas de malfaçon, de ce fait les habitants doivent être informés.

• Le confort :

La recherche sur la notion confort dans les logements était considérée comme superflue. Pour assurer le confort dans un logement il faut respecter les normes de la construction, l'hygiène des usagers, et assure le bien être des usagers c'est-à-dire satisfaire le maximum les besoins physique.

Parler de confort dans le logement nous renvoie directement vers des notions précisés qui sont les suivants : le confort thermique, acoustique, spatial, visuel.

- **Le confort thermique** : exprime le bien être d'individu placé dans une ambiance en fonction des différentes paramètres comme la température, l'humidité, les échanges par rayonnement et la ventilation naturelle.
- **Le confort acoustique** : Le confort acoustique d'un bâtiment est essentiel, qu'il s'agisse d'installations collectives ou individuelles. cela veut dire, ne pas entendre les bruits qui dérangent, il s'applique également aux bruits que l'on souhaite entendre.
- **Le confort spatial** : Le confort spatial d'un logement permet d'évaluer la qualité de ses espaces en matière de la surface, d'organigramme.
- **Le confort visuel** : Le confort visuel d'un logement

II. 2.5.1.2 Critère environnemental :

L'intégration de la qualité environnementale dans tous les domaines et particulièrement dans le domaine de logement est devenue l'un des enjeux fondamentaux de notre époque, dont le logement doit intégrer la qualité environnementale à chaque étape de son existence : Programmation, conception, réalisation, usage.

Elle consiste à économiser les ressources naturelles abaisser la pollution d'air, d'eau et des sols, réduire la production des déchets par la disposition sanitaire des déchets, et aussi l'exploitation des énergies naturelles pour économiser l'énergie et assurer les conditions de vie saines et confortables dans le logement .

«La qualité environnementale d'un logement est définie comme son aptitude à préserver les ressources naturelles et à satisfaire aux exigences de confort, de santé et de qualité de vie des occupants, elle correspond aux caractéristiques du bâtiment, de ses équipements (en produits et services) et du reste de la parcelle de l'opération de construction qui lui confèrent l'aptitude à satisfaire les besoins de maîtrise des impacts sur l'environnement extérieur et de création d'un environnement intérieur confortable et sain » (Hoff , 1999, P.9).

II. 2.5.1.3 Critère d'esthétique :

Ce critère esthétique relatif généralement à l'aspect extérieur d'un bâtiment ou bien d'un logement, il permet de mettre en savoir les usagers en ce qui concerne le niveau de la qualité esthétique, il s'agit de faire une évaluation de cette dernière à partir des sous critères en matière de traitement de façades (choix de couleurs, la texture), la forme, la composition (l'unité, l'échelle, la variété, l'équilibre, la proportion), l'aménagement extérieur.

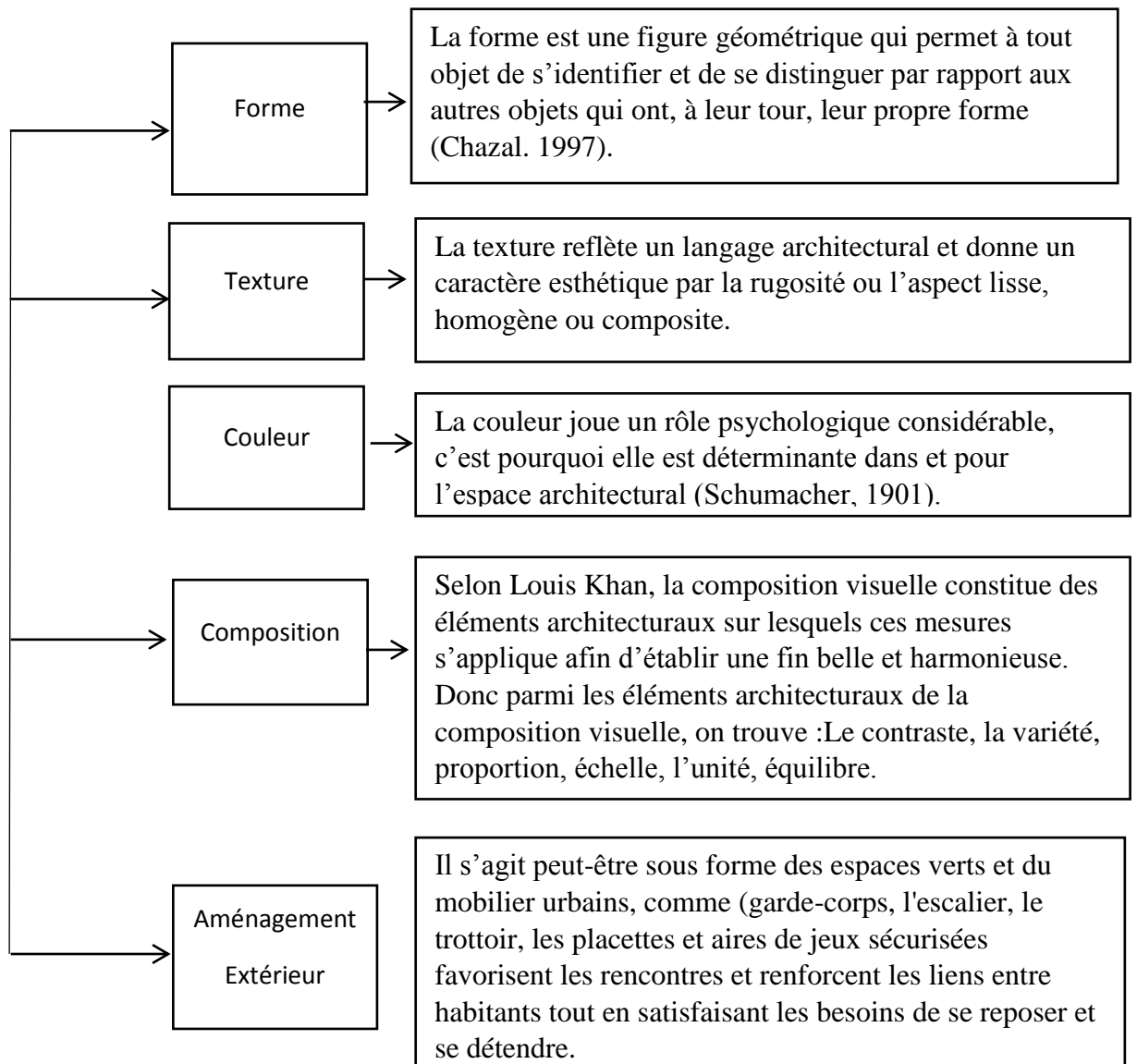


Figure II.1 : Les indicateurs déterminant du critère esthétique

Source : Auteurs 2017

II. 2.5.2 Le rapport qualité /conception :

La conception d'un logement est une étape nécessaire et déterminante dans le but d'arriver à une bonne qualité architectural de ce dernier, dont elle pourrait y avoir des effets, négatifs ou positifs, sur les différents aspects de la qualité, il s'agit de la qualité esthétique, qualité technique, qualité spatial, qualité environnemental.

Il ne suffit pas prendre en considération de ces aspects de la qualité lors de la conception d'un logement, mais il faut les bien maitriser et les bien intégrer a base des mesures et des normes bien définies.

II. 3 Une grille pour évaluer la qualité d’un logement :

Critère	Indicateur (indice de mesure)	Critère qualitatif	Critère quantitatif
Esthétique	Traitement de façade	L’existence des éléments décoratifs. Variété des textures.	
	Forme	Diversité des formes.	
	Composition	La présence de : -Proportion -Unité -Variété -Equilibre -Echelle	
	Aménagement extérieur	-l’existence des espaces verts -La disponibilité des mobiliers -Eclairage extérieur -Les aires de jeux et de détente -Circulation piétonne -La présence des rompes.	
Technique	Matériaux	-Isolants (acoustique-thermique) -Légers -Revêtement spécial (liège-polystyrène)	
	Sécurité	-L’existence des appareils électriques -Niveau informatique. -L’existence d’un ascenseur. -le sens de portes d’entrées de l’immeuble vers l’extérieur. -L’éloignement des parkings au-dedans de l’ilot.	
	Confort spatial	Questionnaires avec les habitants	-Séparation entre les espaces de jour et de nuit. -Porte d’entrée du logement>1.5m -Largeur du palier>1.5m -Largeur du marché d’escalier>1.5m -La cuisine>6m² -Les chambres>12m² -Séjour>20m² -S.D.B>4m² WC>1.5m²
	Confort thermique	Questionnaire avec les habitants	-Bon ensoleillement et aération : -La superficie des fenêtres>1/8 de la surface totale des pièces -L’orientation des ouvertures vers le sud. -La déperdition de chaleur>20% -L’existence des gains d’aérations. -L’existence des gains d’évacuation. -La distance entre deux blocs d’en face d= $h1/2 + h2/2$
	Confort acoustique	-Isolation entre les locaux et le logement. -Questionnaire avec les habitants.	-Niveau sonore > 30-40 dB
Environnementale	-Protection contre la pollution.	-Disposition des poubelles. -L’existence des bacs roulants pour les déchets solides. -Evacuation des ordures ménagères par vide-ordures.	
	L’exploitation des ressources naturelles.	L’exploitation d’énergie solaire par : -Les panneaux photovoltaïques. -Les capteurs solaires. Système d’exploitation des eaux pluviales : -Evacuation d’eau pluviale par une pente d’étanchéité de 2%. -Citernes pour accueillir l’eau de pluie.	

Tableau II.1 : une grille de lecture d’évaluation de la qualité conceptuelle d’un logement.

Source : Auteurs, 2017

Conclusion :

La conception architecturale est une étape très importante au cours de la construction du projet, son approbation implique une coordination entre plusieurs acteurs et experts dans les différentes disciplines, est un concept qui se considère comme un facteur essentiel lors de l'évaluation de la qualité architectural du logement.

La question de la qualité ainsi que son évaluation, nous a poussés à élaborer cette notion dans sa définition d'une manière globale, et aussi la définition de ses critères de mesure auxquels on structurera notre étude pratique.

Après avoir défini les deux concepts fondamentaux dans notre recherche, ce de la conception et celui de la qualité ainsi que la définition des différents critères. On arrive à conclure que l'évaluation de la qualité du logement dépend la qualité conceptuelle de ce dernier qui se mesure à base des normes qu'on a défini dans une grille de lecture auquel se fondera notre étude pratique d'où nous mesurerons la qualité conceptuelle des objets d'étude à l'aide de laquelle.

PARTIE 02

Chapitre III :

Analyse de cas d'étude

Introduction :

Ce chapitre vise principalement une présentation globale des trois modes de productions qui sont : le Logement Social Participatif, le Logement Social Locatif et le Logement Promotionnel Aidé. Ce cas d'étude est un exemple représentatif de plusieurs logements sociaux dans la ville de Bouira.

Le choix des logements sociaux n'est pas arbitraire sachant que chaque logement est réalisé par un architecte et concepteur différent, ce qui nous donnera la possibilité d'étudier multiples interprétations de la qualité conceptuelle

D'abord, nous entamerons notre recherche pratique par une présentation de la ville de Bouira et sa situation ainsi la situation de ces modes par rapport à cette ville.

Ensuite on commencera l'analyse par une présentation générale des trois objets d'étude, en termes de situation, de prescription globale des immeubles, des cellules, et des surfaces.

III.1 Présentation :

III.1.1 Présentation de la ville de Bouira :

La ville Bouira est chef –lieu de la wilaya, elle fait partie des wilayets du centre (80 km de la mer et à 120 km d'Alger), avec une superficie de 96Km2 soit 2,15 % de la superficie totale de la wilaya. Elle est située au sud des monts du djurdjura sur les plateaux dominants les deux rives d'oued Eddous à une altitude de 550 m, elle se trouve à la croisée des routes entre Alger, Constantine et Boussaâda.

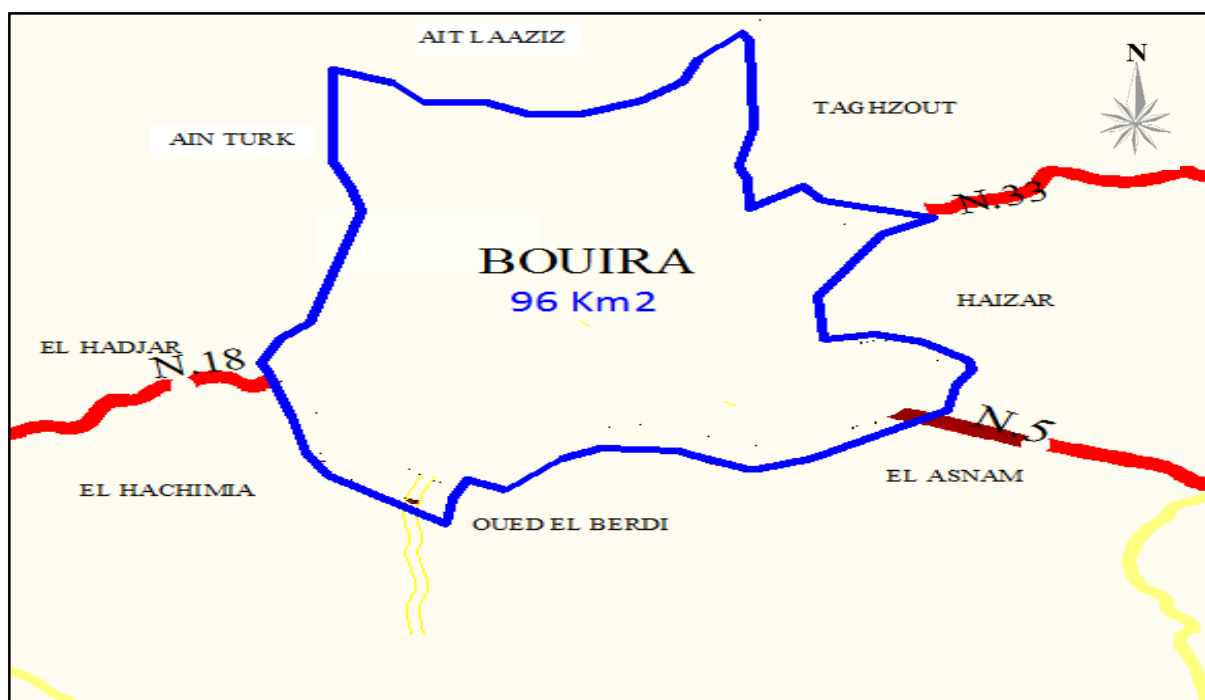
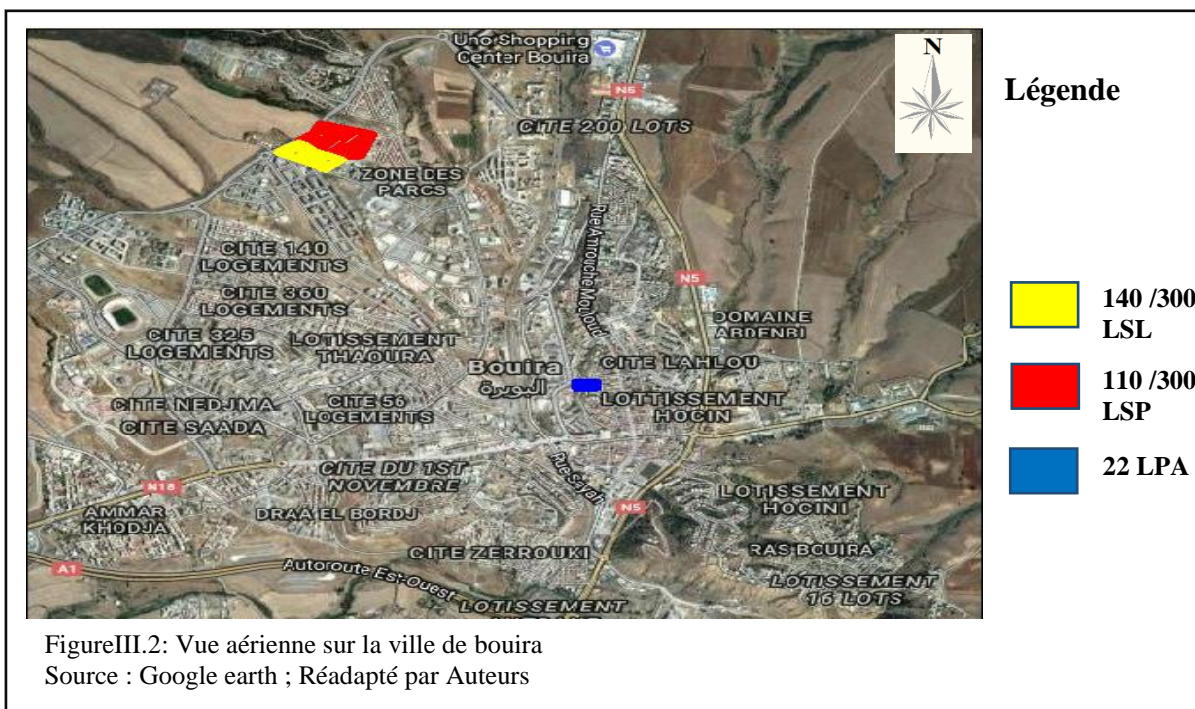


Figure III.1 :Les limites de la ville de Bouira.
Source : PDAU, Traitement Auteurs 2017.

