



ECOLE POLYTECHNIQUE D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME

**Laboratoire:** Ville, Urbanisme et Développement Durable

**Axe de recherche:**

Habitat, Architecture, et Développement (HAD)



Mémoire de Master Recherche

# L' AUTOPROMOTION COMME REPONSE ALTERNATIVE A LA CRISE DE LOGEMENT EN ALGERIE

## de la Pratiques au Cadre Juridique

**Élaboré par:**

Mlle BOURDJEM Kitmen Racha

**Encadreur:**

Dr DJIAR K.A

**Membres du jury:**

**Présidente:** Mme BENDANI N

**Examineurs:** Mme BELOUCHRANI W  
Mr BRAHIMI N

Octobre 2016

## *Dédicaces*

*À une femme exceptionnelle à qui je dois la vie, ma très chère mère  
Houria,*

*Aimable, rayonnante, délicate, ... un ange sur terre.*

*Tu représentes pour moi le symbole de la force et ma source de bonheur, tu étais toujours là pour moi, à me soutenir et à m'encourager, tu as toujours cru en moi, et as su m'écouter et m'orienter durant toute cette période difficile.*

*Tu as fait plus qu'une mère puisse faire pour que ses enfants réussissent dans leur vie.*

*Aucune dédicace ne saurait être assez éloquente pour exprimer ce que tu mérites pour tous les sacrifices et l'amour que tu n'as cessé de me donner depuis ma naissance.*

*Je te dédie ce travail en témoignage de mon profond amour. Puisse Dieu, te préserver pour nous.*

*À la mémoire de mon cher défunt père Mohamed*

*Aucune dédicace ne saurait exprimer l'amour, l'estime, le dévouement, et la reconnaissance que j'ai toujours pour toi papa.*

*Rien au monde ne vaut tes efforts fournis pour mon éducation et mon bien être. Tu m'a toujours poussé et motivé dans mes études et tu as fait de moi la femme que je suis. Je ne te remercierai jamais assez.*

*Puisse ce mémoire être une preuve de ma profonde reconnaissance.*

## *Remerciements*

*Je tiens à remercier en premier lieu Dieu le tout puissant de m'avoir donné la force et la patience afin d'accomplir ce modeste travail.*

*Ma profonde gratitude s'adresse à mon encadreur Dr DJIAR Kahina sans qui ce travail n'aurait pas vu le jour. Je vous remercie pour sa disponibilité, sa compréhension, son estimable participation et ses précieux conseils. Vous m'avez toujours gardé le meilleur accueil malgré vos obligations professionnelles, J'ai le privilège de travailler avec vous et d'apprécier vos compétences et vos qualités scientifiques et humaines.*

*Je remercie particulièrement Mr Zerarga Hocine pour son encouragement, et ses orientations, Mr Guessab Abdelkader pour son soutien et ses conseils, ainsi que Mr Hammouche Achour et Mr Kanoun pour leur aide précieuse dans l'élaboration de ce travail.*

*Je remercie également tous mes enseignants de l'épau pour leur aide et le partage de leur expertise notamment Mr Brahim, Mr Boutoutoua, Mme Benali, Mme Ferahta, et Mme Lebdiri.*

*Je témoigne une grande gratitude à ma famille : je remercie ma chère mère pour son dévouement et son soutien, mon frère Khalil je te remercie pour sa patience et ton encouragement, mon frère Mohssine merci de m'avoir motivée quand je n'avais pas le moral surtout pendant mes nuits blanches. Alaa je te remercie pour ta confiance et ton aide matérielle avec les affaires scolaires bien sûr. Et je remercie surtout mon adorable sœur de m'avoir supportée tout ce temps-là, d'être toujours là à mes côtés à m'écouter.*

*Je remercie aussi ma « binôme » Myriam qui a partagé avec moi mes peines et mes folies et qui m'empêchait surtout à baisser les bras, et me pousse toujours à travailler, merci d'être toujours là quand j'avais besoin de toi, même si tu es loin.*

*Je remercie aussi mes amis pour leurs encouragements, leurs compréhensions et leur participation directe ou indirecte, spécialement : Zineb, Amira, Asma, Aziouez, Amine Axo, Amine ghaleb, Ahlem, Susy, chourouk, et toute personne ayant contribué de loin ou de près à l'élaboration de ce travail*

*Bourdjem Kitmen Racha*

## I. Préambule

C'est dans les moments de crise que l'on devient créateur...

Je ne sais pas si c'est le destin ou c'est l'acte de mes décisions qui m'a mené jusque ici, mais je suis persuadé que chacun de nous a été créé pour un but précis. Peu importe son statut l'essentiel c'est qu'il soit utile pour l'humanité.

Et l'architecture nous offre cette chance, de pouvoir améliorer la vie des autres, ne serait-ce que par un simple geste. Car ce n'est de presque rien qu'on peut changer tout.

Offrir un habitat décent à quelqu'un, qui répond à ses besoins et ses désirs, autour de ceux qu'il aime, me semble l'un des plus beaux cadeaux qu'on puisse offrir à quelqu'un.

Bonne lecture

BOURDJEM Kitmen Racha

*« Nous devons apprendre à vivre ensemble comme des frères,  
sinon nous allons mourir tous ensemble comme des idiots »*

Martin Luther King

## li. Résumé

La politique d'habitat en Algérie a connu de grandes évolutions depuis l'indépendance du pays en 1962. Malgré cela, l'Algérie se trouve, aujourd'hui, face à une double crise, tant sur le plan quantitatif que qualitatif. S'ajoute à cela le phénomène de violence urbaine, l'individualisme, et la crise identitaire. Plusieurs solutions se sont imposées aux pouvoirs publics au cours des deux dernières décennies. Parmi les plus récentes, et probablement la moins connue et étudiée, l'autopromotion. Celle-ci se présente comme une nouvelle voie qui a prouvé son efficacité, et qui s'est vue développée depuis les années 1990 dans plusieurs pays du monde. La présente étude tente d'examiner des expériences étrangères d'autopromotion, pour mieux cerner les modèles nés presque spontanément en Algérie, et ce par la simple initiative de quelques personnes souhaitant trouver une alternative à *l'habiter* pour mieux vivre ensemble. Notre recherche s'interroge sur le cadre juridique qui tarde à être mis en place afin d'asseoir une assise solide et réglementaire pour le développement de l'autopromotion en Algérie.

**Mots clés :** autopromotion, habitat participatif, habitat coopératif, participation citoyenne, politique d'habitat en Algérie.

### iii. Abstract

The housing policy in Algeria has undergone major changes since the country's independence in 1962. Despite this, Algeria is today facing a double crisis, both quantitatively and qualitatively. Added to this the phenomenon of urban violence, individualism, and identity crisis. Several solutions have emerged to public authorities over the past two decades. Among the most recent, and probably the least known and studied. Co-housing. This comes as a new method that has proven its effectiveness, and that is developing since the 1990s in several countries. This study attempts to examine foreign experience of co-housing, to better understand the models born almost spontaneously in Algeria, and that by the mere initiative of a few people wishing to find an alternative way of housing for better common life. Our research questions the legal framework that has yet to be established to form a solid and regulatory base for the development of co-housing in Algeria.

**Keywords:** Co-housing, participatory housing, cooperative housing, civic participation, political habitat in Algeria.

شهدت سياسة الإسكان في الجزائر تغييرات كبيرة منذ استقلال البلاد في عام 1962. وعلى الرغم من هذا، فإن الجزائر تواجه اليوم أزمة مزدوجة، سواء من حيث الكم والكيف. إضافة إلى ذلك، ظواهر العنف في المناطق الحضرية، وظاهرة الفردية، وأزمة الهوية. لهذا ظهرت العديد من الحلول للسلطات العامة على مدى العقدين الماضيين. من بينها، وربما أقلها معرفة ودراسة «التطوير العقاري الذاتي» (autopromotion). الذي يمثل طريقا جديدا أثبت فعاليته، و تطوره منذ 1990 في العديد من البلدان. يحاول هذا البحث دراسة الخبرة الأجنبية ل «التطوير العقاري الذاتي» ، من أجل فهم أفضل النماذج التي ولدت عفويا تقريبا في الجزائر، وذلك من خلال مبادرة بعض الافراد الذين يرغبون في إيجاد بديل للعيش معا. نتساءل في هذه الدراسة حول الإطار القانوني الذي لم يتم بعد وضعه بعد لتأسيس قاعدة تنظيمية صلبة لتنمية التطوير العقاري الذاتي في الجزائر.

**كلمات البحث:** التطوير العقاري الذاتي، السكن التساهمي، السكن التعاوني، المشاركة المدنية، سياسة السكن في الجزائر.

## v. Liste des figures

Figure 1 : Logiques d'organisation de la recherche (schéma réalisé par l'auteure).....	23
Figure 2: les différents enjeux et valeurs portés par le mouvement de l'habitat participatif. source: <a href="http://bertignat.com/ecohameau/?page_id=103">http://bertignat.com/ecohameau/?page_id=103</a> .....	32
Figure 3: Les trois piliers du développement durable. ....	33
Figure 4: Le centre-ville de Strasbourg, source: <a href="https://cdn.getyourguide.com/niwziy219cvz/6hbgW2YmIMqEeKOQ84GE4/bbabe8ded0515b3517b2d90f546c3fc/5.jpg">https://cdn.getyourguide.com/niwziy219cvz/6hbgW2YmIMqEeKOQ84GE4/bbabe8ded0515b3517b2d90f546c3fc/5.jpg</a> .....	41
Figure 5: carte de situation de la ville de Strasbourg, source: <a href="http://img.over-blog.com/300x280/3/52/76/06/alsace_carte.JPG">http://img.over-blog.com/300x280/3/52/76/06/alsace_carte.JPG</a> .....	41
Figure 6 : Organigrammes expliquant l'évolution de la démarche du projet d'autopromotion de l'association écoquartier Strasbourg, France, réalisé par l'auteure. ....	44
Figure 7: carte de situation du projet Eco-Logis à Strasbourg. Source : Google map .....	45
Figure 8: Le jardin partagé d'éco-logis Neudorf, Source : site internet ConsoGlob <a href="http://www.consoglobe.com/habitat-participatif-leco-logis-neudorf-strasbourg-cg/2">http://www.consoglobe.com/habitat-participatif-leco-logis-neudorf-strasbourg-cg/2</a> .....	46
Figure 9 : Le bois occupe une place particulièrement importante. Source : <a href="http://www.consoglobe.com/habitat-participatif-leco-logis-neudorf-strasbourg-cg...">http://www.consoglobe.com/habitat-participatif-leco-logis-neudorf-strasbourg-cg...</a>	47
Figure 10: Façade Nord de l'immeuble. Source : <a href="http://www.consoglobe.com/habitat-participatif-leco-logis-neudorf-strasbourg-cg/2">http://www.consoglobe.com/habitat-participatif-leco-logis-neudorf-strasbourg-cg/2</a> .....	48
Figure 11: Façade Sud de l'immeuble. Source : <a href="http://www.consoglobe.com/habitat-participatif-leco-logis-neudorf-strasbourg-cg/2">http://www.consoglobe.com/habitat-participatif-leco-logis-neudorf-strasbourg-cg/2</a> .....	48
Figure 12: L'Eco-logis en construction en 2009. Source : <a href="http://www.consoglobe.com/habitat-participatif-leco-logis-neudorf-strasbourg-cg">http://www.consoglobe.com/habitat-participatif-leco-logis-neudorf-strasbourg-cg</a> .....	49
Figure 13: les habitants se rencontre une fois par semaine pour discuter l'état de leur habitat. Source: <a href="http://www.ecoquartier-strasbourg.net/images/EQS-association/conferences/2016-09-21-seniors-esplanade.jpg">http://www.ecoquartier-strasbourg.net/images/EQS-association/conferences/2016-09-21-seniors-esplanade.jpg</a> .....	50
Figure 14 : Les habitants d'Eco-Logis ont choisi de privilégier le vélo comme mode de déplacement. (LJ / Rue89 Strasbourg). Source : <a href="http://www.rue89strasbourg.com/index.php/2013/05/25/societe/habitat-participatif-ce-netait-pas-un-pari-gagne-davance/">http://www.rue89strasbourg.com/index.php/2013/05/25/societe/habitat-participatif-ce-netait-pas-un-pari-gagne-davance/</a> .....	51
Figure 15: différentes phases de la construction de l'Eco-logis. Source: <a href="http://www.consoglobe.com/habitat-participatif-leco-logis-neudorf-strasbourg-cg/3">http://www.consoglobe.com/habitat-participatif-leco-logis-neudorf-strasbourg-cg/3</a> .....	51
Figure 16 : Les différents types d'autopromotion en Algérie, réalisé par l'auteure. ....	68
Figure 17 : Diversification des cas d'étude, schéma réalisé par l'auteure. ....	72
Figure 18 : Carte de localisation des cas d'étude, source image : site google map .....	73
Figure 19 : Carte de situation de la coopérative EL Karam à Birtouta. Source : Google map.	75
Figure 20: cité el Karam à Birtouta. Source: photo prise par l'auteure.....	75
Figure 21: détérioration des espaces verts de la cité El Karam. 2012. Source : <a href="http://www.panoramio.com/photo/74090315">http://www.panoramio.com/photo/74090315</a> .....	78
Figure 22: la dégradation des espaces communs de la cité El Karam. Source: photos prises par l'auteure, le 19 mars 2016 .....	78
Figure 23: carte situation de la coopérative « haut Hydra moutchouchou », source : Google map .....	81
Figure 24: vue sur la façade intérieure de l'immeuble "Haut Hydra" depuis la cour. Source: photo prise par l'auteur, 19 mars 2016. ....	81

Figure 25: 3d de la coopérative "Haut Hydra. Vue sur la façade principale. Source: réalisé par l'auteur. ....	82
Figure 26: 3d de la coopérative "Haut Hydra. Vue sur la façade la cour commune intérieure. Source: réalisé par l'auteur.....	83
Figure 27 : L'entretien des espaces commun (hall d'entrée de l'immeuble). Photo prise par l'auteur. ....	84
Figure 28: la cour commune mal exploitée à cause du manque d'aménagement. Source: photos prises par l'auteur .....	85
Figure 29 : carte de situation de l'immeuble familial. Source : Google map, 2016.....	88
Figure 30 : Axonométries de l'immeuble, Développée par l'auteur. ....	90
Figure 31 : plan et axonométrie des étages courants, Développée par l'auteur. ....	90
Figure 32 : plan et axonométrie du RDC après modification, développée par l'auteur. ....	90
Figure 33: plan et axonométrie du 3 <sup>ème</sup> étage, développée par l'auteur. ....	91
Figure 34 : Coupe schématique de l'installation individuelle d'électricité dans l'immeuble Développée par l'auteur .....	92
Figure 35 : Coupe schématique de l'installation d'eau et du gaz dans l'immeuble, développée par l'auteur.....	92
Figure 36: carte de situation de la promotion immobilière à Bordj el Kiffan. Source: Google map. 2016.....	95
Figure 37 : Différentes propositions de conception des logements, source : plans d'un cohabitant, traités par l'auteur. ....	96
Figure 38: l'immeuble en cours de réalisation.....	96

## vi. Liste des tableaux

Tableau 1 : Les différentes formules d'habitat en Algérie, réalisé par l'auteur. ....	62
Tableau 2 : Correspondance type d'habitat, appropriation, architecture .....	65
Tableau 3: tableau récapitulatif des formes de l'idéation des cas d'étude, réalisé par l'auteur. ....	102
Tableau 4: tableau récapitulatif des formes du montage juridique des cas d'étude, réalisé par l'auteur. ....	102
Tableau 5: tableau récapitulatif des formes de conception des cas d'étude, réalisé par l'auteur. ....	102
Tableau 6: tableau récapitulatif de la réalisation des cas d'étude, réalisé par l'auteur.....	102

## vii. Sommaire

<i>Dédicaces</i> .....	II
<i>Remerciements</i> .....	IV
I. Préambule .....	V
ii. Résumé.....	VII
iii. Abstract .....	VIII
ملخص.iv.....	IX
v. Liste des figures .....	X
vi. Liste des tableaux .....	XI
vii. Sommaire .....	XII
INTRODUCTION GENERALE.....	16
1. Introduction .....	16
2. Problématique.....	19
3. Hypothèses .....	20
4. Objectifs .....	20
5. Choix du thème .....	20
6. Approche méthodologique .....	21
7. Structure du mémoire .....	22
CHAPITRE 1 : GENERALITES .....	25
1. Introduction .....	25
2. Qu'est-ce que l'autopromotion.....	25
3. Les origines de l'autopromotion .....	26
4. De l'habitat groupé à l'habitat en autopromotion .....	30
4.1 L'habitat groupé en promotion classique.....	30
4.2 L'habitat groupé réalisé par délégation de maîtrise d'ouvrage.....	30
4.3 L'habitat groupé en autopromotion.....	30
5. Les assises contemporaine de l'autopromotion .....	31
5.1 Gouvernance participative .....	31
5.2 L'autopromotion et le développement durable .....	32
6. Conclusion.....	34
CHAPITRE 2 : L'AUTOPROMOTION A L'ETRANGER.....	36
1. Introduction .....	36

2.	L'expérience Allemande .....	36
3.	L'expérience Française .....	37
3.1	Politique de l'habitat en France .....	37
3.2	La structure juridique de l'autopromotion en France.....	38
3.3	La loi ALUR .....	40
4.	Etude d'exemple : Le projet Eco-logis à Strasbourg (France) .....	41
4.1	Présentation de la ville .....	41
4.2	Le mouvement associatif « Eco-quartier Strasbourg » .....	42
4.3	D'une idée d'autopromotion à sa mise en chantier.....	45
4.4	Les principes du Projet « Eco-Logis » à Strasbourg.....	45
5.	Conclusion.....	52
CHAPITRE 3 : POLITIQUE DE L'HABITAT EN ALGERIE .....		54
1.	Introduction .....	54
2.	Avant la colonisation.....	54
3.	Pendant la colonisation française .....	55
4.	Après l'indépendance .....	55
	Les plans de développement .....	56
	Politique des villages socialistes .....	56
	La privatisation du secteur immobilier .....	58
5.	Les formules d'habitat en Algérie .....	58
5.1	Le logement public locatif .....	58
5.2	Le logement aidé.....	59
5.3	La promotion immobilière .....	60
6.	Conclusion.....	62
CHAPITRE 4 : AUTOPROMOTION EN ALGERIE.....		64
1.	Introduction .....	64
2.	L'immeuble familial.....	64
3.	Les coopératives immobilières :.....	66
4.	La promotion immobilière : .....	67
5.	Conclusion.....	69
CHAPITRE 5 : ETUDE DE CAS .....		71
1.	Introduction .....	71
2.	Choix des cas d'étude.....	71
3.	Situation des cas d'étude : .....	73
4.	Déroulement de l'enquête :.....	73

4.1 Enquête sur terrain : .....	73
4.2 Approche à l'analyse et le traitement des données .....	74
4.3 Résultats et recommandations.....	74
5. Les coopératives .....	75
5.1 Coopérative de Birtouta : .....	75
5.2 Coopérative haut Hydra (ou moutchouchou) à Val d'Hydra.....	81
6. L'immeuble familial.....	88
Immeuble à Gué de Constantine .....	88
7. La promotion immobilière à Bordj el Kiffan .....	95
8. Discussion .....	99
8.1 L'idéation et le groupe social.....	99
8.2 Localisation et choix du terrain :.....	99
8.3 Procédures juridiques et financières .....	100
8.4 Conception et dispositifs architecturaux .....	100
8.5 La réalisation.....	101
8.6 L'exploitation.....	101
CONCLUSION GENERALE .....	107
BIBLIOGRAPHIE .....	110
ANNEXES .....	114



# **INTRODUCTION GENERALE**

## INTRODUCTION GENERALE

### 1. Introduction

Face à la crise de logement qui a atteint son apogée en Algérie au cours des années 1980, les pouvoirs publics ont déployé des moyens colossaux, consacrant d'énormes efforts afin d'éradiquer le phénomène de prolifération des bidonvilles. Les chiffres officiels témoignent de l'ampleur des efforts fournis par l'Etat dans le but d'offrir un logement décent au citoyen. Selon le Ministère de l'Habitat, le programme quinquennal 2010-2014 a vu la construction de 2.2 millions de logements. Le programme suivant, 2015-2019 a permis la construction d'1.6millions de logements avec un budget de 64 milliards de Dollars US.<sup>1</sup>

Malgré cela, la demande de logement demeure phénoménale et ne cesse d'augmenter. S'ajoute à cela la colère des citoyens bénéficiaires qui n'ont toujours pas vu la réception des projets pour cause de retard dans la réalisation. Le désarroi de ces derniers s'explique aussi par les prix élevés du marché de l'immobilier considérés inaccessibles aux couches les plus défavorisées de la société dans la plupart des villes algériennes.

En fait, les difficultés que rencontrent le citoyen ne s'arrêtent pas avec l'obtention du logement. La déception s'exprime dès l'acquisition du logement, qui se situe dans la majorité des cas dans de nouvelles cités dépourvues de plusieurs commodités (problèmes de sécurité, absence des espaces verts, de sociabilité, des aires de jeu, des terrains de sport...etc.) combiné avec un manque flagrant d'hygiène. Ceci a, d'une part, limité le tissage de liens sociaux entre les nouveaux occupants qui ne se connaissent pas entre eux d'un point, et d'autre part, a fragilisé les liens entre les communautés de résidents déjà en place, d'où la disparition du concept du « Houma » et l'accentuation de la violence urbaine (exemple : 5000 logements à Ali Mendjeli, cité 1516 logements de Ain Malha à Ain Naadja, cité d'el Karia à Zeralda). C'est en étudiant ce genre de phénomènes que G.Blachère a constaté qu'« 'on ne peut pas concevoir des logements qui satisfassent leurs futurs occupants sans étudier les besoins et les comportements de ceux-ci de manière approfondie, pour autant que c'est possible scientifique. »<sup>2</sup>.

Dans le but de résoudre ce genre de problèmes issus du relogement massif et organisé par l'Etat, les pouvoirs publics ont proposé certaines solutions telles que l'auto-construction. En effet,

---

<sup>1</sup> Site officiel du Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville : [www.mhuv.gov.dz](http://www.mhuv.gov.dz)

<sup>2</sup>C.Lmure, G blachère, adaptation du logement a la vie familiale, editions Eyrolles, Paris Ve 1976. 237p

l'Etat algérien offre des aides financières aux habitants souhaitant construire leurs propres logements en bénéficiant des programmes d'« aide à l'auto-construction ». Le but étant d'encourager le citoyen à acquérir son logement.

Ailleurs dans le monde, la solution de « l'autopromotion » a vu le jour depuis plusieurs décennies, mais s'est réellement popularisée au cours des années 2000. Ce phénomène est devenu d'ailleurs d'actualité dans les rencontres scientifiques internationales. L'autopromotion, mieux connu sous le nom de l'habitat participatif ou encore l'habitat coopératif, consiste en le regroupement de plusieurs citoyens souhaitant s'engager à vivre ensemble, et décidés à unir leurs moyens et valeurs (sociales, culturels, écologique) pour concevoir, construire et gérer collectivement leur habitat. Ce groupement de logements comporte des espaces privés habitables de 5 à 20 généralement d'espaces communs (jardin, terrain de sport, parkings, buanderies communes...etc.). Les initiateurs du projet sont souvent accompagnés d'une équipe de professionnels (architectes, ingénieurs, paysagiste...) pour mieux répondre à leurs besoins, et ce selon les moyens matériels à disposition ainsi que leurs capacités de financement. Le coût de construction de ces logements est généralement de 5 % à 15 % inférieur à ceux du logement neuf avec clés en main. Le recours aux professionnels permet aussi de mieux traduire les aspirations, en particulier en matière d'architecture, de vie sociale et d'écologie.

A la base, ce mode de production de l'habitat a été initié par quelques groupements d'habitants et des associations Allemandes ayant développé une certaine conscience en matière d'écologie, de vie sociale et de participation à la conception et à la réalisation de leur habitat. Mais le concept est beaucoup plus ancien comme l'affirme Amos Rapoport lorsqu'il aborde dans ses écrits le thème des sociétés primitives. Rapoport nous livre que « n'importe quel membre du groupe peut construire les bâtiments dont le groupe a besoin, quoique dans de nombreux cas, pour des raisons autant sociales que techniques, ceci soit fait en commun par un groupe plus étendu. Dans la mesure où n'importe quel membre du groupe bâtit sa propre maison, il comprend parfaitement ses besoins et ses exigences ; chaque problème qui se pose le touche personnellement et c'est lui qui le traite »<sup>3</sup>

Aux cours de la dernière décennie, l'expérience de l'autopromotion s'est multipliée et développée sous de nouvelles formes dans plusieurs pays du monde. L'on peut citer l'Allemagne, le Québec, la Belgique, la France, le Maroc...etc. Ceci a permis l'inscription de

---

<sup>3</sup> A. Rapoport, Pour une anthropologie de la maison, Dunod, Paris, 1972, 207pages.

l'autopromotion dans la politique des villes, où de nouveaux plans et dispositifs sont désormais mis en place pour encourager les gens à opter pour ce type d'habitat, mais aussi le gérer afin de mieux l'intégrer dans la ville.

En fait, l'autopromotion est axé sur des principes communs tel que la qualité, l'économie, la durabilité, la convivialité du voisinage et l'harmonie, or il n'existe pas de modèle type de cet habitat participatif. Chaque projet est spécifique dans le sens où chacun d'eux adopte des manières particulières de conception, de réalisation et de vie sociale. Les exemples de l'Eco-quartier de Strasbourg ou le quartier Vauban à Fribourg en Allemagne que l'on discutera plus tard dans ce mémoire nous permettent de voir tout de même qu'il existe une similitude de parcours par le fait que le citoyen est mis au cœur du projet, ce qui démontre qu'une prise de conscience de l'importance de la participation citoyenne. Dans le premier exemple comme dans le second, la « participation citoyenne directe à l'élaboration de son cadre de vie permet de bénéficier tant à la collectivité qu'aux citoyens eux-mêmes. Cette prise de conscience est palpable aujourd'hui sur tous les fronts: les médias se sont largement emparés du sujet, beaucoup d'élus ont lancé des processus de réflexion et de recherche, d'autres se lancent dans des projets innovants en matière d'urbanisme».<sup>4</sup>

En Algérie, probablement l'exemple phare de cet habitat est le Ksar de Tafilelt à Ghardaia. Ce Ksar représente une expérience réussie de l'autopromotion restituant les valeurs et traditions locales tout en intégrant les besoins de la vie moderne. Cependant, il existe d'autres tentatives modestes de coopératives apparues depuis déjà une vingtaine d'année tel que la cité El Karam à Birtouta en 1990. Cette dernière est née par l'initiative de quelques collègues désirant vivre ensemble, mais le projet a pris une autre tournure après le désistement de quelques habitants. La coopérative haut Hydra « Moutchoutchou », quant à elle, est une autre expérience très récente qui a donné naissance à d'autres initiatives voisines. L'on peut citer certaines coopératives à Ain Benian, à Fort de l'eau, ou encore des groupements d'amis et de familles qui s'organisent pour acheter ou louer ensemble des logements voisins ou même parfois une constructions (villas) qui vont la partager. Ce qui prouve la volonté des algériens à adopter ce type d'habitat et leur préférence au vivre ensemble et à la conception d'un logement qui répond à leurs aspirations et leur budget.

---

<sup>4</sup> Proposition AB pour EQS mai 2010, l'autopromotion présentée par eco-quartier strasbourg, [www.habicoopp.com](http://www.habicoopp.com)

Bien que l'autopromotion soit l'une des réponses efficaces à la crise du logement par la satisfaction des habitants et des communautés, et malgré les quelques initiatives nées spontanément par quelques groupes de citoyens en Algérie, elle demeure dépourvue d'assise juridique qui lui permet de se développer dans un cadre réglementaire claire qui permettrait de concrétiser une collaboration saine et efficace entre la politique de la ville et les citoyens.

## 2. Problématique

La crise de logement qu'a connu l'Algérie après l'indépendance constituait un véritable défi pour les pouvoirs publics, qui ont essayé de répondre d'une façon très efficace par plusieurs programmes d'habitat. D'ailleurs, l'expérience algérienne représente, aujourd'hui, un cas réussi par les efforts consentis pour l'éradication de l'habitat précaire, et c'est justement ce qu'a présenté, dernièrement, le Wali d'Alger, Monsieur Abdelkader ZOUKH, à l'assemblée de l'ONU dans le cadre des célébrations de la première ville africaine sans bidonvilles. Cet événement représente pour l'Algérie une énorme étape dans sa détermination de transformer Alger en une véritable Eco-métropole méditerranéenne.

Malgré ces efforts louables, il demeure important de réfléchir à une solution plus durable à la crise de logements. Pour cela qu'une deuxième voie s'est développée dans le secteur privé qui est la promotion immobilière. On assiste donc à la naissance de ce nouveau type d'habitat dans plusieurs villes du pays.

C'est dans ce sens que nous nous sommes intéressés par la présente étude au phénomène de « l'autopromotion » qui commence à peine à prendre forme à l'initiative des usagers.

**Si l'expérience de l'autopromotion a donné des résultats satisfaisants ailleurs dans le monde, comment peut-elle trouver une assise juridique et un cadre propice pour son développement en Algérie ?** Cette question constitue précisément la problématique de notre sujet de recherche. Notre travail tente de répondre aux interrogations que nous nous sommes posés en se penchant sur la problématique de l'autopromotion, et qui se dresse comme suit :

- Dans quelle logique s'est développée l'expérience de l'autopromotion ailleurs dans le monde ?
- Comment a-t-elle vu le jour à Alger, et pourquoi les citoyens optent-ils pour ce type d'habitat?
- Quelles sont les mécanismes juridiques, économiques et techniques adoptés ou à mettre en place pour la réussite de tels projets collectifs ?

- Quelles sont les points forts et les points faibles de ce modèle ?

### 3. Hypothèses

Nous avons émis les hypothèses suivantes comme premières suggestions en réponse à notre problématique:

- Le choix pour ce type d'habitat est lié en premier lieu à son coût attractif, et en deuxième lieu pour préserver les liens sociaux notamment les liens familiaux et les liens de voisinage. La sécurité étant un facteur essentiel.
- Le mouvement associatif joue un rôle primordial dans la réussite du projet d'autopromotion.
- La complexité du processus nécessite un encadrement par des professionnels. Le soutien et l'implication active des pouvoirs publics et des collectivités locales constituent un facteur clé pour la réussite du développement de l'autopromotion.

### 4. Objectifs

Notre recherche tente d'examiner des exemples étrangers afin de mieux cerner les concepts liés à l'autopromotion. Elle a pour objectif d'étudier les facteurs permettant la réussite d'une telle expérience du vivre ensemble. L'idée est de comprendre la nature du cadre réglementaire à mettre en place afin de développer les initiatives de l'autopromotion en Algérie – celle-ci étant perçue comme l'une des solutions les plus efficaces à la résorption de la crise de logements dans notre pays.

### 5. Choix du thème

Le choix du thème ne relève certainement pas du pur hasard. En effet il était motivé par les raisons suivantes :

- Ce thème engage l'étude de la sociabilité et des liens sociaux. Il me passionne depuis plusieurs années. J'y ai accordé une attention particulière lors de mes lectures au cours de mon cursus universitaire.
- L'intérêt croissant que témoignent plusieurs citoyens algériens à ce type d'habitat surtout cette dernière décennie.
- Le manque flagrant de documentation et d'information sur ce sujet
- L'inexistence d'assise juridique

- En tant qu'architecte, je souhaiterais participer par ce modeste travail à discuter les approches concrètes pour l'amélioration du cadre de vie des habitants en Algérie (diminuer les facteurs engendrant la violence et l'individualisme qui ont affecté une grande part dans notre société dernièrement).

