

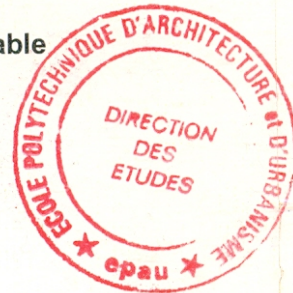
4101.0019.001

7/0019

MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR
ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

ECOLE POLYTECHNIQUE D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME
EPAU

Laboratoire Ville, Urbanisme et Développement Durable
VUDD



Domaine : ARCHITECTURE, URBANISME ET DEVELOPPEMENT DURABLE

Option : HABITAT, ARCHITECTURE ET DEVELOPPEMENT

MEMOIRE DE MASTER

INTITULE

LA QUALITE DU LOGEMENT COLLECTIF EN ALGERIE

Cas de la cité 1680 logements à Birtouta

Présenté par : Melle GUELMY Sarra

BIBLIOTHEQUE

Encadré par :

Mr SOUCI

JURY :

Président : Mr BAOUNI

Membre : Mme BELHAI

Membre : Mr BOUTAOUTAOU

Date de soutenance
07/05/2013

41010019/001

7/0019

MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR
ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

ECOLE POLYTECHNIQUE D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME
EPAU

Laboratoire Ville, Urbanisme et Développement Durable
VUDD



Domaine : ARCHITECTURE, URBANISME ET DEVELOPPEMENT DURABLE

Option : HABITAT, ARCHITECTURE ET DEVELOPPEMENT

MEMOIRE DE MASTER

INTITULE

LA QUALITE DU LOGEMENT COLLECTIF EN ALGERIE

Cas de la cité 1680 logements à Birtouta

Présenté par : Melle GUELMI Sarra

Encadré par :

Mr SOUICI

JURY :

Président : Mr BAOUNI

Membre : Mme BELHAI

Membre : Mr BOUTAOUTAOU

Date de soutenance
07/05/2013

CHAPITRE III : PRESENTATION DU CAS D'ETUDE, LA CITE 1680 LOGEMENTS, BIRTOUTA

III.1 Birtouta	46
III.2 Le cas d'étude : la cite 1680 logements	46
• Localisation	46
• La Fiche Technique Du Projet	47
• Le Programme	48
• Le plan de masse	49
• L'unité de l'habitation	50

Chapitre VI : Évaluation Du Cas D'étude

Introduction	51
VI.1 Echelle de la maille secondaire	52
VI.2 Echelle de l'unité de voisinage	54
VI.3 : Echelle du groupement résidentiel.....	55
VI.4 : Echelle de l'unité de l'habitation	57
Conclusion.....	58
CONCLUSION GENERALE	59

BIBLIOGRAPHIE

ANNEXES

SOMMAIRE

INTRODUCTION GENERALE	1
Problématique.....	2
La démarche à suivre	3
CHAPITRE I : LA RETROSPECTIVE DES POLITIQUES URBAINES EN ALGERIE	
Introduction	4
I.1 la période 1962 / 1966.....	6
I.2 la période 1966 / 1977.....	9
• Le Plan De Développement Triennal 1967-1969.....	9
• Le 1 ^{er} Plan Quadriennal 1970-1973.....	9
• Le 2eme Plan Quadriennal 1974-1977	10
I.3 la période 1977/ 1989.....	14
• Le 1 ^{er} Plan Quinquennal 1980/1984	14
• Le 2eme Plan Quinquennal 1985/1989	15
I.4 la période 1999/2014	17
• Le Plan De La Relancé Economique	17
• Le Plan Quinquennal 2005/2009	18
• Le Plan Quinquennal 2010/2014.....	19
Conclusion.....	22
CHAPITRE II : DEFINITION DE LA NOTION DE QUALITE	
Introduction	23
II.1 Définition de la qualité selon les architectes : qualité architecturale.....	27
II.2 Définition de la qualité selon les urbanistes : qualité urbaine	31
II.3 Définition de la qualité selon les paysagistes	38
II.4 Définition de la qualité selon les politiques algérienne	41
Conclusion.....	45

Le logement est un besoin fondamental pour l'homme, c'est son droit dans cette vie, le droit au logement, « *Le droit à un logement décent est, sans conteste, un des éléments importants d'un niveau de vie suffisant* »¹. Le droit au logement est inscrit dans la Déclaration universelle des droits de l'homme du 10 décembre 1948 comme un des éléments du droit à un niveau de vie suffisant au même titre que l'alimentation, l'habillement, les soins médicaux et les services sociaux nécessaires. En effet, l'article 25 énonce en son premier paragraphe :

« *Toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement (...)* ».

« *Le logement constitue un facteur d'équilibre essentiel pour la cellule familiale et donc pour la société ; c'est aussi un facteur de sécurité et de stabilité ; c'est un moyen d'insertion, d'intégration à la société ; c'est un indicateur de son niveau culturel et social, ce n'est en aucun cas **une simple machine à abriter*** »².

L'habitat d'une manière générale et le logement en particulier constituent un problème dont la dimension est internationale, beaucoup plus dans les pays du tiers monde. La prise de conscience de ce phénomène mondial est consacrée en 1976 par la conférence des Nations - Unies sur les Etablissements Humains de Vancouver : « *les pays du Monde ont exprimé l'inquiétude que leur inspirait la situation extrêmement grave des Etablissements Humains, notamment dans les pays en développement* »³

Cette inquiétude est renouvelée en 1996, par la deuxième conférence « HABITAT-2 » toujours sous l'égide des Nations-Unies avec l'adoption d'une nouvelle stratégie et des nouveaux objectifs à l'échelle mondiale, à savoir « *un logement convenable pour tous* », « *Un Etablissement Humain est plus qu'un groupement de personnes, de logements et de lieux de travail ; la diversité des caractéristiques que présentent les Etablissements Humains et qui reflètent les valeurs culturelles et esthétiques doit être respectée et encouragée ; les régions qui ont une importance historique, religieuse ou archéologique doivent être préservées pour la postérité, de même que les zones naturelles présentant une valeur naturelle* » .« *La conception des Etablissements Humains doit chercher à créer un cadre de vie où l'identité des individus, des familles et des sociétés soit préservée ; dans ce cadre de vie sont ménagés*

¹ : Voy. Philippe Versailles, « Chez soi quelque part : vers le droit à la résidence? », Chron. dr. soc., 1993, p. 165.

² : M. Amrane Mokhtar ; le logement social en Algérie -les objectifs et les moyens de production, mémoire de magister ; université Mentouri.

³ : O.N.U, RAPPORT- Conférence de Vancouver sur les « Etablissements Humains » - ; 1976.

les moyens d'assurer la jouissance de la vie privée, les contacts personnels et la participation de la population à la prise de décision »⁴

Le nouveau plan d'action d' « HABITAT-2 - » comporte des stratégies modulées en fonction de la situation de chaque pays et des communautés considérées.

Les gouvernements à tous les niveaux, la collectivité et le secteur privé sont appelés à mettre en œuvre la stratégie, la procédure au niveau local, pour atteindre les deux principaux objectifs, à savoir « un logement convenable pour tous » et « un Développement Durable des Etablissements Humains dans un monde de plus en plus urbanisé ».

PROBLEMATIQUE :

L'Algérie est un des pays qui souffre de cette maladie, appelée « la crise du logement » depuis son indépendance, cela est dû à une demande qui ne cesse pas d'augmenter, et une offre qui n'arrive pas à répondre à cette demande.

L'état essaie de mettre en marche un ensemble de politique concernant le volet de l'habitat, commençant par la charte d'Alger 1964 jusqu'aux dernier plan quinquennal 2010/2014, les différents plans ont toujours été présenté sous formes de chiffres, démarrant de 10 000 logements jusqu'à arriver à 2.000.000 de logements, souvent ces chiffres ne sont pas atteint, à cause des problèmes de mauvaise gestion, de manque de cadre spécialisé dans le domaine et des raisons économiques. Du ce fait les retards s'accumule et la crise ne fait que s'accentuer.

La dernière décennie les chiffres ont pris beaucoup d'ampleurs, si à une époque on parlait de 10.000 actuellement on parle de la réalisation de 1.000.000 et 2.000.000 de logements c'est le cas des deux derniers plans quinquennaux, 2005/2009 et 2010/2014 , et d'après le ministère de l'habitat et de l'urbanisme le plan quinquennal 2005/2012 a atteint le niveau de 91 ,2% de son objectif, même nos cités sont devenue sans âme, c'est des labyrinthes de bâtiments implanté dans tous les sens avec des noms chiffrés, ce constat nous pousse à poser la question suivante :

Quelle qualité offre le logement algérien à ces habitants ?

Est-ce que l'habitant algérien est satisfait de la qualité de son logement ?

⁴ : O.N.U, RAPPORT - Conférence d'Istanbul sur les « Etablissements Humains » - ;1996.

LA DEMARCHE A SUIVRE :

Dans une première étape de notre travail, nous avons fait la rétrospective des politiques urbaines en Algérie depuis l'indépendance à travers les différents programmes lancés par l'état depuis 1962 dans le but de résorber la crise du logement. Nous avons expliqué ces derniers afin de comprendre leurs contenus et les causes qui ont poussé l'état pendant chaque période à augmenter le chiffres des programmes et les raisons qui font que ces programmes reconnaissent des retards énorme et que la crise n'est toujours pas résolue. Aussi, nous avons retracé l'évolution de la qualité du logement collectif algérien à travers les différents programmes cités ci-dessus.

Dans une deuxième étape, nous avons défini la notion de qualité selon les différents acteurs : architecte, urbaniste, paysagiste mais aussi selon la politique algérienne.

Sur la base de ces définitions, nous avons établi une grille de critères définissant la qualité du logement de ces espaces internes et externes en générale.

A partir de cette grille nous avons fait l'évaluation de notre cas d'étude « la cité 1680 logements de Birtouta ».

Chapitre I :

La Rétrospective Des Politiques Urbaines En Algérie

INTRODUCTION :

Depuis l'Indépendance l'Algérie a connu une forte urbanisation, le taux d'urbanisation est passé de 25.05% en 1954, à 65.94% en 2008, cette augmentation rapide et remarquable à bouleverser le cadre urbain algérien, et créé un énorme déséquilibre entre la ville et la campagne.

Cette urbanisation forte est due principalement à l'évolution très remarquable de la population urbaine, les chiffres sont passés de 3.778.482 personnes en 1966 à 22.471.179 personnes en 2008 sur une population totale de 34.080.030, le nombre d'habitants urbains représentait près des deux tiers de la population totale en 2008, l'évolution de la population urbaine est due d'une part ,au taux d'accroissement naturel élevé et d'autre part, il est due au mouvement intensif de la population rurale vers les villes (exode rural)

Années	population urbaine	population totale	taux d'urbanisation (%)
1954	2157938	8614705	25,05
1966	3778482	12022000	31,43
1977	6686785	16948000	39,45
1987	11420434	23051441	49,54
1998	16963570	29112853	58,27
2008	22471179	34080030	65,94

➤ Tableau 1 : Evolution de taux d'urbanisation en Algérie, source ONS

D'après le tableau, on remarque que l'évolution moyenne est de 8% par décennie, et l'accroissement de la population est d'une moyenne de 2,5% cela est dû aux commodités qu'offrent les villes.