III.1.2 Situation de logements sociaux étudiés :



III.1.3 Identification des logements étudiés :

Type de logements	140lgts LSL	110 /300 logts LSP	22lgts LPA
Programme	RHP 2008	Quinquennal 2005/2009	Quinquennal 2010/2014
Localisation	Commune de Bouira	Commune de Bouira	Commune de Bouira
Maître d'ouvrage	OPGI	OPIGI	A .W.G.R.F.U Agence foncière de la wilaya de bouira
Bureau d'étude	Zérari nabil	EL Mouhandissine	Zérat Naima
Date de réalisation	2008	2005/2009	2013
Nombre d'étage	R+4, R+5	R+5	R+5
typologie	F3	F3.F4	F3

Tableau III.1 :Fiche technique des modes de logement.
Source : OPIGI, A .W.G.R.F.U ; Réadapté par Auteurs 2017.

III.1.4 .110 Logements Sociaux Participatifs :

III.1.4.1 Présentation :

C'est un logement collectif à caractère social construite à l'aide de l'état, réalisé en 2005 et suivi par le bureau d'étude de Bouira : el Mouhandissine, dans le cadre de la réalisation de 300 logements sociaux participatifs.

III.1.4.2 Situation :

La conception du plan de masse du programme de réalisation des 110/300 logements LSP s'est faite en conformité avec la forme prévue par le POS c'est-à-dire un îlot en forme de U avec accès au centre.



Figure III.3 : Vue aérienne sur 300logts LSP
Source : Google earth ; Réadapté par Auteurs, 2017.



Figure III.4 : Vue aérienne sur 110 LSL
Source : Google earth ; Réadapté par Auteurs, 2017

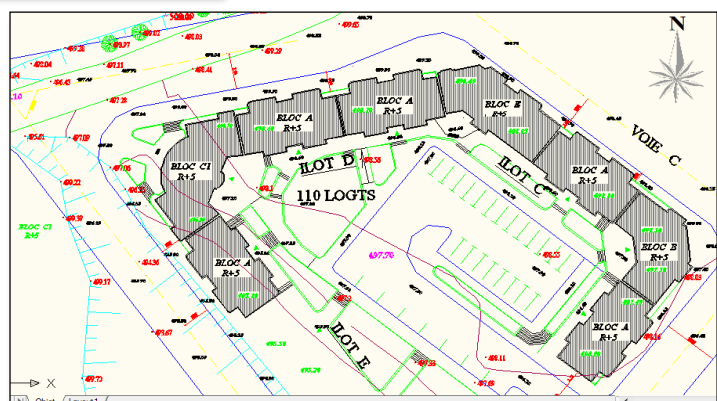


Figure III.5 : Plan de masse de 110 logts LSP (voir annexe A)
Source : BET el mouhandissine ; Réadapté par Auteurs, 2017

III.1.4.3 La typologie de 110 logements sociaux participatifs :

Le projet comporte 110 logements répartis sur 8 bâtiments de R+5, dont 3 bâtiments (bloc E, bloc C1, bloc B) de type immeuble d'angle et les autres cinq (5) (bloc A) de type immeuble barre (Voir annexe A).

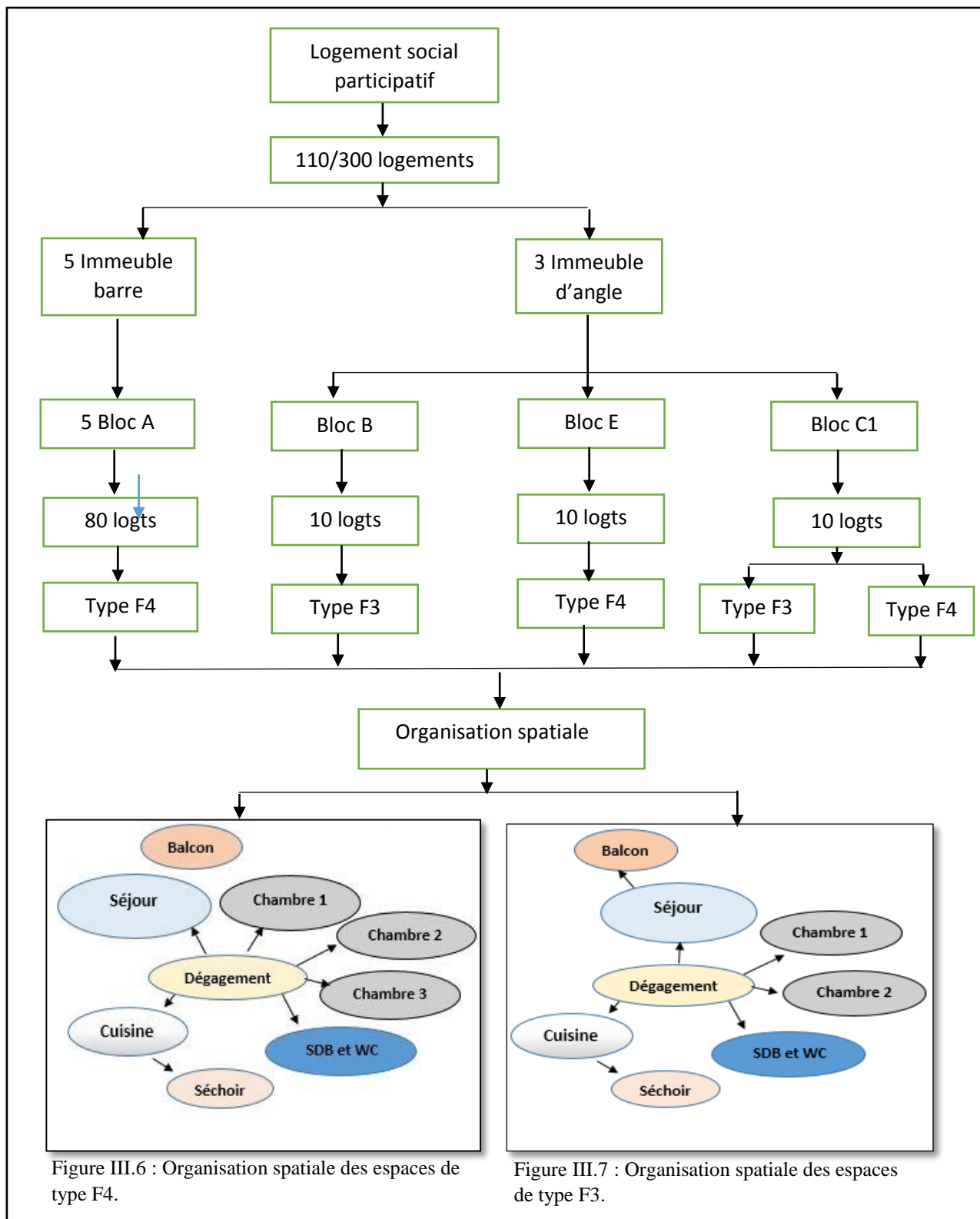


Figure III.8 : Organisation spatiale des espaces des blocs A.E.C1.Source : Auteurs 2017

III.1.4.4 Prescription surfacique des espaces :

• Bloc B :

Le bloc b comporte 10 logements de type F3=74.6 m², dont 2 logements par palier.

espaces	Surfaces projetées m ²	Surfaces (selon le cahier des charges m ²
Séjour	22.70 m ²	20 m ²
Cuisine	9.60m ²	10 m ²
Chambre 1	11.10 m ²	11 m ²
Chambre 2	10.85 m ²	13m ²
S D B	3.35 m ²	3.5 m ²
W C	1.65 m ²	1.5 m ²
Dégagement	7.50 m ²	7 m ²
Balcon	3.50 m ²	5 m ²
Séchoir	4.35 m ²	5 m ²

Tableau II.2 : Répartition des surfaces du logement de bloc B.
Source : OPIGI ; Réadapté par Auteurs 2017.

• Bloc C1 :

Le bloc c1 comporte 10 logements de type F3=65.80 m², F4=78.55 m² dont 2 logements par palier.

espaces	F 3 : Surfaces projetées m ²	F 4 : Surfaces projetées m ²	Surfaces (selon le cahier des charges
Séjour	22.20 m ²	19.85 m ²	
Cuisine	9.50 m ²	9.55 m ²	
Chambre 1	10.80m ²	10.30 m ²	
Chambre 2	10.60 m ²	12.80 m ²	
Chambre 3		11.65 m ²	
S D B	3.20m ²	4.50 m ²	
W C	1.50 m ²	1.50 m ²	
Dégagement	8.00 m ²	8.50 m ²	
Balcon	3.50 m ²	3.50 m ²	
Séchoir	3.50 m ²	3.50 m ²	

Tableau III.3 : Répartition des surfaces du logement de bloc C1..
Source : OPIGI ; Réadapté par Auteurs 2017.

•Bloc E :

Le bloc E comporte 10 logements de type F4 =78.40/78.40 m², dont 2 logements par palier.

espaces	F4 : Surfaces projetées m ²	F4 : Surfaces projetées m ²
Séjour	20.50 m ²	19.20 m ²
Cuisine	9.50 m ²	9.30 m ²
Chambre 1	12.50m ²	12.40 m ²
Chambre 2	12.00 m ²	12.80 m ²
Chambre 3	10.30 m ²	11.70 m ²
S D B	3.15m ²	3.00 m ²
W C	1.45 m ²	1.45 m ²
Dégagement	9.20 m ²	8.55 m ²
Balcon	3.35 m ²	2.5 m ²
Séchoir	3.10 m ²	3.40 m ²

Tableau III.4 :Répartition des surfaces du logement de bloc E.
Source : OPIGI. Réadapté par Auteurs 2017

Bloc A :

Le bloc A comporte 10 logements de type F3 =65.90 m², dont 2 logements par palier.

espaces	F3 : Surfaces projetées m ²	Surfaces (selon le cahier des charges
Séjour	18.15 m ²	20 m ²
Cuisine	9.55 m ²	10 m ²
Chambre 1	13.65m ²	11 m ²
Chambre 2	11.70 m ²	13m ²
S D B	3.80 m ²	3.5 m ²
W C	1.45 m ²	1.5 m ²
Dégagement	7.65 m ²	7 m ²
Balcon	3.00 m ²	5 m ²
Séchoir	2.50 m ²	5 m ²

Tableau III.5 :Répartition des surfaces du logement de bloc A.
Source : OPIGI. Réadapté par Auteurs 2017

III.1.5 140/300 logements sociaux locatifs :

III.1.5.1Présentation

Le projet représente 140/300 Logements Sociaux Locatif en RHP pour le compte de la DLP Bouira, située dans la commune de Bouira, dans le POS AU04 avec une surface de Terrain 7346.86 M², ces logements sont conçus par le bureau d'étude de Bejaia de Zérari dans le cadre de la réalisation de 300 logements sociaux locatifs.



Figure III.9 : Vue aérienne sur 300 LSL.
Source : Google earth, réadapté par Auteurs.



Figure III.10 : Vue aérienne sur 140/300 LSL
Source : Google earth ; Réadapté par Auteurs 2017

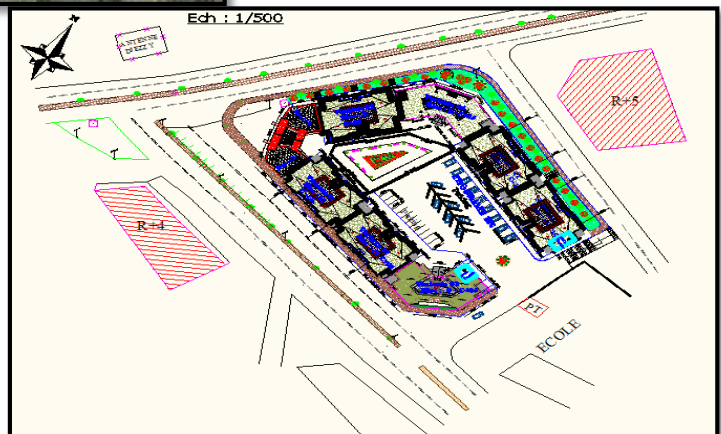


Figure III.11 : Plan de masse de 140 LSL (voir annexe B)
Source : BET zérari ; Réadapté par Auteurs 2017.

II.1.5.2 La typologie de 140/300 logement social locatif :

Le projet comporte 140 logement répartie sur 7 bâtiments de R+5, dont 5 bâtiments (bloc I, bloc J, bloc L, bloc M, bloc N) de type immeuble d'angle et les autres deux (bloc K, bloc O) de type immeuble barre (Voir annexe).

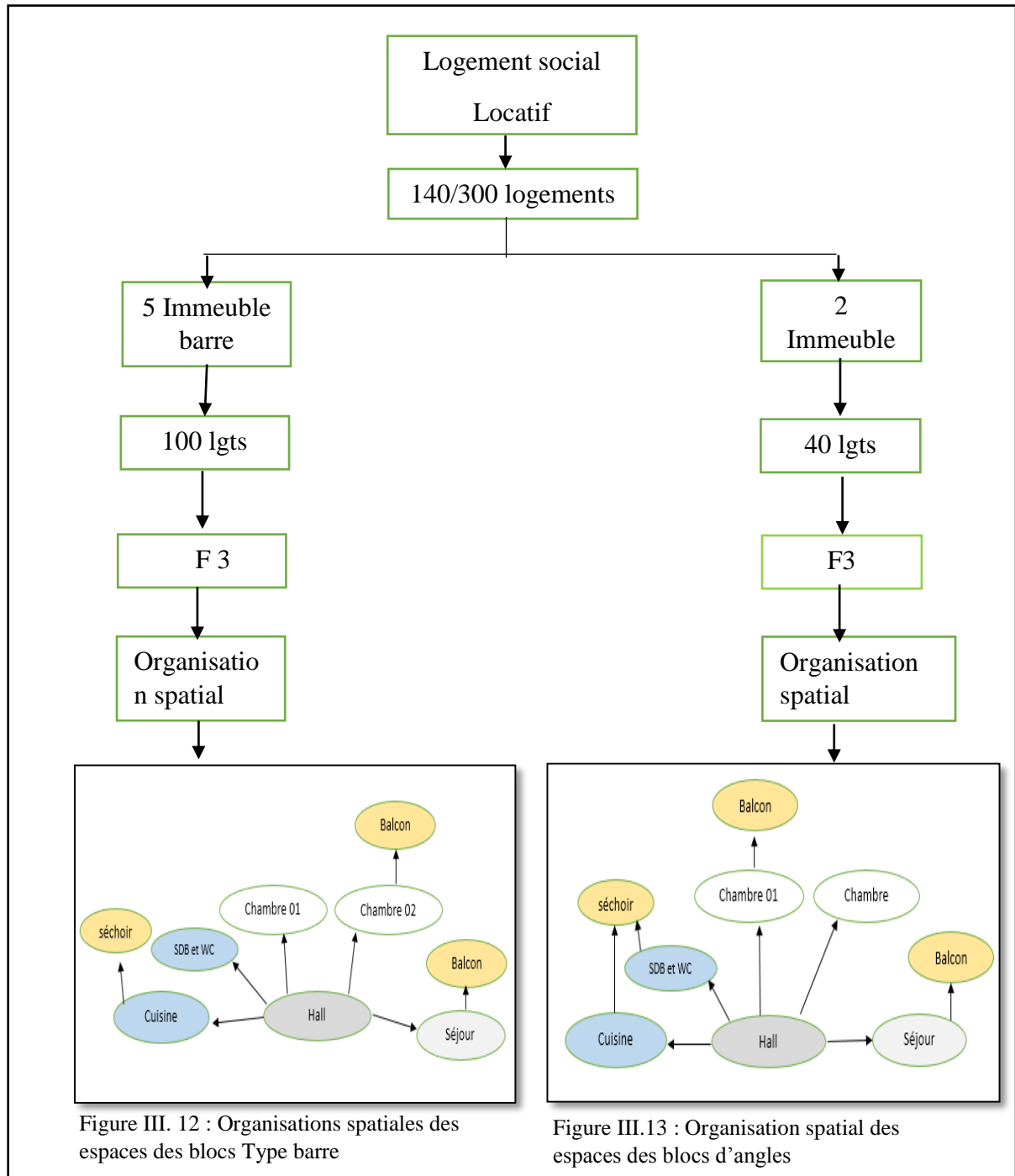


Figure III.14 : Schéma explicatif de la typologie des logements.
Source : Auteurs 2017.