## 6. Approche méthodologique

Afin de pouvoir répondre aux différents objectifs de cette recherche, nous avons adopté une démarche méthodologique basée sur deux phases :

En premier lieu, **une recherche théorique** doit être effectuée afin de mieux cerner l'autopromotion en tant que concept. Il est question de se pencher sur la définition de l'autopromotion, pour ensuite comprendre ses multiples types, son évolution dans différents pays du monde, ainsi que son intégration dans les politiques de l'habitat. Cette démarche nous permettra d'arrêter des critères de comparaison avec l'approche algérienne à l'autopromotion. Dans notre contexte local, nous jugeons important d'étudier d'abord la politique de l'habitat en Algérie depuis l'indépendance jusqu'à aujourd'hui pour mieux examiner les formules d'habitat qui ont donné naissance à l'autopromotion « informelle » (habitat groupé). Cette partie est basée essentiellement sur une recherche bibliographique d'ouvrage, ainsi que d'autres supports documentaires tels que les thèses, mémoires de master, rapports de recherches, revues, publications, actes de séminaires nationaux et internationaux.

La deuxième phase correspond au **travail sur terrain**, qui consiste en l'étude de quatre (4) cas différents d'autopromotion à Alger. Il s'agit d'élaborer l'enquête en se basant sur les outils ci-dessous :

- L'entretien :

Dans le cadre de la présente étude, les entretiens à effectuer doivent cibler les habitants mais aussi les professionnels des projets, et ce dans le but d'avoir un maximum de données exploitables. Les questions à poser seront ouvertes, formulées en langue arabe populaire (dardja) ou en français, selon la convenance des interviewé(e)s.

- Questionnaire :

Le questionnaire sera distribué à un échantillon représentatif des habitants et des professionnels, contenant des questions présentées de manière simple aux participants.

- Observation :

L'observation attentive des différents cas d'étude est jugée indispensable car elle permet l'analyse et la compréhension des différents phénomènes étudiés.

- Prise de photos :

Les photos constituent un outil essentiel dans l'étude des faits et la présentation des productions architecturale.

## 7. Structure du mémoire

La présente étude de recherche est structurée en cinq (5) chapitres qui s'organisent comme suit :

- Le premier chapitre porte sur la discussion des différents concepts et notions liées à l'autopromotion, ainsi que sur la découverte et l'évolution de l'habitat groupé.
- Le deuxième chapitre comprend la présentation de quelques exemples étrangers de politiques d'habitat intégrant l'autopromotion, avec l'étude détaillée d'un exemple.
- Le troisième chapitre est consacré à la l'étude de la politique de l'habitat en Algérie, ainsi qu'à ses différentes formules de logements.
- Le quatrième chapitre consiste en l'étude des différentes approches à l'autopromotion en Algérie.
- Le cinquième chapitre est consacré à l'étude des différents cas d'autopromotion en Algérie.

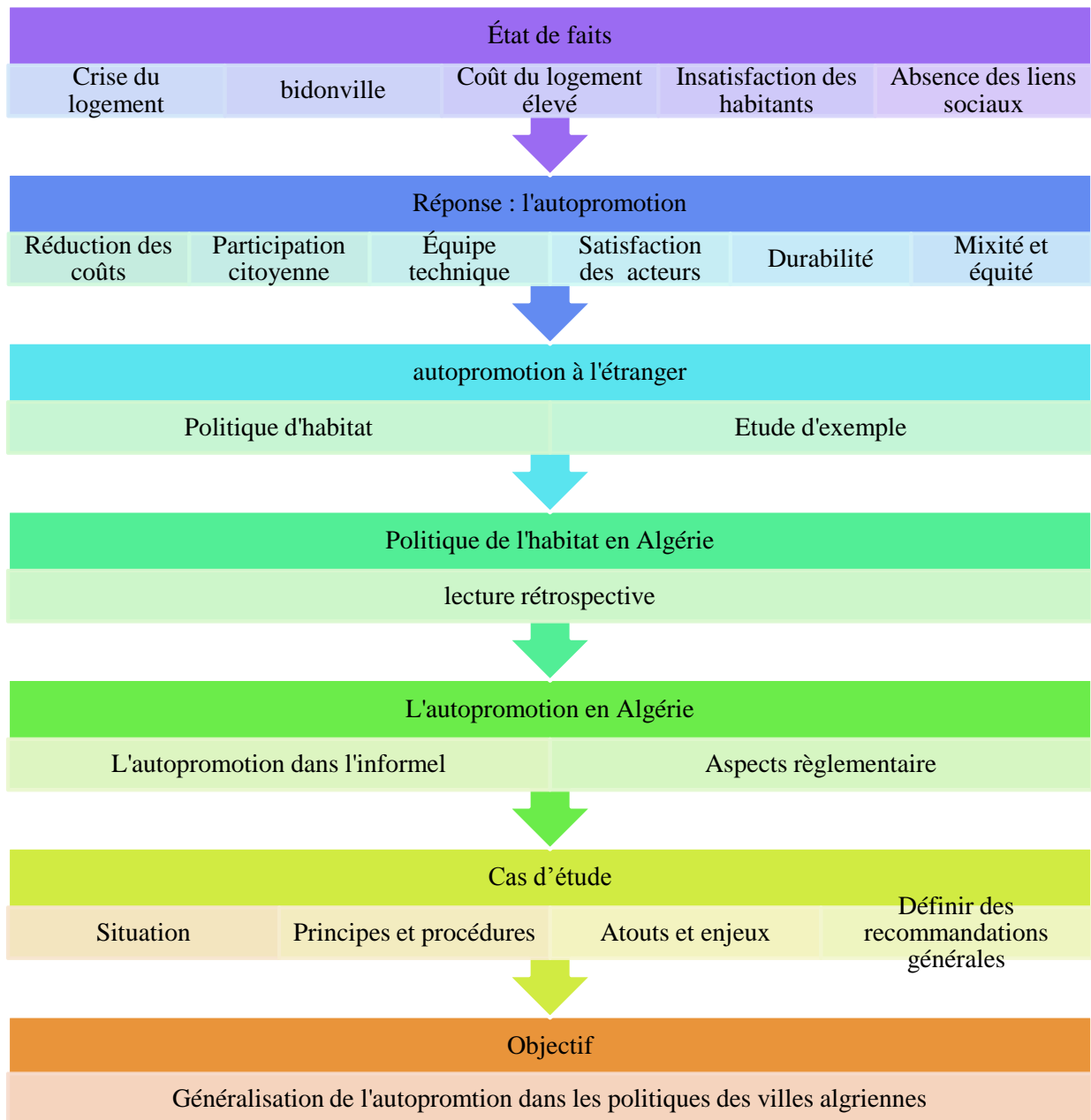


Figure 1 : Logiques d'organisation de la recherche (schéma réalisé par l'auteur)

The background features several thin, purple lines that intersect to form various geometric shapes, including triangles and polygons. The lines are of varying lengths and orientations, creating a dynamic and abstract composition. The text is centered within this design.

# **CHAPITRE 1**

# **GENERALITES**

# CHAPITRE 1 : GENERALITES

## 1. Introduction

Nul ne peut ignorer que, depuis l'adoption de la sédentarisation par des différents groupes de populations sur terre, la vie en communauté est perçue plus comme une nécessité qu'un simple choix. Au fil des temps, les préoccupations ont évolué, les besoins se sont multipliés, les villes se sont développées et les modèles d'habiter se sont inventés et réinventés. Aujourd'hui, parmi ces modèles, un type particulier attire de plus en plus l'attention des chercheurs. Il s'agit de ce qu'on qualifie d'« alternatif », dans le sens où il se présente comme une approche innovante à la promotion immobilière. Cet habitat est connu sous le nom de « Baugemeinschaften » en Allemagne, et d'« habitat participatif/ habitat en autopromotion » dans les pays francophones.

## 2. Qu'est-ce que l'autopromotion

Ce type d'habitat qualifié d'« alternatif » n'a pas encore trouvé une définition claire et exacte, car cela diffère d'un pays à un autre et d'une époque à une autre. Par contre, les professionnels et les chercheurs s'accordent sur le fait que « *l'autopromotion est un regroupement de familles qui mutualisent leurs ressources pour concevoir, réaliser et financer ensemble leur logement au sein d'un bâtiment collectif, sans passer par un promoteur immobilier* »<sup>5</sup> en ville.

Julien Maury a fait l'effort de présenter l'autopromotion collective<sup>6</sup> comme étant « *le processus par lequel des ménages ayant une vision partagée de leur habitat décident de mutualiser du temps, des moyens, des compétences et des espaces pour concevoir, faire construire et gérer par la suite des logements collectifs adaptés à leurs usages spécifique.* »<sup>7</sup>

Plusieurs expressions sont employées pour référer à ce type d'habitat : autopromotion, habitat participatif, co-habitat, ...etc. Ces notions diffèrent selon les régions ce qui a constitué un laboratoire universel expérimental très riche, dans le sens où chaque expérience invente de nouvelles manières d'envisager la conception et la production de son habitat en fonction de la vie de l'ensemble des résidents, mais aussi des porteurs des projets. Ces derniers peuvent être des associations, les habitants eux même, parfois des bailleurs sociaux et même des collectivités territoriales.

---

<sup>5</sup> Ouvrage collectif, Autopromotion/habitat groupé, Strasbourg.eu& communauté urbaine, 2012.

<sup>6</sup> Collective : le nombre des ménages impliqués doit être supérieur à deux, et n'a pas de limites supérieures.

<sup>7</sup> L'insertion de l'autopromotion collective dans les politiques de l'habitat – Julien Maury – Université Paris Est – Juin 2010.

L'autopromotion signifie que les maîtres d'usages deviennent eux-mêmes le maître d'ouvrage de leur propre projet d'habitat. Ils interviennent de manière directe avec les professionnels (architectes, ingénieurs, entreprises, vendeurs des terrains, banques...). « *Ils définissent eux-mêmes le programme immobilier correspondant à leurs besoins et à leurs moyens et supportent à ce titre selon les montages tout ou partie des frais et risques liés au déroulement de l'opération. Ils cherchent par-là à créer des logements adaptés à leurs attentes et évolutifs, à recréer du lien social et à économiser des frais intermédiaires (marge de promotion, commercialisation). Maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'usage sont confondues.* »<sup>8</sup>

L'habitat participatif représente plus qu'un simple montage juridique-financier. Il s'agit d'un partage remarquable de valeurs, de risques et de responsabilités allant de la gestion de tout de d'une partie de l'ensemble immobilier jusqu'à sa construction ou les deux à la fois.

Il existe deux types d'autopromotion « libre » ou « guidée », selon le recours ou non à une assistance professionnelle, et à une aide financière de la part des pouvoirs publics.

Construite en milieu urbain, favorisant la mixité, la densité, et la solidarité, l'autopromotion constitue le modèle idéal pour **la vie urbaine durable** recherchée aujourd'hui. De plus, cela permettra la personnalisation de **leur espace de vie** quotidienne.

### 3. Les origines de l'autopromotion

Bien que ce type d'habitat soit aujourd'hui un symbole d'effort de recherche innovante, une image forte d'une conscience écologique collective, et un exemple recommandé par des recherches avancées pour des politiques d'habitat efficaces, l'autopromotion constitue en fait un phénomène enraciné qui remonte à plusieurs millénaires, voir les premiers processus de sédentarisation des populations sur terre.

En effet, l'habitat groupé se présente comme une solution privilégiée. Des simples huttes aux maisons accolées autour d'une cour commune, à de véritables cités construites pour et par les usagers, l'architecture vernaculaire représente malgré son caractère régional<sup>9</sup> un patrimoine

---

<sup>8</sup> J.Maury, L'insertion de l'autopromotion collective dans les politiques de l'habitat, Université Paris Est, Juin 2010.

<sup>9</sup> Ces architectures sont qualifiées de "régionales" car elles sont liées à un groupe culturel déterminé, occupant un espace délimité et conçues pour répondre à leurs besoins propres. Ce qui fait qu'une architecture vernaculaire au Yémen ne sera en aucun cas semblable à une autre au Québec. Certes malgré ce régionalisme elles sont universelles car elles se trouvent partout au monde. (Nora GUELIANE LAHROUCHE, Le patrimoine architectural vernaculaire, levier du développement d'une architecture durable, cas du M'Zab, mémoire de recherche master2, université de Paris Diderot, 2013).

mondial riche et variée et constitue la grande partie de l'environnement bâti de l'homme<sup>10</sup>. Cette universalité est liée en même temps à une grande diversité de formes, de techniques, appropriées chacune aux besoins des sociétés humaines qui l'on construite et aux conditions locales<sup>11</sup>.

Bien que cette architecture modeste en ressources était, selon Jaques LIGER BELAIR, « ignorées, méprisées, symbole d'archaïsme et de sous-développement », elle a su faire perdurer ses valeurs pendant plusieurs siècles. C'est le cas, par exemple, de la Casbah d'Alger, des autres médinas magrébines, de la ville de Shibam au Yémen et la ville de Damas.

Ce n'est qu'en 1960, que l'architecte Américain Bernard RUDOFISKY<sup>12</sup>, réexamine pour la première fois au temps moderne ces architectures mystérieuses « peu connues, peu valorisées, et vouées à la disparition ».<sup>13</sup> Il démontre leur intérêt pour la société moderne, lors de son exposition intitulée « *Architecture Without Architects* » qui a eu lieu à New York en 1964. Il dévoile l'ingéniosité de ces peuples en réponse à leurs besoins malgré leur méconnaissance de ce domaine, ou du moins c'est ce que croyaient les professionnels de cette époque. Pour Rudofsky, l'architecture vernaculaire s'opposait à l'architecture du XXe siècle, car elle rejetait la notion des concepts universels ou standardisés d'habitation et défendait plutôt l'idée que l'environnement bâti d'une personne devait refléter l'histoire, la culture et le climat de son environnement immédiat<sup>14</sup>. Rudofsky est alors persuadé que le métier d'architecte « devait définir une façon de vivre en répondant aux besoins des gens et d'un environnement à occuper »<sup>15</sup> en considérant que « *...l'architecture vernaculaire, n'est pas soumise aux caprices des modes. Pratiquement immuable, elle n'est plus susceptible d'améliorations, puisqu'elle répond parfaitement à son objet. En général l'origine des formes architecturales et les méthodes de constructions indigènes se perdent dans la nuit des temps.* »<sup>16</sup>

---

<sup>10</sup> Alain VIARO, Arlette ZIEGLER, Habitat traditionnel dans le monde éléments pour une approche, UNESCO, 1983, P.5.

<sup>11</sup> Ouvrage collectif, des architectures en terre ou l'avenir d'une tradition millénaire, Paris, Centre George Pompidou, 1982, P.49.

<sup>12</sup> Bernard Rudofsky (1905-1988) Architecte Américain, connu pour son intérêt à l'architecture vernaculaire. Il rejetait la notion de concepts universels ou standardisés d'habitation et défendait plutôt l'idée que l'environnement bâti d'une personne devait refléter l'histoire, la culture et le climat de son environnement immédiat. source : Exposition: L'homme derrière l'architecture sans architecte au CCA

<http://www.ledevoir.com/culture/actualites-culturelles/149279/exposition-l-homme-derriere-l-architecture-sans-architecte-au-cca>

<sup>13</sup> Bernard RUDOFISKY, architectures sans architectes,op.cit.

<sup>14</sup> Nora GUELIANE LAHROUCHE, Le patrimoine architectural vernaculaire, levier du développement d'une architecture durable, cas du M'Zab, mémoire de recherche master2, université de Paris Diderot, 2013.

<sup>15</sup> Exposition l'homme derrière l'architecture sans architecte au CCA, <http://www.ledevoir.com/culture/actualites-culturelles/149279/exposition-l-homme-derriere-l-architecture-sans-architecte-au-cca>

<sup>16</sup> Bernard RUDOFISKY, Architectures sans architects, éditions Chêne, 1977, P 01.

Plusieurs chercheurs ont poussé leurs recherches dans ce même axe. L'on citera, par exemple, Paul OLIVIER<sup>17</sup> qui a publié en 1996 son fameux ouvrage « *The Encyclopédia of Vernacular Architecture of the World* », ou Pierre FREY avec son livre « *Learning From the Vernacular* » (2010), qui affirme que « *le domaine des pratiques vernaculaires offre un stock merveilleux de dispositifs ingénieux témoignant des effets spectaculaires que peuvent produire des techniques extrêmement économes en matériaux en énergie* »<sup>18</sup> et bien d'autres chercheurs.

Mais ce qui nous intéresse le plus ici, c'est l'expérience communautaire des peuples, des techniques et solutions ingénieuses avec un goût raffiné, et ce que Pietro Bulleschi définit comme « *un art communautaire produit, non pas par quelques intellectuels ou quelques spécialistes, mais par l'activité spontanée et continue et obéissant aux leçons d'une commune expérience.* »<sup>19</sup>

Au fil du temps cette architecture commença à disparaître surtout avec l'avènement de la révolution industrielle<sup>20</sup> à partir du XVIII<sup>e</sup> siècle qui a bouleversé le monde entier sur tous les plans : social, économique, culturel, ... et l'urbain n'échappa pas à ça.

En effet, avec l'industrialisation le monde a perdu ces notions de vivre en communauté, s'intéressant à un nouveau mode de vie, un nouveau mode d'habiter qui correspond à la ville moderne. On assiste donc au développement des immeubles urbains pour les ouvriers, ce qui a engendré la fragilisation des liens sociaux (le groupe communautaire se limite à la famille restreinte, parents et enfants) dans le but de contrôler la masse laborieuse, générant ainsi un bouleversement dans la structure sociale des pays occidentaux surtout malgré les utopies de quelques visionnaires de l'habitat communautaire comme Robert Owen en 1825 par son projet New Harmony aux Etats-Unis et Charles Fourier par phalanstère, puis Jean-Baptiste Godin par le familistère en 1859<sup>21</sup>.

---

<sup>17</sup> Paul OLIVIER, professeur à l'université d'Oxford et maître d'œuvre d'Encyclopedia of vernacular architecture of the world, Composée de trois tomes; le premier « Theories and principles », les deuxième et troisième tomes « Cultures and habitats » un aboutissement d'une dizaine d'années d'efforts de 750 collaborateurs de 80 nations différentes. (Nora GUELIANE LAHROUCHE, Le patrimoine architectural vernaculaire, levier du développement d'une architecture durable, cas du M'Zab, mémoire de recherche master2, université de Paris Diderot, 2013).

<sup>18</sup> Pierre FREY, *Learning from vernacular* : pour une nouvelle architecture vernaculaire, préface de Patrick Bouchain, Éd. Actes Sud, 2010, p.38.

<sup>19</sup> Bernard RUDOFISKY, Architectures sans architectes,

<sup>20</sup> La révolution industrielle est un ensemble de phénomènes qui ont accompagné, à partir de XVIII<sup>e</sup> siècle, la transformation du monde moderne par le développement du **capitalisme**, de la technique, de la production et des communications. Encyclopédie Larousse en ligne :

[http://www.larousse.fr/encyclopedie/divers/r%C3%A9volution\\_industrielle/184610](http://www.larousse.fr/encyclopedie/divers/r%C3%A9volution_industrielle/184610)

<sup>21</sup> B.Parasote, Autopromotion, habitat groupé, écologie et liens sociaux, Yves Michel, France 2011. p15.

La 1<sup>ème</sup> guerre mondiale n'a fait qu'accentuer ce phénomène. Au lendemain de la guerre destructrice, le monde entier s'est retrouvé dans un état de crise totale qui a touché tous les domaines, notamment dans le secteur de l'habitat. Cela a engendré un dysfonctionnement dans la ville, dans les quartiers, et même dans les familles, les gens sont devenus beaucoup plus individualistes. Le taux de violence a augmenté, et les liens sociaux se sont fragilisés. Il fallait impérativement construire vite pour recaser les gens. On assiste ici à la naissance du zonage et des tours résidentielles prévus par « la charte d'Athènes »<sup>22</sup> dans plusieurs pays européens.

Or contrairement à beaucoup de pays, et face à une crise économique aiguë et un déficit de logement énorme, l'Allemagne a utilisé une autre stratégie. Elle a opté pour l'établissement d'un nouveau mouvement réformateur de l'habitat en 1920, qui consiste en l'encouragement de la participation citoyenne dans la construction de l'habitat, à travers notamment la mise en place de multiples associations pour accompagner et faire monter des opérations d'habitat groupé appelé « Baugemeinschaften ».

Suite au désastre de la Deuxième guerre mondiale, la construction des grands ensembles s'est accélérée encore plus pour palier au déficit de logements. Pourtant, cela ne suffisait pas, ce qui a conduit certains particuliers à s'entraider pour construire leur habitat : c'est le début de l'autoconstruction populaire ou le mouvement des Castors en France.

Un peu plus tard, le « team X » a remis en cause les principes de la charte d'Athènes en plaçant l'habitant au cœur de son environnement à travers « *une réflexion du bâti au niveau de l'unité de voisinage pensé comme un système communautaire vivant aux échelles différenciées plutôt que comme un agrégat de « machines à habiter »* »<sup>23</sup>. Cette approche a donné naissance à plusieurs initiatives d'habitat groupé construits par et pour les usagers notamment au Danemark dans les années 70 avec les premières expériences d'initiatives privées appelées « Bofaelleskaber », suivent les « Kollektivius » suédois qui étaient des propriétés de l'Etat, et les « Centraal Wonen » aux Pays-Bas. Ainsi que l'habitat groupé en Belgique, le « Co-habitat » en France, « l'habitat communautaire » au Canada, le « Cohousing » dans les pays anglo-

---

<sup>22</sup> La charte d'Athènes a été initiée par le Corbusier lors du IV<sup>e</sup> congrès international d'architecture moderne CIAM en 1933, sous le thème de la « ville fonctionnelle », qui y a décrit les principes fondateurs de la ville industrialisée moderne, prônant notamment le zonage selon les fonctions primaires (habiter, se récréer, travailler, se déplacer).

<sup>23</sup> Team X-1956

saxons, les « coopératives d'habitants » en Allemagne<sup>24</sup> et les mouvements d'habitat groupé autogéré MHGA en France aussi en 1977, et plus tard l'autopromotion.

Les années 80, marquent l'explosion de ce type d'habitat dans plusieurs pays qui militaient pour la gouvernance et la participation citoyenne dans la prise de décision afin d'assurer un développement durable des villes. Cet engagement a encouragé plusieurs recherches dans ce sens aboutissant à des modèles exemplaires d'écoquartiers, d'habitat participatif et d'habitat en autopromotion.

#### 4. De l'habitat groupé à l'habitat en autopromotion

En effet, lorsqu'il s'agit d'un projet de construction commun, on parle de trois grandes familles d'habitat groupé. Bruno Parasote les a définies comme suit :

##### 4.1 L'habitat groupé en promotion classique

L'initiative du projet est portée par un promoteur privé ou public, qui constitue les axes majeurs du projet pour les futurs habitants. Ceux-ci sont associés aux phases de conception puis de réalisation du projet, dans les limites définies et acceptées par le promoteur du projet.

##### 4.2 L'habitat groupé réalisé par délégation de maîtrise d'ouvrage

Des citoyens sont à l'origine du projet et en définissent les contours. Une fois le projet cerné, il est dans sa réalisation à un délégataire qui en assure la maîtrise technique. Les risques sont alors supportés majoritairement par un professionnel.

##### 4.3 L'habitat groupé en autopromotion

Le groupe des futurs habitants joue ici le rôle traditionnellement dévolu au promoteur immobilier et fait donc le choix de se passer intégralement de cet intermédiaire. Le groupe est le maître d'ouvrage collectif de son habitat, c'est-à-dire qu'il est le seul commanditaire du projet, dont il définit le cahier des charges, notamment par des chartes et des contrats d'objectifs. Il pilote la mise en œuvre par le choix des partenaires, la supervision des travaux. Il décide enfin de mener le projet avec ou sans l'assistance de professionnels, avec ou sans délégation partielle de maîtrise d'ouvrage, en fonction des compétences propres de ces membres.<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> L'insertion de l'autopromotion collective dans les politiques de l'habitat, Julien Maury, Université Paris Est, Juin 2010.

<sup>25</sup> B.Parasote, autopromotion, habitat groupé, et liens sociaux, éditions Yves Michel, 2011, p17.

## 5. Les assises contemporaine de l'autopromotion

### 5.1 Gouvernance participative

La notion de participation dans la gouvernance urbaine a attiré l'attention de plusieurs chercheurs au cours des deux dernières décennies. Wilcox, par exemple, a défini la participation comme étant le « *processus durant lequel des individus, des groupes et des organisations deviennent activement impliqués dans un projet* »<sup>26</sup>. Il l'a conçoit comme une démarche de partage des pouvoirs décisionnels et des responsabilités de gestion entre une diversité d'acteurs.

La Gouvernance Participative renvoie à « *l'exercice de l'autorité économique, politique et administrative par les citoyens et les officiels, pour gérer les affaires de la société à tous les niveaux. Cela implique des procédés et des institutions à travers lesquelles les citoyens et les groupes articulent leurs intérêts, exercent leurs droits, rassemblent leurs devoirs, et font la médiation de leurs différences.* »<sup>27</sup>. De ce fait, la bonne gouvernance constitue un processus ascendant qui permet au gens même aux personnes les plus démunies à participer dans la construction de la ville. C'est précisément ce qu'offre l'autopromotion, en permettant aux habitants de prendre la responsabilité de leur habitat, d'agir de manière responsable mais aussi de pouvoir s'identifier à son quartier. Cela permettra l'amélioration des relations d'échange entre le citoyen et les pouvoirs publics pour une prise de décision basée sur la négociation ce qui assure la satisfaction de tous les acteurs. Elle mise sur la complémentarité des parties prenantes et vise l'équilibre entre leurs multiples intérêts particuliers, dans le but d'atteindre la solution optimale relevant du bien commun.<sup>28</sup>

---

<sup>26</sup> Wilcox, The guide to effective participation, 2003, p. 50

<sup>27</sup> La gouvernance participative à travers le plaidoyer, la médiation et le consensus, Bangalore, 2006.  
[http://www.irenees.net/bdf\\_fiche-analyse-817\\_fr.html](http://www.irenees.net/bdf_fiche-analyse-817_fr.html)

<sup>28</sup> Borrini- Feyrabend, Beyond Fences: seeking social sustainability, 1997.

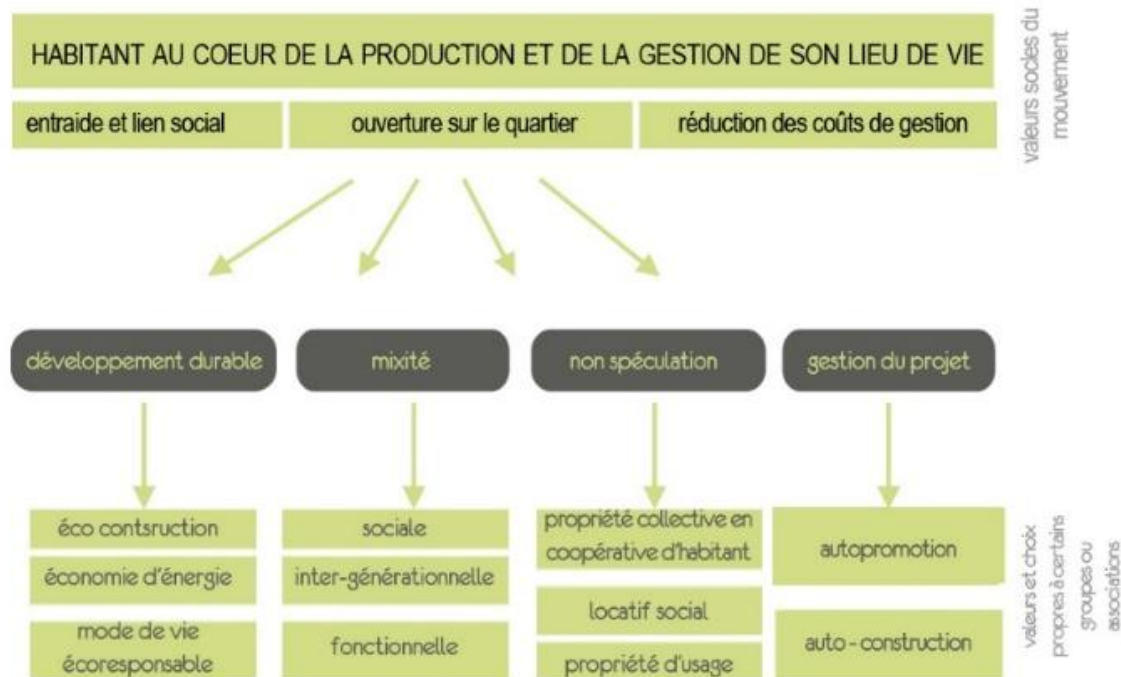


Figure 2: les différents enjeux et valeurs portés par le mouvement de l'habitat participatif. source: [http://bertignat.com/ecohameau/?page\\_id=103](http://bertignat.com/ecohameau/?page_id=103)

## 5.2 L'autopromotion et le développement durable

Le rapport Brundtland (1987) a défini le développement durable comme étant « *un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. Deux concepts sont inhérents à cette notion : le concept de « besoins », et plus particulièrement des besoins essentiels des plus démunis, à qui il convient d'accorder la plus grande priorité, et l'idée des limitations que l'état de nos techniques et de notre organisation sociale impose sur la capacité de l'environnement à répondre aux besoins actuels et à venir.* »<sup>29</sup>. A cet effet, l'autopromotion représente une réponse concrète aux principes du développement durable qui s'appuie sur trois volés : l'économie, l'équité sociale, et le respect de l'environnement.

<sup>29</sup> Du nom de Gro Harlem Brundtland, alors Ministre norvégienne de l'Environnement présidant la Commission Mondiale sur l'Environnement et le Développement. Ce rapport intitulé « Notre Avenir à Tous » est soumis à l'Assemblée nationale des Nations unies en 1986. La définition est issue du chapitre 2 de la première partie.

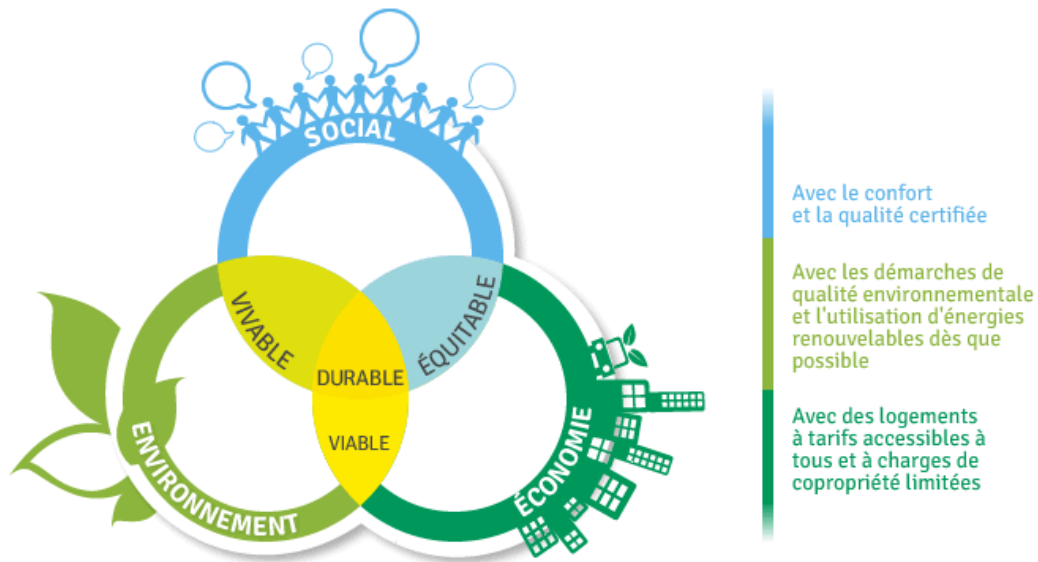


Figure 3: Les trois piliers du développement durable.