Cette pression démographique a engendré une augmentation dans la demande de logement et les moyens existants justes après l'indépendance ne répondaient pas à cette demande de ce

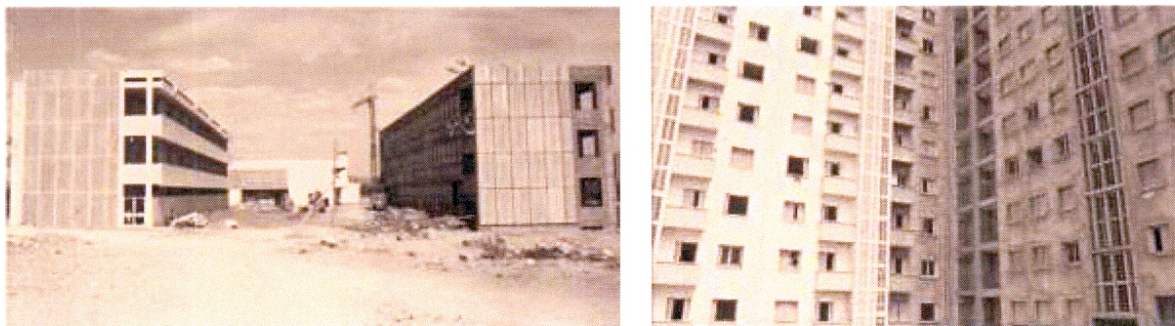
fait les retards en termes d'offre s'accumulaient et le problème de « la crise de logement » est apparu. La crise a suscité l'intervention de l'état en introduisant plusieurs politiques dans le but de résorber cette crise et faire l'équilibre entre la demande et l'offre, parmi ces politiques les plus importantes sont :

- 1962 – 1966 : un énorme flux de la population rural s'est dirigé vers les villes désertées par les européens, un état d'insalubrité et de dégradation très remarquable, un surpeuplement important et un état qui n'arrivait pas à gérer la situation à cause du manque d'effectifs de gestion performants .
- 1966 – 1977 : la mise en œuvre d'une politique de développement axée sur l'industrialisation et la politique de la révolution agraire avec pour objectif de freiner l'exode rural, le but n'a jamais été atteint. L'Etat est le principal producteur du foncier urbain et promoteur foncier, en réalisant des opérations de grandes envergures dont les ZHUN , les zones industrielles, de recasement, plusieurs équipements structurants et différents programmes d'habitat dans le cadre des 3 plans de développement établis par l'état, le plan triennal 1967-1969 , les deux plans quadriennaux 1970-1973et 1974-1977.
- 1987 – 1998 : cette période a connu le développement des deux plans quinquennaux 1980-1985 et 1985-1989 ou l'état a attribué plus d'importance au secteur de l'habitat en terme d'étude et de financement, le taux d'urbanisation ne cesse pas d'augmenter et la crise n'est toujours pas résolue.
- 1999 – 2014 : cette période a connu une explosion dans la production du logement, d'importantes opérations d'aménagement et d'amélioration urbaine en faveur des programmes de développements : le programme spécial de la relancée économique et le deux programmes quinquennaux 2005-2009 et 2010-2014, le taux d'urbanisation est toujours en augmentation mais la question qui reste posée ; est ce que la crise sera résorber ?

I.1 LA PERIODE 1962 – 1966 :

A l'époque coloniale, la construction des logements incombait aux entreprises privées françaises. Avec le déclenchement de la guerre de libération, le logement est devenu un moyen de pression politique entre les mains des autorités coloniales. De grands projets de construction ont été ainsi conçus et réalisés au profit de milliers d'Algériens « indigènes », suivant une stratégie visant à casser la lutte armée.

Après l'indépendance, l'Algérie a hérité d'une situation difficile dans ce secteur : 42.000 logements étaient inachevés, dont 38.000 situés dans les villes (voir figure 1 et 2). A cela s'ajoutent le départ massif de la plus part des entreprises de réalisation, des ingénieurs et des techniciens étrangers qui tenaient le secteur entre les mains, l'arrêt de la production des matériaux de construction, le tarissement des sources de financement, la destruction d'un grand nombre de villages durant la guerre, l'exode massif des populations vers les villes et le retour des réfugiés (plus d'un million de personnes).



➤ Figure 1,2 : Les carcasses de logements inachevés laissés par les colons.

Pour répondre à tous ces problèmes, un programme de construction de logements, notamment, dans les campagnes, a été élaboré en novembre 1962 dans le cadre d'une stratégie d'adaptation développée par la population dans les milieux rural et urbain en appliquant des stratégies d'autogestion. L'opération rencontre des problèmes d'organisation, un manque de financement sachant que l'enveloppe qui lui a été consacrée était de l'ordre de trois millions de dinars seulement. L'improvisation a duré deux ans.

A la faveur de l'adoption de la Charte d'Alger en avril 1964, à l'occasion du 1^{er} congrès du parti du FLN depuis l'indépendance, le bilan du secteur a été dressé et les perspectives tracées.

Dans la partie 2, le chapitre 3 de la charte d'Alger, intitulée La réalisation des aspirations des masses populaires dans la partie qui concerne l'habitat et la construction, le FLN a signalé :

« Une politique de l'habitat est soumise à trois impératifs essentiels :

- La nécessité que les travaux demandent à la population soit directement productive, non seulement par la distribution des salaires qu'ils entraînent, mais aussi par la création de biens et services collectifs.

- L'impossibilité de fournir à assez brève échéance des logements acceptables à tous les ménages, car une telle initiative épuiserait les ressources nationales.

- La nécessité de ne pas sacrifier l'avenir au présent et d'insérer les travaux d'urgence dans un plan de telle manière que l'expansion urbaine soit canalisée, organisée, prévue et non anarchique.

La construction est une tâche ardue. Les efforts doivent être portés sur l'établissement d'un plan économique utilisant toutes les potentialités y compris les initiatives individuelles et collectives de construction de logements, mais veillant à éviter les implantations anarchiques, parasites, faciliter l'accession à la propriété pour les besoins personnels et familiaux de logements notamment par la formule de la location-vente. »¹

L'Algérie venait de sortir d'une situation très aride, donc répondre aux besoins de la population en terme de logement semblait impossible, et le parc délaissé par les colons ne pouvait pas répondre à la totalité de la demande. Pour résorber le déficit et répondre à la demande, les rédacteurs de la Charte ont estimé qu'il faudrait prévoir la construction de 75.000 nouveaux logements par an dans les villes et plus de 65 000 dans les campagnes (voir figure 3), soit un total de 140.000 unités par an.

¹ : La charte d'Alger 1964



➤ *Figure 3 : Exemple d'une cité d'habitation rural réalisé dans la période 1966/1977*

Le rythme de livraison du secteur public concernant les programmes urbains et ruraux confondus, ne dépasse pas neuf mille logements par an. En 1966, le parc immobilier algérien comptait presque 1.982.100 logements, alors qu'en 1962 il comptait 1.948.000. Le bilan de la restructuration sociale était caractérisé par une amélioration globale des conditions de vie et d'habitation par rapport à la période coloniale avec une baisse considérable dans le TOL, **il est passé de 10 à 6 personnes par logement.**

Le déficit en terme de logement est très important ,122000 logement par an et l'accumulation de ses chiffres ont aggravé la situation de la crise, certes le TOL a baissé et les conditions de vie sont devenues meilleurs mais face au chiffres qui font peur l'Algérie est encore loin d'atteindre ces objectifs.

I.2 LA PERIODE 1966 / 1977 :

Les transformations de l'habitat qui se sont opérées en Algérie dans cette période étaient souvent réalisées par un État, imprégné d'une « Doctrine socialiste de l'habitat », qui avait comme objectif explicite de modifier les modèles d'organisation, les habitudes de consommation, les valeurs et les coutumes jugées comme des obstacles au développement économique, plutôt qu'avec l'objectif de s'adapter aux transformations sociales et culturelles en cours chez ces populations. Selon Safar- Zitoun, cette doctrine :

« [...] se proposait en outre d'élaborer un type d'habitat favorisant l'épanouissement de « l'homme nouveau ». Cette doctrine légitime le rôle distributeur de l'État et elle se veut « égalitaire » et « démocratique », dans le sens où elle disqualifie le critère de l'argent pour l'accès à l'espace, mais aussi dans la mesure où elle introduit le concept d'égalité résidentielle. Tous les logements construits par l'État devront être de même qualité, qu'ils soient destinés aux pauvres ou aux riches. »²

Selon les données officielles, l'Algérie connaissait déjà une pénurie de 300 000 logements en 1966 (2,28 millions de ménages pour 1,98 million de logements disponibles, ceux dans un très mauvais état inclus). Il évalue qu'en 1979, le déficit en logements (même en comptabilisant ceux en très mauvais état) s'élevait à 1,2 million de logements. **On assiste à une crise de logement qui s'accroît et une qualité qui se dégrade avec un TOL qui atteint les 7,5 personnes alors qu'il était de 6 en 1966** et la norme selon le ministère de travaux public et de la construction était de et à l'application de plusieurs plans dans le but de résoudre les problèmes de l'époque :

- Le Plan De Développement Triennal 1967-1969 :
vise surtout la réorganisation du secteur économique avec pour objectifs le contrôle étatique des ressources stratégiques par les nationalisations et la création d'entreprises publiques. Il était doté d'un budget modeste, dont la plus grande partie était destinée au développement de secteur de l'industrie, alors que pour le secteur de l'habitat le budget était de 2,7 %.
- Le 1^{er} Plan Quadriennal 1970-1973 :

L'objectif de ce plan, en matière d'habitat, était de réunir les conditions d'un bon cadre de vie des ménages avec la réalisation de logements neufs et des différents

² : SAFAR-ZITOUN, Madani. *Dynamiques sociales et rigidités institutionnelles ou la ville confisquée Par l'état : le cas d'Alger*, collection Villes et développement, Montréal, 1994, page 10

équipements publics nécessaires. Il s'agissait de construire 45 000 logements urbains, dont seules 18 000 unités ont été réalisées et 40 000 logements ruraux, mais à la fin 1973, seuls 24 000 logements ont été construits.

Le rythme de réalisation des projets publics de logements était très faible, les conditions d'une prise en charge effective et de qualité de la demande nationale en la matière n'étaient pas encore réunies. Le budget alloué au secteur, dans le premier plan quadriennal, était de 5% de l'enveloppe globale, un taux très faible par rapport à ce qui avait été consacré à d'autres secteurs.