III.1.5.3 Prescription surfacique des espaces :

• Type barre :

Ce type comporte cinq blocs, avec 4 logements par palier.

espaces	Surfaces projetées m ²	Surfaces (selon le cahier des charges)
Séjour	20 m ²	20 m ²
Cuisine	10 m ²	10 m ²
Chambre 1	11.5 m ²	13 m ²
Chambre 2	11 m ²	11 m ²
S D B	4 m ²	3.5 m ²
W C	1.4 m ²	1.5 m ²
Dégagement	4 m ²	7 m ²
Balcon	3 m ²	5 m ²
hall	7 m ²	7 m ²
Séchoir	5 m ²	5 m ²

Tableau III.6 :Répartition des surfaces du logement (barre).

Source : OPIGI ; Réadapté par Auteurs 2017

• Type d'angle :

espaces	Surfaces projetées m ²	Surfaces (selon le cahier des charges)
Séjour	20 m ²	20 m ²
hall	4 m ²	10 m ²
Cuisine	11.5 m ²	13 m ²
Chambre 1	11.5 m ²	11 m ²
Chambre 2	13 m ²	3.5 m ²
S D B	3.5 m ²	1.5 m ²
W C	1.3 m ²	7 m ²
Dégagement	6 m ²	5 m ²
Balcon	3 m ²	7 m ²
Séchoir	5 m ²	5 m ²

Tableau III.7 :répartition des surfaces du logement (blocs d'angle).
OPIGI ; Réadapté par Auteurs 2017

Source :

III.1. 6 22 Logement promotionnel aidé :

III.1.6.1Présentation :

Ces logements sont conçus par le bureau d'étude de de zérat Naima dans le cadre de la réalisation de 22 logements promotionnels aidés.

Le projet représente 22 Logements promotionnels aidés composant un ensemble en C+5, situé à la commune de bouira et couvert par le POS U2 avec une surface de Terrain 663.45 M².

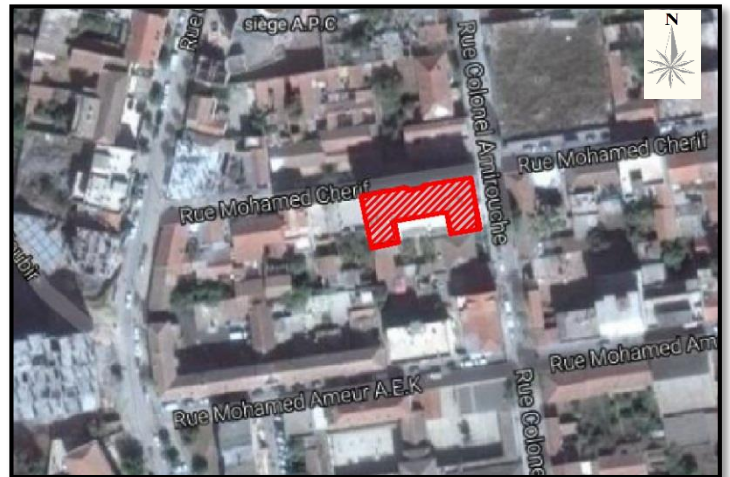


Figure III. 15 : Vue aérienne sur le 22 LPA.
Sources : Google earth, Réadapté par Auteurs.

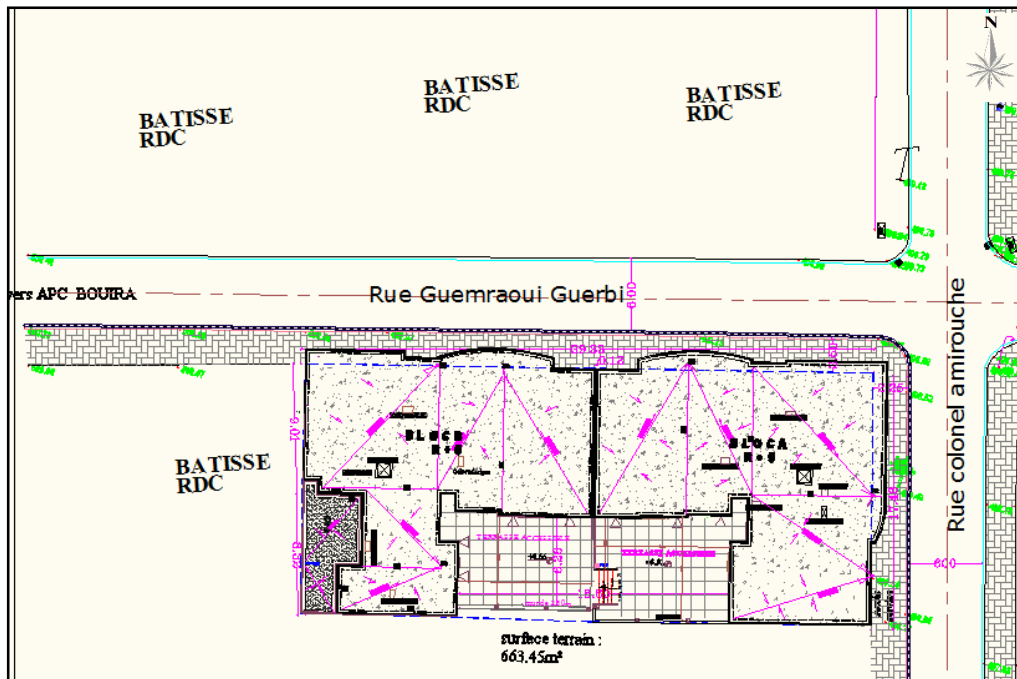


Figure III. 16 : plan de masse de 22 LPA.
Source : BET, Réadapté par Auteurs 2017.

III.1.6 .2 La typologie de 22 logements promotionnels aidés :

Le projet comporte 22 logements, présente deux blocs de R+5, de forme L, chaque bloc est composé de trois logements en R+5 avec une cage d'escalier centrale séparé les trois logements (Voir annexe).

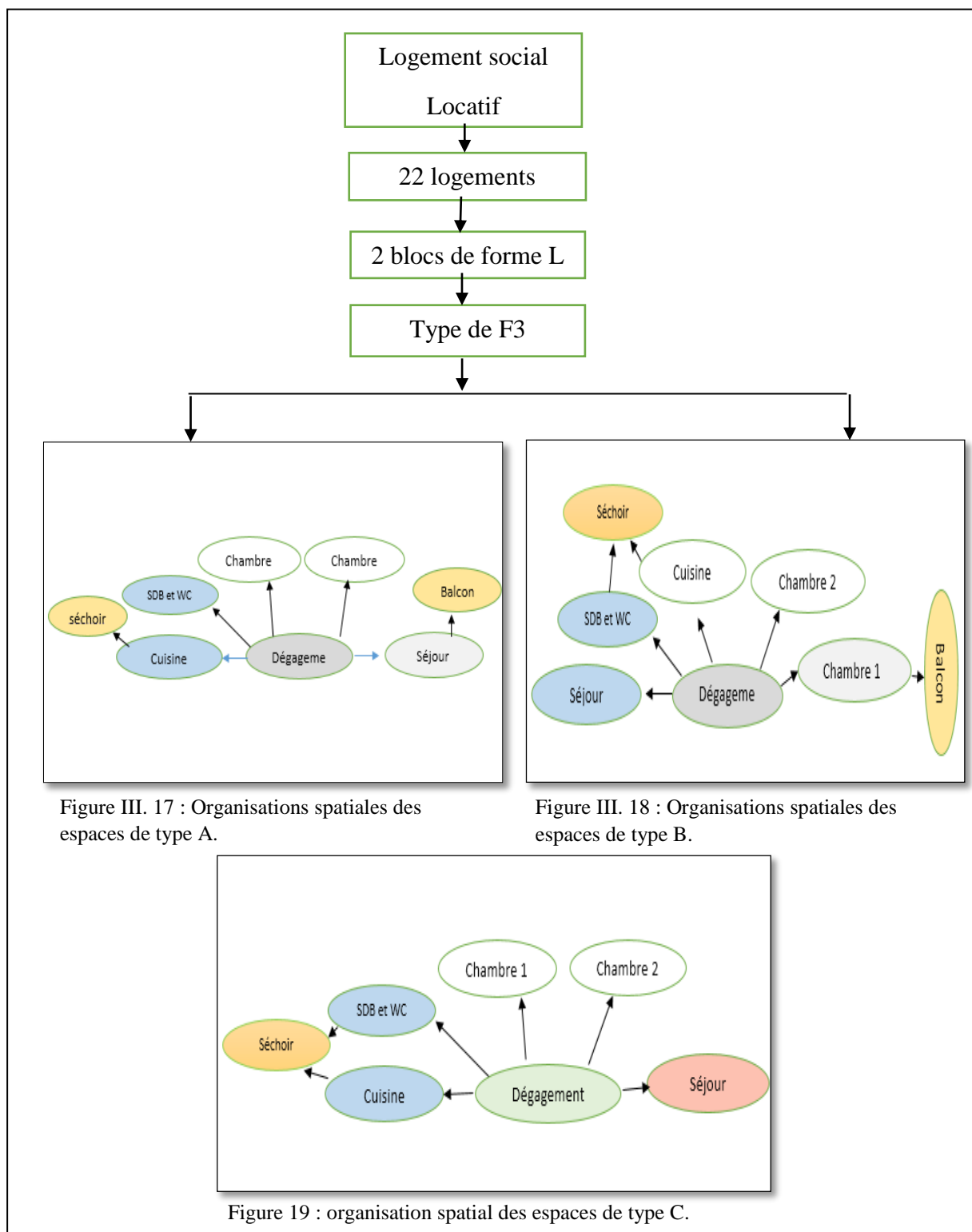


Figure III. 20 : Schéma explicatif de la typologie des logements.

Source : auteurs 2017.

III.1.6.3 Prescription surfacique des espaces :

- **Type de logement F3 A : surface total : 74.01 m²**

Le projet présente trois types du logement F3 :

espaces	Surfaces projetées m ²	Surfaces (selon le cahier des charges
Séjour	18.13m ²	18 m ²
Cuisine	10.06m ²	12m ²
Chambre 1	12.06 m ²	14 m ²
Chambre 2	12.86 m ²	13 m ²
S D B	4.02 m ²	3.5 m ²
W C	1.65 m ²	1.5 m ²
Hall	9.90 m ²	10 m ²
Loggia	2.10 m ²	3.5 m ²
Séchoir	3.17 m ²	5 m ²

Tableau III.8 : Répartitions des surfaces de type de logements F3 (A)

Source : BET, OPIGI, Réadapté par Auteurs 2017

- **Type de logement F3 B : surface total : 77.74 m²**

espaces	Surfaces projetées m ²	Surfaces (selon le cahier des charges
Séjour	20.15m ²	18 m ²
Cuisine	10.16m ²	12m ²
Chambre 1	15.50 m ²	14 m ²
Chambre 2	12.11 m ²	13 m ²
S D B	4.00 m ²	3.5 m ²
W C	1.50 m ²	1.5 m ²
Dégagement	7.60 m ²	10 m ²
Loggia	3.59m ²	3.5 m ²
Séchoir	2.12 m ²	5m ²
Rangement	0.74 m ²	1m ²

Tableau III.9 : Repartitions des surfaces de type de logement F3 (B).

Source : BET, OPIGI, réadapté par Auteurs 2017.

3-Type de logement F3 B : surface total : 71.85 m²

espaces	Surfaces projetées m ²	Surfaces (selon le cahier des charges)
Séjour	18.53m ²	18 m ²
Cuisine	10.00m ²	12m ²
Chambre 1	12.80 m ²	14 m ²
Chambre 2	12.46 m ²	13 m ²
S D B	4.00 m ²	3.5 m ²
W C	1.67 m ²	1.5 m ²
Dégagement	7.18 m ²	10 m ²
Séchoir	3.60 m ²	5 m ²
Rangement	1.61 m ²	1 m ²

Tableau III.10 : Répartition des surfaces de type de logement F3(C).

Source : BET, OPIGI ; Réadapté par Auteurs 2017.

Conclusion :

L'analyse des échantillons d'étude nous a permis d'explorer les caractéristiques des logements sociaux en termes de situation, limites, surface, organisation spatial et fonctionnelles

Cette lecture analytique des trois modes de production de logements, va nous importer des connaissances concernant les contraintes naturelle, climatique, réglementaires, auxquels ces logements fut réalisé.

Ainsi, cette lecture nous a conduits déduit que ces trois logements se qualifier par une standardisation en termes d'organisation spatial et des surfaces malgré la diversité des modes de productions.

Chapitre IV :

Modèle d'analyse et interprétation des résultats

Introduction :

Après avoir présenté les objets d'études, on mettra la lumière sur les règlements des cahiers charges afin d'être informé par tous les contraintes, quelle que soit naturelle ou matérielles ou réglementaire, auxquels ces logements fut conformiser.

Ensuite, on opéra sur une extrapolation de la grille de lecture, définit dans la partie théorique, sur chaque objet d'étude, il s'agit des trois types du logement, participatif, social-locatif, et promotionnel, cela nous permettra de sortir avec une évaluation de leur qualité esthétique, technique, et environnemental.

Enfin, et pour vérifier la conformité existe entre, les deux concepts intervenant ou bien les variantes qui se considèrent comme des premiers responsables à la détérioration de qualité, il s'agit de la conception et celui du réglementations de cahier des charges, ainsi que leur conformité avec la grille, on opéra alors pour un rapport triangulaire afin de vérifier notre hypothèse.

Approche méthodologique :

Pour bien maitriser l'analyse et l'évaluation de la qualité esthétique, technique, environnementale des objets d'études, on opéra pour une approche analytique qui consiste à effectuer une lecture critique de la conception de ces logements, tout on touchant le contenu réglementaire de cahier des charges.

D'abord, on va extrapoler une grille des normes traitée précédemment sur le cas d'étude (telle qu'elles sont conçues par les concepteurs, c'est-à-dire sans la prise en considération des modifications portées par les habitants) ainsi qu'une extrapolation de cette grille sur les règlements de cahier des charges qui nous permettra d'être en savoir des réglementations qui limitent les architectes. Ainsi, on s'appuiera notre évaluation par un questionnaire avec les habitants de ces logements ainsi que des entretiens avec ses maitres d'œuvre.

Technique du questionnaire

« L'enquête n'est pas une simple exécution d'un protocole (l'administration d'un questionnaire par exemple), elle se rapproche plus d'un processus dialectique entre une problématique théorique et un terrain de recherche » (Schweyer, 2000).

L'objectif de l'étude nous mène à la établir d'un questionnaire la notion de qualité architecturale d'un logement, ce questionnaire est destiné aux habitants.

Le choix de cette catégorie de questions est lié à des avantages, qui sont prétendre définir de façon objective et arbitraire les contraintes qui influent sur la qualité architecturale ou autre. Ces résultats permet nous aider à comprendre comment la question de la qualité prend place dans la phase de la conception de logement social et dans la pratique de la maîtrise d'ouvrage, et notamment dans ses rapports avec la maîtrise d'œuvre sans oublié la phase de la réalisation.

Le rapport triangulaire

Le triangle englobe trois sommets désignent :

- A : la grille de la qualité conceptuelle du logement
- B : les règlements de cahier des charges
- C : la conception

Les trois côtés du triangle représentent les relations particulières entre ces trois concepts [AB], [BC], [AC], le résultat s'interprète par un rapport conformé ou non-conformé.