Source : <http://www.ca-immobilier.fr/achat-immobilier-neuf/developpement-durabl>

### **Sur le plan économique :**

Le montage financier de la démarche de l'autopromotion est très intéressant sur le plan économique. D'une part, la mutualisation des moyens financiers du groupe d'autopromoteurs représente une source importante pour le financement des études et la réalisation du projet. D'autre part, la participation du groupe ainsi que le partage des tâches selon les compétences et les possibilités de chacun permet la réduction du coût de l'habitat, qui - selon différentes sources Allemandes - peut arriver jusqu'à 30% par rapport à un logement conçu par un promoteur.

Par contre, en termes de délais l'autopromotion reste plus lente par rapport aux autres formules d'habitat à cause de la spontanéité et la singularité de cette démarche dans ses différentes phases (constitution du groupe, choix du terrain, conception, réalisation,...).

### **Sur le plan social :**

L'autopromotion est aussi un outil d'intégration et de cohésion sociale. Elle permet d'établir des liens étroits entre les futurs habitants dès le début de la constitution du groupe qui se renforce au fur à mesure de l'avancement du projet. Ces liens de solidarité et d'entraide permettent d'éviter la discrimination et l'exclusion, mais aussi d'aider les personnes dans des situations sociologiques délicates (divorces, familles monoparentales, vieillissement, ...).

Les espaces partagés ont, à cet effet, un rôle primordial dans renforcement des liens sociaux au sein de l'habitat.

### **Sur le plan environnemental :**

Les chercheurs s'intéressent aussi à l'efficacité de l'habitat participatif sur le plan environnemental en essayant de diminuer, par ce type d'habitat, l'impact de la construction sur l'environnement à travers la sensibilisation des citoyens à l'utilisation des matériaux et techniques durables et d'une grande performance énergétique. De plus, La construction collective des immeubles en ville limite l'étalement urbain et la consommation de l'espace naturel en réutilisant les friches urbaines, et limite l'utilisation de transport mécanique individuel.

### **6. Conclusion**

Dans ce chapitre nous avons essayé d'examiner l'origine de l'habitat groupé et la construction communautaire dans le but de situer notre recherche. Nous avons tenté aussi d'avoir une meilleure connaissance du thème pour qu'on puisse mieux appréhender le cas algérien. Nous avons déjà pu constater que l'Algérie n'échappe pas aux mutations qu'a connues le monde. En effet, ce type d'habitat n'est pas étranger à notre culture, vu qu'il a toujours existé en Algérie (terres Arch, autogestion, coopérative,...). Cela nous a incités à pousser notre recherche davantage dans le but de rechercher les enjeux qui ont encouragés des initiatives à se développer et d'autres à déperir comme c'est le cas en Algérie.

The background features several thin, overlapping lines in shades of purple and pink. These lines form various geometric shapes, including triangles and polygons, some of which are partially cut off by the edges of the page. The lines intersect to create a complex, abstract pattern.

## **CHAPITRE 2**

# **L'AUTOPROMOTION A L'ETRANGER**

## CHAPITRE 2 : L'AUTOPROMOTION A L'ETRANGER

### 1. Introduction

Dans ce chapitre nous allons présenter des exemples de politiques d'habitat de pays qui ont adopté l'autopromotion dans leurs stratégies. Nous nous sommes intéressées particulièrement à l'exemple de « la politique d'habitat en France » du fait du rapprochement de notre cas avec cette dernière dans le sens où dans les deux cas, l'autopromotion s'est développée d'abord à partir des initiatives privées et des expériences individuelles d'une réussite remarquable. Ceci a poussé les pouvoirs publics en France à l'adopter dans leur nouvelle politique d'habitat.

Dans ce présent chapitre nous allons essayer de comprendre comment ces expériences ont aboutis à des résultats satisfaisant, et quelles étaient les stratégies des pouvoirs publics Français. Enfin nous illustrerons cela par une étude d'exemple.

Face à la crise de logement, qui vers les années 70, est devenu un phénomène planétaire touchant plusieurs pays, les pouvoirs publics se sont engagés à tenter de trouver des solutions efficaces. Dr Kahina Djiar<sup>30</sup>, indique, à titre d'exemple, qu'en Egypte comme en Algérie le logement était largement financé par l'Etat,<sup>31</sup> alors qu'au Pérou, en Inde, en Indonésie et en Turquie la solution consistait en la viabilisation des bidonvilles, par contre la Colombie et le Kenya ont opté pour l'encouragement et l'aide des opérations d'auto-construction<sup>32</sup>. Cette dernière solution a été largement répandue en Europe. En effet, le mouvement des « Baugemeinschaften » est apparu en Allemagne à la fin des années 50, juste après la 2<sup>ème</sup> guerre mondiale au moment où l'Europe connaissait une grave crise de logement et qu'il fallait construire rapidement et efficacement.

### 2. L'expérience Allemande

Après la crise économique qu'a connue l'Allemagne en 1920, L'Etat Allemand a donc ouvert le champ à des associations d'habitat dans le cadre d'un nouveau mouvement réformateur de l'habitat nommé les « Baugemeinschaft ou baugemeinschaften, ou encore Baugruppen » qui

---

<sup>30</sup> K. Djiar, politiques d'habitat en Algérie : 50 ans après, dans la ville algérienne 50 ans après, bilan et visions, 2014, p49-61.

<sup>31</sup> G. Payne, Low income housing in the developing World : the role of sites and services and settlement upgrading, 1984, p128-129, cité dans K. Djiar, 2014, op.cit.

<sup>32</sup> R.Burguess, « the limits of state Self-help housing programs », in development and change, Vol 16,1985.pp271-312, , cité dans K. Djiar, 2014, op.cit.

consiste en le regroupement de particuliers pour réaliser ensemble en ville des immeubles collectifs mixtes de fonctions et de population<sup>33</sup>.

L'exemple Allemand a rapidement pris de l'ampleur, vue son efficacité et sa réussite, et est devenue un modèle pour d'autres pays, surtout avec le développement des écoquartiers notamment le quartier de Fribourg, et le quartier de Tübingen, qui constitue de véritables projets de quartier durable et de réussite de maîtrise d'ouvrage collective qui peut enrichir nos villes, de plus des qualités urbaines, architecturales et sociales que peut offrir ce type d'habitat.

*« Le projet "construite l'un sur l'autre" est un plaidoyer pour la construction groupée en ville. Ce modèle constitue un potentiel non épuisé pour un développement urbain durable, qui ne se contente pas d'enrichir le patrimoine urbain par des architectures ambitieuses et personnalisées. Il crée également des réseaux relationnels ainsi qu'une appropriation et une responsabilisation envers l'immeuble et au-delà envers le quartier...la ville de Berlin est prête pour un pas supplémentaire en avant : des friches urbaines de plus grandes dimensions pourrait être construites par des groupes de construction. C'est précisément dans les nouveaux quartiers que l'identification des habitants avec leurs quartiers est importante »<sup>34</sup>.*

### 3. L'expérience Française

#### 3.1 Politique de l'habitat en France

Avec la sévère crise de logement qu'a connu le monde entier, au lendemain de la deuxième guerre mondiale, les pouvoirs publics se sont engagés dans la prise en charge de ce secteur sensible afin de mettre fin à cette situation. En France, par exemple, le phénomène de l'exode rural et l'apparition des bidonvilles autour des grands centres urbains, où l'on recensait en 1950 plus de 250 000 personnes mal logées,<sup>35</sup> ont incité l'Etat à la construction du logement social. En effet, plusieurs millions de logements publics de type HLM ont été construits donnant rapidement naissance à d'énormes quartiers HLM qui ceinturent les villes françaises. Construites en plein champ, sans équipements et services de proximités, ces quartiers constituaient de vraies cités « dortoirs ». C'est ce qui explique l'échec de cette politique.

Parallèlement à cela, des initiatives d'auto-construction collective qu'on appelait « les Castors » sont apparues au sein des ménages les plus défavorisés de la société, et plus tard en 1970 l'émergence des autoconstructions individuelles.

---

<sup>33</sup> A.Meyer, mémoire pour une autopromotion en France, 2007, p10.

<sup>34</sup> Exposition "auf.einander.bauen Baugruppen in der Stadt" in Berlin März 2007. Fazit des Artikels "Baugruppen als Zukunftsmodelle für den Lebens(T)raum Stadt".dans « pour une autopromotion en France » Traduction A. Meyer

<sup>35</sup> Timothy B.Smith, La France injuste. 1975-2006: pourquoi le modèle social français ne fonctionne plus,page 268 à 270, Éd. Autrement, dans « pour une autopromotion en France », A.Meyer, 2007, p13.

L'Etat français a vite tenté de réorienter sa politique d'habitat afin d'assurer aux citoyens les meilleures conditions de vie. Plusieurs réformes ont été mises en place dans ce sens, notamment la décentralisation pour le transfert des compétences d'urbanisme de l'Etat aux collectivités locales (lois de décentralisation début des années 1980<sup>36</sup>), la réhabilitation des anciens quartiers, l'amélioration du cadre de vie des logements sociaux neufs, et ils sont arrivés même à la démolition carrément de certains quartiers. Cette période, a connu entre autre, la naissance du mouvement d'habitat groupé autogéré (MHGA) en 1977 pour la construction de 100 immeubles selon l'association, ce qui annonce déjà les prémices du mouvement d' «autopromotion »<sup>37</sup>

Le secteur de l'habitat demeure aujourd'hui le premier secteur d'intervention de la politique sociale française qui se trouve devant une double crise tant sur le plan quantitatif que sur le plan qualitatif. En outre, l'ouverture de champ des pouvoirs publics au secteur privé par la promotion immobilière a permis la mise en place d'un marché actif pour les transactions immobilières qui malgré la variété de l'offre reste insuffisante devant la forte demande ce qui a fait exploser les prix de l'immobilier en France. De plus, les citoyens se trouvent parfois incapables de trouver un logement qui satisfait leurs besoins et leurs souhaits par manque de moyens financiers ou bien même par la standardisation de l'offre. En outre, ils revendiquent de plus en plus la vie communautaire et l'épanouissement de la famille dans un contexte écologique qui le choisissent et participent à son élaboration. Dans ce sens, plusieurs initiatives ont vu le jour depuis les années 2000 organisées par des associations pilotes dans le domaine dans plusieurs régions alimentant ainsi un réseau informel national d'habitat groupé<sup>38</sup>.

### 3.2 La structure juridique de l'autopromotion en France

Les premières expériences d'autopromotion en France, ont utilisé différentes dispositions légales afin de faire monter leur habitat car il n'existait pas encore un dispositif qui encadre cette nouvelle voie d'habitat groupé. Bruno Parasote a regroupé ces dispositifs en trois formes principales :

- *« L'indivision, l'association, la copropriété : qui sont des structures légères, basées sur la propriété individuelle et la bonne entente des parties prenantes. Elles n'offrent pas forcément de garantie ou de cadre légale stable pour construire en groupe.*

---

<sup>36</sup> A.Meyer, pour une autopromotion en France, 2007, p12.

<sup>37</sup> Habitats autogérés du MHGA, édition Alternatives/Syros, 1983, p8.

<sup>38</sup> B.Parasote, autopromotion, habitat groupé et écologie et liens sociaux, 2011, p16.

- *Les sociétés civiles, couramment utilisées, s'adaptent relativement bien à l'autopromotion. Elles peuvent être immobilière simple, d'attribution, coopérative, d'intérêt civil ou d'accession à la propriété.*
- *Les sociétés commerciale offrent de grandes libertés d'organisation, mais nécessitent une assistance accrue dans leur montage. Cas elles ne sont pas dédiées exclusivement à la construction ou à la gestion d'un bien (à l'inverse des sociétés civiles) et n'ont pas pour finalité la propriété individuelle. »<sup>39</sup>*

La prolifération rapide de ces expériences dans l'ensemble du pays et leur efficacité que ce soit sur le plan social (satisfaction des habitants, renforcement de liens sociaux), économique (logements moins chers) ou écologique (entretien des espaces communs,...) a beaucoup intéressé les chercheurs dans le domaine. En effet, plusieurs études ont été faite dans ce sens on cite l'exemple du le mémoire de master de Alain MEYER « pour une autopromotion en France, sous l'exemple Allemand des Baugemeinschaften », le mémoire de master de Julien MAURY « l'insertion de l'autopromotion collective dans les politiques de l'habitat »,... Cela a encouragé notamment plusieurs députés à évoluer l'autopromotion pour l'intégrer dans la politique d'habitat en France, en proposant en 2009 l'institution d'un « Tiers secteur de l'habitat participatif, diversifié et écologique »<sup>40</sup> mais qui n'a pas été approuvé qu'ultérieurement.

Toutefois, l'habitat participatif sort du strict cercle des initiés pour interpellier les acteurs institutionnels de la production de l'habitat, que sont notamment les collectivités locales et les organismes d'HLM. L'habitat participatif peut-il les conduire à repenser leur conception de l'habitat et la mise en œuvre des politiques qui y sont liées ? Est-il voué à « mourir de lui-même » ou à s'institutionnaliser (Comeau 2004) ?

De précédents travaux ont montré que la diffusion de l'habitat participatif est conditionnée par une forte médiatisation et une professionnalisation du mouvement, en interne d'une part, et en lien avec les acteurs institutionnels de la production de l'habitat d'autre part (Devaux 2010). En effet les deux conditions ont évolué à grande vitesses ces dernières années : d'une part l'autopromotion s'est comblée d'une attention particulière par la presse d'information et la presse professionnelle<sup>41</sup>. « Ce qui contribue à amplifier l'intérêt des acteurs institutionnels et

---

<sup>39</sup> Ibidem, p126.

<sup>40</sup> Proposition de loi de Martine Billard et Jean Paul Lecoq : Rapport N°2096 et 1991, voir le site internet de l'Assemblée nationale.

<sup>41</sup> Quelques parutions: « Habitat participatif : l'engagement des collectivités », inLeMoniteur.fr, 28 novembre 2011 ; « L'habitat participatif a son réseau de collectivités », in Localtis.info, 24 novembre 2011 ; « Osez l'habitat participatif », in Mediapart, 23 novembre 2011 ; « Coopératives d'habitants, une utopie urbaine » ,

accélérer l'entrée de l'habitat participatif dans le champ des politiques publiques. En effet, dans les processus de mise à l'agenda, « le rôle des médias, en particulier, est fondamental » (Muller 2009, p. 32). Et d'autre part, la professionnalisation du mouvement a été renforcée par plusieurs rencontres nationales annuelles depuis 2007 notamment les rencontres nationales d'habitat participatif de Novembre 2010 où plus de 30 élus et représentants de collectivités et une soixantaine de professionnels de la construction ont participé<sup>42</sup>.

### 3.3 La loi ALUR

Le développement rapide de l'autopromotion en France a impliqué la naissance de nouveaux outils juridiques pour encadrer et accompagner ces projets. La loi ALUR instauré en Mars 2014, est un véritable tournant dans l'histoire de l'autopromotion en France. En effet, elle prévoit deux nouvelles formes juridiques : la coopérative d'habitants et la société d'autopromotion afin de faciliter la maîtrise d'ouvrage collective de leur habitat (en propriété individuelle ou collective) avec l'association d'organismes sociaux dans les différentes phases du projet (conception, réalisation et la gestion de cet habitat).

- « La coopérative d'habitants :

Cette forme juridique constitue une alternative à la propriété « classique ». Les habitants détiennent des parts sociales de la coopérative : ils sont propriétaires collectivement de la coopérative mais ils sont individuellement locataires. Ils versent une redevance (assimilée à un loyer) permettant de rembourser l'emprunt et de payer les charges. Afin de limiter toute spéculation, la valeur des parts sociales est déconnectée de la valeur du bien sur le marché. Si l'immeuble est revendu, la plus-value ne peut être redistribuée entre les associés. Cela permet d'assurer la non-spéculation sur le long terme.

Les prises de décision reposent sur une gouvernance démocratique (une personne = une voix), avec des principes de solidarité très marqués.

- La société d'autopromotion :

---

in Rue 89 Lyon, 22 novembre 2011.réf de C.Devaux, article « de l'expérimentation à l'institutionnalisation : l'habitat participatif à un tournant ? », site de [metro.politiques.eu](http://metro.politiques.eu), 2012.

<sup>42</sup> Depuis 2007, les acteurs du mouvement se réunissent lors de rencontres nationales annuelles, conçues comme des lieux d'échange et de partage d'expérience. Les Rencontres de 2010, qui se sont tenues à Strasbourg, ont marqué un tournant dans l'histoire du mouvement, en raison notamment de leur importante fréquentation et de la diversité des publics, réf, *ibidem*.



plus généralement de la construction européenne. Son histoire, riche et tourmentée, a laissé un patrimoine architectural remarquable. Son centre-ville, situé sur la Grande Île, est entièrement inscrit au patrimoine mondial de l'humanité par l'Unesco depuis 1988 et comprend notamment la cathédrale Notre-Dame de Strasbourg et le quartier de la Petite France<sup>44</sup>.

Strasbourg est également une ville universitaire internationale par excellence, et l'un des principaux pôles économiques du nord-est et se distingue par un secteur secondaire très diversifié et un secteur tertiaire essentiellement tourné vers les activités financières, la recherche et le conseil aux entreprises<sup>45</sup>.

#### 4.2 Le mouvement associatif « Eco-quartier Strasbourg »

L'idée de fonder cette association est née de la volonté d'un groupe de citoyens Strasbourgeois de limiter les enjeux environnementaux et les problèmes de logements dans la ville en s'inspirant du quartier Vauban à Fribourg après la visite scolaire de leurs enfants à ce dernier organisé par l'école Steiner. Ainsi l'association a été créée en 2001 et devenu rapidement très active. L'ambition de réaliser un écoquartier à Strasbourg et d'améliorer leur cadre de vie les a poussé multiplier les réunions, à étudier le contexte et les problèmes, et à réfléchir aux solutions adéquates, en faisant référence à l'expérience Allemande -qui est très avancée dans ce domaine- des « Baugruppen » (groupe de construction). « Le terme « Baugruppen » fait référence à un groupement de futurs propriétaires constitué afin de porter collectivement leur projet immobilier. C'est ce qui donna naissance au concept d'auto-promotion. »<sup>46</sup>

En 2005, l'association fait un grand pas en avant pour concrétiser son discours en écrivant une charte écoquartier et en organisant une journée de sensibilisation sur le sujet dans le but de convaincre la municipalité de l'époque de mettre en œuvre un projet à l'échelle communale et urbaine qui fera l'objet d'une école pour les prochaines expériences. Un projet qui s'est évaporé par le refus de la municipalité. « Face à cette démarche associative la municipalité d'alors oppose l'ambition de vouloir concrétiser l'écologie urbaine sur tout le territoire communal et pas uniquement au travers d'un projet urbain circonscrit et réservé à certains. La vision

---

<sup>44</sup> Site internet de l'UNESCO : <http://whc.unesco.org/fr/list/495>

<sup>45</sup> Site de Strasbourg, Le secteur tertiaire : <http://www.investir-strasbourg.com/page.php/fr/102.htm>

<sup>46</sup> L'urbanisme de projet en chantier, monographie Strasbourg, département Aménagement et Développement Durables, Centres d'Études techniques de l'Équipement de l'Est, Nord Picardie, Ile de France, Sud Ouest et de Lyon, Pdf, p 05.

citoyenne, construite autour de l'opérationnel et de l'immédiateté, se confronte ici à une approche politique, fondée sur le temps long et la mise en place de politique globale. »<sup>47</sup>

Un échec qui a bouleversé toute l'association d'écoquartier Strasbourg se réduisant à un petit groupe de 7 personnes seulement. Après cela, une profonde mutation au sein de l'association marqua sa nouvelle étape, celle de l'arrivée de Bruno Parasote<sup>48</sup> à la tête de l'association. Ceci a donné un caractère plus professionnel à cette dernière en apportant les compétences techniques nécessaires à la construction et à l'aménagement d'une part, et ce qui a facilité la communication avec la collectivité locale de Strasbourg par sa situation professionnelle en tant que chef de service au sein d'une collectivité de la communauté urbaine de la ville de Strasbourg.

L'association alors reprend son activité mais cette fois à une échelle plus petite, celle de l'immeuble avec le projet « Eco Logis » socialement et environnementalement exemplaire. Ce qui leur a permis de bénéficier d'une subvention du Fond Social Européen pour financer un poste au sein de l'association afin de monter le projet. Le caractère pré-opérationnel du projet ainsi que l'engouement médiatique et populaire autour de lui les a poussés à solliciter publiquement de la communauté urbaine pour qu'elle cède une parcelle en friche qu'elle possède. Et effectivement en 2007, et après le dépôt du permis de construire, ils ont pu obtenir un terrain au prix des domaines. Cela coïncide aussi avec les élections municipales, où le parti socialiste et le parti Europe Écologie les Verts ont inscrit tous les deux le développement de l'habitat dans leurs programmes et la nécessité d'innover en matière de construction et d'aménagement durable ainsi que la volonté d'accompagner le développement de l'autopromotion. Leurs promesses se matérialisent après les élections dans le 4<sup>ème</sup> programme local de l'habitat (PLH) de la communauté urbaine de Strasbourg (adopté définitivement en Novembre 2009).

« Le changement de municipalité de 2008 marque une évolution dans la politique d'aménagement de la ville et de la communauté urbaine de Strasbourg. Conformément au Grenelle de l'environnement, l'accompagnement d'opérations pilotes est affirmé comme un vecteur fort pour une évolution globale de l'urbanisme. Ce n'est pas tant la remise en cause de

---

<sup>47</sup> L'urbanisme de projet en chantier, monographie Strasbourg, département Aménagement et Développement Durables, Centres d'Études techniques de l'Équipement de l'Est, Nord Picardie, Ile de France, Sud Ouest et de Lyon, Pdf, p 05.

<sup>48</sup> Ingénieur en génie civil et urbaniste (formation en Allemagne), il est alors directeur des services techniques et de l'aménagement urbain de la ville Illkirch-Graffenstaden dans la Communauté Urbaine de Strasbourg

l'écologie « partout et pour tous » que le choix de l'expérimentation comme méthode pour y parvenir.

Différents leviers d'action sont identifiés dans le PLH dont la mobilisation du foncier public, l'accompagnement et la contractualisation d'opérations d'auto-promotion.»<sup>49</sup>

En Novembre 2010, la communauté urbaine de Strasbourg voulait renforcer cette relation en effectuant un partenariat avec l'association écoquartier Strasbourg. Et dans le cadre des journées nationales des écoquartiers, elles ont organisées ensemble les rencontres nationales de l'habitat participatif.

« L'inscription de l'auto-promotion dans les politiques publiques d'aménagement de Strasbourg s'inscrit donc un contexte à deux échelles, une locale (lobbying de l'association Eco-quartier) et une nationale (grenelle de l'environnement et adoption du principe d'expérimentation en matière d'aménagement), qui viennent coïncider avec le calendrier des élections municipales de 2008. »<sup>50</sup>

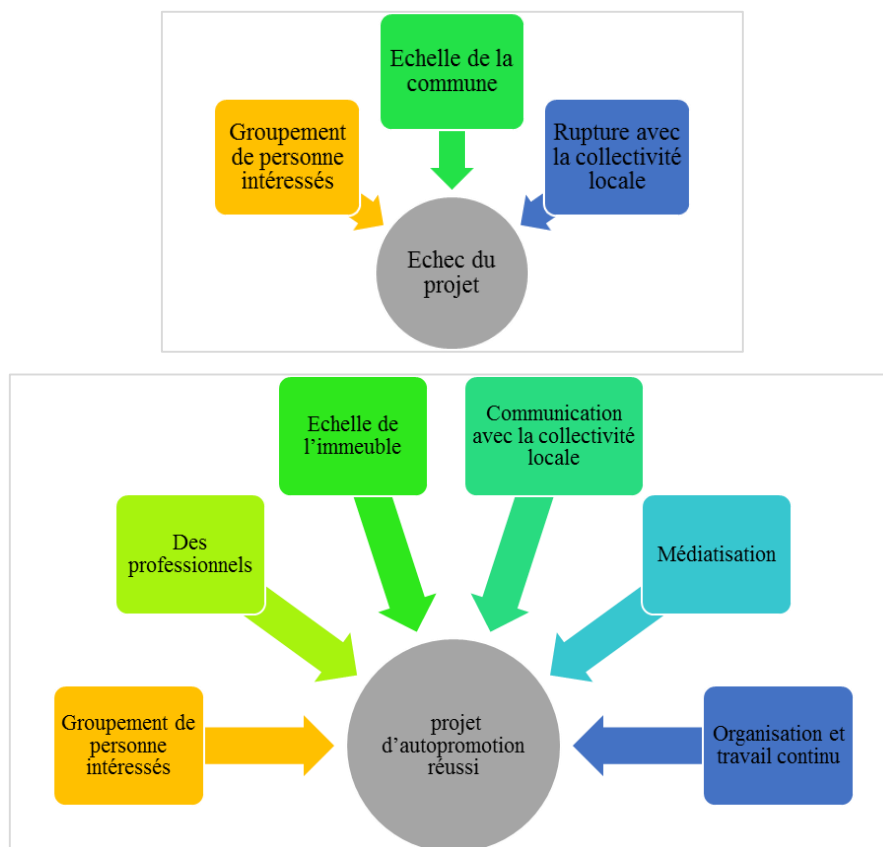


Figure 6 : Organigrammes expliquant l'évolution de la démarche du projet d'autopromotion de l'association écoquartier Strasbourg, France, réalisé par l'auteure.

<sup>49</sup> L'urbanisme de projet en chantier, monographie Strasbourg, département Aménagement et Développement Durables, Centres d'Études techniques de l'Équipement de l'Est, Nord Picardie, Ile de France, Sud-Ouest et de Lyon, Pdf, p 06.

<sup>50</sup> Ibidem.

### 4.3 D'une idée d'autopromotion à sa mise en chantier

Dans le but de démocratiser et concrétiser le concept de l'autopromotion dans le paysage urbain de la ville, la communauté urbaine de la ville a ordonné en Juin 2009 le lancement du chantier du projet « Eco-Logis » et a mis en place aussi un système pour la première consultation des projets d'autopromotion afin de développer et encourager cette dernière.

### 4.4 Les principes du Projet « Eco-Logis » à Strasbourg

#### Fiche technique:

Maitre d'ouvrage: **Société Civile d'Attribution (SCA)**  
Maitre d'œuvre: l'architecte Michael GIES  
Localisation: Ilot Lombardie, ville de Strasbourg, France.  
Superficie du terrain: 1700 m<sup>2</sup>  
Surface totale de l'immeuble: 1294m<sup>2</sup>  
Gabarit: R+4  
Coût global: 2,9 M€  
Prix par appartement: 29.50 €/m<sup>2</sup>  
Durée du projet : 6 ans



#### *Situation :*

Le projet se situe dans l'ilot Lombardie, à Strasbourg. Un quartier en plein renouvellement urbain, composé de friches industrielles et d'habitat vétuste.

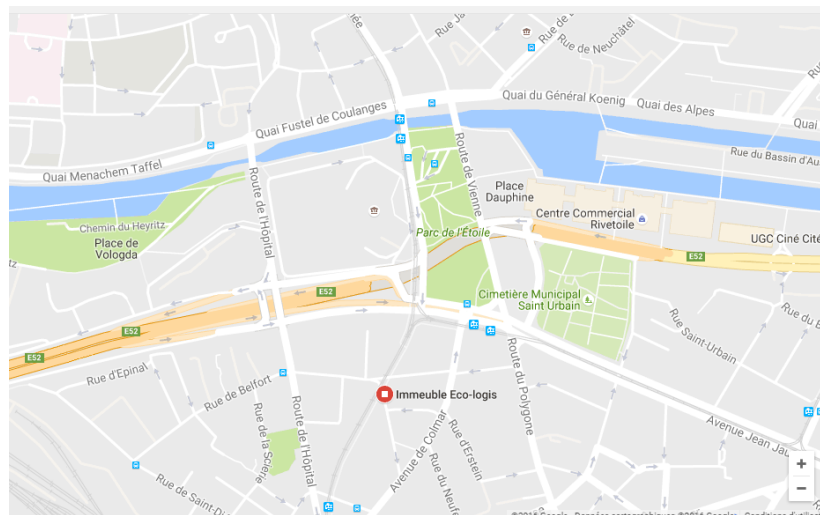


Figure 7: carte de situation du projet Eco-Logis à Strasbourg. Source : Google map

#### *Présentation du projet :*

Le projet « Eco-Logis Strasbourg Neudorf » a été fédéré par l'association Ecoquartier Strasbourg en 2004. Il regroupe 10 familles qui se sont réunis ensemble dans le cadre d'une

Société Civile d'Attribution (SCA) pour être eux même le maître d'ouvrage et le promoteur de leur propre projet. Ils ont emménagé ensemble en 2010.<sup>51</sup>

La conception du projet a été confiée principalement à l'architecte Allemand Michael GIES sur un terrain de 1700 m<sup>2</sup> qui a coordonné avec le groupe pour établir le plan de 11 logements différents variant du studio aux 6 pièces avec une surface totale d'immeuble de 1294m<sup>2</sup> répartis en un rez-de-chaussée, 3 étages et un attique. Les appartements sont desservis par des coursives en façade Nord, et possède tous des terrasses ou des balcons en façade Sud. En plus des espaces privatifs (logements), les futurs habitants ont réservés des espaces communs : une salle des fêtes de 35 m<sup>2</sup>, une chambre d'amis partagée, une buanderie, un grand atelier, des caves et un jardin collectif ainsi qu'un garage de 6 places et un local à vélo.

### *Accession du terrain :*

Le terrain a été vendu par la ville de Strasbourg en 2007<sup>52</sup> à l'association Eco-quartier Strasbourg avec une bonification sur le prix.

### *Le développement durable au cœur du projet Eco-Logis :*

Le projet d'Eco-logis repose sur les trois piliers du développement durable :

- **Le pilier social :**

L'idée fondamentale du projet est de réunir des citoyens souhaitant vivre ensemble de différents âges (une vingtaine d'adultes et une dizaine d'enfants) et milieux socioprofessionnels différents afin de créer une mixité sociale en fonctionnelle tout en garantissant l'harmonie et la tranquillité au sein de l'immeuble et en préservant la vie privée des habitants.

Permettre aux futurs voisins de travailler ensemble leur habitat dès le début du projet, est une occasion pour eux pour se connaître, cohabiter, se respecter et accepter l'autre.



Figure 8: Le jardin partagé d'éco-logis Neudorf,  
Source : site internet ConsoGlob  
<http://www.consoglobe.com/habitat-participatif-leco-logis-neudorf-strasbourg-cg/2>

<sup>51</sup> Selon le site officiel de l'association écoquartier Strasbourg : <http://www.ecoquartier-strasbourg.net/index.php/autopromotion/groupes-dautopromotion/groupe-eco-logis-neudorf/75-presentation.html>

<sup>52</sup> Site officiel de l'association Ecoquartier Strasbourg : <http://www.ecoquartier-strasbourg.net/index.php/autopromotion/groupes-dautopromotion/groupe-eco-logis-neudorf/75-presentation.html>

Les espaces communautaires de ce projet viennent renforcer ce concept et améliorer les relations entre eux tel que le jardin potager, la buanderie, une salle où ils se réunissent pour fêter ensemble les moments de convivialité, même leurs amis trouvent leur place dans ce projet, une autre salle a été réservée pour eux.

- **Le pilier environnemental :**

Le projet éco-logis Neudorf se voulait un projet respectueux de l'environnement :

Utilisation des économies en énergie et des matériaux sains.

La structure de l'immeuble est entièrement en bois (220 tonnes de bois<sup>53</sup>), un matériau écologique et recyclable qui consomme peu d'énergie en fabrication, et absorbe le CO<sub>2</sub>, répondant ainsi aux performances BBC et permettant de stocker l'équivalent de 50 ans de Carbone produit par le chauffage du bâtiment.



*Figure 9 : Le bois occupe une place particulièrement importante.*

*Source : <http://www.consoglobe.com/habitat-participatif-leco-logis-neudorf-strasbourg-cg>*

Le chauffage au sol est assuré par une chaudière à gaz à condensation. Par contre l'eau est chauffée grâce à des capteurs solaires. L'eau de pluie est récupérée afin d'être réutilisée pour l'eau froide des sanitaires.