Dans la même période, le gouvernement a décidé **de mettre de nouveaux mécanismes de financement de la construction de logements**, en décidant de **mobiliser l'épargne privé des ménages**. Ces derniers avaient alors la possibilité d'avoir un logement familial ou d'accéder à des crédits bancaires pour sa construction, grâce à leurs épargnes. D'un autre côté, les pouvoirs publics ont veillé sur l'augmentation des capacités nationales de production des matériaux de construction et sur le renforcement des capacités matérielle et technique des différentes entreprises intervenant dans le secteur à l'échelle du pays ou au niveau régional. En terme des équipements publics, le premier plan quadriennal a permis, la construction des universités de Constantine et des sciences et de la technologie d'Alger (USTA), devenue l'université des sciences et de la technologie Houari-Boumediene (USTHB).

Les souhaits de l'état sont grands mais le résultat obtenu et toujours insatisfaisant et la situation de crise ne fait que s'aggraver.

- Le 2^{ème} Plan Quadriennal 1974-1977 :

Le deuxième plan quadriennal a impulsé une nouvelle dynamique dans le secteur de l'habitat. L'explosion démographique que connaissait le pays à cette époque (d'après le recensement de la population de 1977 le nombre de la population était de 16.948.000) a amené le gouvernement à lui accorder une importance particulière.

Le budget du secteur est passé à 13% à la faveur de ce deuxième plan, ce budget a permis la programmation de 100 000 nouveaux logements en milieu urbain, dont 90.000 ont été réceptionnés, et la réalisation de 300 villages socialiste agricole (VSA) pour limiter l'exode rurale. Il a été aussi retenu dans le même cadre l'encouragement de l'auto-construction.

Ces 300 villages socialistes réalisés représentaient le tiers des 1000 VSA programmés dans le cadre de la « Révolution agraire ». Chaque village était constitué de 175 logements abritant près 1.500 personnes, soit **une moyenne de 8 personnes par logement**. De plus, il a été décidé de réaliser 20.000 logements ruraux, dans le cadre de l'extension des VSA, et 40.000 logements relevant de l'auto-construction.

Sur le plan législatif, les différents intervenants dans le secteur appliquaient la réglementation héritée de l'époque coloniale et reconduite au lendemain de l'indépendance, jusqu'en 1973.

En 1975, un arrêté a préparé le terrain pour entre autres la mise en place des plans directeurs d'urbanisme qui ont permis de dépasser le problème de la disponibilité du foncier nécessaire à l'implantation des programmes de constructions. Les 398 plans directeurs d'urbanisme établis en application de cette réglementation ont préparé le terrain à une plus grande dynamique dans le développement du secteur de l'habitat. Mais, devant l'aggravation de la crise du logement qui a nécessité la mise en place de mesures d'urgence, le gouvernement a programmé, toujours au titre du deuxième plan quadriennal, la réalisation de 275 zones d'habitations des nouvelles urbanisations (ZHUN) à travers le pays (voir figure 4 e 5). Les ZHUN étaient considérées à ce moment-là comme un instrument privilégié d'urbanisation du territoire national. Les villes se sont développées grâce à cette politique.



➤ Figure 4,5 : ZHUN réalisé pendant le 2^{ème} quinquennal

Avec la réalisation des 275 ZHUN, la dotation des villes en équipements s'est quelque peu améliorée, mais, **la qualité de réalisation n'avait pas atteint le niveau escompté. Les ensembles immobiliers se dégradent rapidement, les plans d'architecture étaient sans imagination et la population faisait face au manque de commodités notamment en matière de transport.**

En parallèle, les travaux ont été lancés pour l'aménagement de zones industrielles (ZI). A la fin du deuxième plan quadriennal, 73 ZI ont été aménagées sur une superficie totale de 15.000 hectares (voir figure 6). Cela a été fait en l'absence de toute politique d'aménagement du territoire.



➤ Figure 6 : zone industrielle.

Les constructions de logements et d'équipements publics, dans cette période, ont été caractérisées par leur insuffisance par rapport aux besoins, le manque de moyens de travail, la difficulté de gérer les entreprises de réalisation, le manque de la main-d'œuvre qualifiée et de l'encadrement technique, l'absence de coordination entre le secteur de l'habitat et les autres secteurs et la non maîtrise de l'urbanisation. **D'où le résultat final était des chiffres, des cités dortoirs, avec une architecture très pauvre, impersonnelle, une architecture qui interprète l'état de l'urgence par lequel l'Algérie passait.** Selon les spécialistes, ces deux plans quadriennaux constituaient une étape importante dans le développement du secteur de l'habitat en Algérie, mais la pression continue sur le logement n'a pas permis d'atteindre les objectifs en matière de qualité de l'habitat.

	Prévision de logements	réalisations				Restes à réaliser
		1967-1969	1970-1973	1974-1977	total	
Plan triennal	20 548	9 775		3 633	20 548	0
Plan quadriennal 1	41 115		2 127	18 318	20 445	20 670
Plan quadriennal 2	156 681			6 208	4 208	152 473
total	218 34	9 775	9 267	28 19	45 201	173 13

- Tableau 2 : prévision et réalisation de logements urbains entre 1967 et 1977 à l'échelle nationale.

I.3 LA PERIODE 1977/ 1989 :

- Le 1^{er} Plan Quinquennal 1980/1984 :

ce premier Plan Quinquennal algérien apparaît officiellement comme la manifestation d'une double préoccupation de la nouvelle direction politique algérienne : répondre aux tensions sociales sérieuses héritées de la période antérieure en freinant sensiblement les investissements pour mieux répondre aux besoins sociaux au niveau des consommations individuelles et collectives. Et d'autre part. Se donner les moyens d'une gestion économique plus efficace. Le budget du secteur est passé à 60 milliards de dinars, soit 15% du budget de l'Etat, donc le secteur de l'habitat faisait partie des priorités de l'état algérien.

Il s'agissait de construire 700 000 logements dont 300 000 urbains et 160 000 ruraux (voir figure 7 et 8). A cela s'ajoute 250 000 réalisés à l'initiative des particuliers (individuels et en coopératives).



➤ Figure 7, 8 : Logements réalisés dans le cadre du 1^{er} plan quinquennal.

Il a aussi été programmé la réalisation de 300 plans directeurs d'urbanisme, 350 zones provisoires d'urbanisation, 200 ZHUN (voir figure 9 et 10) et 47 zones industrielles.



➤ Figure 9, 10 : Exemples des ZHUN réalisés dans du 1^{er} plan quinquennal.

- Le 2eme Plan Quinquennal 1985/1989 :

La mise en place du deuxième plan quinquennal a coïncidé avec la crise mondiale qui a touché, à partir de 1986 le secteur des hydrocarbures. L'Algérie entre dans une période de stagnation économique, les budgets alloués aux différents secteurs d'activité ont été drastiquement réduits. De plus, les investissements des entreprises dans la construction de logements ont chuté. La persistance de la crise pendant plusieurs années a opéré un changement radical dans le développement du secteur de l'habitat, du coup, le gouvernement décide alors de réduire la part de l'Etat dans le financement de la construction de logements. À la faveur de ce dernier, 298 000 logements ont été réceptionnés dans les villes (voir figure 11 et 12), dont 216 000 unités inscrites dans le cadre du 1er plan quinquennal (1980-1985) et 244 000 logements dans les campagnes dont 140 000 unités relevant du précédent plan. Autrement dit, de 1980 à 1985, le secteur n'a réalisé que 82 000 nouveaux logements urbains et 104 000 unités rurales. A cela s'ajoute un quota de 68 000 unités réalisées par les opérateurs privés.



➤ Figure 11, 12 : Logements réalisés dans le cadre du 2^{eme} plan quinquennal.

Objectifs très ambitieux, trop sans doute, puisque à la fin des deux plans quinquennaux, 310 000 logements ont été réalisés dans le cadre des programmes publics. L'auto construction a pour sa part permis de construire environ 120.000 logements.

Ces réalisations importantes qu'elles soient, ne permettent pas à court terme de régler le déficit en logements (avec une population de 23.051.441 et un parc de logement de 3.602.146 , donc un taux d'occupation par logement égal à 6,4 encore loins de la norme escompter par le ministère).

De plus les contraintes financières qui supposent des arbitrages au niveau des instances de planification, doivent être réglés les problèmes liés aux approvisionnements en matériaux et à la pénurie de main-d'œuvre qualifiée ainsi qu'aux coûts élevés de réalisation et à l'insuffisante maîtrise de la gestion des chantiers et de certaines technologies de construction.

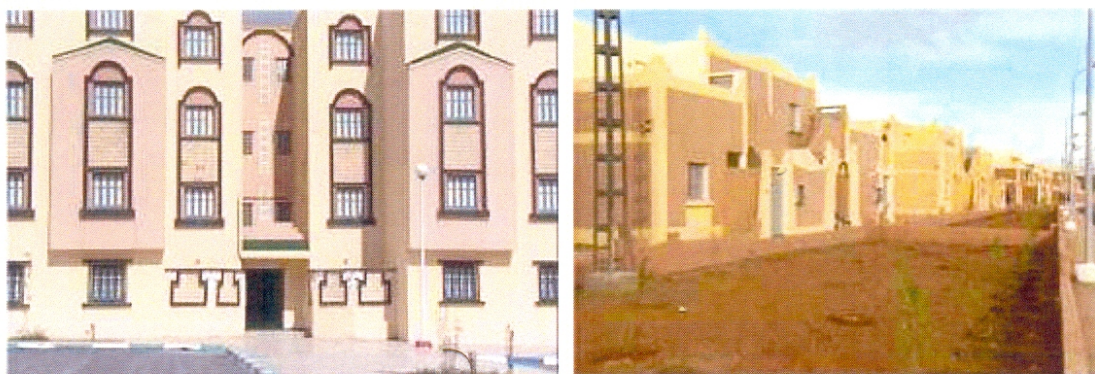
L'Etat donnait plus d'importance à l'aménagement de l'espace extérieur (espace vert, aire de jeux, espace de stationnement) dans ces cités chiffrées et à la programmation des équipements de service qui accompagne ses ensembles, ajouter à cela une légère amélioration dans la qualité des espaces intérieurs en matière de finition et les installations des réseaux VRD dans une optique d'amélioration de cadre de vie et de satisfaire au maximum l'utilisateur, mais la qualité en termes d'architecture est toujours pauvre et impersonnelle.

I.4 LA PERIODE 1999/2014 :

- Le Plan De La Relancé Economique :

Le Programme de soutien à la relance économique s'étale sur la période 2001-2004 et s'articule autour d'actions destinées à l'appui aux entreprises et aux activités productives agricoles et autres, au renforcement du service public dans le domaine de l'hydraulique, des transports et des infrastructures et à l'amélioration du cadre de vie, au développement local et au développement des Ressources humaines.

En matière d'habitat, le programme retenu porte sur 20.000 logements, au titre de l'amorce de la nouvelle formule de location-vente, ainsi que sur la viabilisation de quartiers défavorisés au niveau des centres urbains. Son coût est évalué à 35,6 milliards de DA. S'ajoute à ce chapitre, un programme d'habitat rural (Hauts Plateaux, montagne et Sud voir figure 13 et 14), financé à partir des ressources disponibles du FONAL (le front national du logement)



- Figure 13, 14 : exemples de réalisations dans le cadre du programmes des hauts plateaux et sud

En termes d'équipements structurants du territoire, le programme a été évalué à 142,9 milliards de DA. Il a pour but d'améliorer le cadre de vie des populations des grands centres urbains où se cristallisent les poches de pauvreté et d'exclusion. Il est également inspiré par la nécessité d'une recomposition des espaces ruraux. Il s'agit de stopper les migrations massives et douloureuses de cette dernière décennie et de faire également reculer la dévitalisation qui menace un grand nombre de nos régions rurales.