La non-conformité de l'un des deux concepts fondamentaux dans notre recherche avec la grille de lecture sert à confirmer ou infirmer notre hypothèse.

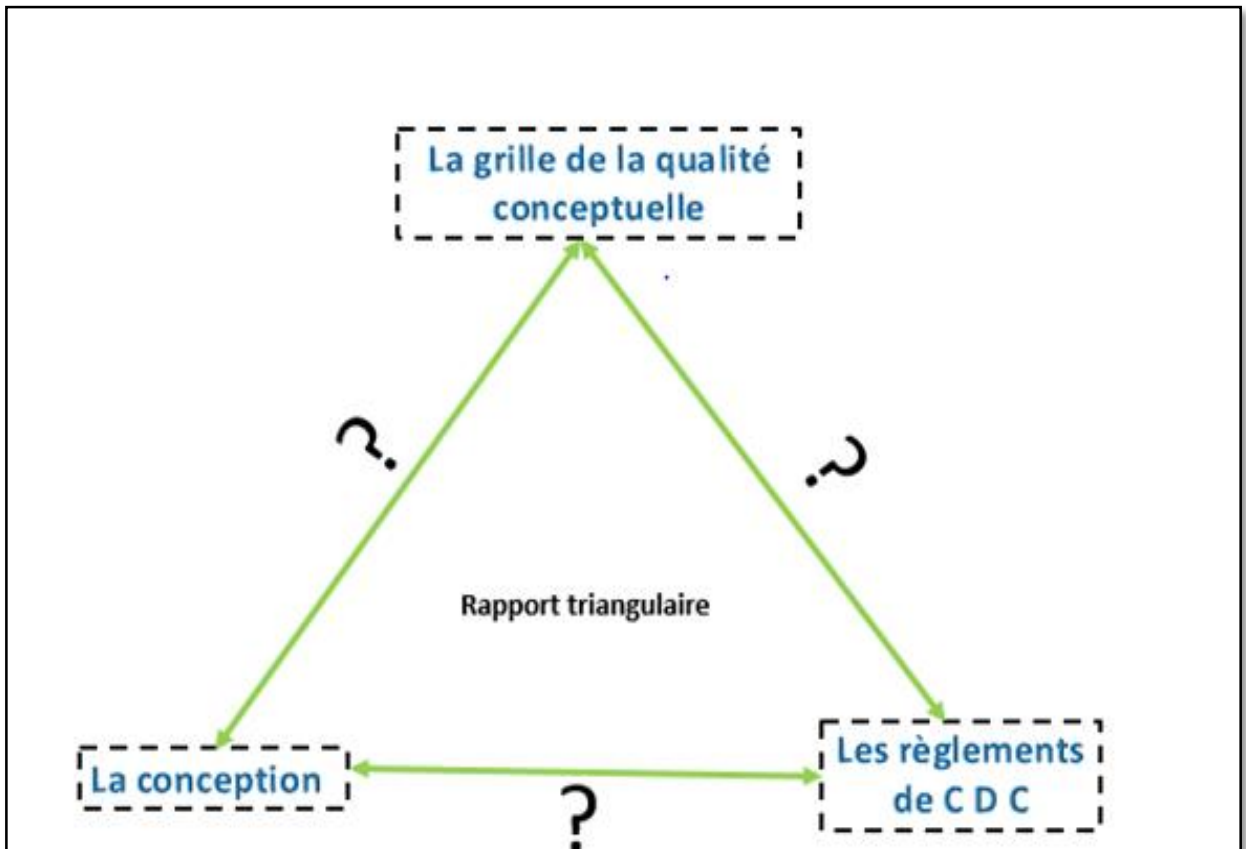


Figure IV.1 : Le rapport triangulaire

Source : Auteur 2017

IV.1 L'extrapolation de La grille sur les règlements du contenu de cahier de charge :

Le cahier de charge type des logements sociaux qui a été établi par le ministère de l'habitat, décrit les règlements a suivi lors de la conception des projets de logements sociaux afin d'arriver à une bonne qualité conceptuelle.

Le tableau n01 ci-dessous évalue les ces règlements de cahier des charges, après l'extrapolation de la grille de lecture sur ces derniers.

Critère	Extrapolation	Evaluation
Esthétique	<p>Traitement des façades :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eléments décoratifs : <ul style="list-style-type: none"> - Utilisation d'un élément de composition ; - participer par le choix du type et l'agencement prévu à l'esthétique, l'équilibre et l'harmonie de la façade, celles-ci doivent être conçus en tenant compte de la faisabilité et de la rentabilité du projet. • Texture : <ul style="list-style-type: none"> - Les couleurs des façades doivent être réalisées avec des peintures durables et être adaptées aux teintes préconisées par l'instruction ministérielle du 29 /11/2009 et La surcharge en plusieurs teintes variées doit être évitée. • Composition : <ul style="list-style-type: none"> - unité : <ul style="list-style-type: none"> - Le traitement des accès au bâtiment de manière à les mettre en relief. Ce traitement fera l'objet d'une volumétrie spécifique ; - Le respect, par les façades des commerces et services, de l'unité du paysage urbain et de l'architecture des façades afférentes aux logements. - échelle : <ul style="list-style-type: none"> - La façade d'un immeuble ou d'une construction participe à la création d'une façade urbaine harmonieuse ; - La création d'éléments " repères " de composition ; le reste des façades devant être traité de manière à éviter la répétition des éléments et partant la monotonie. - variété : <ul style="list-style-type: none"> - La conception des composantes verticales (étages) peut être variable, autant que possible : Le RDC doit tenir compte de la préservation de l'intimité du logement et ou de l'exploitation des locaux de services. Les espaces résiduels doivent être traités en les intégrant aux logements ou aux locaux ; - La pose de barreaux, de paraboles, de supports publicitaires, de descente d'eau pluviale en façade de l'immeuble est interdite. Les solutions appropriées doivent être préconisées dans la conception des projets. 	Bonne
Esthétique	<p>Aménagement extérieur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les espaces collectifs extérieurs doivent être organisés autant que possible selon une hiérarchie ci-après : - Espace public : place centrale, jardin public ; - Espace semi public : courette, aire de jeux, jardin, espace pour fête collective ; - Les aires de stationnement de véhicules doivent être localisés en périphérie et non accolés aux façades des logements et ne doivent pas occuper une position centrale dans un espace public ; - Le local pour poubelles doit être prévu à un endroit accessible au camion de ramassage des ordures ménagères ; - Des plantations, des bancs et du mobilier pour jeux d'enfants doivent être prévues dans les espaces publics. - La circulation piétonne doit être privilégiée ; le croisement avec les 	

	<p>voies carrossables doit être maîtrisé.</p> <ul style="list-style-type: none"> -le traitement des talus doit être réalisé selon des banquettes successives ; le mur de soutènement vertical et de grande hauteur doit être évité. -la bordure qui entoure l'arbre ou la partie plantée est proscrite ; le ruissellement de l'eau doit verser dans la terre. 	Bonne
Technique	<p>Les matériaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> -utilisation des revêtements de mur durables (la faïence et la dalle de sol de cuisine ou de sanitaires doivent être évitées dans les parties communes). <p>Confort spatiale du logement :</p> <ul style="list-style-type: none"> -L'assemblage de 4 logements par palier doit être privilégiée ; par conséquent l'orientation et le traitement des ouvertures en façade doit assurer un ensoleillement et un éclairage indispensable pour chaque pièce ; -Le hall d'entrée de l'immeuble et des paliers doit être large, -Le séjour doit être de forme rectangulaire pour servir à la fois de salle à manger et de salon. -Le logement du R.D.C doit intégrer les espaces extérieurs de l'immeuble généralement délaissés. Ces espaces qui se substituent au balcon et à la loggia doivent être aménagés de manière à éviter les transformations ultérieures (utiliser les claustras à la place de barreaux pour les parties ouvertes). -Le logement doit être composé de parties « jour » à l'entrée et de parties « nuit » en retrait <p>Les parties communes de l'immeuble :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Le hall d'entrée doit être suffisamment large pour l'accueil des résidents et des visiteurs. Il doit être accessible aux handicapés moteurs (rampe douce). -La porte d'entrée, sous auvent, doit s'ouvrir, pour des raisons de sécurité, vers l'extérieur. Elle doit être réalisée en bois massif ou en métal avec des motifs en fer forgé. -La volée d'escalier, située au fond du hall, de largeur minimum de 0,90 m pour les constructions de moins de 3 niveaux et de 1,20 m pour les immeubles de plus de 3 niveaux ; -Les gaines accessibles pour les colonnes montantes sont obligatoires : eau potable, Eau usée de cuisine, aux Toilettes, eau Pluie, conduit d'électricité, de Gaz, de téléphone, de télévision, et gaine d'évacuation gaz brûlé et d'aération ; -Le local du poste de transformation doit être intégré dans le corps de l'immeuble .Les fils torsadés aériens ou accolés aux façades sont interdits. Lorsqu'ils sont prévus, ils doivent être insérés dans des conduits non visibles. <p>Le respect des surfaces :</p> <ul style="list-style-type: none"> • rapport dimensionnel des pièces : <ul style="list-style-type: none"> -Lors de sa conception, le maître de l'œuvre devra s'assurer que le rapport entre la longueur et la largeur des séjours, chambres et cuisine est adapté de manière à assurer le maximum d'utilisation et de rentabilité de l'espace défini. -Le rapport largeur sur la longueur doit être de l'ordre de 0.75.La 	Bonne

Technique	<p>hauteur minimale nette sous plafond est de 2.90 m ;</p> <p>-Les dimensions des ouvertures et notamment celles des fenêtres sont à adapter aux conditions climatiques propres à chaque région.</p> <p>La sécurité :</p> <p>-Utilisation Des équipements techniques (ascenseurs, escaliers de secours, installations de lutte contre l'incendie...) adaptés doivent être prévus.</p> <p>Norme de confort :</p> <p>• Réglementation de confort thermique</p> <p>-Les ouvertures doivent tenir compte de par leur position et leur taille des données climatiques.</p> <p>-les façades doivent tenir compte des orientations par rapport à l'ensoleillement et aux vents dominants</p> <p>-La façade est extravertie dans le Nord et introvertie dans le Sud</p> <p>-Une ventilation dite primaire est installée en partie haute de chaque chute ou descente conçue et exécutée conformément au DTR E.8.1 et au DTR relatif aux travaux de VRD</p> <p>-Les logements doivent vérifier les dispositions réglementaires contenues dans le DTR C.3.2.</p> <p>-Réglementation de confort acoustique</p> <p>Le niveau sonore ne doit pas dépasser 38Db (A) :</p> <p>Pour les bruits d'environnement extérieurs aux bâtiments à usage d'habitation et conformément au décret n° 93-184 du 27 Juillet 1993 on prendra 76 DB(A) pour la période diurne et 51 DB (A) pour la période nocturne</p>	moyenne
environnementale	<p>-Le local pour poubelles doit être prévu à un endroit accessible au camion de ramassage des ordures ménagères.</p> <p>-Insérée des conduits pour accolées les eaux pluviales (ils doivent non visibles dans les façades)</p>	moyenne

Tableau IV.1 : Extrapolation de la grille sur les règlements de CDC.

Source : OPIGI ; Réadapté par auteurs 2017.



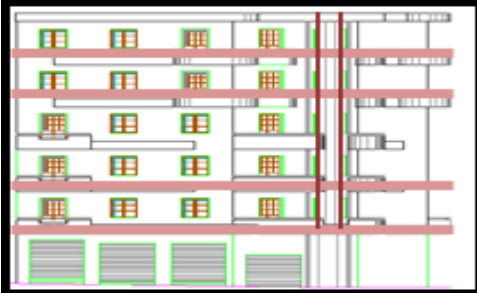


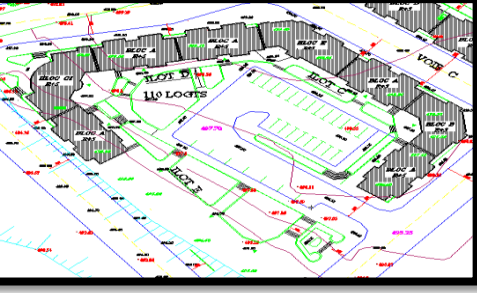


Synthèse :






D'après l'extrapolation de la grille de lecture sur le contenu du cahier des charges type du logement social, particulièrement sur la partie réglementaire, Selon les trois critères esthétique, technique et environnementale. On arrive à élaborer une évaluation critique de ces règlements, avec tous ses caractères, dont la majorité des résultats se résume par une bonne qualité.

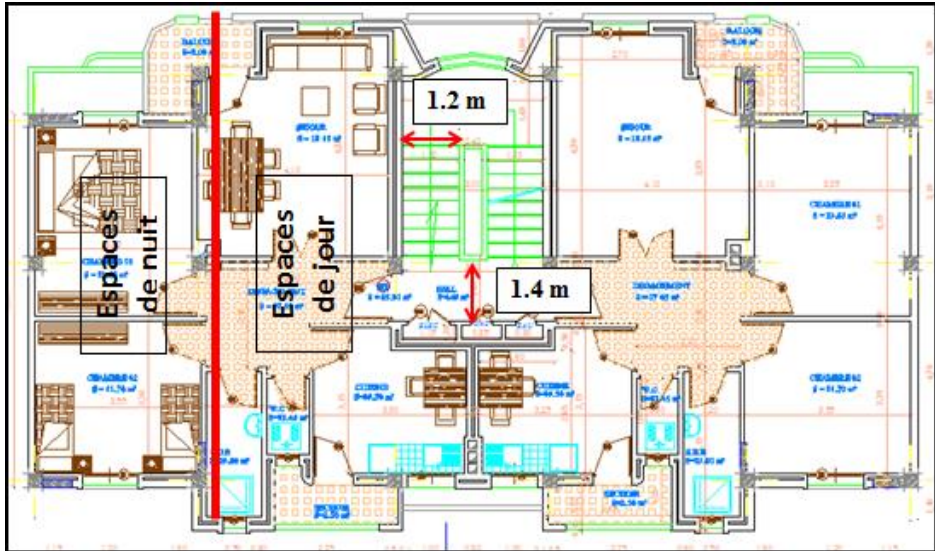
Ce résultat nous permettra de juger que les règlements de cahier des charges répondent aux normes définies dans la grille de lecture.