La ventilation est optimale car tous les logements sont traversants. Les balcons et les terrasses se trouvent dans la façade Sud de l'immeuble afin de profiter au maximum du soleil. La façade Nord est sculptée par des coursives qui desservent les différents logements.

---

<sup>53</sup> Selon le site ConsoGlobe : <http://www.consoglobe.com/habitat-participatif-leco-logis-neudorf-strasbourg-cg/2>

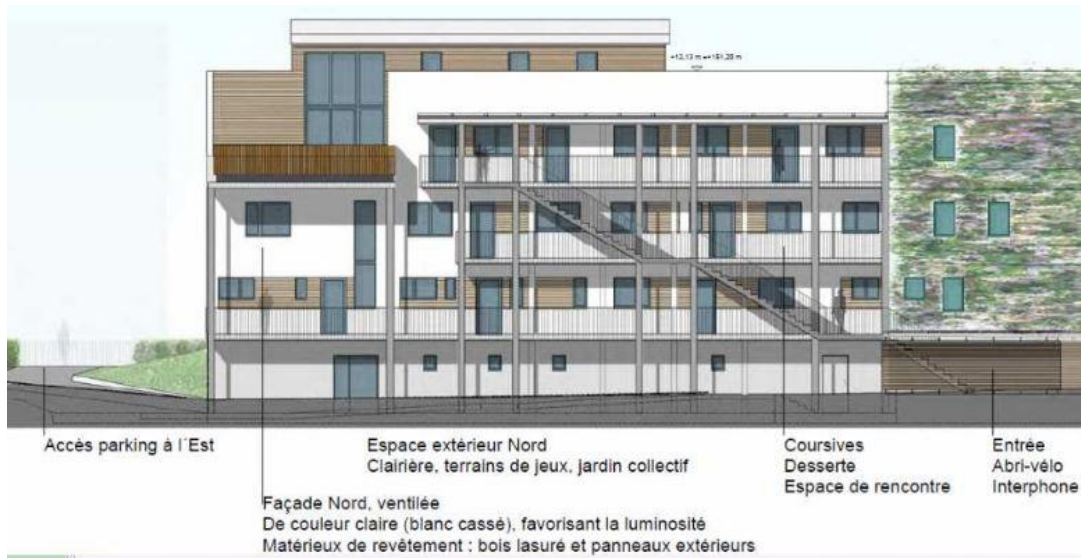


Figure 10: Façade Nord de l'immeuble. Source : <http://www.consoglobe.com/habitat-participatif-leco-logis-neudorf-strasbourg-cg/2>



Figure 11: Façade Sud de l'immeuble. Source : <http://www.consoglobe.com/habitat-participatif-leco-logis-neudorf-strasbourg-cg/2>

Et afin de rafraîchir le bâtiment en été, les terrasses et façades ont été végétalisées ainsi que le cœur de l'îlot (le jardin partagé). Ce qui reflète les principes des habitants, et donne un aspect esthétique au bâtiment qui s'intègre avec son environnement immédiat.

Le choix de mettre un parking de seulement 6 places été réfléchi afin d'encourager l'utilisation du vélo comme moyen de transport avec un parking à vélo spacieux.

- **Le pilier économique :**

Le coût global de l'opération est de 2.9 M€ y compris le prix du terrain et celui des études, taxes et assurances. Les marchés de travaux représentent 1,8M€HT.<sup>54</sup> Soit un prix moyen par logement de 2 950€/m<sup>2</sup>, prix ramené à 2750€ grâce aux subventions énergétiques).<sup>55</sup>



Figure 12: L'Eco-logis en construction en 2009.  
Source : <http://www.consoglobe.com/habitat-participatif-leco-logis-neudorf-strasbourg-cg>

**6 ans** : c'est le temps qu'il aura fallu pour mettre sur pied le projet d'éco-logis de Neudorf.

**1 an** : c'est le temps qu'aura duré le chantier, avant que les 10 familles puissent aménager en août 2010.

L'implication des habitants dans l'étude préliminaire des installations énergétiques avec les techniciens du bâtiment a permis de choisir les meilleures solutions et à long terme, grâce aux panneaux solaires, la récupération des eaux pluviales, la chaudière à gaz, l'isolation renforcée et les différents matériaux utilisés, la consommation d'énergie est cinq fois plus basse que la moyenne.

#### *Estimation après exploitation :*

Selon le bilan présenté par Eva Souto apparu sur le site conso-globe<sup>56</sup>, les résultats attendus étaient très positifs notamment en performances énergétiques. En effet, après un an d'occupation des lieux, la consommation du bâtiment ne dépassait pas les 64 KWh/m<sup>2</sup> habitable (niveau bâtiment basse consommation). Cela est garanti grâce au choix conscients des habitants en termes d'appareils électroménagers économes qui permettent d'atteindre une consommation de 2000Kwh/an par foyer en moyenne (hors ventilation, eau chaude et chauffage couvert par la chaudière collective solaire et gaz combiné).

Les autopromoteurs « eco-logistes » ne cessent d'améliorer leur habitat et leur cadre de vie, c'est la raison pour laquelle ils ont installé des ruches sur les toits, et ont proposé d'aménager un espace vide inutilisé le long de la ligne du tramway dans l'allée du Schluthfeld en un jardin

<sup>54</sup> Selon le site officiel de l'association ecoquartier Strasbourg : <http://www.ecoquartier-strasbourg.net/index.php/autopromotion/groupe-eco-logis-neudorf/75-presentation.html>

<sup>55</sup> Selon le site consoglobe : <http://www.consoglobe.com/habitat-participatif-leco-logis-neudorf-strasbourg-cg/2>

<sup>56</sup> Souto,E. Habitat participatif : l'Eco-Logis Neudorf à Strasbourg, Consoglobe, Jan 2014: <http://www.consoglobe.com/habitat-participatif-leco-logis-neudorf-strasbourg-cg#Jh6vfo04M3rP4w3y.99>

partagé pour tout l'îlot de Lombardie, au maire de Strasbourg qui a vivement accepté l'idée, ainsi le jardin « Lombric Hardi » a vu le jour en 2011.

Cela a encouragé les éco-logistes à continuer de régénérer leur environnement immédiat. Une autre proposition vient de naître celle de créer un **verger urbain** pour le quartier dans le terrain d'à côté appartenant à la mairie ainsi que la création d'une clôture qui le sépare de l'immeuble d'éco-logis pour plus d'intimité. la suggestion est en cours d'étude au niveau de la mairie.

La vie dans ce quartier est structurée et organisée. En plus de la charte que tout le monde doit respecter et qui précise les droits et devoirs de chacun d'eux, les éco-



logistes se réunissent tous une fois par mois dans le cadre du « comité de maison » afin de discuter le fonctionnement et l'esthétique de l'immeuble, exposer les problèmes pour trouver ensemble les solutions adéquates, mais

Figure 13: les habitants se rencontrent une fois par semaine pour discuter l'état de leur habitat. Source: <http://www.ecoquartier-strasbourg.net/images/EOS-association/conferences/2016-09-21-seniors-esplanade.jpg>

aussi pour parler des projets à venir. Ils organisent aussi chaque année un planning

pour les travaux collectifs. Les enfants ont aussi leur mot à dire à travers un comité pour se regrouper 2 à 3 fois par mois. Afin d'être plus efficace dans l'organisation de tous ces réunions et ces plannings, les éco-logistes utilisent des services web comme DOOBLE, ou le logiciel IBAUT pour la réservation de la salle des fêtes, la chambre d'amis,...

Comme chaque immeuble, l'éco-logis n'échappe pas aux problèmes de voisinage :

Les balcons non séparés posent des problèmes d'intimité, certains appartements donnant sur l'escalier collectifs souffrent des nuisances et d'intimité, le bruit des enfants qui dérange certains voisins,....etc.

Mais les habitants cherchent toujours des solutions afin de pouvoir cohabiter entre eux et s'accepter, et c'est la raison pour laquelle ils ont fait appel à un médiateur dans le but de trouver des compromis entre eux.

Le but de l'éco-logis était de favoriser le transport doux, un objectif atteint vu que le parking à vélo est plein le soir, et que ça c'est devenu leur moyen de transport quotidien le plus utilisé.



Figure 14 : Les habitants d'Eco-Logis ont choisi de privilégier le vélo comme mode de déplacement. (LJ / Rue89 Strasbourg). Source : <http://www.rue89strasbourg.com/index.php/2013/05/25/societe/habitat-participatif-ce-netait-pas-un-pari-gagne-davance/>

« Même si cela peut parfois avoir ces inconvénients, à l'éco-logis tout le monde se connaît et chacun sait qu'il peut compter sur ses voisins en cas de problème. Cet immeuble participatif est un vrai lieu de vie, où **coopération** et **entre-aide** sont les maîtres-mots. Mais aussi, le « **partage de compétences** ». Car, en effet, chacun des résidents dispose de compétences à mettre au service de ses voisins. Alors, si l'éco-logis n'est pas le lieu de vie parfait, il tend toutefois à être celui de l'idéal, où riment **collaboration**, **respect de l'environnement** et **durabilité**. Un bel exemple d'habitat collectif et participatif. »<sup>57</sup>



Figure 15: différentes phases de la construction de l'Eco-logis. Source: <http://www.consoglobe.com/habitat-participatif-leco-logis-neudorf-strasbourg-cg/3>

<sup>57</sup> Souto, E, Habitat participatif : l'Eco-Logis Neudorf à Strasbourg, Consoglobe, 29 Janv 2014 : <http://www.consoglobe.com/habitat-participatif-leco-logis-neudorf-strasbourg-cg/3>

## 5. Conclusion

Contrairement à d'autres pays, comme l'Allemagne où c'est l'Etat qui a encouragé la prolifération de ces expériences, la multiplication des initiatives privées en France et l'appui des recherches et des associations ont poussé les autorités à intégrer l'autopromotion dans la nouvelle politique d'habitat dans le but de gagner la confiance et la satisfaction de la population. Ce que l'étude des exemples nous révèle est schématisé ci-après :

L'Etat tout seul → défaillance  
Résidents tout seul → défaillance } Croisement des deux systèmes → **réussite**

The background features several thin, overlapping lines in shades of purple and pink. These lines form various geometric shapes, including triangles and polygons, creating a dynamic and abstract pattern. The lines intersect at various points, creating a sense of depth and movement.

# **CHAPITRE 3**

## **POLITIQUE DE L'HABITAT EN ALGERIE**

## CHAPITRE 3 : POLITIQUE DE L'HABITAT EN ALGERIE

### 1. Introduction

Nous avons jugé qu'il était utile d'étudier l'évolution de la politique de l'habitat en Algérie dans ce chapitre afin de mieux cerner notre cas étude dans le temps, mais aussi dans le but de chercher les origines de ces initiatives d'habitat groupé en Algérie, ainsi que les différentes formules permettant le développement de ces expériences.

### 2. Avant la colonisation

Il est nécessaire de rappeler brièvement le régime de la propriété foncière en Algérie au temps des ottomans. Le monde de jouissance collective ou d'indivision indéfinie caractérisaient le régime foncier en Algérie en ces temps-là. Les principes du droit musulman régissaient les droits de la propriété foncière et d'exploitation des parcours selon les hadiths du prophète que le salut soit sur lui « celui qui vivifie une terre morte s'en approprie »<sup>58</sup>.

Le caractère principal de la propriété dans les villes et dans les régions kabyles au moment de la colonisation était d'être **Melk**, c'est-à-dire possédé à titre privatif.

A côté de ces biens Melk, on trouvait quelques biens **communaux et habous**.

Les tribus qui occupaient le reste de l'Algérie pouvaient être divisées en quatre catégories suivant le régime de la propriété qui y était en vigueur :

#### **Territoire beylik :**

Les algériens étaient installés comme de simples métayers (khammès) sur des terres baylek appartenant au Gouvernement turc, et payaient un fermage en argent et en nature. Et ne disposant d'aucun titre de propriété.

#### **Territoire arch :**

Dans beaucoup des tribus, le fonds du bien était réputé appartenir au souverain, qui en abandonnait la jouissance à la tribu. Celle-ci usait de cette jouissance comme elle l'entendait, mais ne pouvait aliéner le fonds. En général, chaque membre de la tribu avait droit à la jouissance de la surface qu'il pouvait mettre en valeur et la transmettait à ses héritiers males. La djemaa (conseil de la tribu) était chargée de répartir entre les différentes familles les terres disponibles ou laissées sans cultures par leurs détenteurs.

---

<sup>58</sup> Soukehal, D, Ingénieur Principal en agronomie, Lettre au directeur de l'ENSA Algérie, Laghouat. 2010.

### 3. Pendant la colonisation française

La crise de logement en Algérie est un phénomène ancien qui remonte à la période coloniale française. En effet, la construction des logements en Algérie était négligée et abandonnée à l'initiative privée jusqu'au déclenchement de la révolution algérienne en 1954 où les autorités françaises ont décidé de se pencher vers ce secteur sensible et l'utilisé comme une arme psychologique afin d'absorber la colère des algériens et les détourner du projet nationaliste<sup>59</sup>. Après que le président français « Guy mollet » a compris que « pour maintenir l'Algérie sous les couleurs de la France, il fa(l)lait soutenir son développement économique et social », il a lancé cette « bataille de logements »<sup>60</sup> en 1953 pour la population dite indigène qui vise à reloger les autochtones des anciennes médinas (la Casbah,...etc) et ceux des bidonvilles des grandes villes et plus spécialement Alger. C'est de là que le projet du général De Gaulle a vu le jour (1959-1963) « le plan de Constantine » après son fameux discours « *je vous ai compris* »<sup>61</sup>. Le projet consiste en la construction de plus de 200 000 logements urbains et quelques 110 000 logements ruraux avec la mise en place de plus de 150 organismes d'habitat de domaines divers<sup>62</sup>.

### 4. Après l'indépendance

Au lendemain de l'indépendance (1962) l'Algérie a connu un déficit de logements énormes, seulement 10% de la population algérienne été décentement logé mais le problème qui s'est amortie avec le départ de plus de 900 000 européens a rapidement refait surface à cause du rythme accéléré de la croissance démographique ajoutant à cela l'exode rural vers les grandes villes et particulièrement Alger ce qui a engendré un déséquilibre entre les besoins et les disponibilités de logements.

La charte d'Alger instituée en 1964 n'a pas négligé ce phénomène. En effet, elle a prévu plus de 75 000 logements nouveaux dans les villes et plus de 65 000 logements dans le milieu rural<sup>63</sup>. Or dans la situation dramatique dans laquelle se trouvait le pays le phénomène est relativement secondaire, la priorité été donné à la construction de l'Etat et de son économie.

---

<sup>59</sup> K.A.Djiar, politics and housing in 1950 Franch Algiers »,in M. Swenarton,I. troiani and H. Webster, ed, the politics of making, London, Routledg,2007.

<sup>60</sup> Expression de Jaques Chevalier, ancien maire d'Alger à l'époque coloniale.

<sup>61</sup> K.A.Djiar, politiques d'habitat en Algérie : cinquante ans après, dans la ville algérienne 50 ans après : bilan et visions d'avenir, ed El Djazair, 2014.

<sup>62</sup> R.Hamidou, le logement un défi, ed Aissat Idir, 1989.

<sup>63</sup> Cf.p 95 de la charte nationale puis79.

L'Etat s'est contenté dans un premier temps donc de continuer la réalisation des opérations et projets déjà entamés en confiant cette mission à une commission interministérielle de l'habitat présidé par le ministère des travaux publics et de la construction, et financés en partie par le Trésor public. De plus, l'Etat a créé la caisse nationale d'épargne et de prévoyance (CNEP) afin de soutenir le financement des projets d'auto-construction<sup>64</sup>.

### Les plans de développement

L'Algérie comptait à cette époque-là un déficit de plus d'un million de logements ce qui annonçait déjà un début d'une crise de logement en Algérie qui a atteint un seuil critique à la fin des années 1970 surtout avec la prolifération des bidonvilles autour des grands centres urbains et particulièrement la capitale Alger. En effet la triple révolution des années 1965 agraire-industrielle et culturelle n'a fait qu'a accentué le phénomène attirant plus de population vers le Nord du pays qui cherche le travail et des conditions de vie meilleurs. Ce développement économique allait se concrétiser d'abord par le plan triennal (ou le plan expérimental de transition 1967-1969), qui ne prévoyait que 0.41% des dépenses globales au secteur de la construction, c'est pour cela que vers 1969 seulement 18 000 logements urbains et quelques 24 000 logements ruraux ont été construits pour un budget de 2 milliards de dinars. Ensuite par le plan quadriennal (1970-1973) marqué par la politique de l'industrie industrialisante qui a vidé les caisses de l'Etat, car elle nécessitait un large budget pour l'investissement au détriment du secteur de l'habitat qui est un secteur consommateur financièrement contrairement à l'urbanisation, considérée comme étant un corolaire de l'industrialisation et qui devait être encouragée<sup>65</sup> par la mise en place de nouveaux instruments d'urbanisme étendus à l'ensemble des communes issues après le nouveau découpage administratif. Le second plan quadriennal (1974-1977) a été mise en place par la suite afin d'assurer la continuité de cette politique.

### Politique des villages socialistes

L'Etat ne pouvait pas rester immobile devant cette situation alarmante de déséquilibre régional. Un énorme projet a été décidé dans ce sens. Il a été institué par l'ordonnance n°74-26 du 20 fév1974<sup>66</sup>, qui consiste en la construction de plus de 1000 villages socialistes dans le but de faire émerger le secteur rural et agricole, de remédier aux disparités régionales, et de consolider

---

<sup>64</sup> Décret 64-341 promulgué le 2 décembre 1964.

<sup>65</sup> United nations, Reports on the seminar on Housing Surveys and programmes with particular Référence to Problems in the developing countries, Held Zagreb, Yougoslavia, in October 1962, Geneva, United Nations , 1962, p5.

<sup>66</sup> M.Nait Saada, Habitat et urbanisme 50ans de réalisation, « De l'urbanisme sélectif et facultatif à l'urbanisme à l'urbanisme intégral et obligatoire », 2012, p28.

l'unité territoriale.<sup>67</sup> Mais la réalité était loin de ça car en mars 1977, seuls 58 villages ont été achevés, et 88 autres villages étaient en cours de réalisation<sup>68</sup>.

Cette même période marque aussi le lancement des plans de modernisation urbaine (PMU) conçus dans le but de prendre en charge les problèmes d'urbanisme, ce qui a donné naissance en 1975 à de nouveaux instruments et actes urbanisme adaptés à l'économie socialiste du pays<sup>69</sup>, et plus tard en 1977 à la création du ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme pour la gestion et le développement planifié de la politique d'habitat, d'urbanisme et des travaux publics du pays.

La gestion foncière par la commune a permis à travers le plan d'urbanisme directeur, la mobilisation de lotissements destinés aux constructions individuelles et les zones d'habitat urbain nouvelle (ZHUN) des grands ensembles d'habitat<sup>70</sup> avec le recours aux systèmes industrialisés (préfabrication lourde et légère, coffrage tunnel,...) pour faire face à la crise de logement qui a atteint son apogée vers les années 80. En effet, l'industrialisation n'a fait qu'à attirer plus les paysans vers les villes surtout après l'échec du projet des « villages socialistes », ajoutant à cela la forte croissance démographique, (le TOL avait atteint 7.9 en 1977) et près de 60% de la population avait tout juste 20 ans augmentant de ce fait le nombre potentiel de nouveaux ménages<sup>71</sup>, ainsi que la mutation de la structure démographique du pays à cause de la concentration de la population dans les régions Nord du pays. En outre, des retards colossaux ont été enregistrés durant cette période à cause de la cadence faible des travaux due au manque de la main d'œuvre qualifiée, à des problèmes d'approvisionnement en matériaux de construction, mais aussi et surtout les problèmes liés au financement des projets : le secteur de l'habitat ne bénéficiait que de 5% du budget total des dépenses publiques<sup>72</sup>.

Cette période est marquée aussi par l'apparition de nombreuses constructions individuelles (autoconstruction) non conformes sur des terrains issues des pratiques illicites de transaction foncière. La taille des constructions et l'inadaptation du crédit immobilier a beaucoup influencé

---

<sup>67</sup> H. Boumédiène, Cités dans P.Balta, & C. Rulleau, la stratégie de Boumédiène, Alger, Sindba, 1978, P194.

<sup>68</sup> N.Kieslstra, « The Agrarian Revolution and Algerian Socialism », in Middle East Research and information Project<sup>67</sup>, 1978, p8, cité dans K.Djjar, 2014, op.cit.

<sup>69</sup> M.Nait Saada, Habitat et urbanisme 50ans de réalisation, « De l'urbanisme sélectif et facultatif à l'urbanisme à l'urbanisme intégral et obligatoire », 2012, p29.

<sup>70</sup> M.Nait Saada, Habitat et urbanisme 50ans de réalisation, « De l'urbanisme sélectif et facultatif à l'urbanisme à l'urbanisme intégral et obligatoire », 2012, p29.

<sup>71</sup> K. Djjar, politiques d'habitat en Algérie : 50 ans après, dans La ville algérienne 50 ans après bilan et visions d'avenir, 2014, p54.

<sup>72</sup> R. Boudebaba, Urban Growth and housing policy in Algéria, A case study of a Migrant community in the city of constantine, Aldershot, Avebury, 1992, p77, cité dans K.Djjar, 2014, op.cit.

sur ces « chantiers éternels » qui ont transformé l'image des villes algériennes, ce qui a nécessité un dispositif de régularisation encadré par l'ordonnance n°85-01 du 13 Août 1985.

### La privatisation du secteur immobilier

La crise économique qu'a connu le pays pendant les années 80 (1986) à cause de la chute des prix des hydrocarbures a conduit l'Etat à changer sa politique foncière de l'intervention directe de l'Etat vers l'économie de marché en promulguant de nouveaux dispositifs législatifs instituant l'accès à la propriété privée à travers la loi 90-25 portant orientation foncière qui abolit le monopole de l'intervention de l'Etat dans la gestion du foncier urbanisable ce qui constitue un véritable tournant dans le domaine foncier en Algérie<sup>73</sup>.

« La décennie noir » a accentué encore le phénomène de la crise de logement et de l'urbanisation illicite des villes en raison des problèmes de sécurité qu'a connu le pays durant cette période. Cependant, l'Etat a marqué son retour en force dès le début des années 2000 afin de mettre fin à cette situation critique par son implication de plus en plus forte dans le financement et la réalisation des logements sociaux. En effet un programme ambitieux a été décidé : le programme spécial de relance économique PSRE 2001-2004 dont 849 623 logements ont été réalisés, le programme quinquennal 2005-2010 dont plus de 1 329 901 logements ont été réalisés, ainsi que le programme quinquennal 2010-2014 pour la réalisation de plus de 2 450 000 logements tous segments confondus.

## 5. Les formules d'habitat en Algérie

L'aide de l'Etat était majeure non seulement dans le financement et la réalisation des logements mais aussi dans l'assurance de la justice sociale. En effet, l'Etat propose dans ce sens une diversité dans l'offre de logements même pour les couches sociales les plus défavorisées :

### 5.1 Le logement public locatif

Ce segment régi par le décret exécutif n° 98-42 du 1<sup>er</sup>/02/1998 modifié et complété par le décret exécutif n°04-334 du 24/10/2004 définissant les modalités et conditions d'accès aux logements publics locatifs à caractère social, est destiné aux ménages de faible revenu (moins de 24 000 Da/mois) , et pour la résorption de l'habitat précaire et insalubre. Il est destiné à la location sur la base d'un contrat à loyer modéré. Les programmes de logement public locatif sont totalement

---

<sup>73</sup> A.Belhadj & A.Touahria, « le logement social, l'engagement fort de l'Etat », Habitat et urbanisme 50 ans de réalisation, 2012, p67-68.

financés par les budgets l'Etat, gérés par Les OPGI comme maîtres d'ouvrages délégués, et réalisés sur les terrains domaniaux de la DLEP.

## 5.2 Le logement aidé

Ce type d'offre est basé sur un système d'aides financières partielles de l'état pour les catégories de la population de moyen revenu situant entre la catégorie du logement public locatif et celle du logement promotionnel, qui ne possède pas en toute propriété un bien à usage d'habitation, et qui n'ont pas bénéficié d'une aide financière immobilière de la part de l'état.

Ce système d'aides publiques s'applique sur le dispositif de l'AAP qui vise la solvabilisation des ménages concernés sous forme d'aides financières directes modulées en fonction du revenu, avec la participation financière des bénéficiaires et d'un crédit bancaire immobilier<sup>74</sup>.

Il intègre trois segments d'offre de logements à savoir :

### 5.2.1 *Le logement social participatif (LSP) :*

Ce programme est destiné aux catégories à moyen revenu en vue d'accéder à la propriété des logements. La participation de l'état s'effectue sous forme d'aide explicite financière non remboursable qui peut arriver jusqu'à 700 000Da, ainsi que des aides implicites, notamment des bonifications sur les prix des terrains de 80%, des exonérations des droits de mutation immobilière,... etc.

Les aides sont effectuées par le biais de la CNL (caisse national de logement) sur la base d'un cahier de charge type sous forme de tranches selon l'avancement des travaux. Ce type de logement (LSP) a été remplacé en 2010 par le logement promotionnel aidé (LPA), ce dernier est un logement réalisé par un promoteur immobilier agréé par l'état conformément à des spécifications techniques et financières bien définies.

### 5.2.2 *Logement destiné à la location-vente :*

Destiné aux catégories à moyens revenus qui n'excède un seuil plafonné, ce type de logement permet l'octroi de logement avec la possibilité d'acquérir la propriété après une période de location fixée par un acte. Il est réalisé sur des fonds publics ou ressources bancaires remboursable sans intérêt arrivant jusqu'à 75% sur une période maximale de 25 ans. En effet, l'aide publique comprend : la gratuité du terrain, sauf dans les grandes agglomérations Alger,

---

<sup>74</sup> S. Ghellab, « la diversification de l'offre de logements », dans Habitat et urbanisme 50 ans de réalisations, 2012, p157.

Constantine, Oran, et Annaba, ou une bonification de 80% est accordée sur les prix des terrains, ainsi que la prise en charge des VRD et du taux d'intérêt.

Deux programmes ont été établis dans ce sens depuis 2001, le premier a été confié à l'agence pour l'amélioration et le développement du logement (AADL) qui comprend la réalisation de 55 000 logements, et le second comprend la réalisation de 65 000 logements dans le cadre du programme de la caisse nationale de d'épargne et de prévoyance (CNEP)<sup>75</sup>.

### 5.2.3 *Le logement rural (l'autoconstruction) :*

L'Etat a eu la conviction que pour le développement rural et le maintien de la sa population qui représente plus de 34 % de la population globale il fallait améliorer l'habitat rural, c'est dans ce sens que à partir de 2002 plusieurs offre et aides publiques ont été programmée pour ce segment de logement. En effet, il encourage les ménages résidant ou désirant résidés dans un milieu rural et soumis aux mêmes conditions que celles du logement social aidé, à réaliser en autoconstruction leurs propres logements.

Le bénéficiaire participe dans ce cas par la mobilisation et l'acquisition du terrain, et la réalisation de la construction après avoir bénéficier d'une aide financière de la part de la CNL. Le bénéficiaire peut également demander un crédit bancaire sans intérêt pour le parachèvement de sa construction.

La construction peut être aussi en groupe, cependant, ils sont soumis aux mêmes exigences suscitées. L'Etat offre également dans ce sens des lots aménagés destinés à l'autoconstruction avec un abattement de 80 à 95% du coût du marché<sup>76</sup>.

### 5.3 *La promotion immobilière*

Ce type d'habitat consiste en la vente des logements à construire (vente sur plans) ou bien des logements construits par un promoteur immobilier selon les conditions du décret exécutif n°13-431 du 18 décembre 2013 qui définit les modèles types des contrats de réservation et de vente sur plans des biens immobiliers ainsi que les limites de paiement du prix du bien objet du contrat de vente sur plan et le montant et l'échéance de la pénalité de retard<sup>77</sup>.

---

<sup>75</sup> Ministère de la communication, Les mégaprojets en Algérie le secteur de l'habitat et de l'urbanisme, 2010, p 64.

<sup>76</sup> S. Ghellab, « la diversification de l'offre de logements », dans Habitat et urbanisme 50 ans de réalisations, 2012, p158.

<sup>77</sup> Promotion immobilière en Algérie : Un nouveau modèle type de contrat de réservation et de contrats de vente sur plans <http://actualites.lkeria.com/promotion-immobiliere-en-algerie-un-nouveau-modele-type-de-contrat-de-reservation-et-de-contrats-de-vente-sur-plans/>

Type		Terrain	Financement	promoteurs	bénéficiaire
Auto-construction	Type 1	Terrain du propriétaire	Autofinancement Crédit bancaire	Propriétaire	Propriétaire
	Type 2	Terrain à prix bonifié	Crédit bancaire autofinancement	Propriétaire	
	Type 3	Terrain du propriétaire	Aide financière: 700 000,00da → régions du Nord  1 000 000,00da → régions des hauts plateaux et le Sud  Crédit bancaire	Propriétaire	1 personne/ Plusieurs personnes (père et ses fils,...)
Promotion privée individuelle			Autofinancement Crédit bancaire	Privé	1 personne/ Plusieurs personnes (père et ses fils,...)
LSL logement social locatif		Terrain financé par l'état	100% financé par l'état	Public/privé	Citoyens à faibles revenus (moins de 24000,00 da/mois)
LSP logement social participatif		Prix réduit à 80%	Aide de 700000,00 da  Crédit bonifié*  Plafonnement des prix à 2800000,00 da	Public / privé	Catégories à moyens revenus  Accès à la propriété
LPP logement public promotionnel		Prix réduit	Plafonnement des prix à 4 000000,00 da	Public / privé	
LPL logement public location-vente AADL		Prix réduit	Aide financière	Public / privé	Catégories à moyens revenus

		Crédit bancaire sans intérêt jusqu'à 75% du montant accordé par le trésor		Acquisition de la propriété après une période de location
La promotion immobilière		Autofinancement (promoteurs, bénéficiaires) Crédit bancaire	Privé	

*Tableau 1 : Les différentes formules d'habitat en Algérie, réalisé par l'auteur.*

## 6. Conclusion

L'Algérie a offert de multiples formules d'habitat qui varient et se sont multipliées à travers le temps et selon les besoins, notamment celles qui a permis l'évolution de l'habitat groupé comme les coopératives ou encore l'autoconstruction dans les zones rurales.



## **CHAPITRE 4**

# **L'AUTOPROMOTION EN ALGERIE**

## CHAPITRE 4 : AUTOPROMOTION EN ALGERIE

### 1. Introduction

Dans le présent chapitre nous tentons d'étudier les différentes formes des expériences d'autopromotion en Algérie, les procédures juridiques adoptés pour ce type d'habitat.

En Algérie l'habitat groupé existe dans l'informel sous trois formes différentes selon le type de l'habitat et la structure du groupe social. En effet on distingue les formes suivantes :

### 2. L'immeuble familial

L'immeuble familial a été défini par Nora SEMMOUD dans son ouvrage « Les Stratégies d'Appropriation de l'Espace à Alger » comme étant « *une organisation spatiale (caractérisée) par la superposition de plusieurs logements, plus ou moins indépendants dans un immeuble implanté sur un même lot où cohabitent, dans des appartements séparés, les parents et les jeunes ménages des fils. Généralement la cage d'escalier et les espaces extérieurs, tel que la cour, le jardin et la terrasse sont utilisés en commun, particulièrement au moment des fêtes familiales. Selon la richesse de la famille d'autres espaces communs apparaissent comme le sous-sol, la cave et le hammam.* »<sup>78</sup> Ce type d'habitat représente pour les algériens l'accomplissement de leur réussite sociale et perçue par les catégories modestes comme l'idéal type à atteindre. En effet, cette préférence est due à trois conditions<sup>79</sup> :

- Le statut du propriétaire :

Le titulaire de l'immeuble octroi une place privilégiée dans l'échelle sociale, de plus cela garantit une place stable et sécurisante à l'ensemble de la famille, surtout avec les possibilités d'héritage qu'offre ce type d'habitat.