Dans le cadre de ce programme une grande **importance était portée sur la question de la qualité en termes de conception et en termes de réalisation, le TOL a marqué une diminution considérable 5,54 personne/logement.**

- Le Plan Quinquennal 2005/2009 :

L'État algérien a mobilisé des ressources budgétaires jamais égalées (environ 55 milliards de dinars) pour la réalisation de ce programme, **dans le respect des normes de sécurité, des délais, des coûts et du cadre de vie.**

Une méthode d'évaluation réaliste a été recommandée aux wilayas. Elle a pris en compte le fait que la concrétisation du programme, conduirait à ramener **le taux d'occupation moyen national par logement au terme du quinquennat à un niveau de 5**, partant de son niveau de 5,54 à fin 2003.

Le programme quinquennal de logement (2005-2009) retenu par le gouvernement, porte sur une consistance globale de : 1.010.000 logements, répartis par segment d'offre comme suit : 120.000 LSL, 215.000 LSP, 275.000 LR, 80.000 Location/V et 320.000 LP et Auto Construction. (voir figure 15 et 16)



- Figure 15, 16 : logements sociaux locatifs réalisés pendant cette période sur la bande littorale, les hauts plateaux.

La crise du logement a été allégée avec plus d'un million d'unités livrées durant les cinq dernières années et près de deux millions d'habitations réalisées au total durant la décennie. En parallèle, **les commodités de la vie moderne ont été fortement propagées, y compris dans les campagnes, avec un accès à l'électricité dépassant 98% des foyers, un taux de raccordement au gaz qui sera de 47% cette année, un taux de 93% pour l'accès au réseau d'eau potable, et un taux de 86% pour le raccordement au réseau d'assainissement**, le parc de logements a marqué une augmentation considérable 7.090.248 logements , **et la qualité de logement a marqué une amélioration en matière de surface, d'aménagement (voir figure 17 et 18), d'équipements de proximité ,de travaux de finition et de VRD (voir figure 19, 20 et 21) mais le langage architectural est toujours pauvre.**



➤ Figure 17, 18 : aménagement des espaces extérieurs.



➤ Figure 19, 20, 21 : finition intérieur d'immeuble et logement

- Le Plan Quinquennal 2010/2014 :

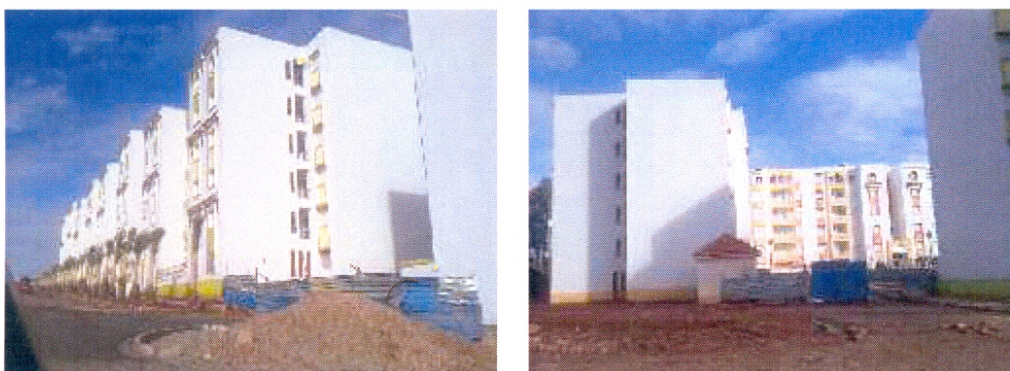
Une nouvelle démarche définie par les pouvoirs publics s'appuie sur trois principes directeurs :

- le premier vise à accroître de façon significative la production de logements et d'équipements publics;
- le second a pour objectif de diversifier l'offre de logements en encourageant la promotion immobilière, en développant le crédit pour l'accès au logement et l'aide de l'Etat pour la réalisation des programmes de logements sociaux locatifs en direction des couches sociales les plus défavorisées;
- le troisième concerne la mise en place d'un dispositif d'actions d'accompagnement en faveur de l'amélioration de la qualité architecturale et technique du cadre bâti.

Le plan d'action 2010-2014 met également l'accent sur les aspects relatifs au respect des règles d'urbanisme et de qualité architecturale à travers l'objectif des pouvoirs publics de favoriser la promotion d'un urbanisme et d'une architecture à la fois spécifique et moderne.

C'est le troisième programme d'investissement public depuis 2001 lancé par le président de la république « ABD EL AZIZ BOUTEFLIKA », il implique un engagement financier de l'ordre de 286 milliards de dollars dont bénéficieront pratiquement tous les secteurs. Sur la totalité des engagements, une part de 17,4 % est affectée pour résoudre le manque de logements au niveau national.

Il s'agit de réaliser 2.000.000 logements dont 500.000 logements locatifs (voir figure 22 et 23), 500.000 logements promotionnels, 300.000 logement dans le cadre de la résorption d'habitations précaires et 700.000 logements ruraux, un total de 1.200.000 sera livré durant le quinquennat 210 – 2014, alors que le reste sera achevé entre 2015 et 2017, ce programme prévoit aussi la réalisation de 600 unités d'habitation à haute performance. En 2011, 450.000 logements du programme ont été livré **avec une amélioration dans la qualité de réalisation (finition, VRD,..), le style architectural et technique de réalisation avec un TOL égal à 4.86 personne/logement (d'après le ministère de l'habitat et de l'urbanisme).**



➤ Figure22, 23 : logement en cour de réalisation dans le cadre du quinquennal 2010/2014 AIN TAYA.

Pendant cette période une démarche méthodique est mise en œuvre par le secteur de l'Habitat en vue de promouvoir une meilleure qualité du cadre bâti. Achèvement des études de PDAU et de POS, création de bureaux d'études pluridisciplinaires, uniformisation des référentiels de contrôle technique, révision du cadre législatif et réhabilitation de la maîtrise d'ouvrage en tant qu'activité-clé dans l'acte de bâtir ; ce sont là autant de nouveaux chantiers visant à relever le défi de la qualité. Le concept qualité est devenu une bataille auquel l'Algérie doit répondre d'une manière méthodique, logique et raisonnable, en suivant des méthodes et des démarches de qualité, comme a précisé Dr Hamid AFRA, directeur de recherche, directeur général du CNERIB dans une publication dans la revue de l'habitat numéro 5 : *«les études, recherches et expérimentations dans le domaine du bâtiment se multiplient par ailleurs, depuis plusieurs années et ont montré que la durabilité et la protection contre les aléas*

naturels des biens et des vies humaines doivent passer inévitablement par la conjugaison logique des différentes actions suivantes qui doivent être simultanément respectées.

- 1- Un choix de terrain dans le cadre d'un Plan d'occupation du sol (POS), issu d'un Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) adéquat qui intègre l'ensemble des aléas naturels et technologiques,*
- 2- Une bonne conception et analyse des ouvrages conformément à la réglementation technique de la construction en vigueur,*
- 3- Une bonne exécution des travaux. »*

Toujours dans le but de gagner cette bataille de qualité l'ancien ministre d'habitat et de l'urbanisme M. N.MOUSSA a réaffirmé le 9 novembre 2010, à l'occasion de la tenue d'un atelier international sur la qualité et ses référentiels à l'ISGP, à Alger, la détermination de l'Etat à améliorer la qualité de l'urbanisme et des constructions en Algérie. M. Moussa a souligné, dans ce sens, la nécessité *« d'engager à tous les niveaux les actions organisationnelles, techniques et juridiques nécessaires à la concrétisation des changements qui doivent être impérativement introduits dans nos modes de gestion pour assurer une meilleure qualité de notre urbanisme et de nos constructions ».*

Les résultats seront lisibles une fois les nouveaux logements seront distribués et habités.

CONCLUSION :

Le parc de logements a marqué une augmentation considérable à travers la réalisation partielle ou totale des différents programmes lancés par l'état depuis l'indépendance. En matière de surfaces, les ensembles postindépendance ont mieux fait puisqu'ils proposaient des logements de 60 à 70 m², destinés à des familles évaluées en moyenne à six ou sept personnes.

années	Parc d logements	Population	TOL
1966	1855000	12060000	6
1976	2153700	16047000	7.5
1998	5024248	29507000	5.87
2008	6685674	34080000	5.09
2009	7090248	35056213	4.94
2010	7330248	35638326	4.86

Tableaux 3 : évolution du parc de logement et le TOL depuis l'indépendance,

Source MHU.

En matière de qualité de vie, l'amélioration est très relative avec la répétition de plans types et l'absence presque totale de pensées architecturale et urbanistique. Visiblement tous les espaces communs et publics sont à l'abandon et subissent l'inopportune abrogation du précieux règlement de copropriété qui permettait une gestion directe de l'habitat collectif.

C'est le résultat d'une politique qui veut gérer une crise qui ne cesse pas de s'accroître, c'est le résultat d'une réflexion d'urgence.

Chapitre II :

Définition De La Notion De La Qualité

INTRODUCTION :

La notion de qualité se rapporte toujours à quelque chose même s'il s'agit quelque fois de l'homme en lui-même, c'est une notion difficile à cerner. Sa définition concrète est problématique comme le confirme GARVIN « *la qualité est un concept extrêmement nébuleux car facile à visualisé mais exaspérant à définir* »¹.

La définition de la notion de qualité a été précisée au niveau de l'organisation internationale de normalisation, elle signifie : « *aptitude d'un ensemble de caractéristique intrinsèques à satisfaire des exigences (besoin sou attentes formulés)*. »². C'est une définition générale qu'on peut adopter dans tous les domaines de travail.

La qualité peut se définir aussi selon le contexte socio – économique et culturel du milieu dans lequel on se retrouve. La notion qualité renvoie à la question « comment peut-on mesurer cette qualité ? » la réponse selon Véronique MALLERET se trouve en mesurant la qualité offerte, perçue et celle de conception et réalisation.

- « **Qualité offerte** : désigne les caractéristiques techniques observables du service. Ce sont des faits, recueillis par des mesures, des sondages...etc.
- **Qualité perçue** : comme son nom l'indique, celle que perçoit le client. Des informations sur la qualité perçue s'obtiennent donc en interrogeant le client (questionnaires, interviews...) ou en le laissant s'exprimer.
- **Qualité de conception** : celle qui s'obtient lorsque l'on part des besoins et des attentes du client pour définir les spécifications du service
- **Qualité de réalisation** : consiste à produire le service tel qu'il a été défini ».³

¹ : Roux Laëtitia, « L'administration électronique : un vecteur de qualité de service pour les usagers ? », Informations sociales, 2010/2 n° (PDF)

² : La norme iso 9000, version 2000

³ : Véronique MALLERET - Les systèmes de mesure de la qualité dans les entreprises de service, rapport de recherche, page 15, 16,17. (PDF)

Ces définitions sont valables dans notre domaine ‘l’habitat et la construction’, vu que le logement est un produit destiné à un client qui est la famille sous différentes formes et formules politique, social ...etc, qui diffèrent d’un pays à un autre mais la manière de l’appréhender est différente.