IV.2.1 L'extrapolation de La grille sur la conception les 110 logements sociaux participatifs :

46

			<p>Equilibre :</p> <p>-La symétrie est présente suivant un axe virtuel au niveau des étages d'habitations bloc A, B, C1</p> <p>-alors que Le bâtiment du bloc E est asymétrique</p> <p>Variété :</p> <p>-Le contraste : entre l'horizontale et le vertical, le plein et le vide, étage destinée au publique (commerce) et celui destinée au privé (logement)</p>	 <p>Figure IV.8 , facade nord, Bloc E ,</p> <p>Source : Auteur 2017</p>  <p>Figure IV.9 : facade nord, Bloc A</p> <p>Source : Auteur 2017</p>  <p>Figure IV.10 : facade nord? Bloc C1</p> <p>Source : Auteur 2017</p>  <p>Figure IV.11 :, facade sud, Bloc A</p> <p>Source : Auteur 2017</p>	Bonne
	<p>Aménagement extérieur</p>	<p>-L'existence des espaces verts</p> <p>-la disponibilité des mobiliers</p> <p>-éclairage extérieur</p> <p>-les aires de jeu et de détente</p> <p>-circulation piétonnes</p> <p>-la présence des rampes</p>	<p>Aménagement extérieur :</p> <p>-Absence des aires de jeu ;</p> <p>-Absence des espaces de détente ;</p> <p>-Mauvais état des espaces verts ;</p> <p>-Existence d'un parking au centre de l'ilot mal aménagé</p> <p>-Manque d'espace vert et manque d'arbres ;</p>	 <p>Figure IV.12 : Vue d'ensemble de l'ilot</p> <p>Source : Auteur 2017</p>  <p>Figure IV. 13 : Vue de dessus de l'ilot</p> <p>Source : BET 2017</p>  <p>Figure IV. 14 : Espace de stationnement</p> <p>Source : Auteur 2017</p>  <p>Figure IV.15 : Espace vert</p> <p>Source : Auteur 2017</p>	mauvaise

Technique	Matériaux	<ul style="list-style-type: none">-isolants (acoustique-thermique)-légers-revêtement spécial (liège-polystyrène ...)	<p>Matériaux :</p> <ul style="list-style-type: none">• La brique :<ul style="list-style-type: none">-Les parois extérieures, sont constituées d'une rangée de briques• Le béton :<ul style="list-style-type: none">-Les appuis de fenêtres ou de baies vitrées préfabriquées sont en béton• Enduits et plâtre :<ul style="list-style-type: none">-Tous les murs et plafond, sont réalisés en enduit lisse au mortier de ciment-Utilisation des faïences pour la cuisine, WC et SDB• Revêtement des sols :<ul style="list-style-type: none">-Les sols sont revêtus carrelage• Etanchéité :<ul style="list-style-type: none">-Utilisation des couches de forme de pente en béton dose à 250 Kg/M3. La forme de pente est couverte d'un complexe multicouche 36 S ou similaire ;(d'après les habitants les logements présentés des problèmes d'étanchéités)	  	<p>Figure IV.16 : Mure extérieure Source : Auteur 2017</p> <p>Figure IV.17 : Revêtements des murs de WC Source : Auteur 2017</p> <p>Figure IV.18 : Revêtements des soles par le carrelage, bloc A Source : Auteur 2017</p>	mauvaise
		<ul style="list-style-type: none">-l'existence des appareils électriques pour la détection de fumés-niveau informatique-l'existence d'un ascenseur-le sens d'ouverture des portes d'entrées de l'immeuble vers l'extérieur-l' éloignement des parkings au-dedans de l'ilot	<ul style="list-style-type: none">-l'absences des appareils électrique pour la détection du fumée-l'absence des extincteurs entraine l'insécurité en cas d'incendie-l'absence d'un Ascenseur et des rampes pour leshandicapées-les portes d'entrées de chaque blocs s'ouvrent vers l'intérieur	 	<p>Figure IV.19 : Porte d'entrée, bloc E Source : Auteur 2017</p> <p>Figure IV.20 : Porte d'entrée, bloc C1 Source : Auteur 2017</p>	mauvaise

	Co nfo rt spa tial		<p>séparation entre les espaces de jour et de la nuit</p> <p>-port d'entrés du logement >1,50</p> <p>-largeur du palier >1,5 m</p> <p>-largeur de la marche d'escalier >1,5 m</p> <p>-la cuisine > 6 m²</p> <p>-les chambres >12 m²</p> <p>-séjour > 20 m²</p> <p>-S D B > 4 m²</p> <p>-WC > 1,5 m²</p>	<p>- séparation entre les espaces de jour et de la nuit</p> <p>-la porte d'entrée de l'immeuble = 1.4</p> <p>-largeur de palier = 1.40</p> <p>- largeur de marche d'escalier = 1.20</p> <p>-Bloc A et le Bloc C1 : Séjour < 20 m²</p> <p>-la surfaces des chambres dans certains logements est <11 m² (bloc B, bloc E,)</p> <p>-la surface de la cuisine pour tous les blocs est > 9 m²</p> <p>-la surface de la S D B pout tous les blocs est < 3.50 m²</p> <p>-la surface de la W C pout tous les blocs est > 1.40</p>	 <p>Figure IV.21 : Plan de 1^{er} étage , bloc A Source : Auteur 2017</p>	bonne
	Co nfo rt the rmi que		<p>bon ensoleillement et aération :</p> <p>-la superficie des fenêtres >1/8 de la surface totale de pièces ;</p> <p>-l'orientation des ouvertures des chambres principales vers le sud ;</p> <p>-la déperdition de chaleur >20 % ;</p> <p>-l'existences des gains d'aérations ;</p> <p>-l' existence des gains d'évacuation ;</p> <p>-distance entre deux Blocs d'en face : $d=h1/2 + h2/2$;</p> <p>-la vitesse de l'air.</p>	<p>-distance entre deux Blocs A et E et les blocs de l'ilot adjacent égale = 10.50 m # ($h1=19.98/2+ h2=19.98/2$) ;</p> <p>-mauvaise orientation des ouvertures dont les chambres principales s'orientent vers le nord alors que les chambres secondaires s'orientent vers le sud ;</p> <p>-la surface des fenêtres des séjours ne sont pas adapté à l'ensoleillement des pièces ;</p> <p>-le dimensionnement des fenêtres des chambres et des cuisines assure l'ensoleillement et l'aération des pièces</p> <p>- l'existence des gains d'aérations- gains d'évacuation.</p>		mauvaise
	Confort acousti que	<p>-Isolation entre les locaux et le logement</p>	<p>-niveau sonore > 30 -40 dB</p>	<p>-le plancher qui sépare les locaux et les logements n'est pas isolant.</p> <p>-après le questionnaire avec les habitants nous avons déduire l'inconfort acoustique à cause de la nuisance sonore.</p>		mauvaise



Environnemental	Protection contre la pollution	<ul style="list-style-type: none">-disposition des poubelles-l'existence des bacs roulants pour déchets solides- Evacuation des ordures ménagères par vide-ordures		<ul style="list-style-type: none">-mal disposition des poubelles ;- l'inexistence des bacs roulants pour déchets solides .-l'absence des dispositifs pour évacuation des ordures ménagères.		mauvaise
	L'exploitation de ressources	<p>l'exploitation d'énergie solaire par :</p> <ul style="list-style-type: none">-les panneaux photovoltaïques.-les capteurs solaires <p>-Système d'exploitation des eaux pluviales :</p> <ul style="list-style-type: none">-évacuation d'eau pluviale par une pente d'étanchéité 2%-citerne pour accueillir l'eau de pluie		<ul style="list-style-type: none">-l'inexistence des panneaux photovoltaïques ;- l'inexistencedes capteurs solaires ;-le non maitrise d'étanchéité sur les terrasses des blocs pour évacuer l'eau de pluie ;-l'absence d'un système d'exploitation des eaux évacuer depuis les terrasse.		mauvaise

Tableau IV 2:L'extrapolation de la grille sur les 110 logements LSP, ville de Bouira

Légende

Balcons

Ligne droit

Ligne courbé







Locaux

Fenêtres



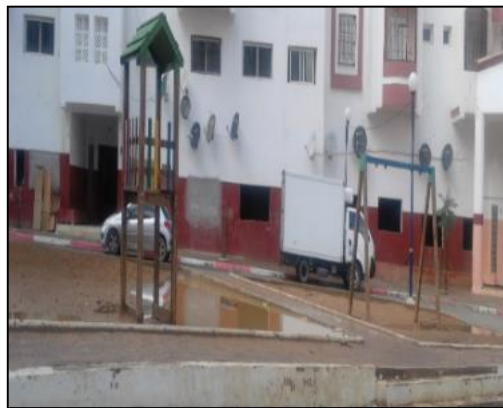



Moucharabia





Hauteur des étages

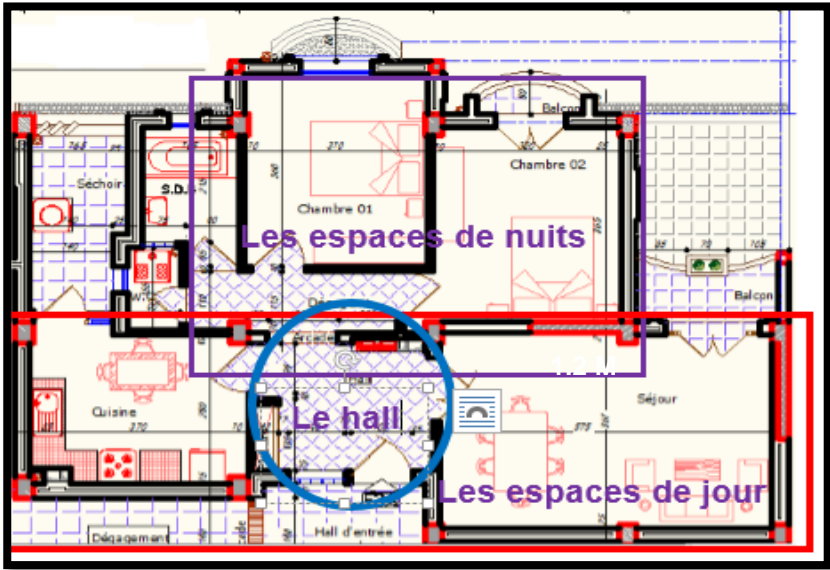

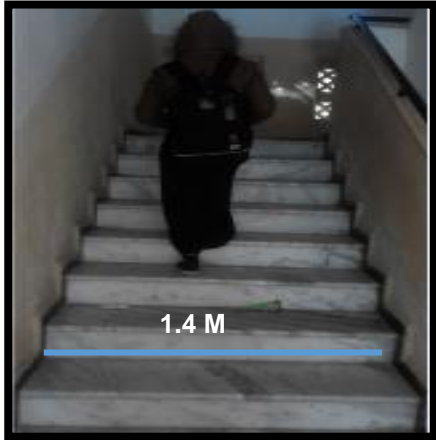
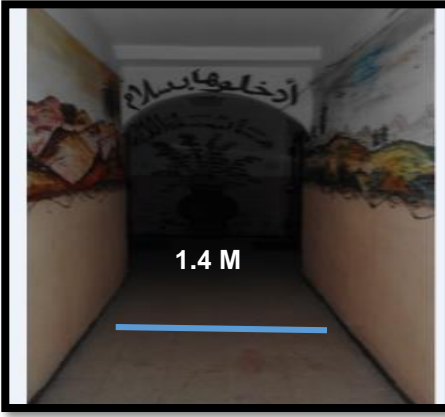

III.1.2.2 Extrapolation de la grille de la qualité conceptuelle sur le 140/300 LSL


critère	Indicateurs	Critère quantitatifs	Critère qualitatif	L'état actuel	photos	L'évaluation
Esthétique	Traitement de façade	<div>-L'existence des éléments décoratifs</div> <div>-Variété des textures</div>		<div>-Utilisation des éléments décoratifs.</div> <div>-Utilisation des lignes droites et courbées</div> <div>-Utilisation du moucharabié comme un élément décoratif au niveau des cages d'escalier et des loggias (traitement en arcades des loggias)</div> <div>-l'absence de la variété en termes de texture (La surface du bâtiment est traitée par la peinture.)</div> <div>-utilisation de la couleur sombre et claire</div>	<div><p>Figure IV.24 : La façade principale de type barre Source : Auteurs 2017</p><p>Figure IV.26 : La façade principale de type O Source : Auteurs 2017</p></div> <div><p>Figure IV.25: La façade secondaire de type barre Source : Auteurs 2017</p><p>Figure IV.27: La façade secondaire de type d'angle. Source : Auteurs 2017</p></div>	Mauvaise
	La forme	Diversité de la forme		<div>C'est une forme unie et rectangulaire</div> <div>-Le changement de la forme des balcons aux étages sans rapport dimensionnel entre eux</div> <div>-Les fenêtres ont la même forme.</div>	<div><p>Figure IV.28 : La forme de bloc barre Source : Auteur 2017</p></div> <div><p>Figure IV.29 : La forme de bloc d'angle Source : Auteur 2017</p></div>	mauvaise



La composition	<div>- La présence de :</div> <div>-Proportion</div> <div>-Unité</div>	<div>La proportion -Le rapport proportionnel est marqué au niveau de la largeur des locaux du commerce et la largeur des balcons. -les dimensions des ouvertures aux étages sont en rapport dimensionnel entre eux.</div> <div>unité -utilisation de forme unie des ouvertures (rectangulaires) -un étage courant</div>	<div></div> <div>Figure IV. 30: La façade principale de type A Source : Auteurs 2017</div>	<div></div>	Moyenne
	<div>-variété</div> <div>-Equilibre</div>	<div>Variété : elle est marqué par Le contraste entre : -l'horizontale et le vertical -le plein et le vide -lignes droites et courbés -la couleur sombre et claire</div> <div>Equilibre : La symétrie est présente suivant un explicite marqué par un décrochement approprié au niveau de milieu de la façade</div>	<div></div> <div>Figure IV.31: La façade principale de type barre. Source : Auteurs 2017.</div>	<div></div> <div>Figure IV.32 : La façade principale de type d'angle. Source : Auteurs 2017.</div>	Moyenne
	<div>-Echelle</div>	<div>Echelle : un rapport harmonieux entre le bâtiment et les bâtisses environnantes. Le gabarit environnant varie entre R+4, R+5.</div>	<div></div> <div>Figure IV.33 : Le gabarit environnant. Source : Auteur2017.</div>	<div></div> <div>Figure IV.34 : Espace verts mal aménagé. Source : Auteurs 2017.</div>	Bonne

	Aménagement extérieur	<p>L'existence des espaces verts</p> <p>-la disponibilité des mobiliers</p> <p>-éclairage extérieur</p> <p>-les aires de jeu et de détente</p> <p>-circulation piétonnes</p> <p>-la présence des rampes</p>		<p>-mal aménagements des espaces verts</p> <p>-Manques des mobiliers</p> <p>-mal aménagements des aires des jeux</p> <p>-Manques des espaces de détente</p> <p>-Manque des rampes sauf dans un bloc(J)</p>	 <p>Figure IV.35 : aménagement extérieur.. Source : Auteurs 2017.</p>  <p>Figure IV.37. : Éclairage extérieur. Source : Auteurs 2017.</p>	 <p>Figure IV.36 : Aires de jeux du logement. Source : Auteurs 2017.</p>  <p>Figure IV. 38 : Rampes pour les handicapés. Source : Auteur2017.</p>	Mauvaise
Technique	Matériaux	<p>-revêtement spécial (la dalle de sol, marbre, la faïence)</p> <p>-matériaux- isolants (acoustique- thermique)</p>		<p>Revêtement des sols</p> <p>-Les sols sont revêtus carrelage</p> <p>-utilisation de la peinture dans les revêtements des murs</p> <p>-Utilisation de la faïence blanche pour la SDB et WC</p>	 <p>Figure. IV.39 : Revêtement de sol par le carrelage. Source : Auteurs 2017.</p>  <p>Figure IV.40 : Revêtement de SDB. Source : Auteurs 2017.</p>	mauvaise	

		-légers		<p>La brique :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les parois extérieures, sont constituées d'une rangée de briques <p>Le béton :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les appuis de fenêtres ou de baies vitrées préfabriquées sont en béton <p>Enduits et plâtre :</p> <p>Tous les murs et plafond, sont réalisés en enduit lisse au mortier de ciment</p> <p>Etanchéité :</p> <p>Utilisation des couches de forme de pente en béton dose à 250 Kg/M3.</p> <p>-d'après les habitants les logements présentent des problèmes d'étanchéités).</p> <p>.</p>			mauvaise
	Sécurité	<p>-L'existence des appareils électriques pour la détection de fumés</p> <p>-niveau informatique</p> <p>-l'existence d'un ascenseur</p> <p>-le sens d'ouverture des portes d'entrés de l'immeuble vers l'extérieur</p> <p>-l' éloignement des parkings au-dedans de l'ilot</p>		<p>La sécurité contre les sinistres :</p> <ul style="list-style-type: none">-absences des appareils électriques pour la détection de la fumée.-Les portes d'entrées de chaque bloc s'ouvrent vers l'intérieur avec l'absence des raisons de sécurité, vers l'extérieur.-manque d'ascenseur.- Existence d'un parking au centre de l'ilot.			Mauvaise

					<div><p>Figure IV.45 : Plan du logement type F3 .bloc M. Source :Auteurs 2017</p></div>	
	Confort spatial	<div><p>-séparation entre les espaces de jour et de nuit</p></div>	<div><p>-port d'entrés du logement >1,50</p><p>-largeur du marché d'escalier >1,5 m</p><p>-largeur du palier >1,5 m</p><p>-la cuisine > 6 m²</p><p>-les chambres >12 m²</p><p>-séjour > 20 m²</p><p>-S D B > 4 m²</p><p>-WC > 1,5 m²</p></div>	<div><p>Le plan conçu est fondé sur une séparation entre les espaces de jour (cuisine, séjour) et les espaces de nuit (les chambres) avec un hall.</p><p>- Etat des accès : la porte d'entrée de l'immeuble est de 1. 2m</p><p>- largeur de la marche d'escalier est de 1.20 m</p><p>Le hall d'entrée de l'immeuble est d'une largeur insuffisante de1.40 m</p><p>- la surfaces des chambres dans certains logements est <12 m² (type barre, type angle)</p></div>	<div><div><p>Figure IV.46 : Port d'entrée /bloc M Source : Auteurs 2017</p></div><div><p>Figure IV.47 : La cage d'escalier/ bloc N Source : Auteurs 2017</p></div><div><p>Figure IV.48 : Le hall d'entrée/bloc M Source : Auteurs 2017</p></div><div><p>Figure IV.49 : La largeur d'escalier Source : Auteurs 2017</p></div></div>	Moyenne