- Le caractère individuel de l'habitat :

Cet habitat confère une certaine liberté et indépendance recherché par les algériens surtout quand les espaces en commun (la cage d'escalier, le palier de repos,...) sont à l'extérieur des logements tout en préservant les fortes relations sociales au sein de la famille. De plus, il assure la sécurité et le voisinage familial recherchés par les femmes particulièrement. Ce qui suppose la solidarité et l'entraide au sein du groupe social avec une certaine distance d'autonomie pour la tranquillité de chacun.

---

<sup>78</sup> N.SEMMOUD, les stratégies d'appropriation de l'espace à Alger, 2001, p86.

<sup>79</sup> Ibidem p86-87.

- La possibilité d'offrir un logement aux fils :

Le souhait des grands parents d'être à proximité de leurs enfants et petits-enfants sans pour autant avoir à supporter le mode de vie des jeunes avec lequel ils sont en désaccord, les encourage à produire ce type d'habitat qui offre la possibilité de léguer des logements leurs enfants, c'est ainsi l'idéal à atteindre.

La crise de logement, la cherté et le manque de l'offre dans le marché immobilier algérien ont poussé plusieurs catégories sociales à produire un nouveau type d'habitat, selon les capacités de chaque famille, de la production de plusieurs logements superposés jusqu'au regroupement de plusieurs villas autour d'une impasse ou une cour commune pour les catégories les plus aisées.

L'immeuble familial a donc des formes différentes selon les groupes sociaux. En effet cela est marqué par le style architectural et la taille de l'immeuble qui reflètent le statut social et la richesse de la famille.

TYPES D'HABITAT EMERGEANTS	Immeuble familial modeste, articulation habitat/activité.	Immeuble familial riche, Articulation habitat/activité
GROUPES SOCIAUX	Ouvriers qualifiés, cadres moyens, commerçants artisans.	Cadres, fonctionnaires, professions libérales
MODES D'APPROPRIATION	1. Mobilités sociales à partir de l'habitat. 2. Processus d'adaptation aux besoins	1. Accumulation et distinction sociale 2. Investissements familiaux dépassant les capacités du logement
TYPLOGIE ARCHITECTURALE	1. Habitat individuel dense 2. Lotissements modestes de l'époque coloniale.	1. nouveaux lotissements 2. habitat individuel à standing moyen 3. immeubles haussmanniens 4. ensembles récents de standing.
TYPLOGIE DU SENS COMMUN	1. benian fawdawi 2. Diar wakt frança, diar el colon.	1. villas 2. batimat wakt frança Batimat djedad

Tableau 2 : Correspondance type d'habitat, appropriation, architecture<sup>80</sup>

<sup>80</sup> N.SEMMOUD, les stratégies d'appropriation de l'espace à Alger, 2001, p88.

### **Articulation de l'activité à l'habitat :**

L'immeuble familial se caractérise aussi par l'intégration d'une activité à caractère économique tel que le commerce, artisanat, petites industrie, ou cabinet à profession libérale dans un espace réservé dans l'immeuble (garage, sous-sol, ou une partie du rez-de-chaussée).

« Les groupes sociaux se distinguent chacun par la perception de cette pratique et le sens qui lui est donné. Cette pratique est particulièrement visible dans l'habitat illicite et les lotissements communaux qui forment les quartiers populaires denses. Les habitants, dont la cagnotte familiale reste insuffisante, eu égard au nombre de personne à charge, réservent systématiquement dans leur logement un espace qu'ils destinent à une activité commerciale ou artisanale (mécanique, tôlerie, ferronnerie, etc). Pour ces couches populaires, l'activité doit permettre de sortir d'une situation de vulnérabilité sociale, notamment de parer au manque de travail et à une inflation galopante. Ce lieu d'activité est tellement important dans l'itinéraire social de la famille et ses projections sur l'avenir que les constructions entament d'abord la réalisation de cet espace avant l'achèvement de la maison. C'est souvent la mise en service rapide de l'activité et les revenus qu'elle procure qui permettent l'achèvement de la construction ». <sup>81</sup>

### **Le statut juridique :**

Les terrains ou les immeubles familiaux sont dans la plupart des cas au nom de l'un des parents, qui lèguent la propriété plus tard aux héritiers (leurs fils). De plus, la plupart des fils le choisissent car cela peut leur permettre de bénéficier d'un deuxième logement aidé par l'Etat vu que leur nom ne figure pas dans les listes.

### **3. Les coopératives immobilières :**

Les coopératives immobilières apparues dans les années 70<sup>82</sup> en Algérie avaient pour but de palier au déficit de logement que connaît le pays avant l'indépendance déjà, en donnant aux APC la possibilité d'offrir aux coopérateurs des assiettes foncières pour la construction de leur habitat.

Plusieurs groupes sociaux, généralement de moyen revenu, ont adhéré à ce type d'habitat notamment des collègues, des amis, des familles, ...etc, qui s'accorde tous sur les nombreux

---

<sup>81</sup> Ibid, p90.

<sup>82</sup> La directive 02-76 et la loi 74-90 relative à la gestion des coopératives immobilières.

avantages qu'offrent les coopératives immobilières. En effet, cet habitat leur permet d'accéder à la propriété de leurs logements tout en assurant un voisinage qui confère confiance et sécurité.

Dans les coopératives immobilières, l'administration est déléguée à un copropriétaire au moins qui assure la transmission et la conversation entre les différents copropriétaires ainsi que la gestion des espaces communs de l'immeuble.

### **Statut juridique :**

La coopérative immobilière obéit à quelques règles qui peuvent être parfois contraignantes aux copropriétaires comme par exemple dans le cas de cession ou de désistement d'un coopérateur « l'administration n'est tenue de verser que le prix réel de la vente augmenté le cas échéant, de la contre-valeur des réductions consenties par l'état aux ayant droit et des intérêts légaux encourus. »<sup>83</sup>.

### **Interdiction des coopératives immobilières en Algérie :**

Ces dernières décennies plusieurs détournements ont touché ce type d'habitat. En effet, de nombreux promoteurs président des coopératives immobilières qu'ils créent en adhérant leurs amis et des membres de leurs familles. Pour céder leurs places par la suite à d'autres afin d'échapper aux impôts. Ce qui a poussé l'Etat à mettre fin à tout cela en la nouvelle loi 11-04 de février 2011 qui interdit la création de toute coopérative immobilière comme l'a expliqué K.Ferroukhi lors d'une conférence de presse organisée en marge du 14<sup>ème</sup> salon international du bâtiment, des matériaux de construction et des travaux publics (Batimatec) : « *ces assiettes sont par la suite mise à la disposition des citoyens qui y réalisent des logements et des villas. Mais les pouvoirs publics ont été mis au courant de cette affaire et ont décidé de mettre fin à cette pratique.* »<sup>84</sup>

### **4. La promotion immobilière :**

Ce type d'habitat accentué cette dernière décennie surtout après l'interdiction des coopératives immobilières en 2011 consiste en à la vente d'un immeuble semi fini en clos couvert à un groupe social. L'enveloppe du bâtiment et les espaces communs sont finis par contre l'aménagement des logements est laissé à libre choix des propriétaires à part les espaces fixes (salle de bain et la cuisine) afin d'assurer le confort de tous des habitants.

---

<sup>83</sup> Décret législatif N°93-03 du 1<sup>er</sup> mars 1993 relatif à l'activité immobilière.

<sup>84</sup> Article : interdiction de la création des coopératives immobilières, 2011 : <http://www.echoroukonline.com/ara/francais/index.1.html>

Les groupes sociaux intéressés par ce type d'habitat sont généralement des amis, familles,... issues d'une couche sociale aisée ou à moyen revenu qui cherchent vivre ensemble dans un quartier « chic » mais à coût moins réduit que la promotion immobilière « finie ». De plus ces immeubles se caractérisent par leur emplacement stratégique, aujourd'hui on remarque une prolifération de ces immeubles dans la périphérie du côté de Draria, el Achour, Bordj el Kiffan..., qui se distinguent par leur tranquillité, loin des nuisances de la ville, ainsi que leur facilité d'accessibilité.

La liberté de personnaliser les espaces privés (logements) est un autre critère qui attire plus des habitants. En effet, les propriétaires se concurrencent pour aménager leur logements par les matériaux les plus nobles et les aménagements les plus inédits.

**Les espaces communs :**

Garages, cour communes, espaces verts terrasses, cage d'escalier, entrée commune

**Statut juridique :**

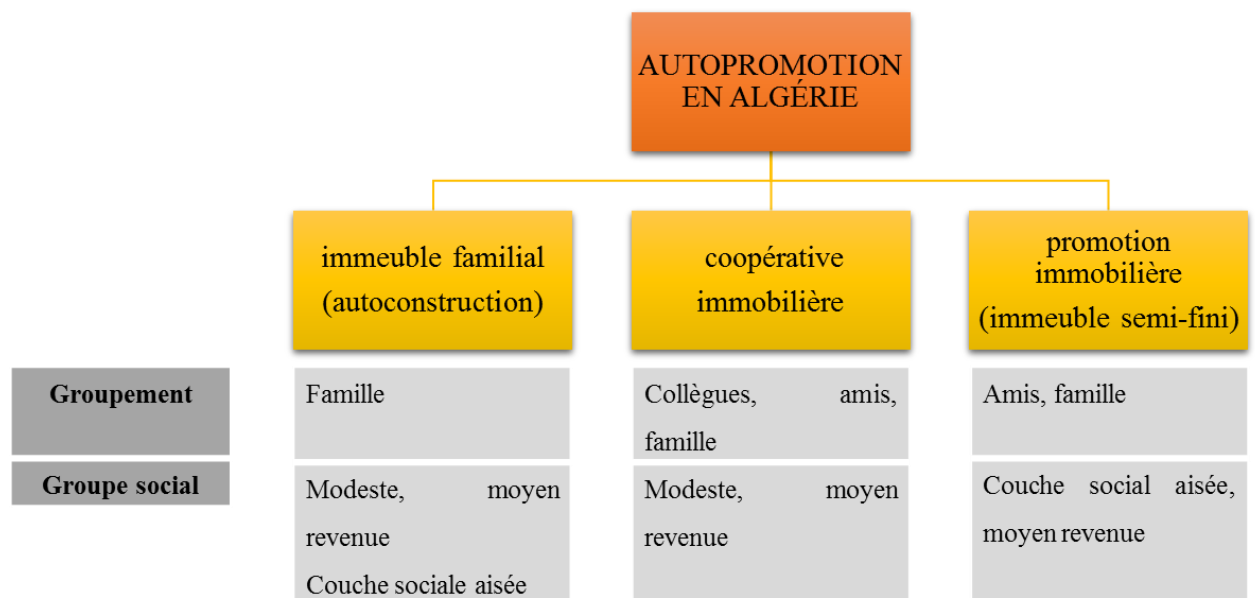


Figure 16 : Les différents types d'autopromotion en Algérie, réalisé par l'auteur.

## 5. Conclusion

Ce qui nous intéresse ici ce sont ces formules qui même si elles sont très développées et adoptées par beaucoup de familles algériennes, reste négligées par les pouvoirs publics et par les chercheurs aussi. Ce qui a attiré notre attention n'est pas seulement le mode de conception et de réalisation, mais c'est surtout le renforcement des liens que crée ce type d'habitat notamment dans l'immeuble familial. On remarque que même s'il y aura des conflits et des reproches entre les habitants, ce genre de désaccord reste négligeable si on les compare aux conflits et phénomènes sociaux dans les autres type d'habitats. En effet, dans les « grands ensembles sociaux », la violence peut parfois entraîner la mort d'individus et la détérioration des espaces en communs. Dans d'autres type d'habitat tel que la promotion immobilière, on assiste à de multiples phénomènes qui fragilisent encore notre société notamment l'individualisme, disparition de l'esprit du Houma, ...etc.



# **CHAPITRE 5**

## **ETUDE DE CAS**

## CHAPITRE 5 : ETUDE DE CAS

### 1. Introduction

Dans le cadre de notre recherche master, nous avons souhaité, à partir de quatre (04) cas d'études différents, et des informations et analyses dont nous pouvons disposer au-delà de ces situations, mettre en évidence deux dimensions qui représentent, selon nous, un intérêt majeur sous l'angle de l'expérimentation, à savoir :

- Les spécificités de l'autopromotion en Algérie par rapport aux autres types ordinaires de production de l'habitat en Algérie, ainsi que par rapport aux autres cas étrangers. Nous tenterons pour chaque cas d'envisager les trois points de vue majeurs : celui des habitants, celui des concepteurs et maîtres d'œuvre, celui des acteurs publics, en particulier des collectivités locales.
- La dimension expérimentale de l'autopromotion, de son potentiel de diffusion et de sa pérennisation dans le contexte algérien. Cette question revêt trois dimensions complémentaires. Tout d'abord, le retour d'expérience sur les opérations anciennes, l'analyse de leur évolution tant matérielle que sur le plan des idées, des valeurs et des pratiques qui leur ont donné naissance, donne une forme d'évaluation de la pertinence sociale et architecturale de ces initiatives. Ensuite, sur des opérations qui se caractérisent par la difficulté de leur mise en œuvre, nous tentons à partir de ces quatre cas présentant des histoires très spécifiques, de monter en généralité et de repérer les points sur lesquels achoppent le plus souvent les processus de leur montage administratif et financier, leur conception architecturale, urbaine et technique, leur exécution et leur gestion.

Enfin, des dynamiques se font jour en faveur de la reproductibilité de l'autopromotion, tant de la part des groupes d'habitants, des professionnels, que des élus et acteurs publics. Il est important de les identifier, dans la diversité des formes qu'elles prennent (facilitation, évolution réglementaire, apprentissages, diffusion d'acquis de l'expérience, etc.).

### 2. Choix des cas d'étude

Dans cette partie, on évoquera les spécificités de l'autopromotion à Alger à travers l'étude de différents cas. Le choix et la sélection des cas d'étude a été dicté par :

- Le statut et la classe sociale des autopromoteurs
- Le type d'habitation (primaire ou secondaire)

- Les valeurs et les relations qui relient les membres des groupes
- Les facteurs déterminants des projets
- L'emplacement et l'ampleur des projets
- Les procédures suivies
- La période de réalisation du projet

Ainsi que par les moyens et le temps dont on dispose et la facilité d'accès à l'information.

Pour cela, nous avons choisie 4 cas d'études différents à savoir :

- Deux coopératives qui se diffèrent selon la catégorie sociale des groupes, l'emplacement et la période de réalisation des projets :
  - Une coopérative (une cité de 5 blocs) à Birtouta
  - Une coopérative à Val d'Hydra (un seul immeuble)
- Un immeuble familial à Gué de Constantine
- Un immeuble d'amis à Fort de l'eau (en cours de réalisation)

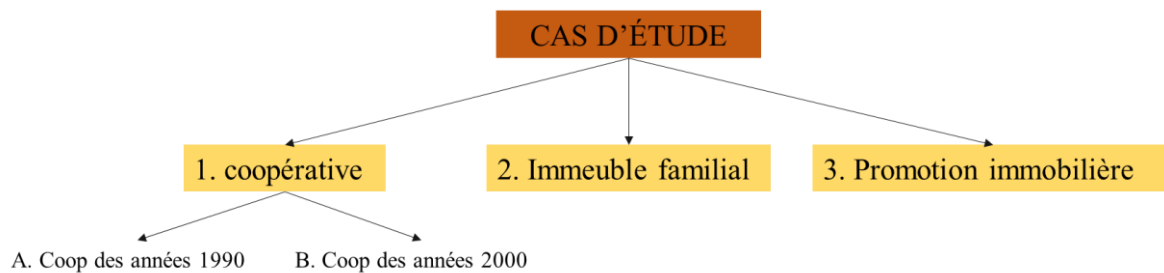


Figure 17 : Diversification des cas d'étude, schéma réalisé par l'auteur.

### 3. Situation des cas d'étude :



Figure 18 : Carte de localisation des cas d'étude, source image : site google map

<https://www.google.fr/maps/@36.7479949,3.1315752,19540m/data=!3m1!1e3>

Nous avons choisi les quatre cas d'étude dans différents emplacements à la périphérie d'Alger. D'abord parce que l'autopromotion se caractérise par sa prolifération dans un milieu urbain comme l'explique Bruno Parasote « l'autopromotion urbaine est une réponse parmi d'autres cette situation inédite. Mais aussi parce qu'un habitat urbain exige une organisation collective si l'on souhaite en maîtriser les coûts et personnaliser son logement en fonction de sa situation personnelle »<sup>85</sup>. Aussi, car Alger connaît une accentuation de phénomène de la crise de logement associée à une crise de foncier d'un côté, et elle se caractérise par son emplacement stratégique, la diversité des moyens de transport, de culture, d'offre d'emploi d'un autre côté, ce qui lui accorde une place importante attirant de plus en plus les citoyens et multipliant ainsi différentes expériences d'autopromotion.

### 4. Déroulement de l'enquête :

#### 4.1 Enquête sur terrain :

Notre étude est basée sur une méthode qualitative, fondée sur une enquête approfondie comme suit :

- une série d'entretiens avec les autopromoteurs, les voisins, les professionnels du bâtiment, et les équipes techniques
- une vingtaine de questionnaires ont été distribués aux différents sujets sur sites.

<sup>85</sup> B.Parasote, autopromotion, habitat groupé et liens sociaux, yes michel,2011, p35.

- l'observation des différents projets des cas d'étude.
- l'analyse des différents documents graphiques et écrits récoltés relatives aux cas d'étude.

Dans la présente enquête, nous avons fait recours à plusieurs échantillons selon les particularités et la nécessité de chaque cas, ainsi que la disponibilité des interviewés et la facilité d'accès à l'information.

#### 4.2 Approche à l'analyse et le traitement des données

Nous avons opté dans notre étude à l'analyse et le traitement des données au cas par cas afin de mieux comprendre et d'extraire les spécificités de chaque cas d'étude. Pour ensuite, pouvoir les comparer entre eux et avec les autres exemples étrangers afin de déduire les points communs et particularités de l'autopromotion en Algérie.

#### 4.3 Résultats et recommandations

Discuter les résultats obtenus dans le but de répondre à notre problématique posée en amont de notre recherche, et de pouvoir généraliser l'utilisation de cette alternative d'habitat en Algérie en l'intégrant dans notre politique d'habitat.

## 5. Les coopératives

### 5.1 Coopérative de Birtouta :

L'étude de cas a été effectuée sur deux échantillons représentatifs. Ce choix a été dicté par les objectifs de la recherche, l'accès à l'information ainsi que les moyens dont on dispose. Le premier étant un porte à porte aléatoire de 4 personnes, et le deuxième est un échantillon non aléatoire (un architecte et un ingénieur du comité de la coopérative, et une connaissance amical du quartier voisin).

Nous avons procédé dans la présente étude à une enquête par des questionnaires et des entretiens avec les échantillons choisis, ainsi qu'aux observations du cas d'étude.

#### Présentation du projet :

##### Situation :

Le quartier se situe au centre-ville de Birtouta, dans la pleine de la Mitidja algéroise (la périphérie d'Alger), à environ 20 km au Sud du centre d'Alger.

La ville est fortement accessible, vue les différents infrastructures et moyens de transports qu'elle dispose à savoir :



Figure 19 : Carte de situation de la coopérative EL Karam à Birtouta. Source : Google map.

-La gare ferroviaire qui relie Birtouta à Alger, El harrach, Blida, la gare routière qui la relie à Alger, Douera, Boufarik, Blida, Ouled Chbel, Tassala el mardja, ..., et l'autoroute Est-ouest.

##### Fiche technique :

- Nom du projet: cité El Karam
- Date du projet : 1990- 2004
- Surface totale :
- Surface des espaces verts :
- Surface des logements (F4/ F5): 124m<sup>2</sup>-200m<sup>2</sup>
- 6 blocs : 2 blocs → 1 appartement/ étage  
4 blocs → 2 appartements/ étage
- Nombre de logements: 40 logts
- Coût du logement : environ 2,8 millions DA



Figure 20: cité el Karam à Birtouta. Source: photo prise par l'auteur.

### *Aspect social :*

Les racines de cette coopérative remontent à la fin des années 80 où un groupe de jeunes enseignants à Kouba ont décidé de consolider leurs efforts afin de construire ensemble un habitat répondant à leur besoin en logement devant leur modeste revenu, en s'inspirant des expériences qui se multipliaient en Algérie à cette époque<sup>86</sup>. L'idée s'est rapidement propagée dans le milieu des coopérateurs attirant plusieurs amis et cousins (architectes, ingénieurs,...). C'est ainsi que cette coopérative immobilière fut créée en 1990, chapotée par un comité varié représentant le groupe (architectes, ingénieurs, femme au foyer, enseignant,...).

### *Acquisition et choix du terrain :*

Le choix du terrain a été fait après plusieurs séances de concertation et de consultation afin de garantir l'accord et satisfaction des coopérateurs. En effet, ces derniers s'accordaient sur les points suivants :

- Prix réduit du terrain
- Emplacement calme et reposant
- Facilité d'accessibilité

C'est ainsi que le choix d'un terrain à Birtouta fût être décidé. Birtouta qui était à cette époque-là une nouvelle commune créée lors du nouveau découpage de 1984 et rattachée à la wilaya de Blida, était un point reliant Alger à Blida qui se caractérise par sa tranquillité et ses paysages naturels vu qu'elle était une commune agricole par excellence, ainsi que par sa proximité de leur lieu de travail (kouba) et d'Alger centre vue la diversité des moyens de transport, mais aussi les prix abordables des terrains.

L'aide de l'état été majeur dans cette opération. La coopérative avait trouvé toute les facilités de la part des collectivités locales pour l'attribution du terrain, une bonification sur le prix, et même pour les aides financières, car ils ont eu des aides de la part de la caisse national du logement (CNL)<sup>87</sup>.

---

<sup>86</sup> Cette période (les années 80) a connu une explosion de construction des coopératives immobilières en Algérie, surtout avec les aides et les facilités offertes par l'état pour pallier au déficit de logement.

<sup>87</sup> Selon un ingénieur coopérateur lors d'un entretien avec lui.

### *Conception :*

Dès le début du projet le comité avait la responsabilité de choisir le bureau d'étude (celui de l'architecte coopérateur et membre du comité) et l'entreprise de réalisation, de proposer les plans ( 4 variantes), avec différents aménagements selon le style et le budget des propriétaires, pour ensuite transmettre ces informations en organisant des séances de travail et de réunion avec le groupe afin de coordonner eux, transmettre leurs suggestions et apporter des modifications s'il est nécessaire afin de garantir l'entente et la satisfaction de tout le monde.

Le projet représente un ensemble de bâtiments de R+4 (4 ou 8 appartements) avec des garages individuels pour les coopérateurs au RDC, ainsi qu'un petit jardin, une aire de jeu, un espace de stationnement et de voies de circulation à l'intérieur.

### *Réalisation :*

La réalisation du projet a été confiée à une entreprise de réalisation composée de plusieurs coopérateurs dont des ingénieurs, pour des raisons de confiance et de coût.

La réalisation a duré plusieurs années (plus de 14ans) à cause de la cadence faible des travaux liée au financement du projet, surtout après le désistement de plusieurs coopérateurs ce qui a conduit à l'arrêt des travaux pendant plusieurs années<sup>88</sup>. Mais malgré tout cela le projet a résisté car le rêve de cette communauté était plus grand et leur volonté était supérieure à tout. Petit à petit le projet grandissait et leur espoir grandissait avec. et c'est en 2004 que le projet devint réalité, les coopérateurs auront enfin accès à leurs logements bien qu'ils n'étaient pas totalement achevés et coût de la réalisation a augmenté relativement à ce qui a été prévu.

Après la fin de la réalisation des bâtiments et l'acquisition des appartements, plusieurs coopérateurs (notamment les nouveaux après le désistement) ont refusé de financer les espaces communs surtout après le refus de l'APC de la clôture de la coopérative et la réalisation des voies de circulation intérieures.

### *L'exploitation :*

Un autre problème s'est posé celui des membres du groupe, car après le désistement de la plupart des anciens, les nouveaux occupants ne partagent pas les mêmes valeurs avec les autres.

---

<sup>88</sup> Le pays a passé dans les années 90 par une dure période appelé communément « la décennie noir » où la sécurité du pays était instable.

Ce qui a fragilisé les liens sociaux entre eux et a conduit à un déficit d'entente surtout sur l'entretien et la gestion des espaces commun.



Figure 21: détérioration des espaces verts de la cité El Karam. 2012. Source : <http://www.panoramio.com/photo/74090315>

Tous les habitants interrogés pleurent l'état dégradé des espaces commun (espaces vert, aire de jeu, voie de circulation,...) et réclament une amélioration et plus de responsabilité de la part des habitants et des collectivités locales afin de garantir plus de sécurité et de beauté au quartier.



Figure 22: la dégradation des espaces communs de la cité El Karam. Source: photos prises par l'auteure, le 19 mars 2016

On a constaté lors de notre visite la spaciosité des appartements et la grande variation dans l'aménagement et l'organisation. Chaque appartement a une ambiance différente. Il est personnalisé selon les goûts et le budget de ses utilisateurs ce qui leur a offert une satisfaction surprenante !

De plus les garages individuels au RDC qui sont utilisés pour différentes tâches (parking, buanderie,...).

### *Procédures administratives et juridiques :*

Bien que la coopérative a été légalement créé il y a bien une vingtaine d'année, et que la cité a été exploité depuis plus de dix ans, le problème des actes de propriété reste posé jusqu'à nos jour.

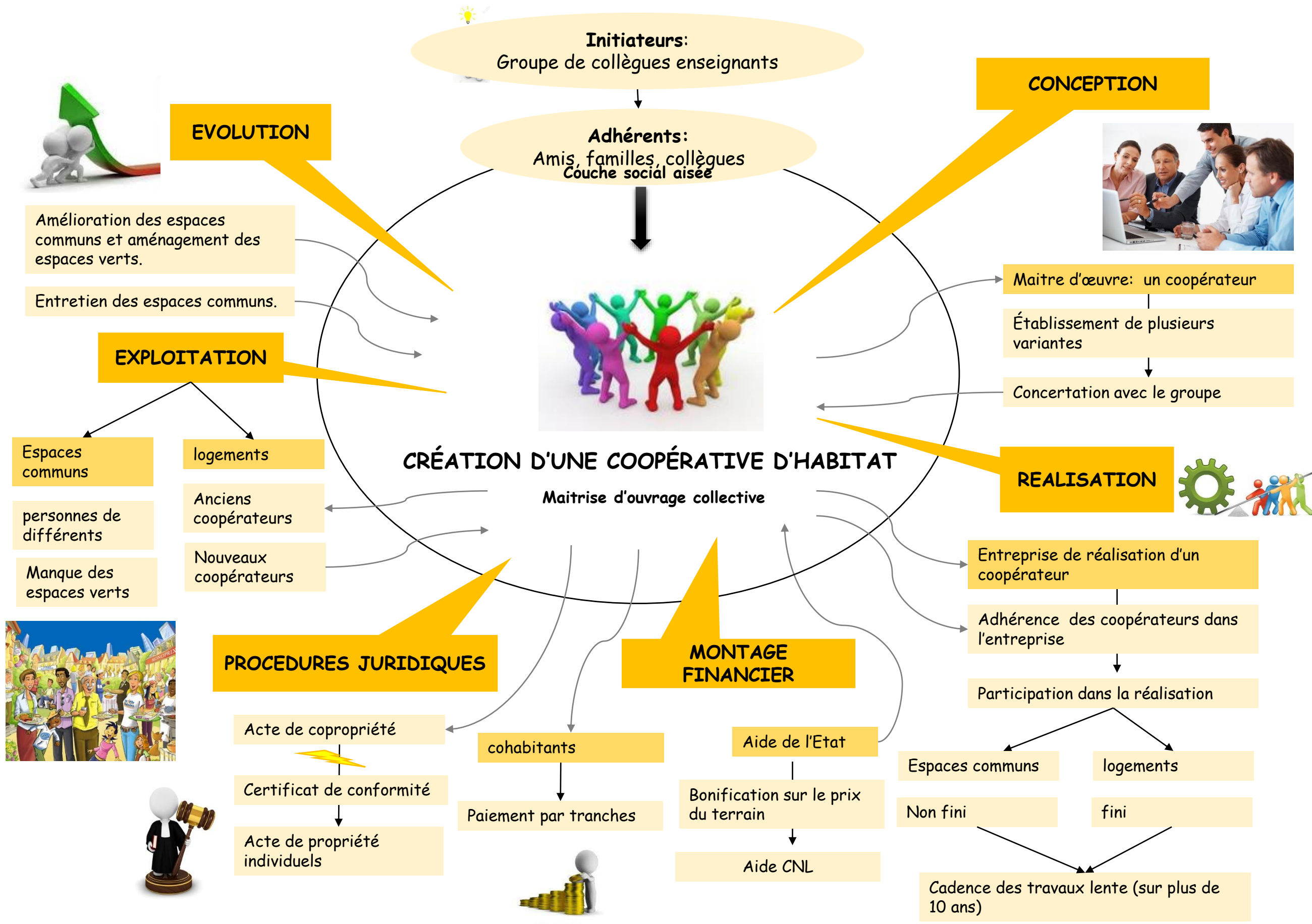
Le comité représentant du groupe ainsi que la directrice de la coopérative sont toujours en contact avec les services concernés afin de régler leur situation. Après avoir eu le certificat de conformité, un autre problème est apparu celui de la clôture : les domaines ont exigé la clôture de la coopérative pour avoir les actes de propriété, alors que l'APC a refusé la clôture car elle passe par une voie projetée.

### *Problèmes rencontrés et réussite du projet :*

Malgré tous les problèmes rencontrés, tous les personnes interrogées s'accordent que le projet est réussie surtout en terme de coût et de surface, et que si c'était à refaire ils le feront en améliorant quelques points :

- Serrer les critères de choix des adhérents
- Mettre une charte dès le début du projet pour interdire le désistement sauf en cas majeurs, le financement, l'entretien et la gestion des espaces communs...
- Penser dès le début du projet a l'aménagement des espaces communs (espaces verts, aires de jeu, voie de circulation piétonne et mécanique,...)
- Respect des versements des tranches.
- Evaluation précise du coût d'habitation
- Respect des délais de réalisation
- Les procédures administratives

# COOPERATIVE EL KARAM A BIRTOUTA



## 5.2 Coopérative haut Hydra (ou moutchouchou) à Val d'Hydra

### Présentation du projet :

#### Situation :

Facilement accessible depuis l'autoroute, et à proximité de l'université d'Alger 3 (ITFC), cette coopérative de « Haut Hydra » se trouve dans un emplacement stratégique caractérisant ce quartier élégant dans la commune Hydra.

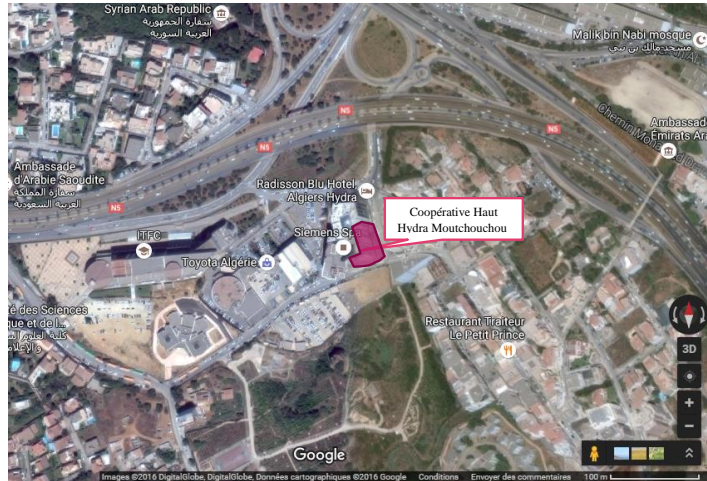


Figure 23: carte situation de la coopérative « haut Hydra moutchouchou », source : Google map

#### Fiche technique :

- Date du projet : fin des années 90
- Surface des logements : 150m<sup>2</sup>-200m<sup>2</sup> /logts
- Surface des espaces communs: +500m<sup>2</sup>/ étage
- Coût du logement : 2 900 000,00 Da
- Nombre de niveaux: RDC+ 2 étages (entresols) → commerce et services + 6 étages → logements
- Nombre de logement: Un immeuble de 2 blocs : 24 logements



Figure 24: vue sur la façade intérieure de l'immeuble "Haut Hydra" depuis la cour. Source: photo prise par l'auteur, 19 mars 2016.