La notion de qualité a toujours existé, depuis que l’homme est apparu sur terre, depuis qu’il a commencé à construire, cette notion elle n’a fait qu’évoluer avec le temps et à chaque époque elle essayé de répondre aux exigences du lieu, du temps et des besoins de l’individu.

« *La ville est vie, la ville est mouvement, la ville se transforme* »⁴, la ville est un processus en développement plus ou moins régulier, en transformation graduelle, elle change selon l’époque, le changement de la population, les changements socio –politique, La ville n’est jamais stable car une ville stable égale ville morte. Agir sur la ville c’est agir sur ces composantes de sorte à améliorer sa qualité en termes d’espace, d’usage et de qualité de vie des citoyens dans un cadre de développement durable. Parmi les actions utilisées pour agir sur la ville le renouvellement urbain et la régénération urbaine sont les plus fréquents, qu’est-ce qu’on entend par régénération urbaine? Renouvellement urbain? Esst ce qu’ils présentent une solution pour répondre à la question de la qualité dans nos villes.

Le renouvellement urbain : ce terme correspond à un «moment» de l’histoire de nos villes, du moins d’une bonne partie d’entre elles, à une situation et à une évolution d’un certain nombre de quartiers ou de morceaux de ville aux caractéristiques particulières, à un «état» de l’action sur la ville montrant des limites inquiétantes. Il appelle un renouvellement des pratiques et le partage d’une culture nouvelle de l’aménagement et du développement local. Le renouvellement urbain n’est pas un processus répétitif et linéaire. Il évolue selon l’environnement auquel il appartient, ce qui conduit à rechercher une adaptation permanente des programmes mis en œuvre aux caractéristiques mouvantes du marché, et à l’émergence de besoins nouveaux.

⁴ : Fédération Nationale des Agences d’Urbanisme ; le renouvellement urbain ; 15 maillons clefs pour la chaîne de mise en œuvre des projets Caisse ; novembre 2001,page 35.

Le renouvellement urbain entend prendre en compte différents types de territoires :

- des quartiers anciens résidentiels dégradés, écartés des processus de valorisation
- des quartiers (et souvent des «morceaux de ville») anciens et mixtes (surtout du XIXème ou du début XXème siècle) associant de l’habitat souvent modeste et vétuste et des activités industrielles.
- des quartiers récents, constitués d’ensembles de logements locatifs sociaux et parfois aussi de copropriétés, très marqués par l’urbanisme des «tours et des barres», affectés durablement par des processus de dégradation, de dévalorisation, de marquage, concentrant un certain nombre de dysfonctionnements sociaux (voir figure 24 et 25).



Figure 24 ; 25 :

- Intervention sur un groupe d’immeubles type barre dans le cadre d’une opération de renouvellement urbain



La régénération urbaine : Le concept de régénération urbaine retient différentes significations selon le niveau de développement du pays auquel appartient une ville. Dans les pays les plus développés il s'agit surtout de favoriser un "retour à la ville", de revitaliser son centre, de relancer ses activités dans un contexte de sévère concurrence internationale et d'agir très largement sur le plan qualitatif d'une "croissance intelligente". Dans les pays émergents, si les dimensions qualitatives ne sauraient être ignorées, elles doivent impérativement être associées à des nécessités quantitatives. D'une manière générale, il peut y avoir trois motivations pour la régénération urbaine:

- la régénération imposée après une longue période d'abandon d'une zone urbaine ou suite à une grave dégradation des conditions de vie dans un quartier.
- la régénération opportuniste lorsque les bailleurs de fonds publiques et privés cherchent le terrain adéquat pour un grand projet.
- la régénération préventive ou prospective dans les zones où le tissu social et économique s'est détérioré.

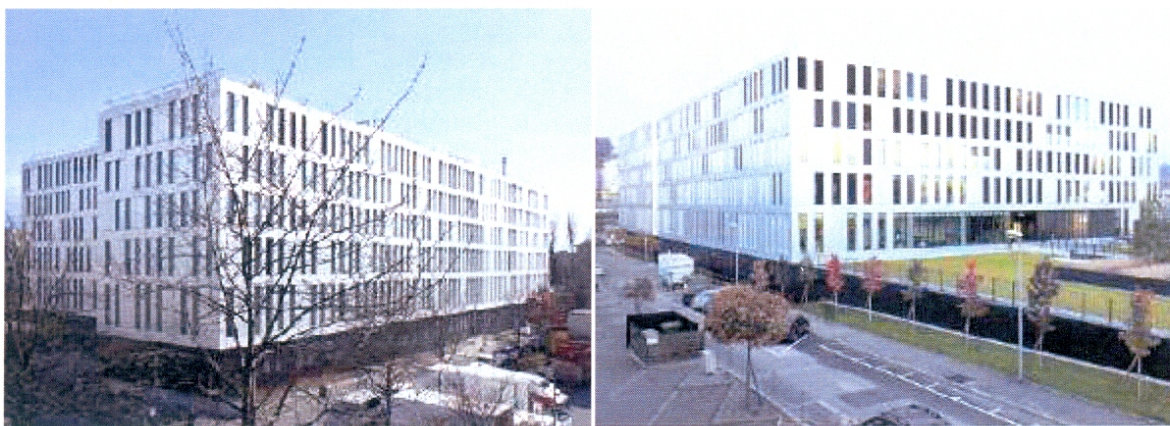
D'après les définitions attribuées à ces deux concepts on peut comprendre que leurs objectifs sont presque identiques, ils visent une seule chose, l'amélioration de la qualité des tissus urbains déjà existants, donc on peut déduire que la régénération urbaine et le renouvellement urbain sont la meilleure réponse à la question de la qualité.

II.1 : DEFINITION DE LA QUALITE SELON LES ARCHITECTES ; « Qualité Architecturale » :

La qualité en architecture ne peut pas se circonscrire aux critères de la qualité des produits industriels, et sa réflexion ne peut pas se limiter à celle d'un processus de production. Ce qui compte, c'est la qualité de l'objet global lui-même. or, même si un processus maîtrisé évite des erreurs programmatiques et permet une meilleure adéquation fonctionnelle, même si les procédures type ISO 9001 et le management de la qualité permettent d'assurer la qualité des éléments d'architecture et des différentes parties du projet, contrairement à l'industrie, cette bonne gestion ne paraît pas pouvoir assurer seule une bonne qualité globale du « tout architectural ».

L'objet architectural est un objet unique, il se distingue des autres productions par sa pluralité fonctionnelle, son ancrage foncier et sa durée de vie. De plus l'architecture n'a pas une fonction mais des usages. L'objet architectural fait partie d'un lieu, d'un milieu naturel ou urbain, avec lequel il établit un dialogue fort et chaque milieu (site) rend unique son objet architectural même si la fonction est la même.

Aussi il est à noter que l'objet architectural est dynamique et flexible, il peut s'adapter à plusieurs forme d'usage selon la période et le besoin : une usine peu se transformer en logements, en bureaux et même en musée (voir figure 26 et 27).



- Figure 26, 27 : Logemalle parc à Renens, projet de reconversion du bâtiment qui abritait le dernier laboratoire européen de la société KODAK construit entre 1960-1975 en bâtiment administrative.

L'architecture est un art et c'est très difficile de juger la valeur artistique d'un objet architectural, M.Segaud⁵, qui s'est penché sur la question dit : « *l'architecture se distingue des autres arts par le fait que le client - celui qui paye - n'achète pas l'édifice pour ses qualités formelles et artistiques en priorité, mais pour ses qualités d'usage et de durabilité.* »

La qualité architecturale ne peut donc se réduire à une simple équation, c'est pourquoi, dans une recherche réalisée pour le PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture) intitulée Qualité architecturale et innovation faite par Philippe Dehan, il proposait de le prolonger en faisant évoluer les termes vers pérennité, usages, formes.

« Pérennité : c'est la question de la solidité, qui intègre les questions du vieillissement et de l'entretien du bâtiment, et auxquelles il faut ajouter aujourd'hui la durabilité environnementale.

Usages : l'utilité ne peut se limiter à la réponse au programme. Dans un bâtiment, les fonctions sont plurielles et les usages dépassent la fonction. L'auteur prend référence des travaux de Hertzberger concernant ce point : Hertzberger y parle d'appropriations, d'usages détournés, il essaie de mettre en place une sorte « d'ergonomie relationnelle » des espaces. La qualité d'usage, c'est la mesure selon laquelle le bâtiment donne ou pas satisfaction aux usagers dans l'instant, dans la durée et dans la longue durée. Le bon architecte n'est pas celui qui répond bien au programme énoncé mais celui qui va au-delà, et qui propose des réponses aux objectifs non écrits, de la ville, de la communauté, du futur.

*Formes : les qualités formelles de l'objet architectural ne sont pas absolues. Les formes s'appréhendent de manière dynamique, dans le mouvement, dans l'usage et dans la relation avec le contexte. C'est pourquoi les formes doivent être jugées sous différents angles : urbain, spatial et esthétique ».*⁶

Donc, selon l'étude établie par Mr Philippe Dehan assurer la qualité d'un objet architectural c'est trouver un équilibre entre pérennité, usages et formes.

La qualité en architecture et surtout dans le logement se définit aussi à travers le confort, autrement dit, avec la manière de traduire la dimension de confort dans l'espace architectural.

⁵ : Mr Segaud, professeur en sociologie spécialisé en Sociologie de l'habitat et l'Anthropologie de l'espace

⁶ : Philippe Dehan ; La qualité architecturale entre art et usage ; Intervention au colloque Ramau (PUCA-DAPA) ; 31 mars 2005

La notion de confort est employée en des sens différents, le terme est associé à d'autres termes renvoyant à la fois à des dimensions matérielles et sensorielles. Pour assurer le confort dans un espace il faut respecter les normes de la construction, l'hygiène de la construction et assurer le bien-être des usagers c'est à dire satisfaire le maximum de leurs besoins physique.

Parler de confort dans le logement nous renvoie directement vers les notions précises qui sont les suivantes :

- Le confort thermique : exprime le bien être d'individus placés dans une ambiance en fonction de différents paramètres comme la température, l'humidité, la vitesse d'air, les échanges par rayonnement, la qualité d'air, la ventilation naturelle et artificielle.

- Le confort acoustique : La notion de confort acoustique d'un lieu, peut être appréhendée en ayant recours à deux dimensions ou facettes complémentaires. La qualité et quantité d'énergie émise par les sources, et la qualité et quantité des événements sonores du point de vue de l'auditeur, cette qualité, et le confort qu'elle procure, peuvent avoir une influence sur la qualité du travail, du sommeil, et sur les relations entre les usagers du bâtiment. Quand la qualité de l'ambiance se détériore et que le confort se dégrade, les effets observés peuvent se révéler rapidement très négatifs, comme la baisse de productivité, des conflits de voisinage, voire même des problèmes de santé.