	Confort thermique	-bon ensoleillement et aération des espaces	<p>la superficie des fenêtres >1/8 de la surface totale de pièces</p> <p>-l'orientation des ouvertures DES Chambres principales vers le sud</p> <p>-la déperdition de chaleur >20%</p> <p>-l'existences des gains d'aérations</p> <p>-l' existence des gains d'évacuation</p> <p>-distance entre deux Blocs d'en face $d=h1/2 +h2/2$</p>	<p>-ils ne bénéficient pas de l'ensoleillement dans les pièces principaux ; séjour ($20/8=2.5>2.4$)</p> <p>-bon ensoleillement de : la cuisine et les deux chambre</p> <p>- bon orientation dans la plupart des pièces</p> <p>-d'après les habitants, il existe des déperditions à cause des fissures aux niveaux des ouvertures.</p> <p>-non d'utilisation des matériaux non isolants</p> <p>-Utilisation des gaines de ventilation (la cuisine, WC)</p> <p>- Réalisation de souches de conduit d'aération gaz en terrasse</p> <p>-la distance entre deux blocs D'en face est $> d=h1/2 +h2/2$</p>		moyenne
	Confort acoustique		<p>-Niveau de sonore > 30 -40 dB</p>	<p>-le plancher qui sépare les locaux et les logements n'est pas isolant</p> <p>-existant des stationnements au centre d'ilot qui produit des nuisances sonore</p> <p>-D'après les habitants nous avons déduire l'inconfort acoustique à cause de la nuisance sonores des voitures.</p>	 <p>Figure IV.50 : Stationnements des voitures au pied de bloc Source : Auteur 2017</p>	Mauvaise







	Protection contre la pollution	Protection contre la pollution	<div><div>-disposition sanitaire des poubelles</div><div>-l'existence des bacs roulants pour déchets solides</div></div>	<div><div>-Mauvaise disposition des poubelles</div><div>-inexistence des bacs roulants pour les déchets solides</div><div>-l'inexistence des évacuations des ordures vide-ordures</div></div>		mauvaise
		- L'exploitation des ressources naturelles	<div><div>-l'exploitation d'énergie solaire par :</div><div><div>-les panneaux photovoltaïques</div><div>-les capteurs solaires</div></div><div>-Système d'exploitation des eaux pluviales :</div><div><div>-évacuation d'eau pluviale par une pente d'étanchéité 2%</div><div>-citerne pour accueillir l'eau de pluie</div></div></div>	<div><div>-l'inexistence des panneaux photovoltaïques</div><div>- l'inexistence des capteurs solaires</div><div><div>-l'absence d'un système d'exploitation des eaux évacuer depuis les terrasse.</div><div>-Absence des citernes pour accueillir l'eau de pluie et utilisé des conduits pour disposer les eaux usées en égouts.</div></div></div>		

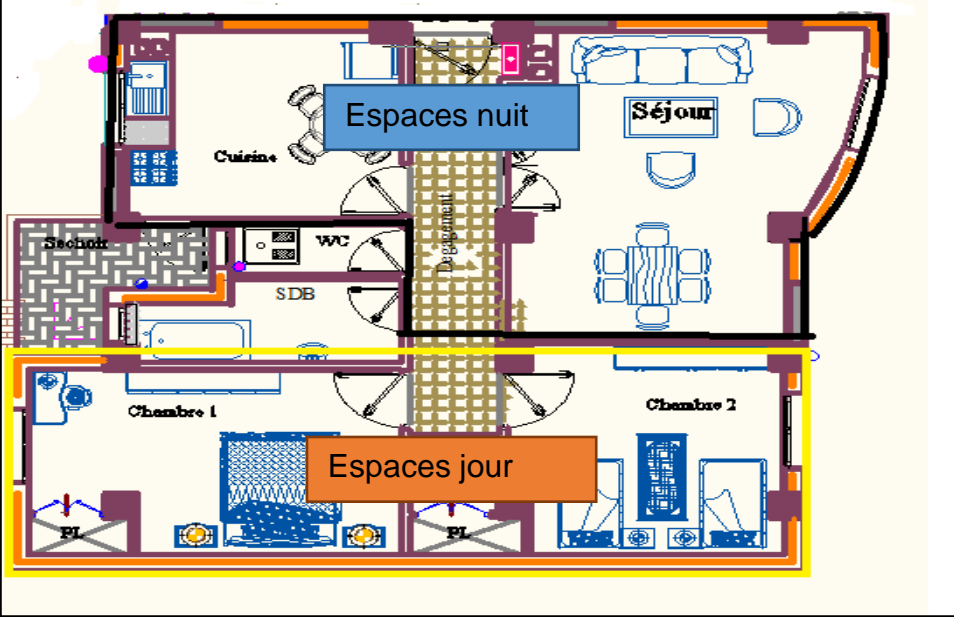
TableauIV.3 : l'extrapolation de la grille sur les 140 logements LSL
Source : Auteur 2017

IV.2.3 L'extrapolation de La grille sur la conception les 22 logements Promotionnelle aidé :

Critère	Indicateurs	Critère qualitatif	Critère quantitatifs	L'état actuel	photos	L'évaluation
Esthétique	Traitement de façade	<ul style="list-style-type: none">-L'existence des éléments décoratifs-Variété des textures		<p>pauvreté des éléments décoratifs :</p> <ul style="list-style-type: none">-Utilisation des lignes droites et courbées-Utilisation du moucharabié au niveau des cages d'escalier et des loggias (traitement en arcades des loggias)-l'absence de la variété en termes de texture (La surface du bâtiment est traitée par la peinture.)-la présence des décrochements.- l'utilisation de garde-corps métalliques horizontalement au niveau des balcons.	  <p>Figure IV.53 : façade principale, bloc A, B Source : Auteurs 2017 Figure IV.54 : façade principale, bloc A, B Source : Auteurs 2017</p>	mauvaise
	La forme	<ul style="list-style-type: none">-Diversité des formes		<ul style="list-style-type: none">-L'immeuble a une forme régulière-Le changement de la forme des balcons aux étages sans rapport dimensionnel entre eux-les fenêtres ont la même forme, rectangulaire	  <p>Figure IV.55 : façade principale, bloc A, B Source : Auteurs 2017 Figure IV.56 : façade sud, bloc B Source : Auteurs 2017</p>	mauvaise
	La composition	<p>La présence de:</p> <ul style="list-style-type: none">-Proportion-Unité-variété-Equilibre-Echelle		<p>Proportion :</p> <ul style="list-style-type: none">-le rapport proportionnel entre la largeur des balcons-le rapport dimensionnel entre les ouvertures <p>Unité :</p> <ul style="list-style-type: none">-La présence d'un étage courant-La répétition de la même forme d'ouverture (rectangulaire), et des balcons.	  <p>Figure IV.57 : facade principale, bloc A, B Source : Auteurs 2017 Figure IV.58 : facade principale, bloc B Source : Auteurs 2017</p>	Bonne

			<p>Equilibre :</p> <p>-Le logement est équilibré (la présence de symétrie suivant un axe virtuel au niveau des étages d’habitations).</p> <p>Variété :</p> <p>-Le contraste : entre l’horizontale et le vertical, le plein et le vide, étage destinée au publique (commerce) et celui destinée au privé (logement)</p>	<div></div> <div></div> <div><p>Figure IV. 59 : bloc E, facade principale du LPA Source : Auteur 2017</p><p>Figure IV.60: facade principale, bloc A,B Source : Auteur 2017</p></div>	Bonne
			<div></div> <div></div> <div><p>Figure IV.61 : bloc C1, facade nord Source : Auteur 2017</p><p>Figure IV.62 : bloc A , facade sud Source : Auteur 2017</p></div>		
	Aménagement extérieur	<ul style="list-style-type: none">-L’existence des espaces verts-la disponibilité des mobiliers-éclairage extérieur-les aires de jeu et de détente-circulation piétonnes-la présence des rampes	<p>Aménagement extérieur :</p> <ul style="list-style-type: none">-Absence des aires de jeu ;-Absence des espaces de détente ;-Mauvais état des espaces verts ;-Existence d’un parking au centre de l’ilot mal aménagé-Manque d’espace vert et manque d’arbres ;	<div></div> <div><p>Figure IV.63 : Vue au-dessus de logement LPA Source : Auteur 2017</p></div>	mauvaise

Technique	Matériaux	<ul style="list-style-type: none">-isolants (acoustique-thermique)-légers-revêtement spécial (liège-polystyrène ...)	<p>Matériaux :</p> <ul style="list-style-type: none">• La brique :<ul style="list-style-type: none">-l'utilisation de la brique rouge et le béton armé• Le béton :<ul style="list-style-type: none">-Les appuis de fenêtres ou de baies vitrées préfabriquées sont en béton• Enduits et plâtre :<ul style="list-style-type: none">- Enduits extérieurs et intérieur au mortier de ciment- Enduit intérieur au plâtre sur mur en deux couches.• Revêtement des sols :<ul style="list-style-type: none">-Revêtement de sol en carreau monocouche.- Revêtement des marches et contre marches en marbre gris.	 	mauvaise
				 	
	Sécurité	<ul style="list-style-type: none">-l'existence des appareils électriques pour la détection de fumés-niveau informatique-l'existence d'un ascenseur-le sens d'ouverture des portes d'entrées de l'immeuble vers l'extérieur-l' éloignement des parkings au-dedans de l'ilot	<ul style="list-style-type: none">--L'absence de rampes destinée aux handicapées ;-L'inexistence des ascenseurs dans chaque bloc ;-L'absence des extincteurs et des appareils électriques pour la détection de fumées ;-L'ouverture du porte d'entrée vers l'intérieur de logement ;-Des espaces de stationnement au pied des blocs.	 	mauvaise

	Confort spatial		<p>séparation entre les espaces de jour et de la nuit</p> <p>-port d'entrées du logement >1,50</p> <p>-largeur du palier >1,5 m</p> <p>-largeur de la marche d'escalier >1,5 m</p> <p>-la cuisine > 6 m²</p> <p>-les chambres >12 m²</p> <p>-séjour > 20 m²</p> <p>-S D B > 4 m²</p> <p>-WC > 1,5 m²</p>	<p>- séparation entre les espaces de jour et de la nuit</p> <p>-la porte d'entrée del'immeuble = 1.4</p> <p>-largeur de palier = 1.40</p> <p>- largeur de marche d'escalier = 1.20</p> <p>-Bloc A et le Bloc C1 : Séjour < 20 m²</p> <p>-la surfaces des chambres dans certains logements est <11 m² (bloc B, bloc E,)</p> <p>-la surface de la cuisine pour tous les blocs est > 9 m²</p> <p>-la surface de la S D B pout tous les blocs est < 3.50 m²</p> <p>-la surface de la W C pout tous les blocs est > 1.40</p>	 <p>Figure IV.70 : plan de 1^{er} étage , bloc A Source : Auteur 2017</p>	bonne
	Confort thermique		<p>bon ensoleillement et aération :</p> <p>-la superficie des fenêtres >1/8 de la surface totale de pièces ;</p> <p>-l'orientation des ouvertures des chambres principales vers le sud ;</p> <p>-la déperdition de chaleur >20 % ;</p> <p>-l'existences des gains d'aérations ;</p> <p>-l' existence des gains d'évacuation ;</p> <p>-distance entre deux Blocs d'en face : $d=h1/2 +h2/2$;</p> <p>-la vitesse de l'air.</p>	<p>mal ensoleillement et aération au niveau de séjour et de chambre.</p> <p>-l'existence des gaines d'aération</p> <p>-l'existence des gains d'évacuation</p> <p>-Mauvaise orientation des espaces</p> <p>-Les cuisines sont bien adoptées aux fenêtres qui assurent l'ensoleillement et l'aération</p> <p>-La distance entre le logement et l'habitation d'en face $>d=h1/2 +h2/2$</p>		mauvaise
	Confort acoustique	<p>-Isolation entre les locaux et le logement</p>	<p>-niveau sonore > 30 -40 dB</p>	<p>-le plancher qui sépare les locaux et les logements n'est pas isolant ;</p> <p>-D'après les habitants : on a conclus l'inconfort acoustique à cause de la nuisance sonores des voitures</p>		mauvaise

Environnemental	Protection contre la pollution	<ul style="list-style-type: none">-disposition des poubelles-l’existence des bacs roulants pour déchets solides- Evacuation des ordures ménagères par vide-ordures		<ul style="list-style-type: none">-l’absence endroits spéciale pour des poubelles-inexistence des bacs roulants pour déchets solides		mauvaise
	L’exploitation de ressources	<p>l’exploitation d’énergie solaire par :</p> <ul style="list-style-type: none">-les panneaux photovoltaïques.-les capteurs solaires-Système d’exploitation des eaux pluviales :-évacuation d’eau pluviale par une pente d’étanchéité 2%-citerne pour accueillir l’eau de pluie		<ul style="list-style-type: none">-Le non exploitation des ressources naturelles (Energie solaire et l’eau pluviale).-Inexistance des systèmes des captures solaires-inexistence des systèmes d’exploitation Des eaux pluviales		Mauvaise

Tableau IV.4 :l’extrapolation de la grille sur les 22 logements LPA

Source : Auteur 2017

Conclusion :

Premièrement, et après avoir extrapoler de la grille de la qualité conceptuelle sur la première partie du cas d'étude « logements sociaux participatifs » au niveau de la ville de Bouira, et à l'aide de l'interprétation du questionnaire avec les habitants de ce dernier, nous avons sortir avec une évaluation de la qualité esthétique, technique, et environnementale, à partir des sous critère et des sous-sous critères qualitatifs ou quantitatif, qui se subdivise entre bonne et mauvaise qualité, dont la majorité de ces évaluations s'interprète par la mention mauvaise, cela nous a orienté ou bien nous a permis à qualifier ce logements, de mauvaise qualité conceptuelle.

D'après l'extrapolation de la grille d'évaluation de la qualité conceptuelle qui est faite sur la deuxième partie du cas d'étude « 140 logements sociaux locatifs » à partir les trois critères esthétique, technique et environnemental et des normes de mesure ainsi que le questionnaire avec les usagers. L'analyse de ce logement nous permet de constater qu'il varie entre moyenne et mauvaise qualité de conception et cela à cause de la négligence de plusieurs exigences qui a conduit à l'uniformité de la qualité de ce mode.

D'après l'analyse des logements promotionnels aidé tout en évaluant leur adéquation avec la grille de la lecture de la qualité conceptuelle. Donc nous avons conclu que la qualité de ces logements d'une manière globale n'est pas parfaitement préférable, cela est du fait que le non prise en considération de l'aménagement extérieur ainsi que la négligence de la notion du confort ce qui a causé un sentiment de mal à l'aise chez les habitant de ces logements

Durant notre recherche analytique sur ces logements ainsi lors de l'évaluation de leurs qualité conceptuelle nous avons pris attache avec les concepteurs et les habitants afin d'appui notre étude critique.

Notre critique de la conceptionne s'effectua pas uniquement a base de la grille des normes, mais aussi s'est etabli à l'aide des interviews avec ceux qui ont l'élaboré dont ils sont tous accordé que le problème de finance présente un obstacle pour eux afin d'améliorer la qualité de la conception. Ainsi, ils nous ont confirmé qu'ils se basent, lors de la conception, effectivement sur le critère fonctionnel alors que celui d'esthétique laissé au choix. Et concernant le critère environnemental est quasiment négligé selon ces concepteurs, des limites financière, réglementaires.

Conclusion générale

Conclusion générale :

Notre recherche a été élaborée sous le thème de « le logement social en Algérie, entre quantité et qualité », et cela résume le problème qui se pose aujourd'hui à propos de la situation quantitatif et qualitatif des logements à caractère social.