### 1. Aspect social

L'initiateur de ce projet est un couple d'architectes souhaitant construire eux même leur habitat qui répond à leurs aspirations et leurs besoins, notamment de vivre en communauté dans un voisinage amical choisi. L'idée s'est rapidement diffusée dans leur milieu amical et familial, beaucoup d'entre eux s'intéressaient et souhaitent adhérer au projet surtout que les initiateurs sont des personnes activant dans domaine. C'est ainsi que cette coopérative a été créée regroupant des ménages algérois issues d'une coche sociale aisée, et présidée par l'architecte.

## 2. Acquisition et choix du terrain

Le statut social joue un rôle important dans le type d'habitat. En effet, le groupe était plus exigeant dans le choix du terrain, voulant un terrain dans un emplacement stratégique, au cœur de la ville, et à proximité de toutes commodités.

Le choix du terrain a été confié à l'architecte qui a pu par son expérience dans le domaine architectural et urbanistique choisir une zone calme, répondant aux exigences des coopérateurs, mais également une zone susceptible à évoluer dans le futur. Et en effet, c'est ce qui est arrivé, en peu de temps (moins de dix 10 ans) cette zone a connu une émergence et est devenu l'un des quartiers les plus chers à Alger.

Après concertation avec le groupe, le versement de la première tranche s'est fait pour l'achat du terrain qui appartenait à l'Etat au nom de la coopérative.

## 3. Conception

Le fait que le maître d'œuvre soit le président de la coopérative cela constitue une particularité majeure. En effet, cela va permettre d'atteindre les objectifs établis par le groupe d'un côté, et d'un autre de veiller à l'articulation en toute cohérence des éléments et outils de planification avec la mise en œuvre opérationnelle.

Les architectes avaient pour mission principale d'établir les différents aménagements et conceptions de l'habitat en se basant sur les besoins et les aspirations des coopérateurs. Pour cela plusieurs réunions et rencontres ont été organisées avec le groupe afin d'échanger les idées et se mettre d'accord sur les différents aspects de leur habitat (économique, social, environnemental,...) avant même d'entamer la conception pour la concrétiser ensuite sur plan.

Le terrain est en pente (une grande dénivellée de plus de 15m), une contrainte majeure qui peut bouleverser tout le projet. Mais pour les architectes cela était une opportunité pour bénéficier de 3 niveaux (entresols) réservés aux espaces communs, mais aussi pour des locaux de commerce et de services.

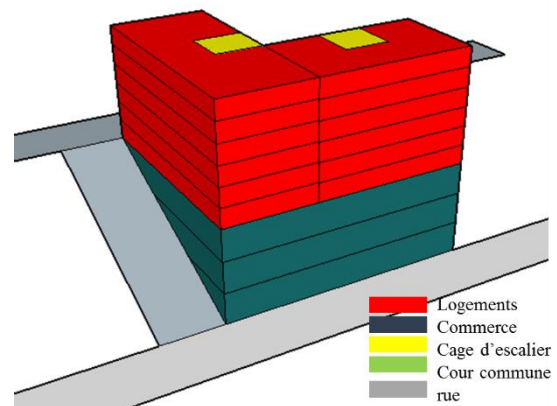
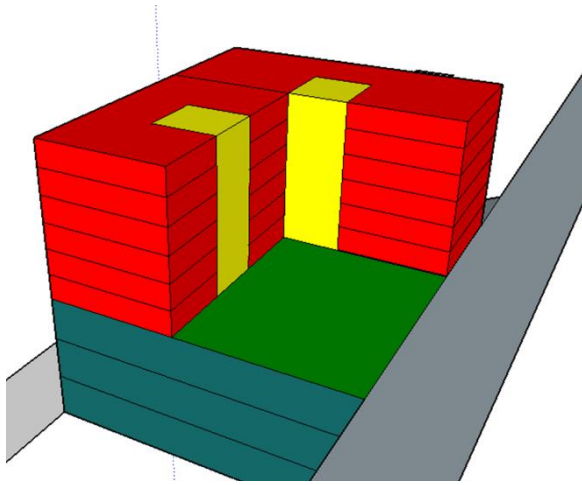


Figure 25: 3d de la coopérative "Haut Hydra. Vue sur la façade principale. Source: réalisé par l'auteur.

Une grande cour commune caractérise le projet, et concrétise l'aspect communautaire de cet habitat. Elle permet aussi de bénéficier de plus de façades surtout que le terrain est mitoyen avec deux autres terrains.



Le projet est constitué d'un seul immeuble en forme de L bordant la cour de deux cotés, divisé en 2 blocs avec une cage d'escalier pour chacun, l'une est accessible depuis le 1 niveau et l'autre depuis le 3<sup>ème</sup> niveau vu que le terrain est en pente. Les habitants bénéficient aussi de deux grandes terrasses communes au dernier niveau.

Figure 26: 3d de la coopérative "Haut Hydra. Vue sur la façade la cour commune intérieure. Source: réalisé par l'auteur.

Les architectes ont laissé libre au choix la personnalisation et l'aménagement intérieur des logements aux futurs habitants. Seuls les espaces humides ont été fixés pour assurer le confort à tous les citoyens.

Des suggestions de conception et d'aménagement ont été proposées par les architectes pour chaque appartement selon les goûts et les aspirations des habitants. Ainsi que l'élaboration d'un cahier des prescriptions architecturales et paysagères pour assurer le confort et la protection de l'habitat.

Enfin, l'élaboration du dossier complet pour la demande d'un permis de construire pour le déposer ensuite à l'APC.

#### 4. Réalisation

##### Pilier social :

Le fait que les coopérateurs partagent les mêmes valeurs et se connaissent entre eux dès le début, cela a constitué un point fort dans la réalisation du projet et les a conduits même à créer une entreprise de réalisation pour veiller à la bonne réalisation de leur habitat.

##### Pilier environnemental :

Bien que les coopérateurs soient d'une couche sociale aisée, on a remarqué un manque flagrant des espaces verts dans cet habitat.

### Pilier économique :

le coût de la réalisation a été largement réduit pour l'implication des acteurs coopérateurs dans les différentes phases du projet notamment dans le choix du terrain, la maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre et dans la réalisation, mais aussi pour l'aménagement personnalisé des logements. En effet, l'immeuble a été livré en clos couvert avec les façades finies, or la durée de réalisation était très lente : plus de 10 ans pour des raisons de financement ainsi que la cadence lente des travaux.

### 5. Exploitation

Les locaux techniques étaient à la propriété de la coopérative, et le comité en avait le rôle de les gérer pour les vendre ou les louer (les coopérateurs sont prioritaires). Le bénéfice est réservé à l'entretien de l'habitat. La plupart des coopérateurs les ont achetés et les considère aujourd'hui comme source importante de financement.



Contrairement à ce que espéraient les coopérateurs, les espaces communs sont très mal exploités, voir inexploités : les deux terrasses qui étaient conçu comme des espaces communs pour réunir les habitants afin de renforcer encore plus les liens sociaux, mais également des lieux de détente et de repos surtout avec les vues et les perspectives surprenantes qu'offrent ces terrasses, ont malheureusement devenus des lieux privés exploités seulement par les habitants du dernier étage sous prétexte de raison d'intimité ce qui conduit le comité à prendre la décision de les convertir en deux logements et le bénéfice sera partagé entre les coopérateurs.

*Figure 27 : L'entretien des espaces commun (hall d'entrée de l'immeuble). Photo prise par l'auteur.*



Figure 28: la cour commune mal exploitée à cause du manque d'aménagement. Source: photos prises par l'auteure

De plus, la cour commune, le seul endroit commun qui reste n'est pas exploité vu qu'il n'est pas bien aménagé, un revêtement de sol et quelques petites plantes malgré sa largeur ! Et ce qui nous a marqué aussi lors de notre visite sur site, est le manque flagrant des espaces verts, à l'extérieur comme à l'intérieur. Au fil du temps, cela a fragilisé les liens sociaux entre les habitants et a développé le sentiment d'individualisme chez les coopérateurs, surtout après le désistement de certains ou encore le déménagement des autres pour laisser leurs places à de nouveaux locataires pour des raisons financières surtout vu que le quartier est devenu l'un des plus chers quartiers d'Alger.

### 6. Montage financier

Les coopérateurs réclament le fait qu'ils n'ont pas eu aucune aide de la part des pouvoirs publics. Le financement de leur projet était totalement de leurs parts. En effet, ils ont procédé à paiement par tranches au comité de la coopérative fur et à mesure de l'avancement des travaux.

### 7. Procédures juridiques

Malgré la fin des travaux depuis plusieurs années, les coopérateurs n'ont pas encore eu leurs actes de propriétés individuels à cause de la non-conformité des plans avec l'existant après le rajout des deux logements au dernier étage. Actuellement, ils ont déposé les nouveaux et ils attendent la réponse des collectivités locales.

### 8. Problèmes rencontrés :

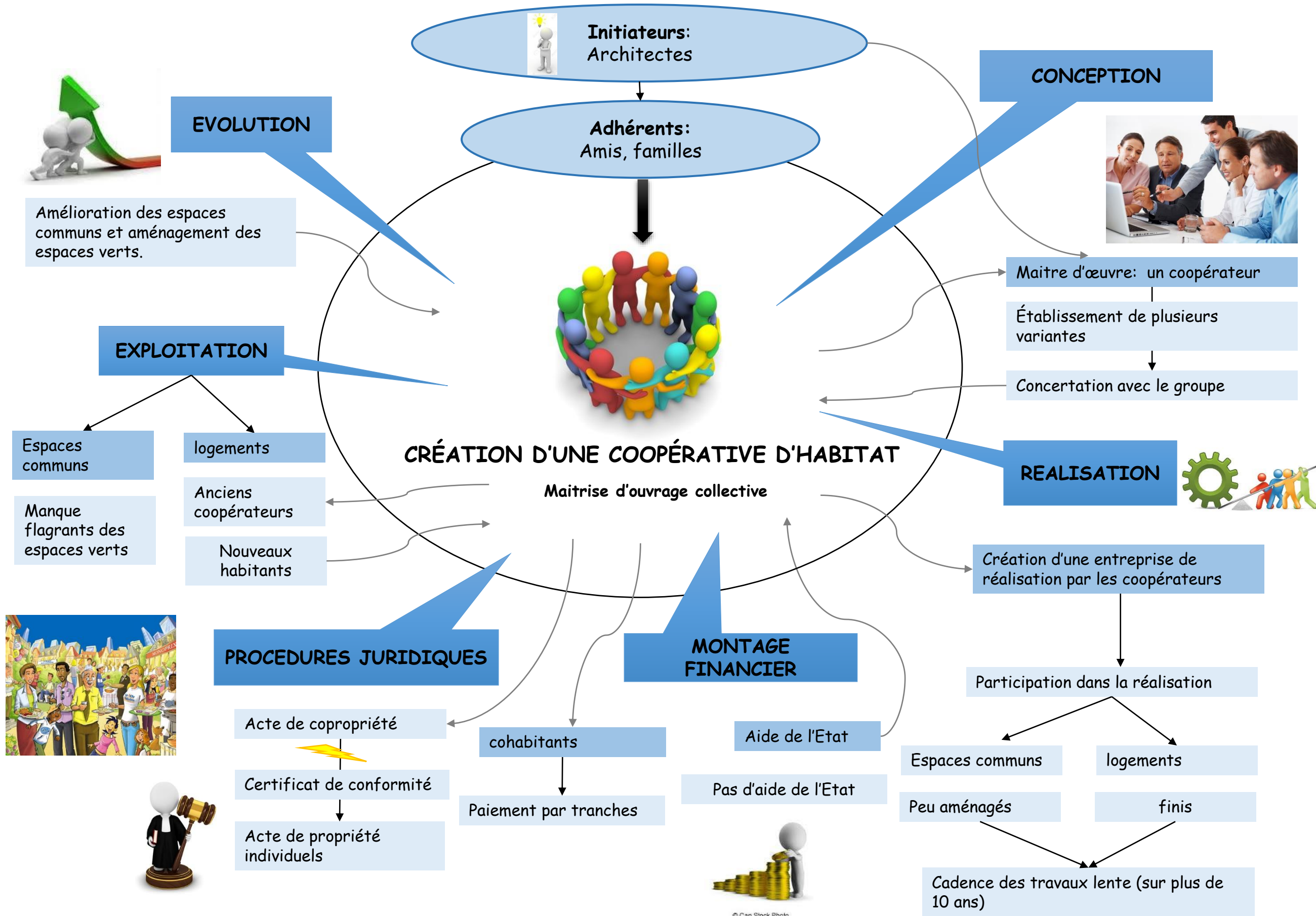
- Problèmes de financement et d'aide des pouvoirs public et des collectivités locales
- Cadence des travaux
- La mal conception et aménagement des espaces communs
- Mal exploitation des espaces communs

- Manque des espaces verts
- Désistement et déménagement des anciens coopérateurs

#### 9. *Paramètres de réussite :*

- Appartenance des coopérateurs au même groupe social (amis, familles,..) , et même couche sociale (couche aisée)
- Partage des mêmes valeurs entre eux
- Entre-aide des habitants surtout au début de l'expérience, et leur motivation pour accomplir leur habitat.

# COOPERATIVE HAUT HYDRA



## 6. L'immeuble familial

Immeuble à Gué de Constantine

### 1. Présentation du projet :

#### Situation :

Gué de Constantine (quartier populaire dans la périphérie d'Alger, coté Est, à 5 min de l'aéroport et à 10 min d'Alger centre.

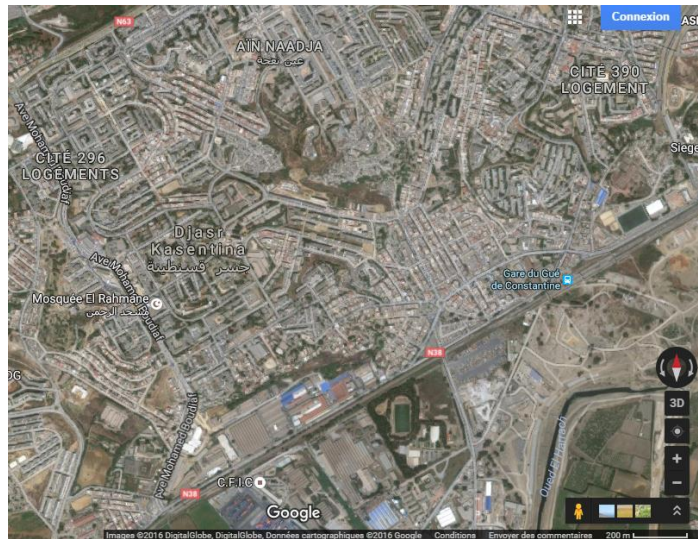


Figure 29 : carte de situation de l'immeuble familial. Source : Google map, 2016

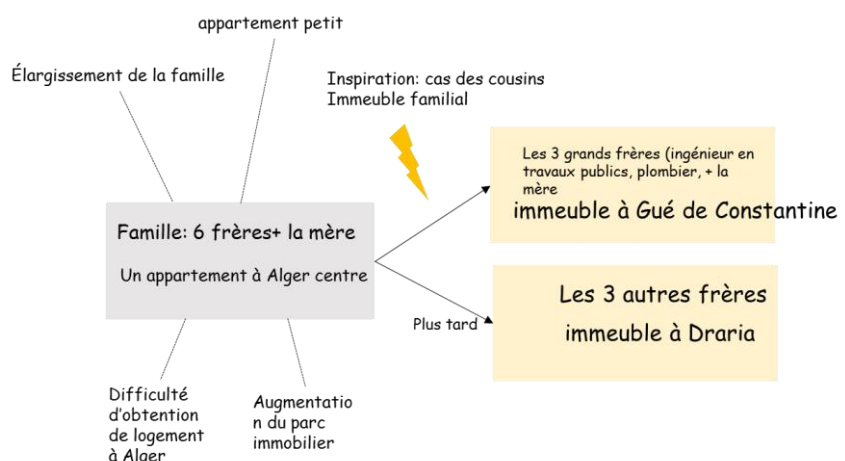
#### Fiche technique :

- Date du projet : 1996-2006
- Surface totale : 220 m<sup>2</sup>
- Surface des garages : 200 m<sup>2</sup>
- Surface des logements : 168 m<sup>2</sup>-212m<sup>2</sup>
- Coût du logement : 1 900 000,00 Da
- Nombre de logement: 4



### 2. Aspect social :

Les autopromoteurs de cet habitat sont issus d'une famille modeste composée de 6 frères et leur mère qui vivaient ensemble dans un petit appartement au cœur d'Alger centre. Au fil du temps cet appartement ne leur suffisait plus surtout que chacun d'eux pense déjà à fonder une famille. Après avoir échoué à avoir un logement par l'aide de l'état, Les 3 grands frères ont réfléchi à d'autres solutions. « La crise fait



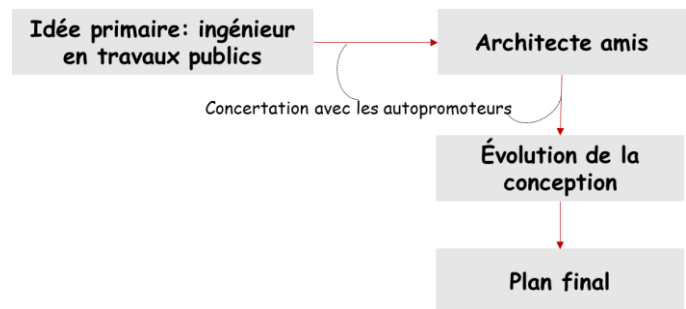
naitre la réflexion et les solutions» c'est ainsi qu'un habitant de l'immeuble nous a répondu lors d'un entretien avec lui. S'inspirant d'un exemple dans la famille (leurs cousins), ils ont décidé d'acheter ensemble un terrain et de construire un immeuble où chacun aura son propre appartement et un garage commun.

### 3. Acquisition et choix du terrain

Les autopromoteurs ont acheté un terrain légalement au nom de leur parente par cotisation, sans aucune aide de la part de l'état ou des collectivités locales. Le terrain se situe dans un quartier populaire dans la périphérie d'Alger (Gué de Constantine) ou le terrain est relativement moins cher, et près du centre Algérois et ils ont commencé peu à peu à le construire.

### 4. Conception

L'idée primaire de la conception était celle de l'un des autopromoteurs activant dans le domaine de la construction (ingénieur en travaux publics), en consultation avec les autres membres du groupe. Ensuite elle a été développée par un architecte ami des cohabitants pour faire plusieurs variantes afin choisir la meilleure proposition qui arrange tout le monde.



L'immeuble est constitué de :

- Un entre sol réservé pour le garage et une entrée commune qui mène vers l'escalier de l'immeuble.
- 4 niveaux réservés pour les logements

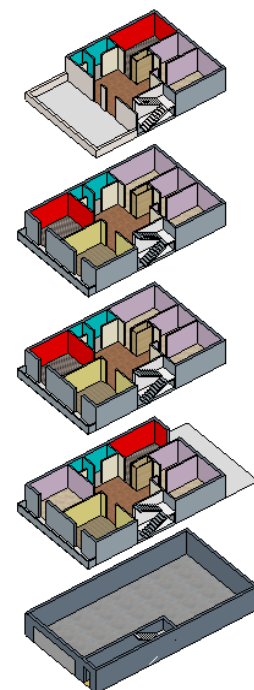
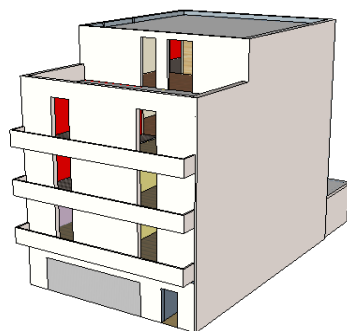


Figure 30 : Axonométries de l'immeuble, Développée par l'auteur.

La conception des trois premiers appartements est la même : un grand hall distributeur au milieu, 3 chambres du côté Sud, et de l'autre côté on trouve le salon et la cuisine, les espaces d'eau sont tous du même côté (Est) avec une seule gaine d'évacuation (située dans les W.C).

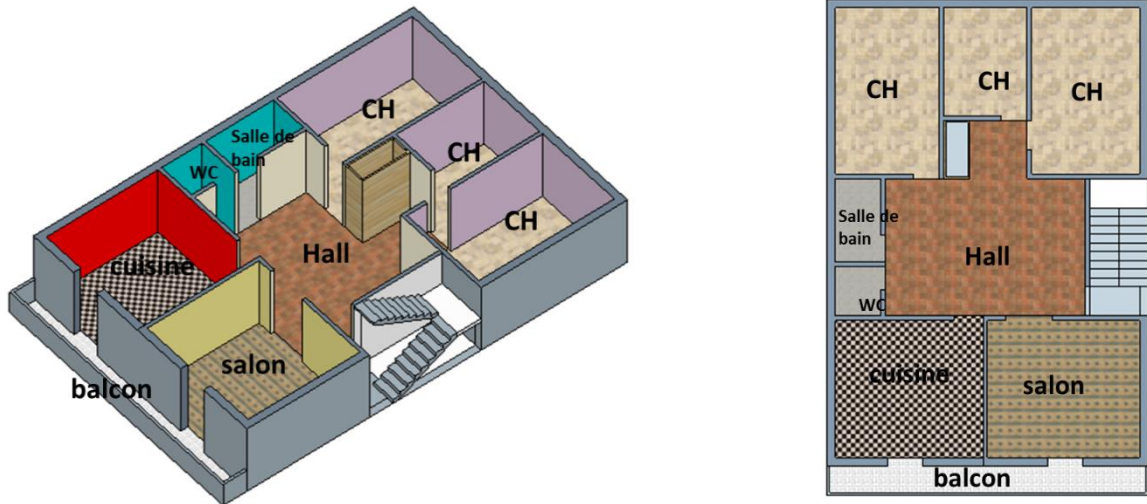


Figure 31 : plan et axonométrie des étages courants, Développée par l'auteur.

Un recul de 4m a été fait du côté Sud (côté encastré) afin de garantir un meilleur ensoleillement à l'appartement du RDC. Cela a conduit par la suite les habitats de cet appartement à modifier la conception pour mieux profiter de cette cour en mettant la cuisine du côté Sud.

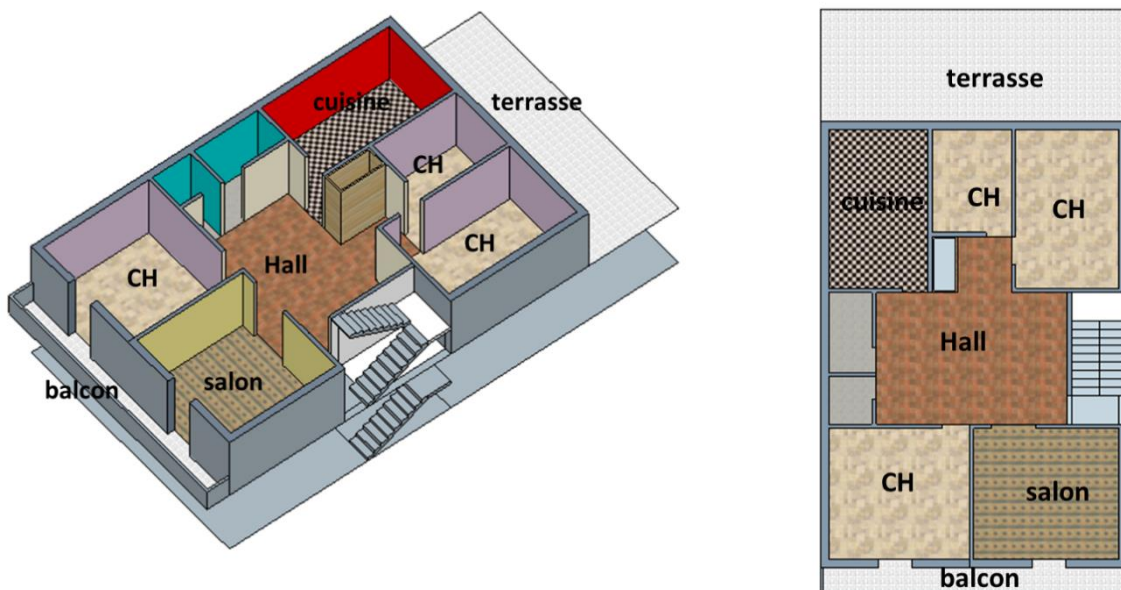


Figure 32 : plan et axonométrie du RDC après modification, développée par l'auteur.

Le dernier niveau est réservé pour le logement des parents qui est constitué de deux chambres, une cuisine, les sanitaires, un grand hall avec une cour du côté Nord.

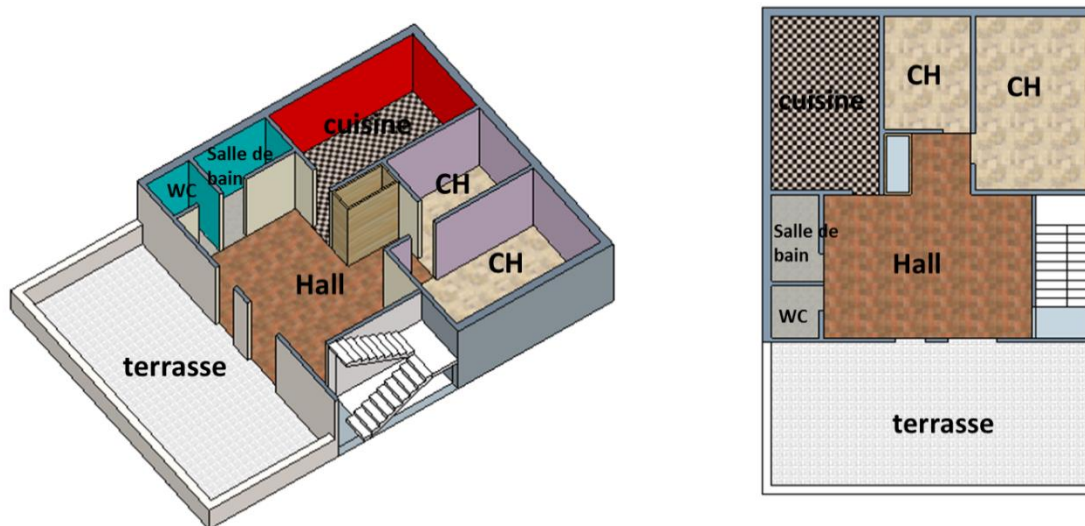
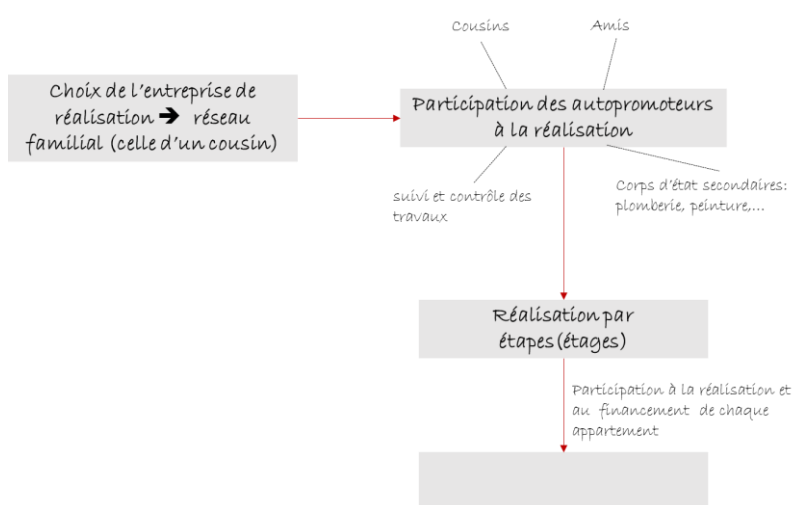


Figure 33: plan et axonomie du 3<sup>ème</sup> étage, développée par l'auteur.

## 5. Réalisation

L'entreprise de réalisation a été choisie du réseau familial comme nous l'a confirmé un membre du groupe « nous avons confié la réalisation à un cousin de la famille qui a une entreprise de réalisation avec des références ».



La réalisation a duré une dizaine d'années. La cadence des travaux était lente vue les moyens financiers du groupe. L'immeuble a été construit par étage : tout le groupe participe au financement et à la réalisation de chaque appartement (étage) qui sera occupé par l'un d'entre eux. Et ainsi de suite jusqu'à la fin du projet.

La plomberie a été confiée à l'un d'entre eux (un plombier). L'installation de l'électricité est individuelle (chacun aura son propre compteur) par contre l'installation du gaz et de l'eau est collective (un seul compteur) à cause de sa complexité et de sa cherté.

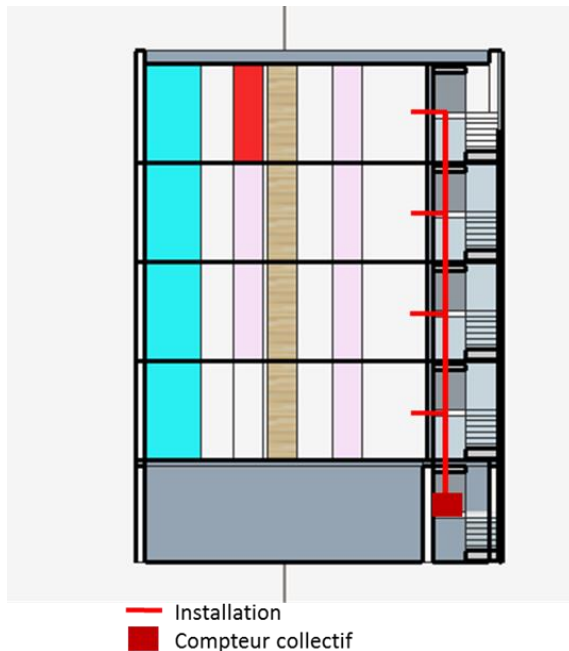


Figure 34 : Coupe schématique de l'installation individuelle d'électricité dans l'immeuble  
Développée par l'auteur



Figure 35 : Coupe schématique de l'installation d'eau et du gaz dans l'immeuble, développée par l'auteur

## 6. Exploitation

Aujourd'hui tous les membres du groupe ont bénéficié d'un appartement spacieux. L'aménagement intérieur et la finition diffère d'un appartement à un autre selon le budget et le style préféré des propriétaires.

Le logement des parents au dernier étage représente un espace commun, un lieu de rassemblement de toute la famille. Le salon est réservé généralement pour les hommes qui donne sur une grande terrasse polyvalente où les enfants l'exploite comme une petite aire de jeu sécurisée, les femmes l'utilise pour le linge, nettoyer les tapis, préparer les repas lors des fêtes, un espace de réunion, ..., la cuisine est aussi commune on y trouve différents plats, le reste des repas, du pain pour économiser et pour que tout le monde peu s'en servir.

La gestion et l'entretien des espaces communs sont partagés par tous les autopromoteurs afin de garantir la conservation de ces espaces, et développer le sens de responsabilité chez les habitants envers leur quartier.

### 7. Procédures juridiques

Les autopromoteurs n'ont pas eu encore leurs actes individuels. Ils ont seulement un acte de propriété au nom du propriétaire officiel du terrain (leur parente).