Pour éviter la dégradation du confort acoustique on adopte quelques solutions telles que :

- Des dispositions architecturales spatiales, c'est-à-dire une bonne organisation du plan de masse.
- l'isolation acoustique du bâtiment par rapport aux bruits de l'espace extérieur en ayant recours à des matériaux isolant de haute performance.
- l'isolation acoustique des locaux vis-à-vis des bruits intérieurs.
- l'acoustique interne des locaux en fonction de leur destination.

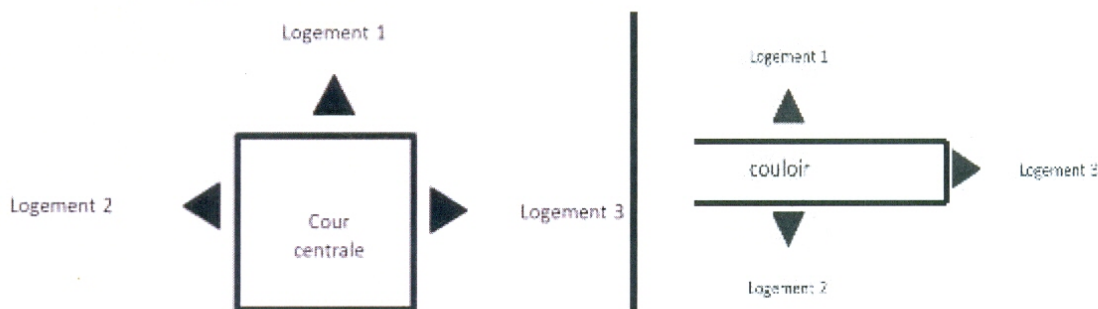
- Le confort visuel : cette notion a un rapport directe avec le types d'éclairage dans la construction, l'éclairage Naturel donc le type et l'emplacement des ouvertures, l'éclairage artificiel c'est-à-dire le types des lumeneux utilisés selon la nature de l'espace.

Le confort visuel a un rapport aussi avec les types de revêtement et les couleurs utilisés, le design de mobilier (urbain ou architectural) et les aménagements et les ambiances en général (extérieur et intérieur).



➤ Figure 28 : des ambiances intérieures et extérieures.

- Le confort en terme de qualité d'espace : on entend dire par qualité d'espace, les types de bâtiment, les types de logement, les types de distribution par palier, le types de circulation horizontal et vertical, les types d'espaces et de distribution à l'intérieur de logement, les surfaces attribués à chaque espace et leurs conformité par rapport à la norme.



➤ Schéma 1 : Types de distribution à l'intérieur du bâtiment.

La qualité en architecture est l'objectif que se fixe chaque architecte dès qu'il commence sa conception, en essayant de répondre aux besoins de l'utilisateur et de le satisfaire, et pour arriver à ce résultat il faut assurer le maximum des critères de qualité et de confort en commençant par la structure jusqu'au détail de finition intérieure.

II.2 : DEFINITION DE LA QUALITE SELON LES URBANISTES ; « Qualité Urbaine » :

La notion de qualité urbaine fait objet de plusieurs recherches dans différents laboratoires et labels en aménagement et urbanisme, plusieurs questions se posent à propos de ce concept en admettant que c'est un concept. La question la plus fréquente que se posent les urbanistes est comment promouvoir cette « qualité urbaine ? » Une question glissante par le paradoxe contenu dans la notion elle-même : « qualité » réfère à la dimension perçue, éminemment subjective et relative, infinie, alors qu'« urbaine » se rapporte à l'objet ville, dans sa réalité bâtie, aménagée et définie. En traitant cette notion les urbanistes ne cherchent pas à définir des normes standardisées de la qualité urbaine : il s'agit plutôt d'identifier un certain nombre de dimensions communes à tous les êtres humains, dont pourraient découler des principes pour encourager la qualité urbaine.

Les études et les travaux traitant la notion de la qualité urbaine proviennent de l'ensemble des réflexions sur les doctrines fonctionnalistes qu'émerge, dans les années 1970, une prise de conscience de nouvelles problématiques urbaines et environnementales, et de la nécessité d'une approche holiste de faire la ville. Le sommet de Rio, la Charte d'Alborg ou encore l'élaboration d'Agendas 21 sont autant de témoins de l'émergence de ces nouveaux référentiels dans la conception et l'organisation du territoire.

On passe progressivement d'un urbanisme quantitatif marqué par une culture professionnelle de l'aménagement issue de techniciens au fonctionnement vertical à un urbanisme qualitatif horizontal. Cette nouvelle façon de concevoir et de construire le projet prenant en compte la complexité et la diversification des points de vue ouvre à nouveau l'espoir de l'aménagement d'une ville plus agréable, plus conviviale et plus représentative.

Les définitions et les points de vue à propos de cette notion sont différents, certains l'associent à la satisfaction des besoins de l'utilisateur et donnent la définition suivante : « *La ville peut être décrite comme un milieu, c'est-à-dire un ensemble de conditions objectives vis-à-vis desquelles les usagers développent des interactions dans le cadre de leurs activités, mais aussi les représentations que les usagers se font de ces conditions : réalité à la fois matérielle et immatérielle, la qualité urbaine est la capacité objective et subjective des environnements urbains de répondre aux*

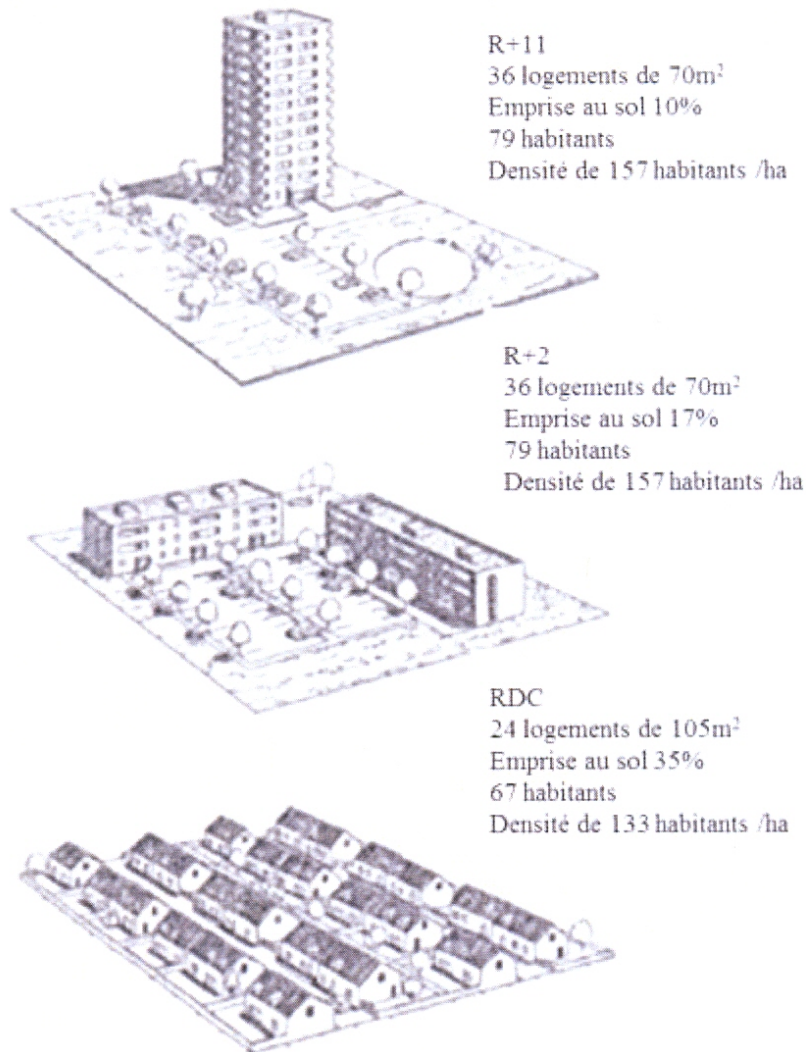
demandes variées des différents usagers. »⁷ Comme la définit Berque, **c'est une réalité transactionnelle** : il y a la ville pour toutes catégories de personne (enfants, âgées, intellectuels...etc. et la signification d'un lieu, sa qualité, varie en fonction l'usager. « *La signification pour chacun de ce qu'est la qualité urbaine dépend donc de la culture, de la personnalité, des intentions du moment, etc. La ville est un « porteur de signification » pour le « récepteur de signification » qu'est l'usager.* »

Assurer les besoins des usages, c'est leur offrir une ville, un milieu urbain confortable, c'est-à-dire une ville agréable à vivre, offrant un cadre de vie de qualité avec de moindres nuisances et risques locaux pour ses habitants à travers plusieurs critères de différentes natures.

La densité urbaine est un des critères importants qui influe directement sur la qualité et le confort urbain, la densité dépend de deux critères, la population et le bâti, c'est un rapport entre c'est deux derniers et une surface d'une assiette urbaine.

⁷ : Laboratoire du droit à la ville, La qualité urbaine : quelle grille de lecture? Quels principes de conception?
Article publier sur le site <http://urbanites.rts.ch>

Chaque exemple à une surface de terrain de 5.045 m² et une S.H.O.B totale de 2.520 m², soit un COS brut de 0,5



- Schéma 2 : Différentes formes urbaines et Densités De population pour une même Densité De bâti (C. O. S. De 0,5), [Source : Densité urbaine et qualité de vie: comment mieux faire? Camille LAIREZ]

La densité urbaine prend plusieurs formes, se traduit différemment pour un même nombre d'habitants et une même surface comme le montre le schéma, en urbanisme cette notion est toujours calculée à travers le coefficient d'occupation au sol, le coefficient d'emprise au sol et le taux d'occupation par logement. Ces derniers dépendent des pays et leurs politiques, le tableau ci-dessous explique le cas de l'Algérie :

	Vocation et caractéristique	CES	COS
Zone d'habitat à forte densité	Habitat collectif existant à réhabiliter et à dédensifier	0.4	2
	Habitat collectif projet sur des emprises occupées	0.5	2.5
	Habitat collectif projet sur des sites vierges	0.5	2.5
Zone d'habitat A faible densité	Villas de standing	0.2	0.6
	Lotissements pavillonnaires, homogènes à préserver	0.4	1
	Tissus pavillonnaires à densifier en surelévation	0.5	1.5
	Habitat minimum à restructurer	0.5	1
	Terrains non urbanisés à lotir	0.5	1.5
Zones de centralité	de niveau supérieur à créer par rénovation	0.5	3
	Existante ou à créer par évolution progressive	0.5	3
	Créer par rénovation ou restructuration	1	6
	Créer sur des terrains non urbanisés	1	6
Zones tertiaire	Des bureaux et de l'habitat sur des emprises non urbanisées ou occupées par des activités à transférer	0.5	3
Micro-zones d'activités	Créer sur des emprises déjà occupées	0.5	1.5
	Créer sur des emprises non urbanisées	0.5	1.5
Tissu historique	L'intensité de l'occupation du sol est à déterminer selon les cas par les cahiers des charges	----	----

- Tableau 4 : découpage du territoire d'Alger en zone réglementaire (CE-COS), source PDA d'Alger 1995-2004

Une forte densité influe négativement sur le confort urbain car elle crée toute sorte de pollution, une mauvaise qualité d'air et un climat inadéquat.