Depuis l'apparition de ce type de logement en Algérie, les pouvoirs politiques s'intéressent plus à répondre aux besoins des habitants en terme de quantité que celui de qualité, cela les orientent à la recherche d'une production accélérée dans le but d'absorber la demande incessante en matière de logement, ce qui a engendré la standardisation au niveau des logements sociaux résultat évident des plans types. En conséquence, les logements produits ne répondent pas aux normes de la qualité et se caractérisent aussi par la pauvreté en matière de la qualité architecturale.

Afin de mieux cerner ce problème nous avons cherché à connaître les contraintes principales qui causent la standardisation des logements, dont nous avons supposé que la conception, avec tous ses aspects, est à l'origine de ce problème.

Avant d'entamer notre recherche théorique et pour arriver à vérifier cette hypothèse, nous avons opté à définir nos objectifs, qui consiste à cerner et mieux comprendre par une recherche théorique la notion de la qualité architecturale diversifiée, ainsi, étudier et analyser des exemples des logements sociaux selon des critères afin de déterminer les contraintes intervenant à la détérioration et la standardisation de la qualité du logement.

Cette étude a été basée sur une approche méthodologique qui se subdivise en deux parties, une partie qui se focalise sur une recherche bibliographique et documentaire dans le but d'arriver à cerner le concept de logement social et de qualité architecturale, ces concepts qui nous ont servi pour la construction d'une grille d'analyse de la qualité architecturale, cette grille a été la base d'une étude analytique appliquée aux trois échantillons d'étude (trois modes de production des logements sociaux (il s'agit LSP, LSL, LPA) dans le but d'évaluer leur qualité architecturale.

Après avoir évalué la qualité conceptuelle des objets d'études, nous sommes arrivés à une qualification mauvaise de la qualité architecturale des trois échantillons présentés ainsi cette qualité est dotée d'uniformité et de standardisation. Cela nous a poussés à évaluer aussi les règlements des cahiers des charges tout en basant cette grille dans le but d'arriver à comprendre les contraintes intervenant à l'uniformité de la qualité conceptuelle. Le résultat confirme que ces règlements répondent aux normes définies par la grille. De là, la qualité architecturale définie par les cahiers de charge est qualifiée de bonne.

Pour cela, nous avons eu recours à un rapport triangulaire entre les trois éléments fondamentaux, il s'agit de la conception, du cahier des charges, et de la grille d'analyse définie précédemment. Après l'extrapolation de la grille, nous avons pu déduire que les règlements sont en rapport de conformité avec la grille de lecture alors que le rapport entre la conception et la grille s'interprète par la non-conformité, de là nous avons vérifié le rapport entre la conception et les règlements de cahiers des charges et nous avons arrivé à relever la non-conformité entre les deux.

Ce résultat nous a autorisé de conclure que la standardisation et l'uniformité de la qualité du logement social est relative pratiquement de la conception, et cela revient au mal exécution

des règlements définis dans les cahiers des charges établi par l'Etat, à la mise en avant de souci financier et à la concentration qui prennent en priorité le souci financière, et ils se concentrent beaucoup plus sur la réponse au budget au détriment des besoins qualitatifs des usagers.

De ce fait, nous avons invoqué un ensemble des perspectives qui ont pour objectif d'élaborer des nouvelles méthodes de conceptions tiennent en compléta qualité esthétique, technique et environnementale toute en mettant en priorité le confort des habitants. Arriver à concrétiser une qualité diversifiée au niveau des logements sociaux nécessite aussi l'élaboration d'une conception qui intègre plusieurs disciplinaires dans la conception et la définition du projet d'habitat (travail conceptuel d'équipe), ainsi d'une conception technique d'ingénierie privilégiant l'amélioration dans le calcul et la répétitivité des modules, en outre une ouverture et sensibilisation chez le concepteur sur le concept d'esthétique en favorisant l'harmonie et les façades d'ensemble bâtit.

Références bibliographiques

1- Livres

- ARNOLD, FRANSOISE : logement collectif
- DUJOLS DOMINIQUE, MECHIRI SORAYA : le logement social pour sortir la crise
- REVUS HABITAT : logement social dans une société en crise

2-Ouvrages de référence :

- AOURRA.A, 2002: « Impact du programme architectural sur la qualité de la construction en Algérie ». Magister. Architecture. Université de Constantine.
- AMRANE MOKHTAR :le logement social en Algérie
Les objectifs et les moyens de production
- BOURAHILI RADJA MAYA : Le logement promotionnel en Algérie
Entre l'ordinaire et le standing 2007.
- BRESSION. M: Les S.D.F.– Le nouveau contrat social-1997-Paris -Ed. l'Harmattan
- BOUHABA, M 1988« Le logement et la construction dans la stratégie algérienne de développement », C.N.R.S , Paris .
- BEN RACHI BOUBA(2004), Evaluation de la relation des exigences techniques et coût dans la construction du logement collectif, cas de Constantine, thèse de doctorat, sous-direction de Raymond et Houari Hacène, université de Montouri, Constantine.
- BEN SLIMANE MONCEF(1992), Conception et usage du logement public à Tunis, thèse de doctorat, l'école nationale d'architecture et d'urbanisme (ENAU), Tunis
- FROMMES. B :Le logement dans son environnement- 1980 - Luxembourg -S.N.B.H.M.
- HERAOU ABDELKRIM : évaluation des politiques de l'habitat en Algérie
- HAMIDOU.R: Le logement - un défi - Alger – co-édition
-Le logement ; un déficit» . OPU1989, Alger.
- GUELMA SARA.la qualité de logement en Algérie .2013
- KLEFSTAD SILLON (2000), évolution d'un immeuble privé, thèse de doctorat, Paris.
-Rapport général, « Plan de Constantine » 1959- 1963
- MEZRAG HADDA :Le logement social collectif :
Entre la conception et l'usage 2015.

Bibliographie

-**MASSAID HASSINA, LALAOUI LILIA** : L'harmonie et l'esthétique du lotissement résidentiel urbain entre le règlement et la réalité.

-**MOHDEB RACHID**(1988), L'espace habité et l'habitat dans la ville de Jijel (Algérie), thèse de doctorat 3^{ème} cycle en urbanisme, 3^{ème} partie, institut d'aménagement régional, Aix-Marseille.

-**RIFI CHEMS SABAH** :(2007), le logement collectif : mécanismes pluriels pour une qualité architecturale singulière-cas de la ville de Guelma-, mémoire de magister sous la direction de meghraoui Nacira, université Mentouri, Constantine.

-**ZAROUR FARID** (2002), la dimension sociale et les tendances architecturales de l'habitat : Entre textes, législations et réalités sociales (cas des grands ensembles à Constantine), mémoire de magister sous la direction de Rabah Boussouf, Constantine.

Le LSP comme solution à la crise chronique du logement 2012.

-**ZEGHICHI HADJER** :Bien-être et santé dans les logements collectifs
L'exemple de quelques cités de Batna 2014.

-**SEGAUD MARION**(1995), espace de vie, espace d'architecture, recherche N°64, plan construction et architecture, Paris.

3-Documents officiels

-Cahier des prescriptions techniques et fonctionnelles applicables aux logements promotionnent aides. 12/ 2010.

-Cahiers de charges type de logement social locatif (les règlements).

-Principales missions de l'agence ADL (promotion et développement du marché foncier et immobilier

-Revue de l'habitat N : 05

- **BET EL MOUHANDISSINE** : marché de réalisation de 110/300 logts LSP+ dossier graphique 2007

- **ZéRARI NABIL** : marché de réalisation de 100/300 logts, dossiers graphiques LSL .2011

- **ZéRAT NAIMA**. Marché de réalisation de 22 logts LPA, dossiers graphiques .2013

4-Textes juridiques :

-**Décret exécutif** n° 01-105 du 23 avril 2001, fixant les conditions et modalités d'acquisition dans le cadre de la location-vente de logements réalisés sur fonds publics.

-**Décret exécutif** n° 91-145 du 12 mai 1991 portant statut de la CNL, modifié et complété par le décret exécutif N° 94-111 du 18 mai 1994.

-**Décret exécutif** n° 91-148 du 12 mai 1991 portant statut de l'AADL.

-**Décret exécutif** n° 10-87 du 10 mars 2010 fixant les niveaux et les modalités d'octroi de la bonification du taux d'intérêt des prêts accordés par les banques et les établissements financiers

Bibliographie

pour l'acquisition d'un logement collectif et la construction d'un logement rural par les bénéficiaires.

-Décret exécutif n°10-235 du 05 octobre 2010, fixant les niveaux de l'aide frontale octroyée par l'Etat pour l'accession à la propriété d'un logement collectif ou d'un logement rural, les niveaux de revenu des postulants à ces logements ainsi que les modalités d'octroi de cette aide.

-Décret exécutif n° 98-42 du 4 Chaoual 1418 correspondant au 1er février 1998 définissant les conditions et modalités d'accès aux logements publics locatifs à caractère social.

-Décret exécutif n° 08-142 du 11 mai 2008 fixant les règles d'attribution du logement public locatif.

-Décret exécutif n° 98-43 du 1er Février 1998 Fixant les conditions et modalités de transfert du droit au bail d'un logement à caractère social du patrimoine des OPGI.

-Décret exécutif n° 07-10 du 11 janvier 2007 fixant les conditions et les modalités d'application de la réduction du prix de vente des logements publics locatifs au profit des moudjahidines et des ayants-droit.

-Rapport 6 : Conférence d'Istanbul sur les « Etablissements Humains » : 1996.

5-Sites d'internet :

-www.qualitel.org/logement.

-www.mhuv.gov.dz.

- Google Earth

Questionnaire :

Dans le cadre de préparation d'un mémoire en vue d'obtention d'un mémoire en architecture, nous avons l'honneur de vous demander de bien vouloir nous aider en acceptant de répondre aux questions ci-joint.

Votre précieuse collaboration nous permettra de connaître votre opinion. Vos réponses seront anonymes, pour une meilleure et libre expression. Toute contribution en termes de délai de réponse, de suggestions et d'informations ne peut qu'enrichir notre étude et lui donner une meilleure qualité.

Merci pour votre aide et votre contribution.

N.B :

Cochez la case qui convient ou répondez sur la question s'il est demandé.

I. Informations sur l'interviewé :

1. Sexe : Homme ☐ Femme : ☐
2. Ville d'origine :

II. Degré de satisfaction à l'égard de l'aspect extérieur du logement :

3. La vue extérieure de votre logement est-elle ?

- Très agréable ☐
- Agréable ☐
- Peu agréable ☐
- Désagréable ☐

4. Ya-t-il des transformations faites au niveau des façades ?

- Oui ☐
- Non ☐

5. Si oui, quelles sont les transformations que vous avez exécutées ?

- Rajouts de bardage ☐
- Rajouts de rideaux ☐
- Rajouts de cloison ☐
- Rajouts de loggias avec vitrage ☐
- Rajouts de loggias avec brique ☐
- Autres :

6. Quels sont par ordre, les besoins les plus urgents pour votre cité ? (1 pour la plus importante)

- Evacuation des eaux usées
- Eclairage extérieur
- Aménagement de la voirie -
- Aménagement des espaces verts
- Aménagement des aires de jeux

II. Degré de satisfaction des ménages à l'égard de la conception et l'organisation de l'espace intérieur :

7. A quel degré êtes-vous satisfait de votre logement ?

- Très satisfait
- Plutôt satisfait
- Plutôt insatisfait
- Très insatisfait

8. La disposition des pièces vous plait ?

- Oui
- Non Si non dites pourquoi ?

.....
.....

9. La surface des pièces est-elle suffisante ?

- Oui
- Non Si non dites pourquoi ?

.....
.....

10. La forme des pièces est-elle pratique et convenable ?

- Oui
- Non Si non dites pourquoi ?

.....
.....

11. Quelles sont les pièces les plus exposées à l'humidité ?

- Séjour
- Cuisine
- Chambres SDB
- WC
- Dégagement.

12. Ressentez-vous du confort à l'intérieur de votre logement ?

- Oui
- Non

-Si non quel type de confort :

- Confort thermique
- Confort spatial
- Confort acoustique
- Confort visuel

13. Est-ce que vous avez le sentiment d'être en sécurité à l'intérieur de votre logement ?

- Oui
- Non si non dites pourquoi ?

.....
.....

14. Comptez-vous apporter des modifications au niveau intérieur de votre logement ?

- Oui
- Non

- Si oui, au niveau de quelle pièce vous avez effectuées les transformations Pièces ? Et pourquoi ?

- Séjour.
- Cuisine
- Chambres
- SDB
- WC
- Dégagement
- Balcon
- Loggia

15. Quelles sont les motifs de ces transformations ?

- Exiguïté des pièces
- Nombre de personnes élevé
- manque d'aération
- manque d'espace de rangement
- manque de sécurité
- manque d'intimité
- mauvaise disposition des pièces
- pour le décor
- Autres

.....
.....

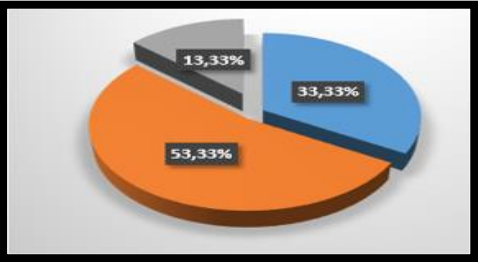
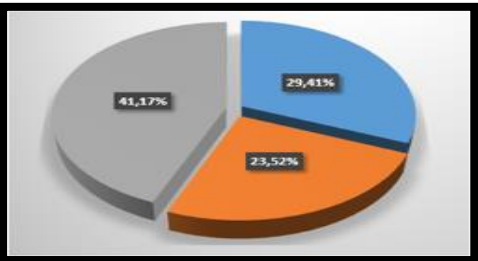
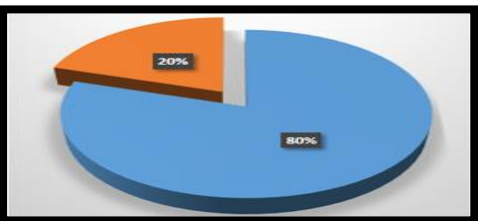
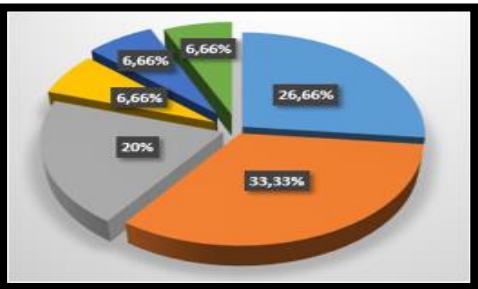
II. Qualité de l'environnement dans le logement :

16. Est-ce que vous qualifiez votre logement de ?

- Très agréable
- Agréable
- Peu agréable
- Désagréable

17. Que dites-vous sur l'exploitation des ressources naturelles ?

- Excellent
- Mauvais

Critère	Questions	Objectifs	Interprétations	Evaluation
Esthétique	La vue sur l’extérieur.	Qualifier la vue extérieur du logement social et savoir à quel degré est –elle agréable.	-la majorité des habitants ont aperçu que la vue extérieur est peu agréable, et cela revient à la négligence de l’aspect esthétique du logement, ce qui entraine la médiocrité de la vue extérieur.	<div><div>Légende :<ul style="list-style-type: none">AgréablePeu agréableDésagréable</div></div> <p>Figure N : 01 la vue extérieur des logements. Source : Auteurs 2017.</p>
	Transformation au niveau de la façade.	Connaitre les modifications faites par les habitants sur les façades ainsi que les causes menés à ces transformations et aussi savoir l’insatisfaction des habitants.	- la majorité de ces transformations pratiquées par les habitants se présentent par le rajout de loggias avec vitrage, rajouts de bardages, et les rajouts de rideaux. Les motifs de ces transformations font référence à plusieurs causes telles que la sécurité des enfants, et l’assurance de l’intimité et la protection des espaces humides du haut ensoleillement.	<div><div>Légende :<ul style="list-style-type: none">Rajouts de bardagesRajouts de rideauxRajouts de loggias avec vitrage.</div></div> <p>Figure N : Les types de transformations. Source : Auteurs 2017.</p>
	Besoins nécessaires dans la cité.	Savoir les besoins les plus nécessaires pour les logements.	Les exigences les plus importants : l’aménagement de la voirie, éclairage extérieur ainsi que l’évacuation des eaux usées. espaces verts et des aires de jeux	<div><ul style="list-style-type: none">Evacuation des eaux uséesEclairage extérieurAménagement de la voirieAménagement des espaces vertsAménagement des aires de jeux<div><div>5</div><div>4</div><div>3</div><div>1</div><div>2</div></div></div>
Technique	La forme des pièces.	Connaitre la commodité des espaces et la facilité de les aménagés.	La plupart des habitants confirment que les pièces sont pratiqués et convenables sachant que la majorité des pièces ont la forme rectangulaire, ainsi que l’absence des espaces anguleux, ce qui facilite leur aménagement.	<div><div>Légende :<ul style="list-style-type: none">OuiNon</div></div> <p>Figure N : La commodité de la forme des pièces Source : Auteurs 2017.</p>
	Problèmes d’humidité dans les pièces.	savoir l’orientation des espaces et ceux qui ont des problèmes d’humidité.	Les pièces qui ont le problème d’humidité sont le séjour et les chambres selon les opinions de la majorité des usagers, et cela revient à la mauvaise orientation des pièces.	<div><div>Légende :<ul style="list-style-type: none">SéjourChambresCuisineS.D.BW.CDégagement</div></div> <p>Figure N : Les espaces les plus exposés à l’humidité Source : Auteurs 2017.</p>