Tous les co-habitants de cet immeuble s'accordent que c'est le point noir, et l'inconvénient majeur de cette solution. Un habitant nous a déclaré : « *Nous avons essayé tous les moyens, parler avec les autorités locales, les services concernés, mais rien n'est sûr car selon eux il n'y a pas de réglementation qui prend en charge ces cas* ».

On leur a exigé donc une série de procédures afin de régulariser leurs appartements :

D'abord l'acquisition d'un PV de l'huissier de justice qui le donnera après visite et constatation des faits aux domaines afin de les transmettre aux services d'urbanisme de l'APC pour vérifier la conformité avec les règles d'urbanisme et de construction, et les transmettre par la suite au CTC (contrôle technique des constructions). Pour pouvoir enfin acquérir les actes d'indivisions et les actes de propriétés.

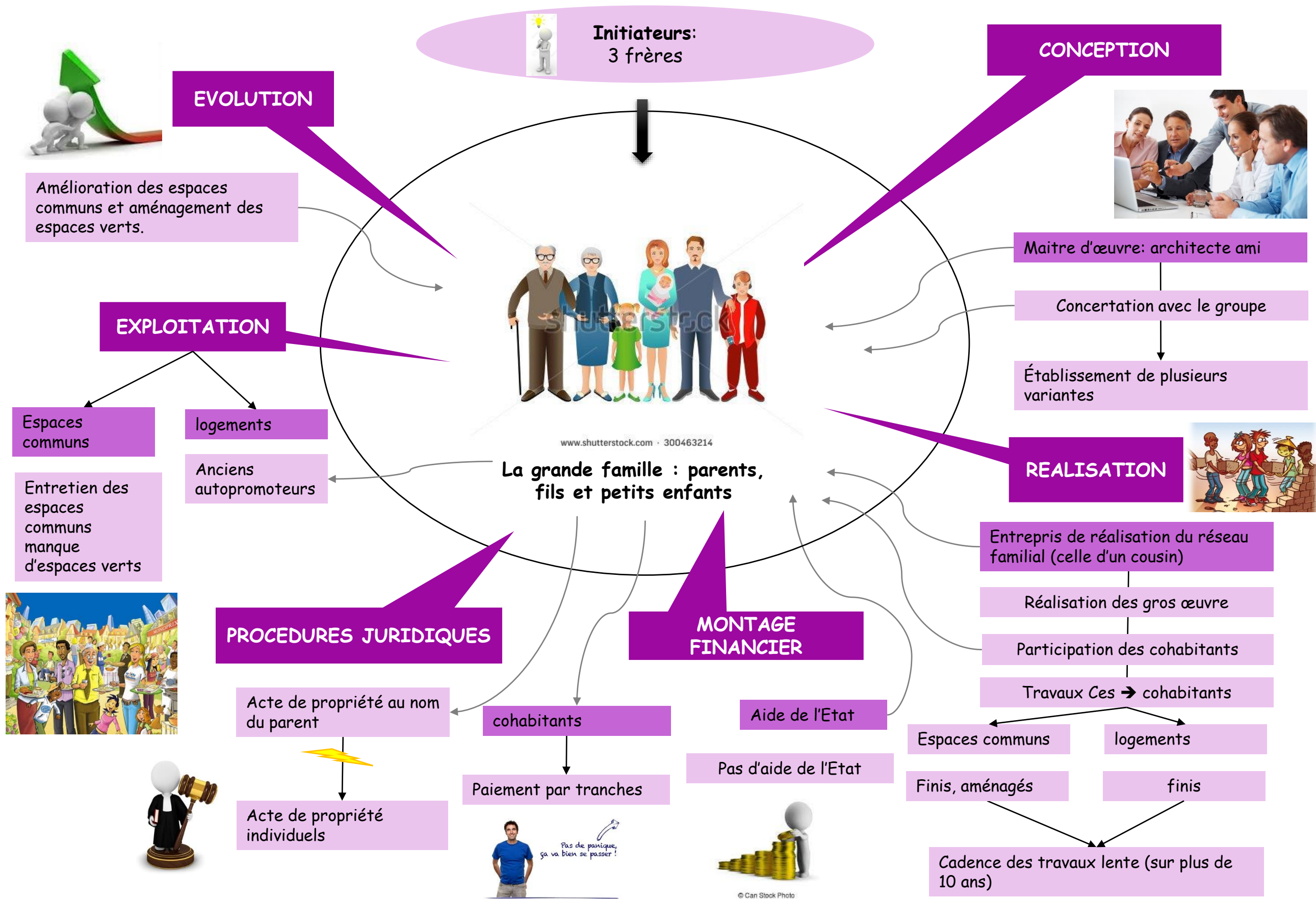
### 8. Problèmes rencontrés

- choix et prix du terrain
- Acquisition des actes de propriétés
- Délais de la réalisation

### 9. Paramètres de réussite

- Le membre du groupe était dans le domaine de la construction (un ingénieur en travaux publics, un plombier) → c'est un bénéfice dans la main d'œuvre (réalisation) mais aussi dans les connaissances.
- Les autopromoteurs sont de la même famille ce qui leur a offert plus de confiance, d'entente, et moins d'intimité. De plus le partage et l'exploitation des espaces communs sont plus efficaces lorsqu'on habite ainsi.
- Renforcement des liens de parenté, et d'amitié entre les membres de la famille (hommes, femmes, enfants, adultes,...)
- Protection et sécurité des enfants et des grands parents.

# immeuble familial à Gué de Constantine



## 7. La promotion immobilière à Bordj el Kiffan

### 1. Présentation du projet

#### Situation :

Le projet se trouve dans une ville côtière donnant sur la mer, et à proximité de la ligne de tramway, ce qui lui confère une place stratégique.



Figure 36: carte de situation de la promotion immobilière à Bordj el Kiffan. Source: Google map. 2016

#### Fiche technique :

- Date du projet : 2013 (en cours de construction)
- Surface des logements : 150m<sup>2</sup>-200m<sup>2</sup> /logts
- Surface des espaces communs (la cour): 200m<sup>2</sup>
- Coût du logement : 3 500 000,00 Da (jusqu'à aujourd'hui)
- Nombre de niveaux: RDC+ 3
- Nombre de logements: 6

#### Aspect social

La forte participation citoyenne et la réussite des exemples d'autopromotion étrangers ont beaucoup influencées l'architecte promoteur de cet habitat qui a rapidement diffusé l'idée dans son réseau amical dans le but de vivre cette expérience. La mixité sociale des adhérents n'a fait qu'enrichir le projet : architecte, médecins, pharmacien, avocate... se sont tous réunis pour vivre ensemble.

#### Acquisition et choix du terrain

Issue de l'intérieur du pays (L'Ouest d'Algérie). Les autopromoteurs voulaient une résidence secondaire dans la périphérie d'Alger, pour les facilités et opportunités qu'offre la capitale (proximité, moyens de transport, lieux de divertissement, formations,...). La ville de Bordj el Kiffan située à l'Est d'Alger, est une ville côtière et de divertissement par excellence (club de tennis, club aquatique, plages,...) en plein développement urbain qui attire de plus en plus les algériens. C'est ainsi que le choix du terrain a été choisi en concertation avec tout le groupe qui considère que l'emplacement est le premier critère le plus important à prendre en considération, mais encore c'est un investissement.

## Conception

L'architecte promoteur avait pour mission d'établir la conception de l'habitat en traçant les grandes lignes architecturales afin de limiter les contraintes pour les présenter ensuite aux futurs habitants afin de développer avec eux la conception de leur habitat mais également pour personnaliser leurs logements selon leurs besoins et leurs goûts. Pour cela plusieurs réunions ont été organisées avant d'arriver à la conception finale.

L'habitat est constitué d'un seul immeuble en R+3 avec une commune et des garages au RDC, et des logements aux trois autres niveaux (2 logements par palier).

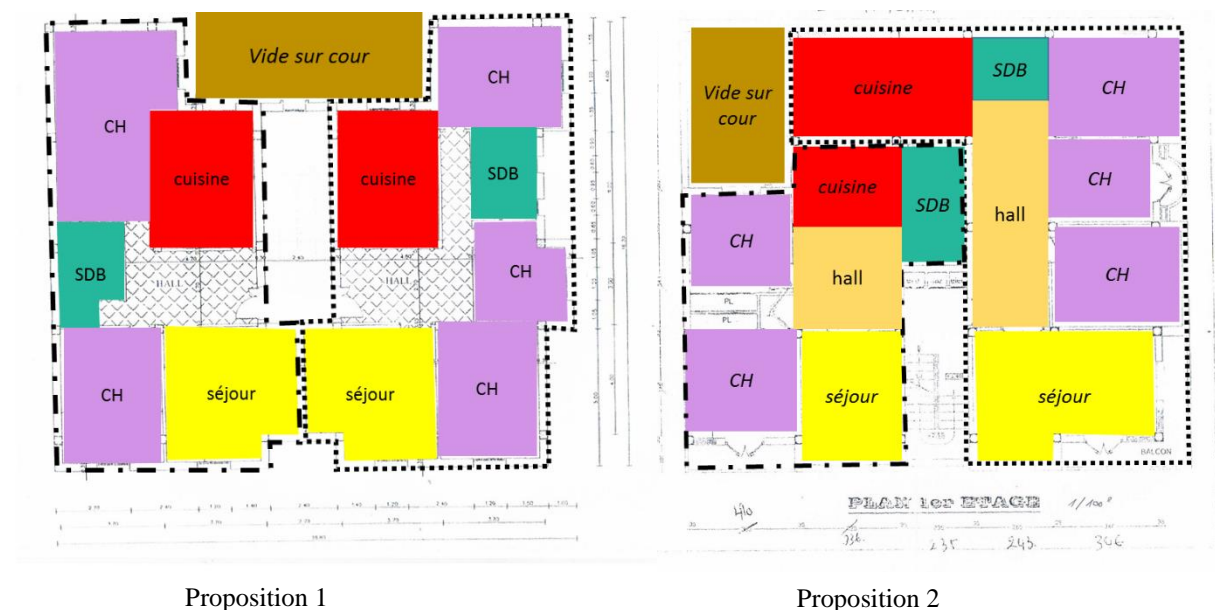


Figure 37 : Différentes propositions de conception des logements, source : plans d'un cohabitant, traités par l'auteur.

## Réalisation

La réalisation a été divisée en deux parties :

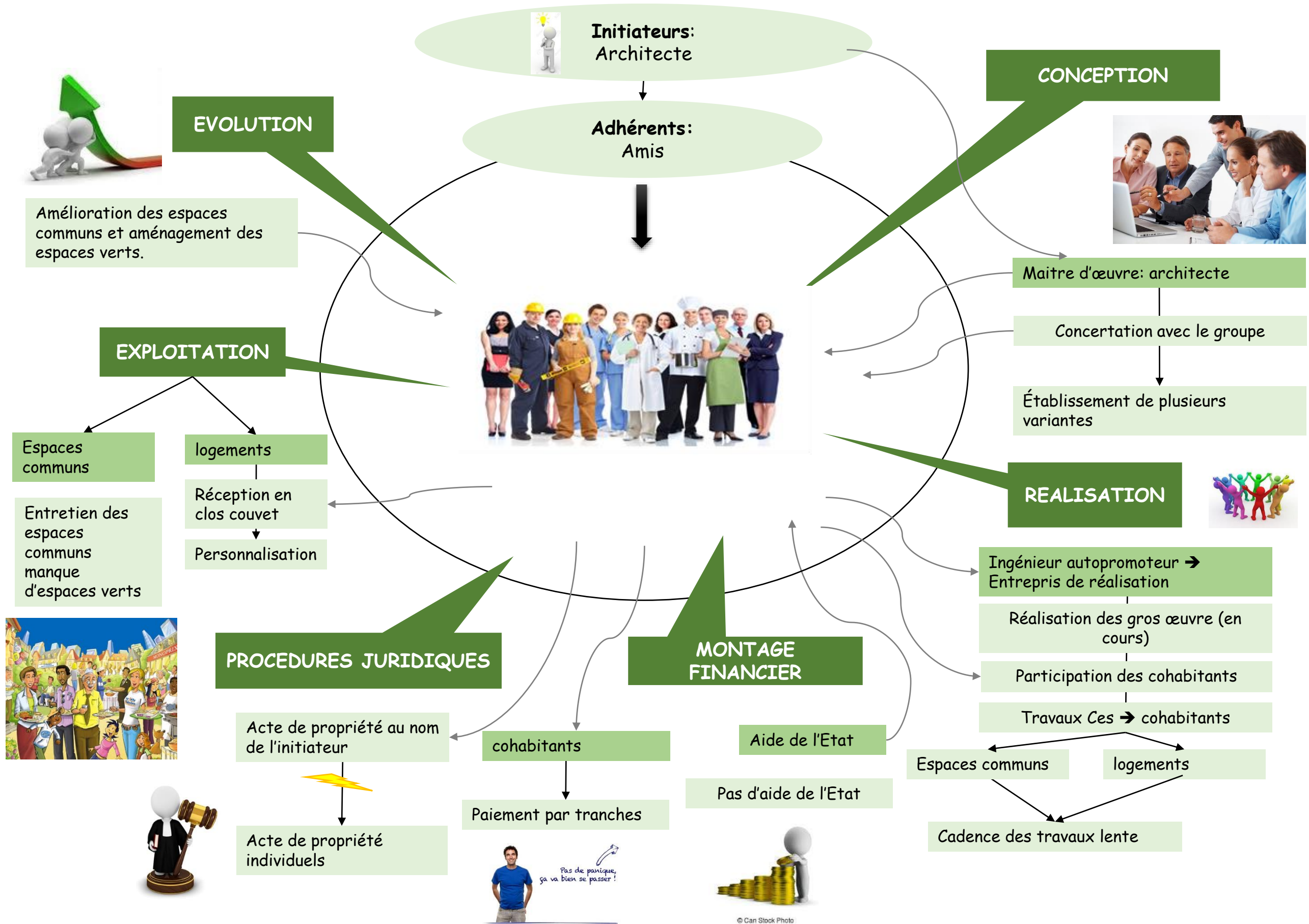
1. La réalisation de l'immeuble en clos et couvert c'est-à-dire : gros œuvres, réseaux d'eau, électricité, gaz, téléphone (courants fort et faible), façades finies, les espaces fixes (cuisine, SBD), aménagement des espaces communs, qui a été confiée à une entreprise de réalisation, et l'architecte promoteur en est le contrôleur (en cours de réalisation).



Figure 38: l'immeuble en cours de réalisation

2. L'aménagement intérieure des appartements (séparations, peinture,...) est légué aux habitants afin de permettre plus de fonctionnalité et de variation des logements.

# Promotion immobilière à Bordj el Kiffan



## 8. Discussion

Sur les quatre cas analysés nous nous sommes intéressées particulièrement à ce qui joue en faveur (ou en détriment) de leur réussite, sur différents plans et plusieurs phases (conception, réalisation, choix du terrain,...etc.) et nous nous attachés plus à la gouvernance participative et aux dispositifs architecturaux produits.

### 8.1 L'idéation et le groupe social

Dans les trois cas d'étude (coopérative de « Haut Hydra », l'immeuble familial et la promotion immobilière) nous avons constaté que l'initiateur du projet est toujours un professionnel dans domaine de la construction (architecte, ingénieur,...) ce qui rassure plus les partisans qui sont généralement issus du cercle amical ou familial de l'initiateur. Par contre dans le premier cas de la coopérative El Karam les initiateurs étaient un groupe de collègues qui s'intéressaient à la coopérative immobilière, cela est dû aux différents offres et encouragements des pouvoirs publics à ce type d'habitat à cette époque.

Les groupes sociaux diffèrent d'un cas à un autre selon la catégorie sociale des autopromoteurs, et les liens qui les relie. En effet, dans le premier cas de la coopérative immobilière El Karam où le groupe social est issu d'une couche moyenne, il y eu beaucoup de désistement à cause de problèmes de financement, de fragilisation des liens sociaux au sein du groupe, mais aussi à cause du nombre important des adhérents qui complique la discussion. Dans le deuxième cas de la coopérative de Haut Hydra, le nombre de désistement étaient moins important, les moyens financiers de ce groupe issu d'une couche sociale aisée ont facilité le financement du projet, et les liens amicaux et familiaux ont permis une meilleure entente entre les habitants, mais qui restent superficiels. Or, le troisième cas de l'immeuble familial représente selon nous un exemple exemplaire dans la gouvernance participative des habitants, cela est garanti par le nombre réduit des habitants, mais aussi par les liens familiaux forts entre eux qui les poussent à rester réunis et de dissuader les conflits afin de mieux vivre ensemble, contrairement au dernier cas analysé, où les liens entre les futurs habitants de la promotion immobilière, et malgré leur amitié, restent moins fragiles, cela peut être expliqué par la délégation de la promotion et la réalisation (en partie) à un promoteur ce qui diminue leurs rencontres, mais aussi par ce que c'est une résidence secondaire pour le groupe.

### 8.2 Localisation et choix du terrain :

Nous constatons que la majorité des expériences d'autopromotion se développent à la périphérie de la ville d'Alger, et cela est dû notamment à la cherté et la rareté du foncier au centre d'Alger,

et le manque des friches urbaines. Les nuisances sonores et visuelles qu'engendre la dynamique de la ville constituent aussi un autre souci qui a poussé plusieurs autopromoteurs à s'éloigner du centre-ville d'Alger pour se stabiliser dans des quartiers modeste où le foncier est moins cher comme Gué de Constantine, Birtouta,..., ou dans des quartiers résidentiels comme Hydra, Draria...etc.

### 8.3 Procédures juridiques et financières

Les procédures juridiques et financières diffèrent d'un cas à un autre selon la période et le statut social des habitants :

Les procédures juridiques des coopératives immobilières (les deux premiers cas) se ressemblent, car les pouvoirs publics ont établi un cadre juridique clair qui organise la construction des coopératives immobilières, avec des bonifications sur les prix des terrains, et la possibilité d'obtention des aides financières.

Le cas de l'immeuble familial, et malgré son développement en Algérie, reste négligé par les pouvoirs publics. C'est ce qui a conduit les habitants, dans le cas analysé -et dans la plupart des cas de ce type d'habitat- à faire la procédure juridique au nom d'une seule personne, et se partager par la suite l'immeuble par un acte d'indivision. Et parfois cela peut être pour eux une **fuite** afin de bénéficier d'un deuxième logement « social » de la part des pouvoirs publics puisque ils ne figurent pas dans les listes.

Dans le dernier cas, le promoteur immobilier est chargé d'octroyer les actes d'indivision de l'immeuble pour tous les habitants.

Ces deux derniers cas, reposent sur les moyens financiers des particuliers sans l'aide des pouvoirs publics ce qui explique la cadence faible des travaux.

### 8.4 Conception et dispositifs architecturaux

Nous avons constaté que dans les quatre cas étudiés l'implication des professionnels du bâtiment notamment les architectes et les ingénieurs est une chose évidente, c'est la raison pour laquelle on les retrouve dans les groupes d'habitat afin d'assurer le bon fonctionnement du projet, de se rassurer, mais aussi dans le but d'économiser des dépenses secondaires.

Les dispositifs architecturaux produits par ce type d'habitat représentent une richesse architecturale notamment sur le plan fonctionnel et économique, mais qui reste modeste sur le plan esthétique, innovateur, et d'aménagement des espaces communs.

## 8.5 La réalisation

La durée de réalisation de ces initiatives reste à améliorer. En effet, la réalisation des projets d'autopromotion en Algérie peut durer plus d'une dizaine d'année dans la plupart des cas. La cadence des travaux est faible à cause du financement du projet et le manque de suivi et d'aide de la part des pouvoirs publics.

## 8.6 L'exploitation

La personnalisation des espaces privés (les logements) qui représente un principe fort de l'autopromotion, a permis la bonne exploitation de ces espaces dans les quatre cas d'étude analysés. Or, nous avons constaté à travers cette analyse de cas, la mal exploitation, le manque d'aménagement et d'entretien des espaces communs ce qui a conduit leurs détérioration. A l'exception du cas de l'immeuble familial ou l'entretien des espaces communs est meilleur et l'exploitation par tous les membres du groupe est exemplaire !

Ce qui suit des tableaux récapitulatifs comparatifs des quatre cas d'étude selon les différentes phases.

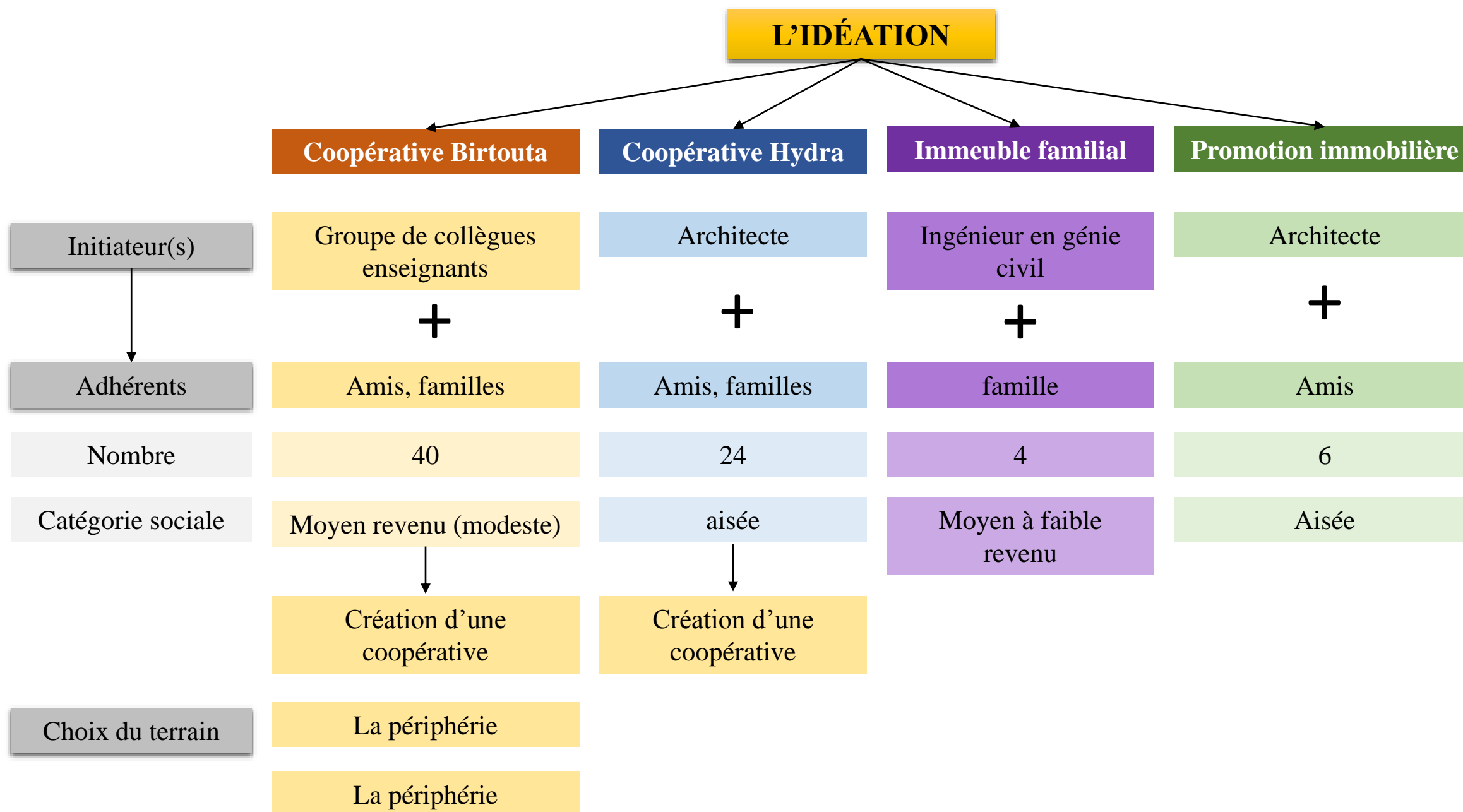


Tableau 3: tableau récapitulatif des formes de l'idéation des cas d'étude, réalisé par l'auteure.

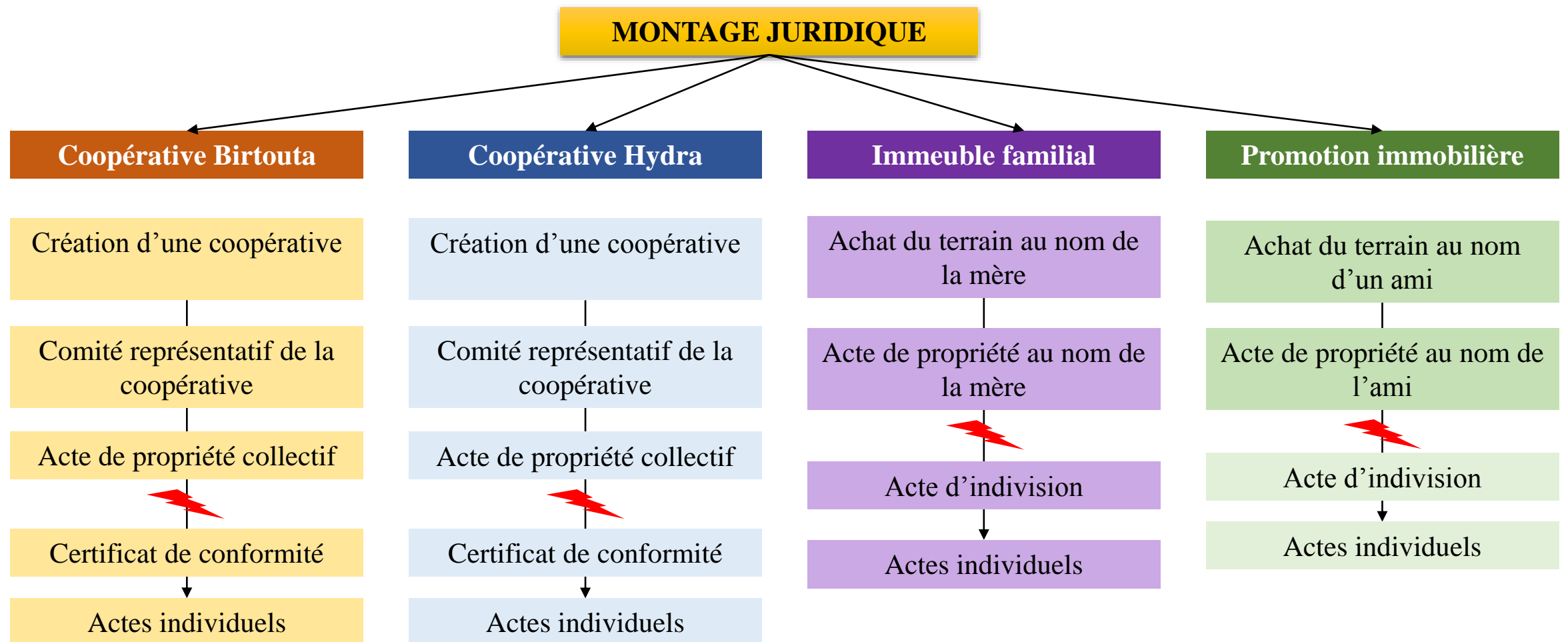


Tableau 4: tableau récapitulatif des formes du montage juridique des cas d'étude, réalisé par l'auteure.

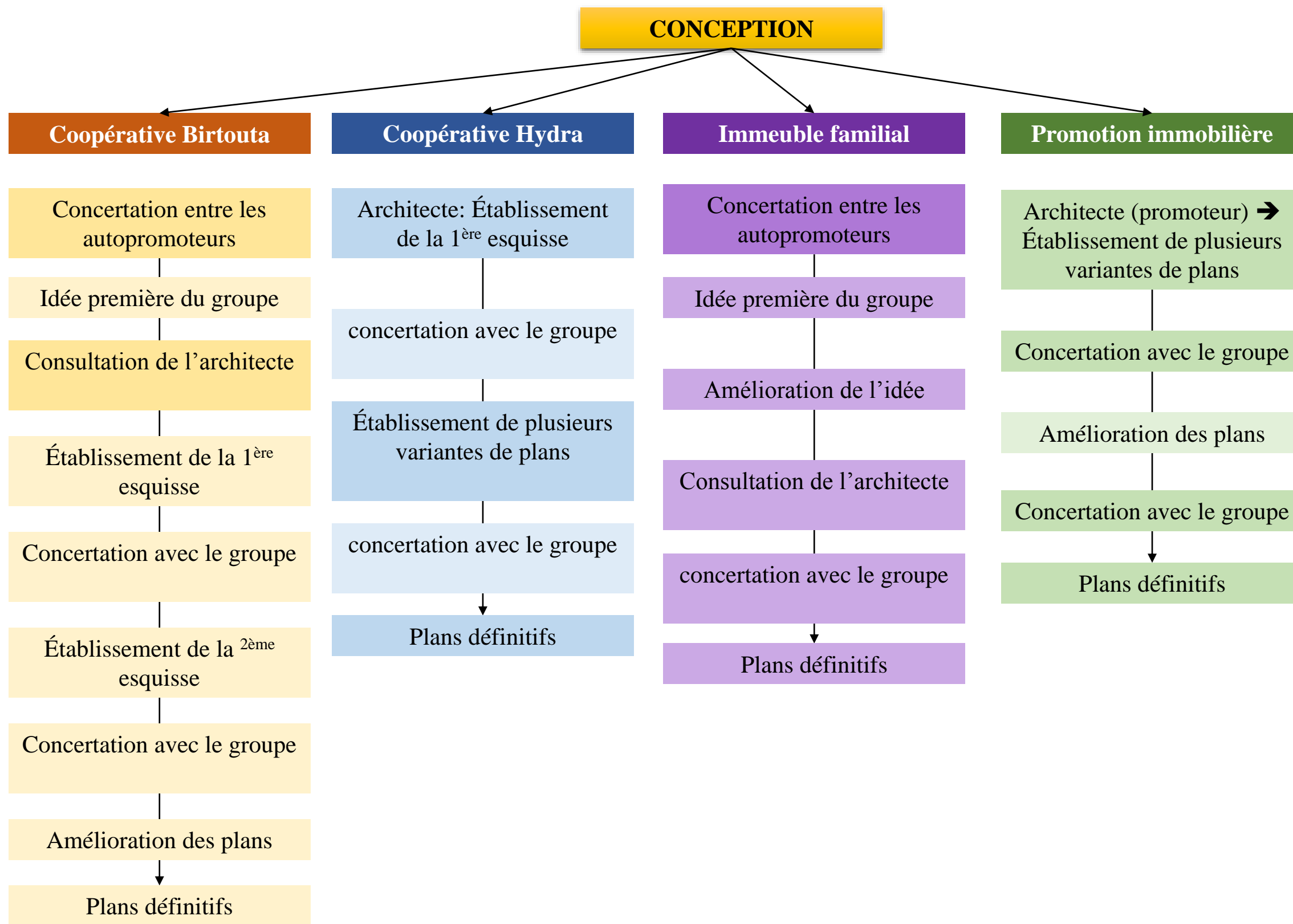


Tableau 5: tableau récapitulatif des formes de conception des cas d'étude, réalisé par l'auteur.