L'aménagement des espaces extérieurs (espace public et semi public) est un autre critère de confort urbain, l'espace extérieur est défini par les rues, les places, les placettes, les jardins et les espaces végétalisés, ces espaces font partie de la structure de la ville, et doivent répondre à leurs fonctions correctement et assurer un certain confort aux usagers, comment améliorer le confort d'un espace public ? Pour répondre à cette question on doit assurer :

- La conception des espaces intelligents, durables, modulables, flexibles et lisibles, à travers leurs localisations, dimensionnements et formes.
- Assurer l'entretien quotidien pour garder les espaces propres et agréables à vivre.
- Choisir le mobilier urbain adéquat, Le mobilier urbain désigne l'ensemble des objets installés dans l'espace public et liés à une fonction ou à un service offert

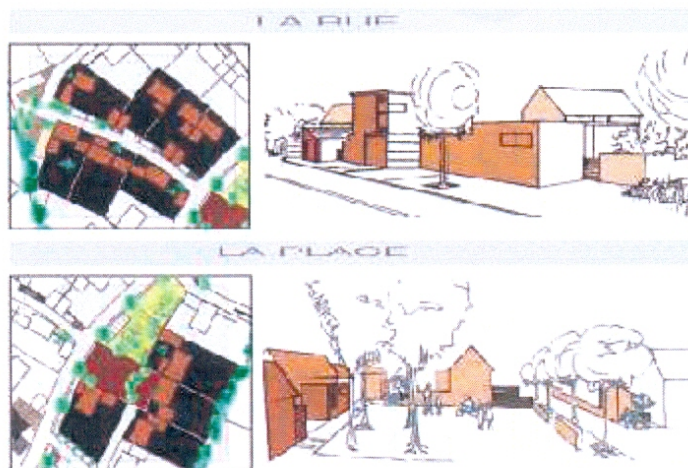
par la collectivité, le mobilier urbain a plusieurs types, le mobilier de repos (banc, chaise ...), le mobilier contribuant à la propreté de la ville, le mobilier de l'éclairage public fonctionnel (les candélabres et lampadaires) et celui d'ambiance, et le mobilier d'information (Panneaux de signalisation routière, panneaux signalétiques, plaques de rues, affichage d'informations..). Le mobilier urbain dans un espace public le rend plus accessible et contribue à l'amélioration de sa qualité, son confort visuel, permet d'identifier le quartier, définir la vocation de l'espace et à l'amélioration de cadre de vie des usagers.



➤ Figure 29 : Différents types de mobilier urbain

- Mettre en évidence la circulation douce (piétonne, cycliste..), pour un cheminement confortable, la largeur des trottoirs doit être supérieure ou égale à 1,5 mètre, les rues et les chemins doivent être plantés aux rives.
- Le stationnement qui est un élément indispensable dans la ville vue le nombre de véhicules existants, en général dans une ville on prévoit une place de stationnement par 100 m² SHON, en Algérie, d'après les règlements de PDAU, dans le domaine de l'habitat il faut prévoir une place de stationnement pour 2 logements.
- Créer une cohésion entre les espaces, c'est-à-dire créer des espaces à usage multiple.

- Organiser le transit entre le domaine privé/privé et le domaine public/privé d'une manière intelligente, soit par une implantation judicieuse du bâtiment, on limite de la propriété le bâti permet de préserver l'intimité et de structuré l'espace public.



➤ Schéma3 : Types d'implantation du bâti.

On peut assurer aussi ce transit par le traitement des limites c'est-à-dire en ayant recourt à l'utilisation des murets, talus, haie, grillage, cran végétal ... ,



➤ Figure 30,31 : Exemple de séparation entre le domaine privé/privé et privé/ public.

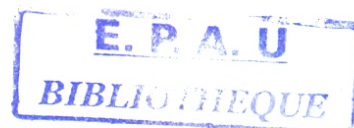
- La prise en charge des personnes à mobilités réduite, en prévoyant des rompes douces et des aménagements adéquats avec leurs situations.

D'autres courants urbanistiques l'associeraient à la fonction, « *la ville des modernes a été pensée comme une addition de fonctions distinctes en réponse à des besoins clairement définis : habiter, travailler, circuler, se distraire s'inscrivaient réciproquement dans le logement, l'entreprise, la route, la zone de détente.* »⁸

Une ville fonctionnelle est une ville dynamique, mobile et accessible. Chacun doit pouvoir y vivre correctement (logement, circulation, bénéfice des services), une ville qui doit assurer les différents équipements d'accompagnements, de recrutements et de services, une ville accessible facilement, assure une bonne qualité de desserte (recherche de rééquilibrage automobile/transports collectifs, modes de déplacements alternatifs: pistes cyclables, vélos en libre-service, traversées de chaussées sécurisées pour les piétons, stationnement adapté et circulation réglementée pour les deux-roues motorisés...) et une bonne qualité de service pour les transports collectifs (régularité, fréquence, confort, propreté, sécurité...)

La notion de la qualité urbaine est aussi associée aux différents contextes (sociaux, culturels, culturels, économiques et politiques) et à l'aspect spatial, c'est-à-dire à la manière d'aménager l'espace du sorte à interpréter les besoins des usagers.

La qualité urbaine est une cohérence spatiale portée par une certaine unité architecturale, par l'ordonnancement des formes, la lisibilité des structures bâties et des réseaux, la délimitation des secteurs urbains, l'existence de marqueurs symboliques, la connectivité et la hiérarchisation des réseaux et des centralités. C'est une interprétation de besoin, des fonctions et de contexte dans l'espace.



⁸ : Laboratoire du droit à la ville, La qualité urbaine : quelle grille de lecture? Quels principes de conception?
Article publier sur le site <http://urbanites.rts.ch>

II.3 : DEFINITION DE LA QUALITE SELON LES ARCHITECTES PAYSAGISTES :

Le paysagiste par définition est la personne qui étudie ou conçoit les espaces extérieurs. On entend par extérieur tout ce qui est hors du bâti, privé ou public. La qualité paysagère est un savoir-faire, une maîtrise de l'espace vert et de la manière de l'intégrer avec l'espace construit, dans le but d'améliorer l'image de nos constructions et même de nos villes et protéger l'environnement.

Les idées d'amélioration du paysage sont apparues avec le développement des "cités jardin" qui est un concept théorisé par l'urbaniste britannique Ebenezer Howard en 1898, dans son livre *Cities of Tomorrow*. C'est une manière de penser la ville qui s'oppose à la ville industrielle polluée et dont on ne contrôle plus le développement pendant la révolution industrielle et qui s'oppose également à la campagne (considérée comme trop loin des villes). Son concept est mis en application par Raymond Unwin dans la réalisation des villes de Letchworth, Hampstead et Welwyn, à proximité de Londres. Puis le modèle se répand un peu partout dans le monde.



- Figure 32 : Cité-jardin Le Logis, Watermael-Boitsfort (Bruxelles) : commune jouit d'un riche environnement naturel très paisible et très agréable tout en profitant d'une extrême facilité de déplacement en direction de toutes les communes Bruxelles grâce à son système de transports en commun bien développé.



➤ Figure 33 : la cité-jardin du Chemin Vert (France 1913-1922), constitué de 36 maisons de style alsacien, pour des familles nombreuses ouvrières, soit 617 logements et une série d'équipements et de services à destination des habitants plus un environnement naturel très développé.

Les visions des paysagistes vient en complémentarité avec les visions des architectes et des urbaniste, tous pour un seul but : améliorer la qualité de vie de l'être humain en améliorant la qualité de son l'espace de vie, la vision des paysagiste s'inscrit beaucoup plus dans une optique de développement durable à travers l'aménagement du paysage et la domination de l'espace vert , selon les norme de développement durable l'espace vert dans un quartier doit être égale a $10m^2$ /habitant. Les paysagistes utilisent plusieurs types de plantes pour différents buts :

- Des plantes aromatiques, pour améliorer le confort visuel tout en assurant l'intimité dans le cas ou ils sont utilisé comme haie de séparation, parmi ces plantes on cite :




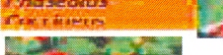



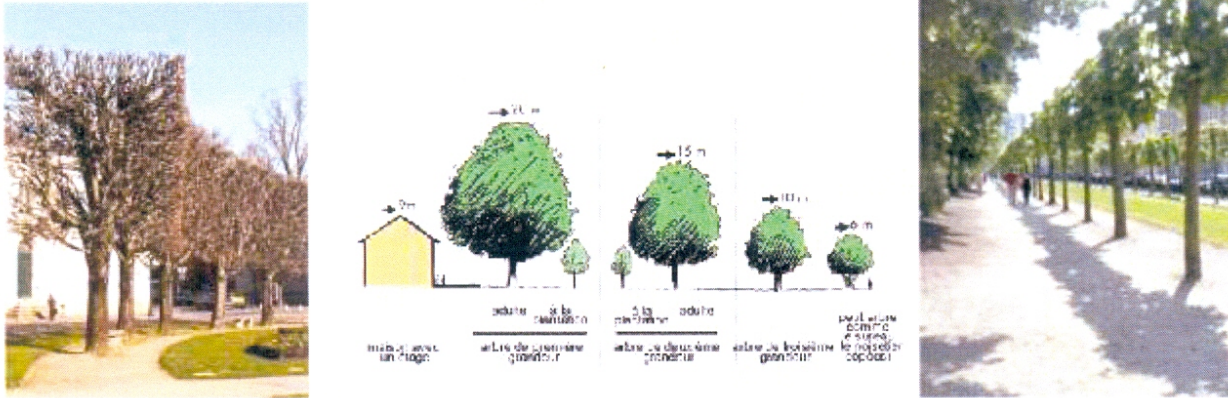
Plante (cultures: les herbes)	Brise vue	Esthétique	Croissance
 Pois de senteur <i>Lathyrus odoratus</i>	Annuelle	Floraison remarquable et facile	Développement 3m
 Clématites <i>Clematis sp.</i> <i>Clematis viticella</i>	Caducue ou persistant	Multiples variétés aux floraisons remarquables	1,5 à 4m (feuilles pérennes)
 Haricot d'Espagne <i>Phaseolus coccineus</i>	Annuelle	Floraison remarquable des fabacées	Jusque 4m
 Capucines grimpantes <i>Tropaeolum majus</i>	Annuelle	Floraison jusqu'aux gelées. Feuillage original	2,5m
 Houblon <i>Humulus lupulus</i>	Annuelle	Fleurs cônes verts vif. Feuilles de vigne	Jusque 5m
 Lierre <i>Hedera helix</i>	Persistant	Nombreuses nuances de couleur de feuillage	Développement rapide, atteint 15m et plus.
 Chevrefeuille <i>Lonicera sp.</i> <i>Lonicera xylosteum</i>	Caducue ou persistant	Floraison remarquable. Multiples variétés.	Jusque 3m.