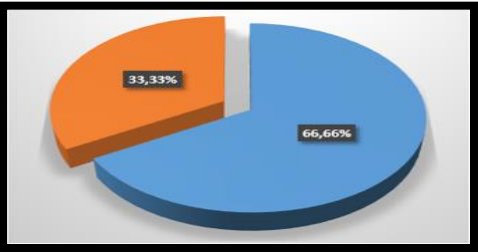
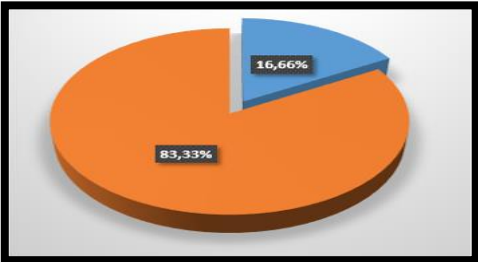
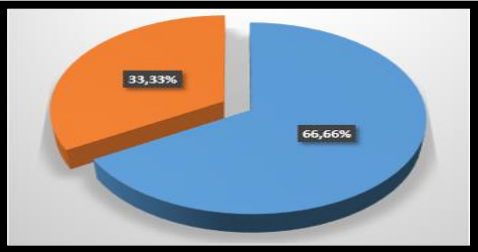
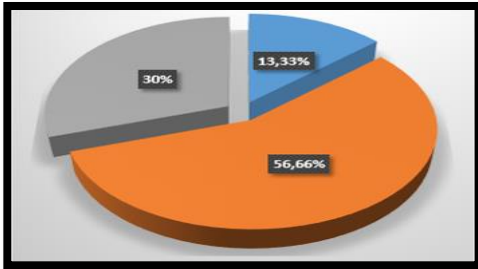
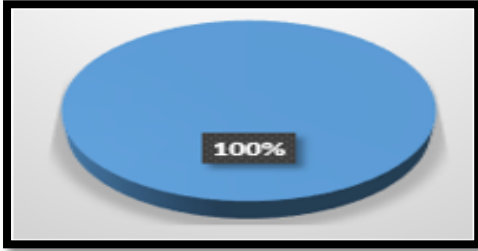
	Confort à l'intérieur de votre logement ?	Etre en connaissance à l'introduction de la notion du confort avec tous ses caractères spatial, thermique et acoustique par les concepteurs du logement social.	La majorité des habitants ne se ressentent plus du confort au niveau de leurs logements et qui se représente de l'inconfort spatial et acoustique et une minorité se plaint de l'inconfort thermique	 <div>Légende : ■ Oui ■ Non</div>
	Le sentiment de sécurité	Confirmation d'existence de la sécurité au niveau intérieur de logement.	La majorité des habitants souffrent de l'insécurité à l'intérieur de leur logement. Le problème de l'insécurité se manifeste à travers l'absence des rompes pour PMR, l'absence des extincteurs d'incendie, le sens d'ouverture de porte d'entrée du bâtiment vers l'intérieur, l'inexistence des ascenseurs.	 <div>Légende : ■ Oui ■ Non</div>
	Modification à l'intérieur du logement	Connaitre les raisons qui mènent à faire des transformations à l'intérieur.	La plupart des usagers ont effectués des modifications dans les pièces suivantes : SDB, WC, dégagement, balcon, loggia et cela revient au manque de sécurité et d'intimité et aussi pour le décor.	 <div>Légende : ■ Oui ■ Non</div>
Environnementale	La qualité environnementale.	Evaluer la qualité de l'environnement extérieur de logement.	La majorité des habitants ont répondu que la qualité de l'environnement de leur logement est peu agréable, et cela revient à la négligence de l'aspect environnementale du logement par les acteurs, ce qui entraine la médiocrité de l'environnement extérieur.	 <div>Légende : ■ Agréable ■ Peu agréable ■ Désagréable</div>
	l'exploitation des ressources naturelles : solaire, pluviale... etc.	Le but de cette question est de savoir si elle existe des systèmes fait spécialement pour l'exploitation des énergies solaires et les eaux pluviales ainsi que connaitre les degrés de sensibilisation des usagers par ce sujet.	Nous remarquons que les acteurs ne prennent pas en considération des systèmes d'exploitation des ressources naturelles.	 <div>Légende : ■ Mauvais</div>

Tableau : L'interprétation de résultat de questionnaire.
Source : Auteurs, 2017.

Entretien :

Dans le cadre de notre mémoire de recherche et dans le but de répondre à notre problématique concernant « la qualité conceptuelle des logements sociaux en Algérie », nous nous permettons de nous diriger vers vous à fin de répondre à ces quelques questions. Vos réponses nous seront d'une importance capitale pour la réussite de notre enquête et resteront dans un cadre d'anonymat. Merci de répondre attentivement aux questions.

1. Lors de la conception des logements sociaux, quelles sont les critères à prendre en considération pour arriver à une bonne conception ?

.....
.....
.....

2. Est –ce –que vous avez pris en considération ces critères lors de la conception de votre logement ?

.....
.....
.....

3. Concernant l'aspect esthétique de votre logement, est-ce que vous avez basé sur des normes bien définies relatives au traitement des façades, la composition du bâtiment, et aussi l'aménagement extérieur ? Si oui quelles sont ces normes ?

.....
.....
.....

4. En outre de cet aspect, il y a un autre aspect très important pour bien évaluer la conception qui est l'aspect technique, est- ce –que avez travaillé à la base des normes bien défini pour avoir une bonne qualité technique de la conception ? Si oui quelles sont ces dernières ?

.....
.....
.....

5. comment vous introduisez les questions de normes, besoin et confort ?

.....
.....
.....

6. Le mode d'organisation des espaces intérieurs s'adapte-il au mode de vie des habitants ?

- Oui ☐
- Non ☐

Expliquez ?
.....
.....

7. Est-ce que vous mettez l'accent sur la relation des habitants avec leur environnement ?

.....
.....
.....

8. Pourquoi vous n'avez pas pensé à faire un système d'exploitation des ressources naturelles ?

.....
.....
.....

9. Avez-vous trouvé des difficultés lors de la réalisation ? Quelles sont ces difficultés ? Et comment vous avez réagi ?

.....
.....
.....

10. Avez-vous respecté les règlements des cahiers des charges types des logements sociaux ?

.....
.....
.....

11. Pourquoi on arrive toujours au même type de la conception dans les logements collectifs ?

.....
.....
.....

12. Est-ce-que vous avez intégré l'avis des habitants dans la phase de la conception du logement ?

.....
.....
.....

11. Comment vous évaluez la qualité de votre logement ?

- Très bonne ☐
- Bonne ☐
- Mauvaise ☐

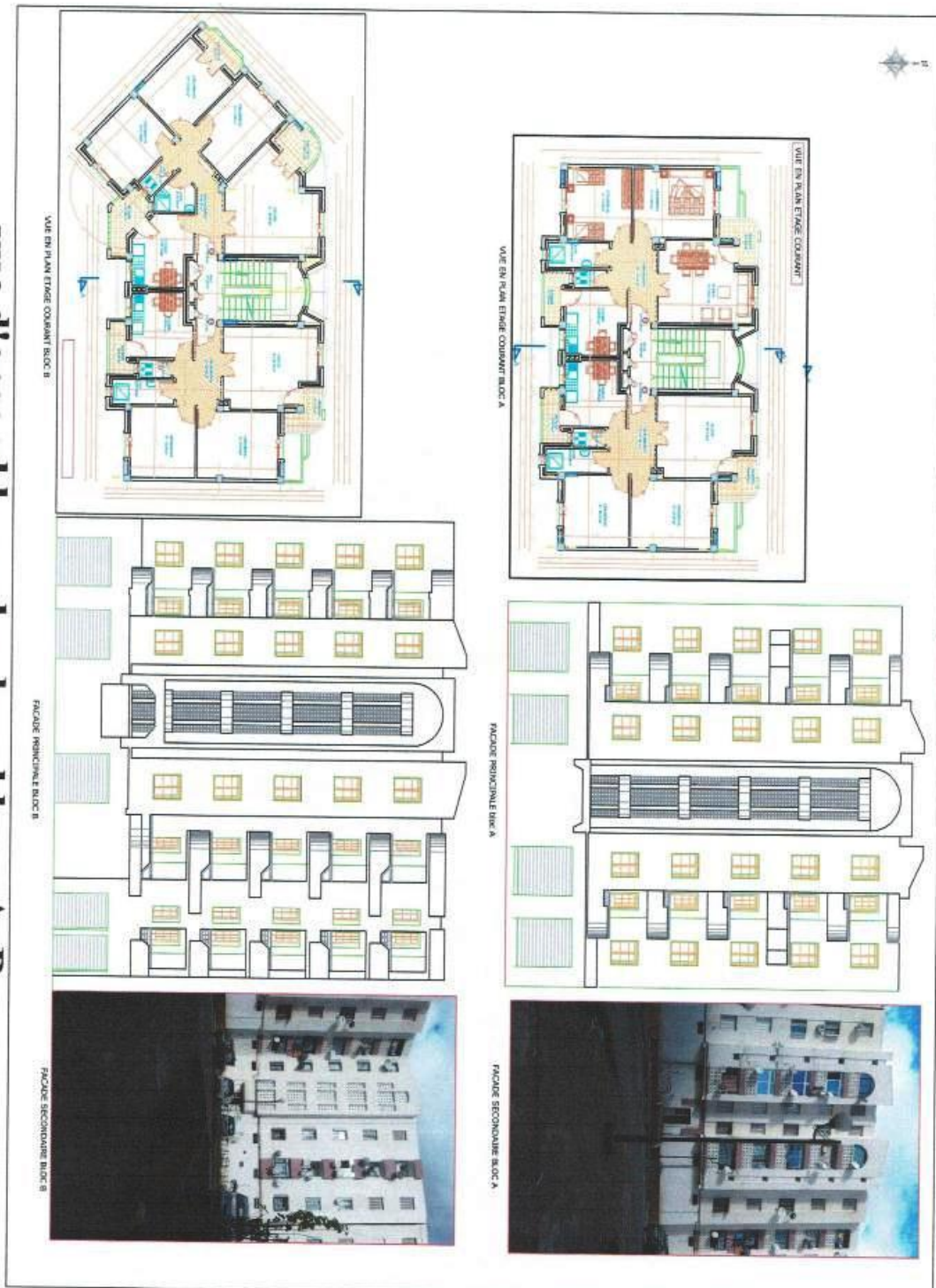
[illegible]

PLAN DE MASSE de 110 logts LSP

REALISE PAR UN PRODUIT AUTODESK A BUT EDUCATIF

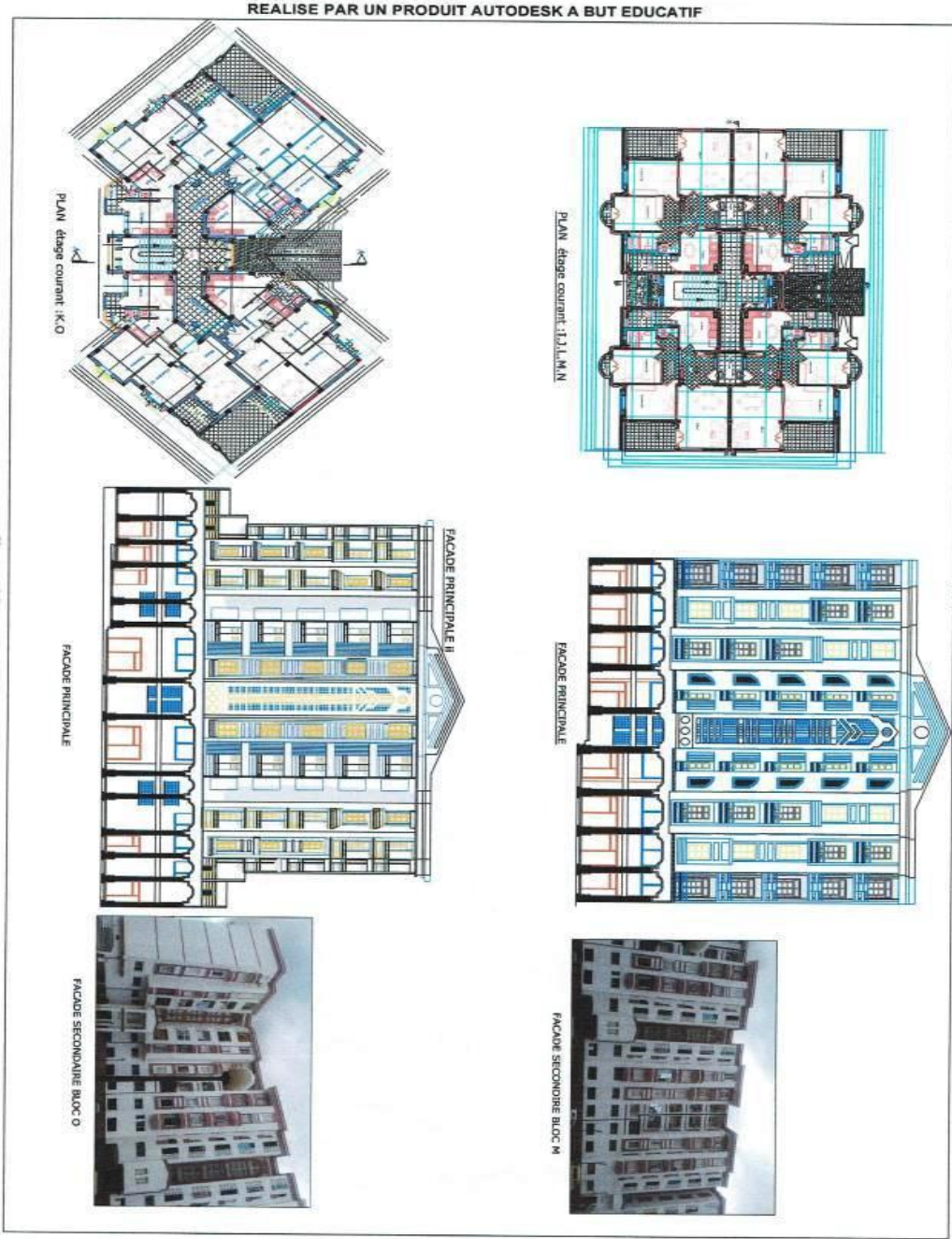


vue d'ensemble sur les deux blocs : A,B



REALISE PAR UN PRODUIT AUTODESK A BUT EDUCATIF

vues d'ensemble sur le 140 logis LSL



REALISE PAR UN PRODUIT AUTODESK A BUT EDUCATIF

REALISE PAR UN PRODUIT AUTODESK A BUT EDUCATIF

Annexe 06



Plan de bloc B



plan de bloc A



plan de bloc B



PLAN DE MASSE DE 22 logs LPA



La façade secondaire



vue de la 3D sur la façade principale



La façade principale de 22 logs LPA

REALISE PAR UN PRODUIT AUTODESK A BUT EDUCATIF

vue d'ensemble sur le 22 logs LPA

REALISE PAR UN PRODUIT AUTODESK A BUT EDUCATIF