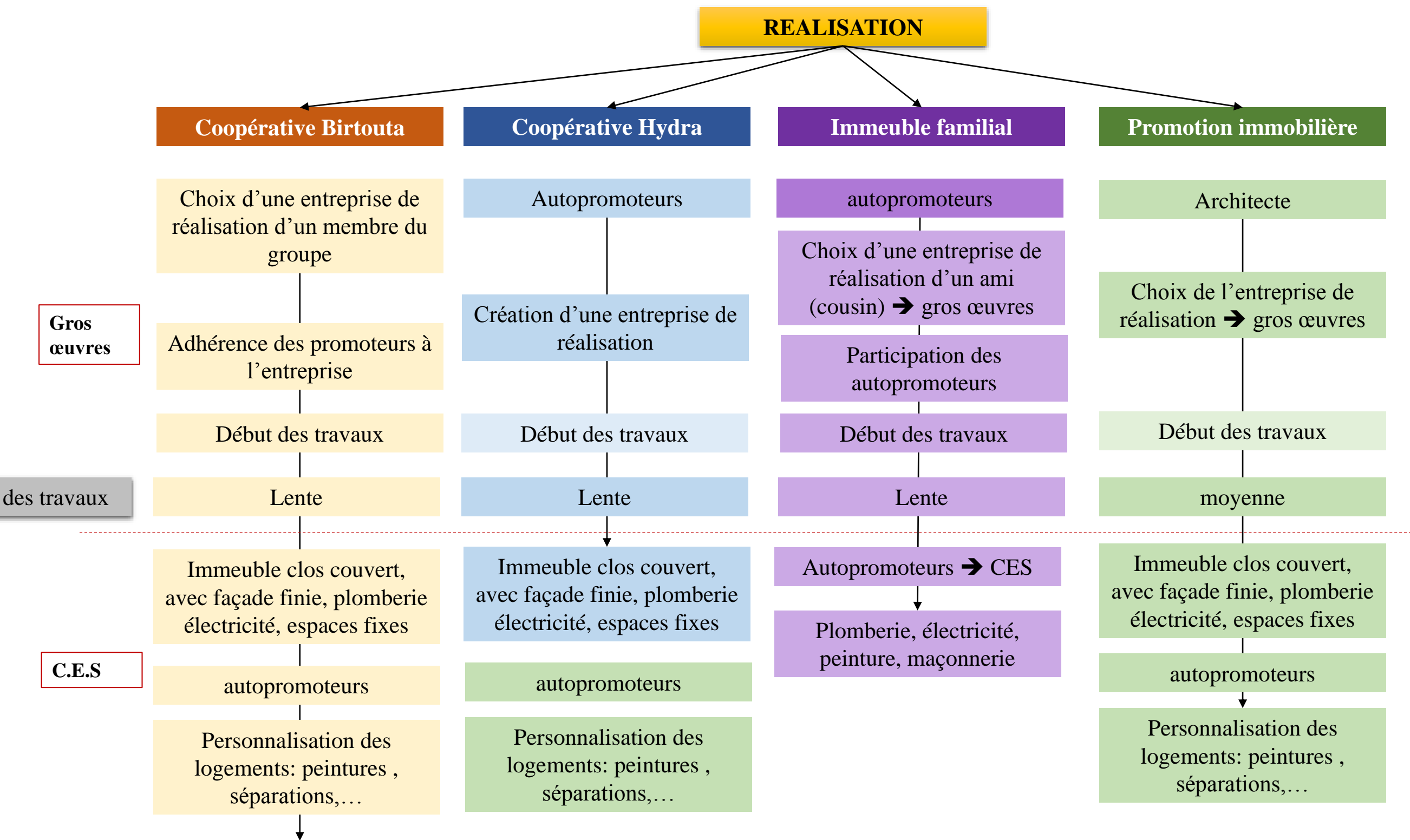


Tableau 6: tableau récapitulatif de la réalisation des cas d'étude, réalisé par l'auteur.

The background features several overlapping, thin purple lines that form various geometric shapes, including triangles and polygons. The lines are arranged in a way that creates a sense of depth and movement. The text is positioned in the lower-left quadrant of the page.

# **CONCLUSION GENERALE**

## CONCLUSION GENERALE

Nous avons tenté par la présente recherche de dévoiler les expériences d'autopromotion en Algérie, dans le but de sensibiliser et d'encourager son intégration dans la politique d'habitat en Algérie. Pour cela, nous avons jugé qu'il était utile de chercher en premier lieu les origines de ce type d'habitat qui ne semble pas être nouveau. En effet, l'habitat participatif a toujours existé, si ce n'était pas un choix, c'était une nécessité, et les architectures vernaculaires, en ont témoigné par l'ingéniosité leurs constructions en réponse parfaite à leurs besoins qui diffèrent d'un endroit à un autre et d'une époque à une autre.

Au fil du temps le monde a perdu ces notions et ce savoir-faire commun, laissant place à la construction de la ville moderne, basée sur l'industrie et la rapidité. Or, plusieurs chercheurs et militants ont essayé de remédier à la situation surtout avec la propagation des notions du développement durable, en s'intéressant à l'habitat en autopromotion qui était à l'origine, la base du mouvement réformateur en Allemagne après la 1<sup>ère</sup> guerre mondiale. Contrairement, en France où c'était la prolifération des initiatives privées qui a poussé les pouvoirs publics à l'intégrer dans leur politique d'habitat. Nous nous sommes intéressées particulièrement à l'autopromotion en France du fait du rapprochement du de dernier avec le cas algérien, en analysant l'évolution de l'autopromotion en France et son intégration dans la politique de l'habitat en France. Pour étudier par la suite un exemple d'un projet d'autopromotion française « eco-logis Strasbourg ».

Afin de pouvoir mieux cerner nos cas d'étude, nous avons étudié d'abord l'origine de l'habitat groupé en Algérie en analysant l'évolution de la politique de l'habitat algérienne ainsi que les différentes offres et formules permettant le développement de l'autopromotion en Algérie.

Et enfin, nous avons étudié profondément quatre cas d'études différents dans le but d'avoir un large échantillon représentatif de ses expériences qui se multiplient constamment en Algérie.

Cette étude donc a été établie dans le but de percer une nouvelle voie dans la politique d'habitat en Algérie afin de permettre à ce genre d'expériences d'autopromotion informel de se développer dans un cadre légal. En effet, ce modèle pourrait rencontrer une forte demande en Algérie s'il est soutenu par les pouvoirs publics, car il semble répondre aux besoins d'une large

partie de la population, notamment en termes de sécurité, qualité de vie urbaine, modularité et fonctionnalité des logements,...etc. Cela peut être garantie à travers :

- La sensibilisation et l'encouragement de la participation citoyenne aux montages de l'opération immobilière afin de développer leur responsabilité dans la gestion coopérative d'un cadre de vie commun.
- L'encouragement des associations d'habitat afin de travailler plus sur ces expériences et les accompagner durant toute la période de ce processus complexe.
- Le soutien et l'implication active des pouvoirs publics et des collectivités locales dans ce type d'habitat car cela constitue la clé de réussite de la généralisation des expériences étrangères.
- L'encadrement juridique de l'autopromotion en Algérie afin d'assurer la cohérence et la protection des différents acteurs.
- L'encouragement de l'investissement privé solidaire tel qu'il existe à l'étranger (rentable et utile) et qui nécessite aussi un cadre fiscal adéquat.
- L'apport d'une expertise locale et étrangère pour assurer l'efficacité de cette nouvelle voie en Algérie.
- La création d'une dynamique au sein de ce processus de production en développant des dialogues entre les différents acteurs (les opérateurs publics et privés, citoyens, associations,...) afin de garantir leur entraide et leur implication active et efficace.

The background features several thin, dark purple lines that intersect to form various geometric shapes, including triangles and polygons. The lines are scattered across the white page, creating a modern, abstract aesthetic.

# **BIBLIOGRAPHIE**

## BIBLIOGRAPHIE

### Ouvrages :

- Balta , P, Rulleau, C. *La stratégie de Boumédienne*. Alger: Sindba, 1978.
- Connan, Y. *Archi actuelle : habitat groupé participatif*. France, 2012.
- Erm, P, Lazic,P . *Vivre ensemble autrement : Ecovillages, écoquartiers, habitat groupé*. France, 2009.
- Frey, Pierre. *Learning from vernacular: pour une nouvelle architecture vernaculaire*. Actes Sud, 2010.
- Greboval, P. *Vivre en habitat participatif*. Paris, 2013.
- Hamidou, Rachid. *le logement un défis*. Alger: Aissat Idir, 1989.
- Lefèvre, P. *L'habitat participatif, 40 ans d'habitat participatif en France*. Paris, 2014.
- ouvrage collectif. *des architectures en terre ou l'avenir d'une tradition millénaire*. Paris: Centre George Pompidou, 1982.
- Ouvrage collectif. *Le livre blanc de l'habitat participatif. Paris : Eco-quartier Strasbourg, 2012*.
- Parasote, B. *Autopromotion, habitat groupé, écologie et liens sociaux*. France : Yves Michel, 2011.
- Rapoport, Amos. *pour une anthropologie de la maison*. Paris: Dunod, 1972.
- Semmoud, Nora. *Les stratégies d'appropriation de l'espace à Alger* . Paris: l'Harmattan, 2001.
- Poujade,G. *Un éco-quartier dans une commune de moins de 2000 habitants c'est possible !*. France, 2009.

### Mémoires et thèses :

- Gueliane Lahrouche, Nora. «Le patrimoine architectural vernaculaire, levier du développement d'une architecture durable, cas du M'Zab.» *mémoire de recherche Master 2* . Université de Paris Diderot, 2013.
- Kieslstra, N. «The agrarian revolution and algerian socialism.» *Middle Est researchh and information project 67*, 1978: p8.
- Maury, J. « l'insertion de l'autopromotion collective dans les politiques d'habitat » *mémoire de master 2*. Université Paris Est, 2010.
- Meyer, A. «Pour une autopromotion en France.» *mémoire de formation*. Strasbourg, 2007.

### Document:

- BIAU, V, ORAZIO, A, IOSA, I, NEZ, H. *Habitat en autopromotion, étude de six cas franciliens*, Paris, 2010.
- Boudebaba, R. *Urban growth and housing policy in Algéria a case of study of a migrant community in the city of Constantine*. Aldershot, Avebury, 1992.
- Burgess, R. The limmits of state Self-help housing programs. *development and change, vol 16*, 1985: 271-312.
- Djjar, Amel Kahina, M Swenarton, I Troiani, et H Webster. *politics of housing in 1950 Franch Algiers*. London: Routleg, 2007.
- Djjar, kahina. «politiques d'habitat en Algérie: 50 ans après.» *la ville algérienne 50 ans après, bilan et visions*. El harrach, 2014. 49-61.
- l'ubanisme de projet en chantier, monographie Strasbourg*. Ile de France: département Aménagement et développement durable, Centre d'Etudes techniques de l'Equipement de l'Est, 2013.
- Mouvement d'Habitat Groupé Autogéré MHGA . *Habitats autogérés*. France: Alternatives/Syros, 1983.

Payne, G. *Low income housing in the developing world: the role of sites and services and settlement upgrading*. 1984.

Viaro, Alain, et Arlette Ziegler. *Habitat traditionnel dans le monde éléments pour une approche*. UNESCO, 1985.

Zegreb, Held. «reports on the seminar on housing surveys and programmes with particular référence to problems in the developing countries.» United Nations, October 1962.

Eco-Logis, « charte et règlement intérieur » pdf, 2010.

« Projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové » Service de presse du ministère de l'Égalité des territoires et du Logement, France, 2013.

« L'architecture vernaculaire et sa conservation » centre de documentation Unesco-icomos, 1986.

« Les architectes de l'habitat participatif, entre militance et compétence », Réseau Habitat groupé, pdf, 2014.

« Autopromotion et habitat coopératif : une troisième voie pour l'habitat ? »,

Delgado, Jérôme. «Exposition: L'homme derrière l'architecture sans architecte au CCA.» *le devoir libre de savoir* . 4 juillet 2007. <http://www.ledevoir.com/culture/actualites-culturelles/149279/exposition-l-homme-derriere-l-architecture-sans-architecte-au-cca> .

#### Articles :

Belhadj, A, et A Touahria. «Le logement social, l'engagement fort de l'Etat.» *Habitat et urbanisme 50 ans de réalisation*, 2012: 67-68.

Biau, V. et Bacqué, M.-H. (dir) « Habitats alternatifs : des projets négociés ? », LAVUE-PUCA, 2010.

Devaux, C. «de l'expérimentation à l'institutionnalisation: l'habitat participatif à un tournant?» *métropolitiques*. 2012. <http://www.metropolitiques.eu/> .

Ghellab, S. «la diversification de l'offre de logements.» *Habitat et urbanisme 50 ans de réalisation*, 2012: p157.

Ministère de la communication . *les mégaprojets en Algérie, le secteur de l'habitat et de l'urbanisme*. 2010.

*Interdiction de la création des coopératives immobilières*. 2011. <http://www.echoroukonline.com/ara/francais/index.1.html> .

Nait Saada, M. «De l'urbanisme sélectif et facultatif à l'urbanisme intégral et obligatoire.» *Habitat et urbanisme 50 ans de réalisation*, 2012.

Remdani, Lotfi. «Promotion immobilière en Algérie : Un nouveau modèle type de contrat de réservation et de contrats de vente sur plans.» *El Keria*. 4 Février 2014. <http://actualites.lkeria.com/promotion-immobiliere-en-algerie-un-nouveau-modele-type-de-contrat-de-reservation-et-de-contrats-de-vente-sur-plans/> .

Srir, Mohamed. «renouveler l'action locale collective. Mettre en Oeuvre un projet urbain participatif.» *Vies de villes*, décembre 2012.

Souto, Eva. *Habitat participatif : l'Eco-Logis Neudorf à Strasbourg*. s.d. <http://www.consoglobe.com/habitat-participatif-leco-logis-neudorf-strasbourg-cg/2> .

#### Loi et décret :

«Décret 64-341promulgué le 2 décembre 1964.» Alger, s.d.

«Décret législatif n°93-03 du 1er mars 1993 relatif à l'activité immobilière.» s.d.

«directive 02-76.» s.d.

«loi 11-04.» s.d.

«loi 74-90 relative à la gestion des coopératives immobilières.» s.d.

Loi Alur

Ministère du Logement Et De L'Habitat Durable. «Article L.200-1, Loi n° 2014-366.» *loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ALUR*. 24 mars 2014.

Sites internet :

Association départementale de l'information sur le logement dans la Drôme : <http://adil.dromenet.org/>

Collectif d'animation de l'habitat participatif : <http://www.habitat-participatif-idf.org/>

Eco-quartier Strasbourg : <http://www.ecoquartier-strasbourg.net/index.php/autopromotion.html>

Fédération Française Des Coopératives d'Habitants. s.d. <http://www.habicoop.fr/>.

L'habitat participatif, coordination des associations : <http://www.habitatparticipatif.eu/>

Mairie de Paris, habitat participatif : <http://www.habitatparticipatif-paris.fr/>

Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement, France : [www.territoires.gouv.fr](http://www.territoires.gouv.fr)

Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville, Algérie : <http://www.mhuv.gov.dz/Pages/IndexFr.aspx>

Strasbourg euro-métropole : <http://www.strasbourg.eu/developpement-rayonnement/urbanisme-logement-amenagement/projets-urbains/autopromotion-habitat-participatif/1-autopromotion-habitat-participatif-c-est-quoi-au-juste>

Habitat participatif, coordination régionale PACA : <http://regain-hg.org/>

The background features several overlapping, thin purple lines that form various geometric shapes, including triangles and polygons. The lines are arranged in a way that creates a sense of depth and movement. The word "ANNEXES" is centered in the middle of the page.

# **ANNEXES**

## **ANNEXES**

Annexe 1 : questionnaire de l'enquête

Annexe 2 : variantes de plans proposées pour la promotion immobilière de Bordj el Kiffan

Annexe 3 : guide de l'habitat participatif (Ensemble Communications Participatives, 2015, [www.coab.fr](http://www.coab.fr) )

Annexe 4 : fiche mode d'emploi de l'autopromotion

## Questionnaire sur l'autopromotion

**Réalisé par :** Mlle BOURDJEM Kitmen Racha, étudiante en architecture 5<sup>ème</sup> année (Master) à l'école polytechnique d'architecture et d'urbanisme EPAU

**Encadrée par :** Dr Djiar.K, Directrice de l'axe Habitat, ville, urbanisme et développement durable laboratoire VUDD à l'école polytechnique d'architecture et d'urbanisme EPAU.

### L'objectif de la recherche :

Notre recherche a pour objectif d'analyser et d'étudier le concept de l'autopromotion qui consiste en le regroupement des futurs habitants pour construire ensemble leur habitat (logements+ espaces communs) afin d'élargir ce champ d'expérience et de l'introduire dans la politique de l'habitat en Algérie.

### I- DESCRIPTION

#### 1- Cet habitat est un groupement :

d'amis

de famille

de collègues

Autres, veuillez préciser votre réponse

.....

#### 2- Quelle serait votre description de ce projet ?

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

#### 3- Comment avez- vous eu l'idée de construire ensemble ?

.....  
.....

#### 4- Pourquoi avez-vous choisi ce type d'habitat (l'autopromotion) ?

.....  
.....

#### 5- De quels exemples vous vous-êtes inspirés ?

.....  
.....

### II- REALISATION

#### 6- Comment avez-vous réussi à vous mettre d'accord sur le plan final pour la construction ?

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

#### 7- Comment avez-vous choisi l'équipe technique ?

.....  
.....

**III- SATISFACTION**

**8- Etes-vous satisfait de ce résultat ?**

.....

**9- Quels sont les aspects positifs à votre avis ?**

.....  
.....

**10- Quels sont les aspects négatifs à votre avis ?**

.....  
.....

**11- Pensez-vous que la gestion des espaces en commun est plus efficace lorsqu'on habite ainsi ?**

.....  
.....

**12- Si c'était à refaire, que souhaiteriez-vous améliorer ?**

.....  
.....

**13- Quelles sont les difficultés que vous avez rencontrées lors de la réalisation de ce projet ?**

.....  
.....

**14- Avez-vous bénéficié d'une aide financière de la part des pouvoirs publics ?**

Oui  Non

Comment ?

.....  
.....

**15- Avez-vous bénéficié d'une bonification sur les prix du terrain ?**

Oui  Non

**16- Avez-vous bénéficié d'une aide de la part des collectivités locales concernant l'attribution du terrain à lotir ?**

Oui  Non

**17- Avez-vous bénéficié de facilités administratives (juridiques) ?**

Oui  Non

**18- Avez-vous bénéficié d'une quelconque autre aide de la part des pouvoirs publics ?**

Oui  Non

Veillez préciser votre réponse

.....  
.....

**19- L'achèvement de votre construction vous a pris combien de temps ?**

.....

**20- Finalement, c'était rentable en termes de coût ?**

.....  
.....  
**21- Comment avez-vous procéder pour l'obtention des actes de propriétés ?**

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

**22- Pensez-vous que ce type d'habitat aura un avenir en Algérie ?**

.....  
.....

**23- Selon vous, que peut-on faire afin d'encourager l'autopromotion en Algérie ?**

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

---

**Date :**

**lieu :**

**Age :**

moins de 15ans

15-25

25-35

plus de 35ans

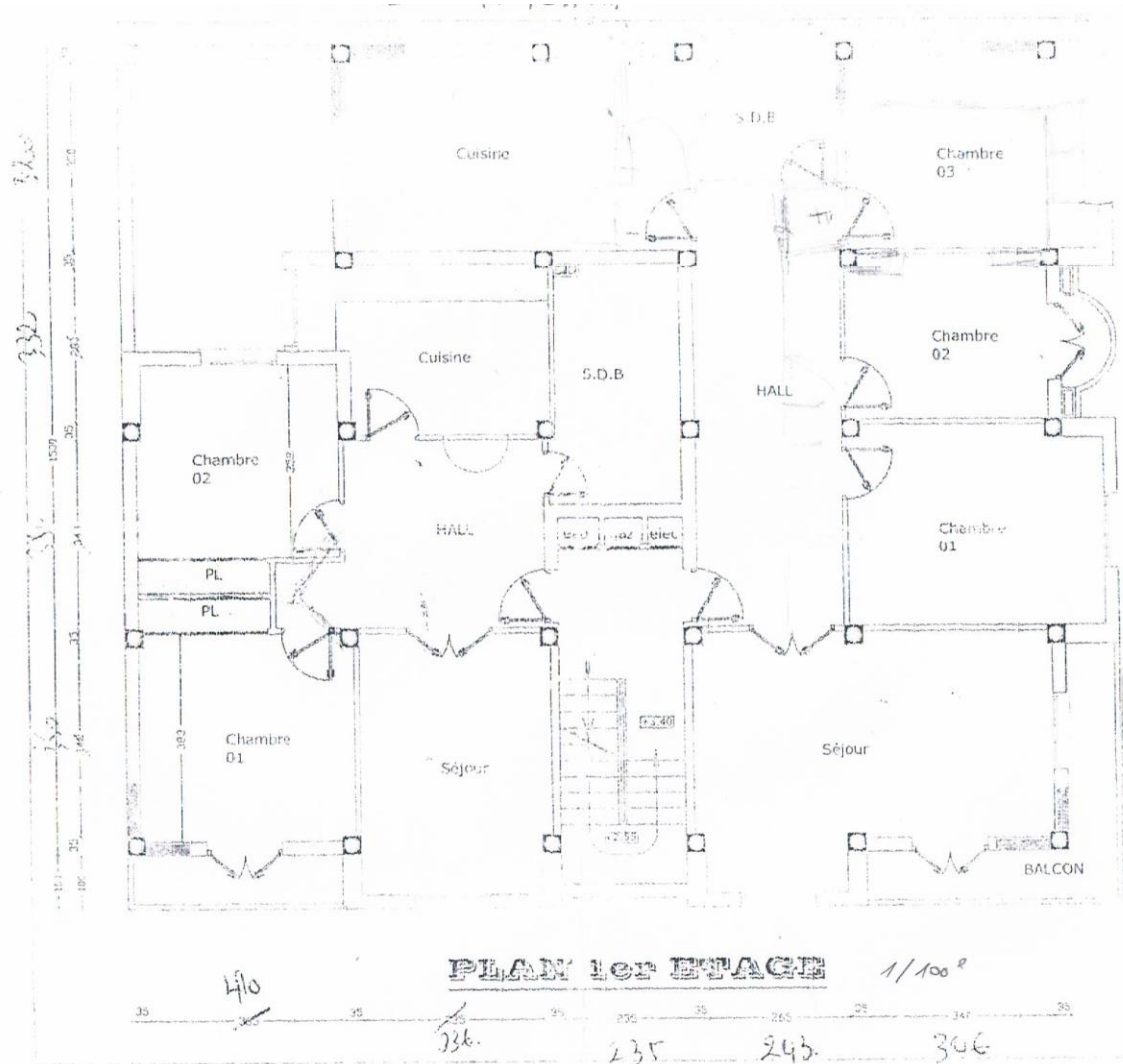
**Le sexe :** homme

femme

**Profession/ statue :** Célibataire

marié(e)





Plan étage courant, variante 2  
 Source: habitant interrogé

# L'AUTOPROMOTION MODE D'EMPLOI

## LES GRANDES ÉTAPES D'UN PROJET

**LES PROJETS IMMOBILIERS D'AUTOPROMOTION PEUVENT PRENDRE DES FORMES MULTIPLES : CONSTRUCTION NEUVE, RÉNOVATION, EXTENSION À PARTIR D'UN BÂTI EXISTANT... ET PEUVENT SUIVRE LES ÉTAPES SUIVANTES SUR PLUSIEURS MOIS.**

### 1 - GROUPEMENT ET PROSPECTION

**durée approximative : 12 mois**

- Constitution du groupe des personnes intéressées.
- Définition des objectifs et valeurs du projet.
- Détermination des besoins individuellement et collectivement.
- Création d'une association loi 1901 (non indispensable mais conseillé, tout comme la réalisation d'un document de présentation du projet).
- Recherche et choix d'un terrain ou bâtiment et contact avec le vendeur.
- Choix d'un maître d'œuvre.
- Études de pré-faisabilité, chiffrage.

*Cette phase de regroupement et de prospection jusqu'à la réservation du terrain ou du bâtiment se fait par un groupe stabilisé mais pas nécessairement complet de futurs habitants, co-maîtres d'ouvrages, prêts à s'engager dans la seconde phase.*

### 2 - RÉALISATION/CONSTRUCTION

**durée approximative : 18 mois**

- Études d'avant-projet (architecte, bureaux d'études...).
- Recherche de financement.

**Option sur le terrain ou le bâtiment (promesse de vente, réservation du terrain possible pendant 6 mois à 1 an).**

- Organisation juridique : mise en place d'une société ad hoc.
- Mobilisation des fonds propres.
- Permis de construire et autres formalités.
- Accord de financement.
- Rédaction d'un règlement intérieur.

### Achat du terrain ou du bâtiment existant

- Études de marché et de projet, consultation des entreprises.
- Souscription des contrats d'assurances (obligatoires et optionnelles).
- Passation des marchés de travaux.
- Suivi comptable et technique du chantier.
- Réception des travaux.

### 3 - GESTION DE L'OUVRAGE

**durée : indéterminée...**

- Gestion administrative et financière de l'ouvrage.
- Gestion des espaces communs.

A noter :

si l'emprunt peut être individuel ou collectif, la phase réalisation/construction est placée sous la responsabilité collective de la société créée pour porter l'opération et engage donc tous les associés. Une organisation spécifique pour le suivi des travaux et des facturations devra permettre de désigner des mandataires parmi les associés pour faciliter les relations entre le groupe, les entreprises et le maître d'œuvre.

Sources :

- *Mémoire « Pour une autopromotion en France » selon l'exemple allemand des Baugemeinschaften d'Alain MEYER, septembre 2007.*
- *Livre « Autopromotion, habitat groupé, écologie et liens sociaux » de Bruno Parasote aux Editions Yves Michel, 2011.*
- *Guide de l'autopromotion co-rédigé par l'association Eco quartier Strasbourg et le CAUE du Bas-Rhin.*

# LES STATUTS JURIDIQUES

LE CHOIX DU MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER SE FAIT EN FONCTION DES VALEURS ET DES OBJECTIFS DU PROJET ET DES MOYENS MOBILISABLES (FINANCIERS EN PARTICULIERS).

IL N'EXISTE PAS ENCORE DE CADRE RÉGLEMENTAIRE PLEINEMENT ADAPTÉ À L'AUTOPROMOTION. POUR DES PROJETS DE FAIBLE AMPLEUR, LA CONSTRUCTION PEUT S'OPÉRER DANS UN CADRE PLUS OU MOINS INFORMEL. LA GESTION DES PARTIES COMMUNES POUVANT ÊTRE ASSURÉE PAR UNE COPROPRIÉTÉ OU UNE ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE.

• **La coopérative d'habitants** est une formule répandue en Suisse, encore balbutiante en France. Les habitants sont à la fois locataires de leur logement et propriétaires collectivement de l'immeuble.

L'association lyonnaise HABICOOP accompagne des projets de coopératives d'habitants et s'efforce parallèlement à faire évoluer la législation pour la reconnaissance de ce modèle.

• **La Société civile d'Attribution** permet à chaque habitant d'être titulaire de parts de la société lui conférant un droit spécifique sur un logement. L'attribution du logement peut revêtir deux formes :

#### - En propriété

une fois l'immeuble achevé, chaque associé devient propriétaire de son logement.

La SCIA est dissoute et l'immeuble bascule sous le statut de la copropriété.

#### - En jouissance

chaque associé dispose d'un droit de jouissance de son logement pendant toute la durée de détention des parts. La Société gère les parties communes. Cette formule permet de contrôler plus étroitement les entrées et sorties.

Les sociétés peuvent prendre plusieurs formes : sociétés civiles, sociétés civiles coopératives de construction pour les sociétés d'attribution en propriété.

• **La Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété**, forme particulière de SCI, créée par un organisme HLM est en cours

d'expérimentation.

• D'autres montages encore sont envisageables, notamment des formes « hybrides » comme l'association-SCI (la majorité des parts sociales de la SCI est détenue par l'association et les apports financiers sont effectués en comptes-courants d'associés).

## • Les questions à se poser pour choisir un statut

### 1/ Pour le montage financier

- A-t-on de gros apports et donc peu de recours à l'emprunt ou, au contraire peu d'apports ?
- Souhaite-t-on recourir à un emprunt collectif ou à des emprunts individuels ?
- Souhaite-t-on pouvoir bénéficier des dispositifs individuels d'accession à la propriété (comme le Prêt à Taux Zéro par exemple) ?
- Y-a-t-il une volonté de certains d'être locataires ?
- Veut-on/doit-on intégrer du logement locatif social dans l'habitat groupé ?
- Souhaite-t-on pouvoir louer son logement à un tiers ?
- Souhaite-t-on pouvoir mobiliser de l'épargne extérieure ?
- Quelle fiscalité applicable ?

### 2/ Sur le plan de la gouvernance

- Voulons-nous gérer tout le site dans une logique coopérative ? Seulement les espaces collectifs ?
- Souhaite-t-on pouvoir contrôler les entrées / sorties des membres (logique de cooptation dans le choix de ses futurs voisins) ?
- Souhaite-t-on faciliter la transmission de son patrimoine à ses descendants ?
- Souhaite-t-on mettre en place des clauses anti-spéculatives ? Ou au contraire faciliter la valorisation du patrimoine ?
- Souhaite-t-on permettre une autonomie maximum dans les choix individuels ou au contraire garantir une prise de décision collective ?

Source : Atelier « Recueil juridique » organisé dans le cadre des Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif Strasbourg novembre 2010

# Le Cohabitat avec coab, comment ça marche ?

## 1

### J'IMAGINE MON PROJET

C'est la toute première étape qui posera les bases de votre projet.



#### JE COMPRENDS LE COHABITAT

Informez-vous sur cette alternative innovante sur coab.fr et son blog, trouvez les informations essentielles et suivez des ateliers de découverte.



#### J'IMAGINE MA FUTURE DEMEURE, SON ENVIRONNEMENT ET RENCONTRE MES FUTURS VOISINS :

Les questions à se poser : Maison ou appartement ?  
La zone géographique ? Quels espaces chez moi ?  
Quels services, activités et espaces, suis-je prêt(e) à partager ?  
Est-ce que je veux définir des critères de développement durable ?  
Et aussi quel budget ?

Vos futurs voisins : des amis ou personnes qui pourraient partager mon projet.  
Une plateforme comme coab.fr peut vous y aider à les trouver.

## 2

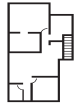
### J'ÉTUDIE LA FAISABILITÉ DE MON PROJET

Ici vous devrez trouver le terrain ou rejoindre un groupe de personnes qui ont déjà trouvé. Avec vos futurs voisins, vous allez prendre des décisions dans 3 domaines.



#### L'ARCHITECTURE :

- Les plans de mon appartement
- Les espaces communs
- La qualité architecturale



#### DÉVELOPPER LE PROJET COMMUN :

Je participe à l'évolution du projet et nous travaillons à le structurer et faire converger nos envies :

- Gouvernance partagée
- Prise de décisions à plusieurs
- Je participe à la concrétisation du projet

#### LES ASPECTS JURIDIQUES ET FINANCIERS :

- Choix de la structure juridique pour ce groupement d'habitants et leur projet (sci, Association, coopérative)
- Choix du montage financier
- Obtention du financement



\*Choisissez des communes engagées en faveur du cohabitat. Rapprochez-vous d'opérateurs spécialisés dans le cohabitat qui travaillent avec les communes pour réserver ces terrains / bâtiments.

## 3

### MON PROJET SE CONCRÉTISE

C'est là que tout prend forme !

\*Cette étape est importante et peut parfois impressionner. Ici aussi, vous pouvez vous faire accompagner par des acteurs comme COAB, qui sauront vous guider dans les étapes de réalisation de votre projet et vous guider vers les bons professionnels.



#### LA PHASE CONCEPTION :

- Travail avec l'architecte / bureau d'étude sur la validation du programme immobilier
- Demande des autorisations d'urbanisme
- Dépôt des dossier de permis de construire ou déclaration de travaux



#### RÉALISATION / CONSTRUCTION :

- Obtention du financement
- Contractualisation avec l'assistance à maîtrise d'ouvrage (intermédiaire des entreprises de construction)
- L'architecte dirige, organise suit son bon développement du chantier
- Coordination avec l'architecte durant la durée des travaux



### Je m'installe chez moi !

Vous êtes enfin chez vous et cela vous a coûté en moyenne de 10 à 30% moins cher que pour un logement classique.

\* Avec l'aide de professionnels du cohabitat comme COAB, la réalisation d'un projet d'habitat participatif peut aujourd'hui être aussi simple que n'importe quel projet immobilier.