Tableau 5 : différents types de plante aromatique, Source : <http://www.biodiversite-positive.fr>

- Des arbres et des arbustes, dans le but d'améliorer le confort visuel et de protéger la construction et même l'habitant et crée un climat agréable a vivre. Pour les arbres y a différents types, chaque type a une utilisation propre, on trouve des arbres d'ornement et des arbres d'alignement.



➤ Figure 34, 35,36 : Types d'arbres :

« - arbre de première grandeur : avec des hauteurs de 20 m et plus et des diamètres de 8/10 m et plus. Exemples: chêne pédonculé, tilleul, tulipier de Virginie, platane, marronnier, frêne commun, micocoulier de Virginie, magnolia grandiflora... »

- arbre de seconde grandeur avec des hauteurs de 10 à 20 m. exemples: érable sycomore, érable plane, marronnier à fleurs rouges, aulne, micocoulier de Provence, liquidambar, sophora du Japon...

- arbre de troisième grandeur avec des hauteurs inférieures à 10 m. exemple: érable negundo, bouleau, paulownia, mûrier blanc, cormier, alisier torminal... »⁹

⁹ : L'ARBRE - CAUE de Loire-Atlantique - mars 2009

II.4 : DEFINITION DE LA QUALITE SELON LA POLITIQUE ALGERIENNE :

La qualité est définie dans la politique algérienne sous forme de règles et décrets législatives sous un volet appelé : les règlements de construction.

Les règlements de construction sont les documents établis par un organe officiel (administration ou autorité responsable). Ils contiennent les dispositions visant à assurer les exigences de sécurité, de stabilité, d'hygiène, et le niveau du confort compatibles avec les exigences sociales et de l'environnement pendant la construction et pendant toute la durée de service du bâtiment.

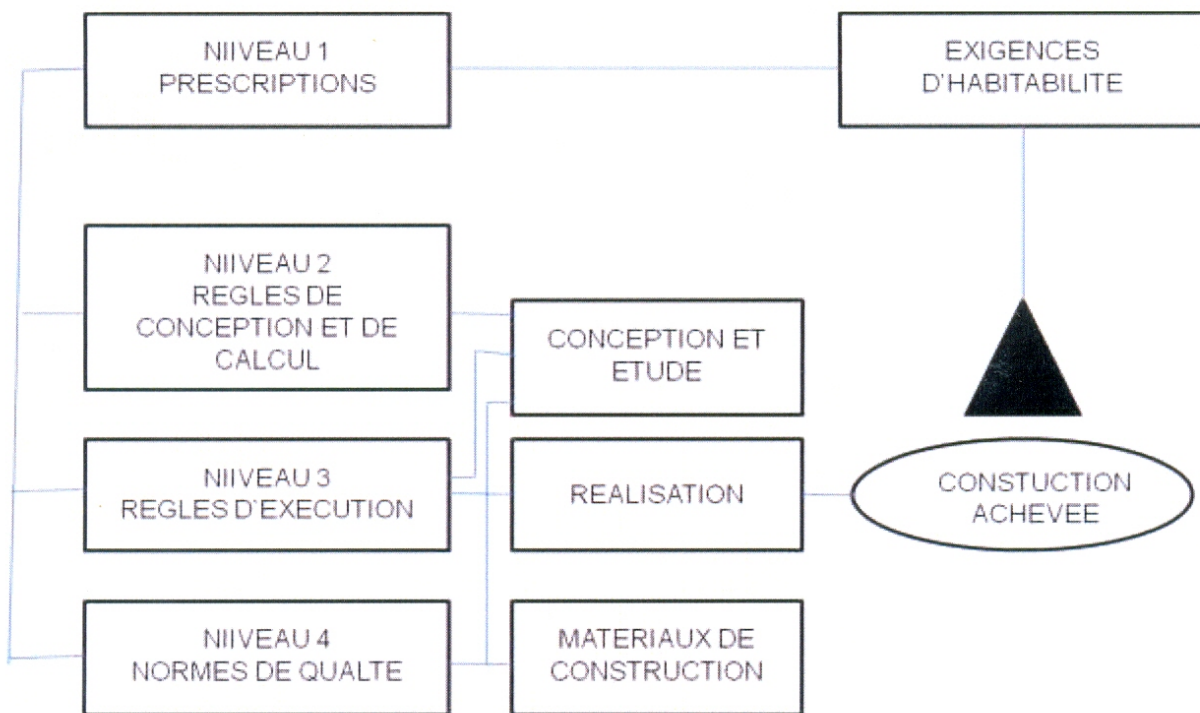
De même, l'état algérien définit les normes comme étant des documents définissant surtout les propriétés essentielles des matériaux, des composants et des produits constituant les bâtiments ainsi que leurs dimensions, leurs caractéristiques et leurs performances. Elles renseignent souvent aussi sur la façon dont ces caractéristiques peuvent être vérifiées. D'une manière générale, les normes sont liées aux règlements de construction du fait que les caractéristiques qu'elles définissent, satisfont aux exigences de ces règlements. C'est pourquoi les règlements y font souvent référence.

D'une manière générale on peut dire qu'un système de documents réglementaires couvrant le domaine de la construction sur le plan technique et même conceptuelle : d'abord, en prenant en considération les conditions socio-économiques, qu'elle est en grande partie fondée sur des décisions politiques, les documents correspondant sont dits « d'ordre supérieur », ils ont un caractère législatif et sont promulgués par les hautes autorités de l'Etat. Puis, en fournissant par des documents ayant un caractère technique, ils sont d'un ordre inférieur par rapport aux documents précédents et ils sont en général élaborés par les institutions ou organismes chargés de la normalisation et de la réglementation technique, en coopération avec les entités professionnelles.

Plus précisément, l'Algérie a mis en place dès la fin des années 1970 un schéma de la réglementation technique de la construction qui repose sur les quatre niveaux de documents suivants :

- **Les documents de niveau 1** : ils rassemblent tous les textes législatifs et réglementaires (lois, décrets, arrêtés, instructions) qui édictent les prescriptions et les exigences pour protéger la vie humaine, la santé des utilisateurs et leurs biens être.

- **Les documents de niveau 2** : ils prennent en charge les prescriptions énoncées dans les documents du niveau 1 et ils précisent les règles de conception et de calcul à respecter en matière de stabilité et sécurité des ouvrages, d'habitabilité des ouvrages et d'installations techniques
- **Les documents de niveau 3** : ils prennent en charge les prescriptions énoncées dans les documents du niveau 1 et ils définissent les règles d'exécution des ouvrages liés au gros œuvre, au second œuvre et aux installations et équipements techniques.
- **Les documents de niveau 3** : il s'agit des norme de qualité pour matériaux, produits et composants entrant dans la construction, ce domaine est régi par la loi 04-04 du 23 juin 2004 relative a la normalisation.

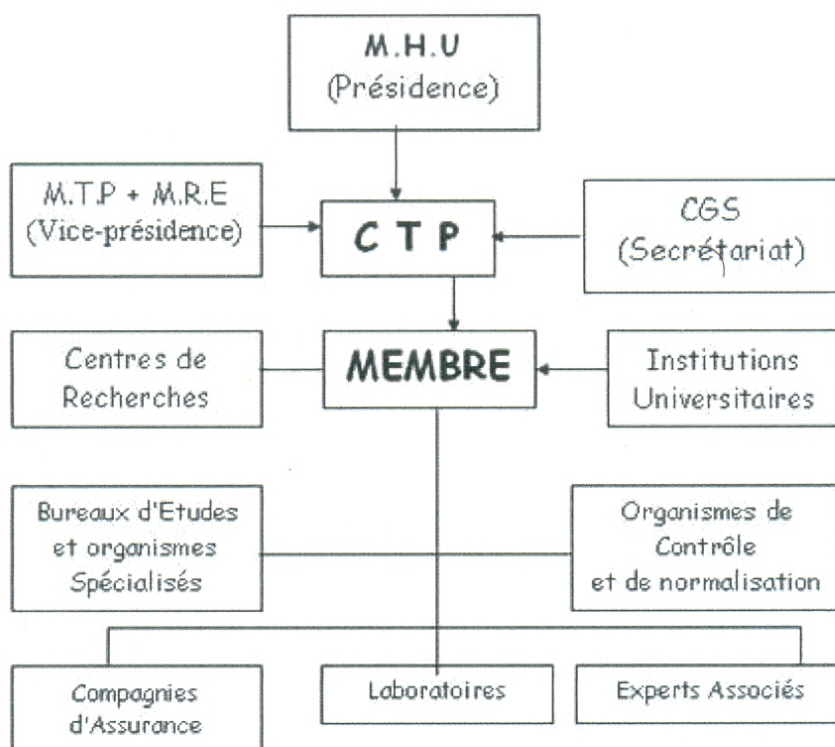


➤ Schéma 4 : schéma général des documents règlementaires de construction, source MHU.

Donc les documents à caractère technique exigent une subdivision qui correspond aux deux phases principales du processus de construction : la conception et la réalisation.

Il existe une commission technique permanente qui veille sur la réalisation de ces documents, cette dernière comprend en outre, les représentants des différentes professions qui interviennent dans l'industrie de la construction et des opérateurs,

Ainsi que les spécialistes qu'elle juge utile pour l'accompagner dans ses travaux.



➤ Schéma5 : composition de la commission technique permanente, source MHU.

Donc la qualité dans le domaine de la construction est bien cernée dans les textes de loi algérienne, ces règlements sont le résultat d'un travail important auquel plusieurs acteurs participent.

CONCLUSION :

La qualité une notion difficile à cerner, comme on la déjà préciser avant, plusieurs définitions et interprétations lui ont été attribué, en se basant sur ces définitions données selon les différent acteurs : architecte, urbaniste, paysagiste, la politique et les documents techniques Algérien, on a établie des grilles d'évaluations avec plusieurs critères touchant les échelles suivantes : le quartier, l'unité de voisinage, le groupement résidentiel et l'unité d'habitation.

Dans chaque échelle plusieurs critères de qualité seront évalués :

- Le quartier : le COS, la densité du logement, la densité de la population, les aires de stationnements, la densité des espaces verts et les équipements.
- L'unité de voisinage : le COS, le CES, les aires de stationnements, les espaces verts et les espaces aménagées.
- Le groupement résidentiel : le COS, le CES, les aires de stationnements, les espaces verts, les espaces aménagées, la circulation extérieur et le mobilier urbain.
- L'unité de l'habitation : l'accès, la circulation horizontale et verticale, le nombre de logement, la sécurité et l'étanchéité.

Chapitre III :

Présentation Du Cas D'étude, Cité 1680 LSP, Birtouta

III.1 : BIRTOUTA :

Situe dans la plaine de la Mitidja algéroise, à environ à 20 km au sud du centre-ville d'Alger.



➤ Carte 1 : situation de Birtouta

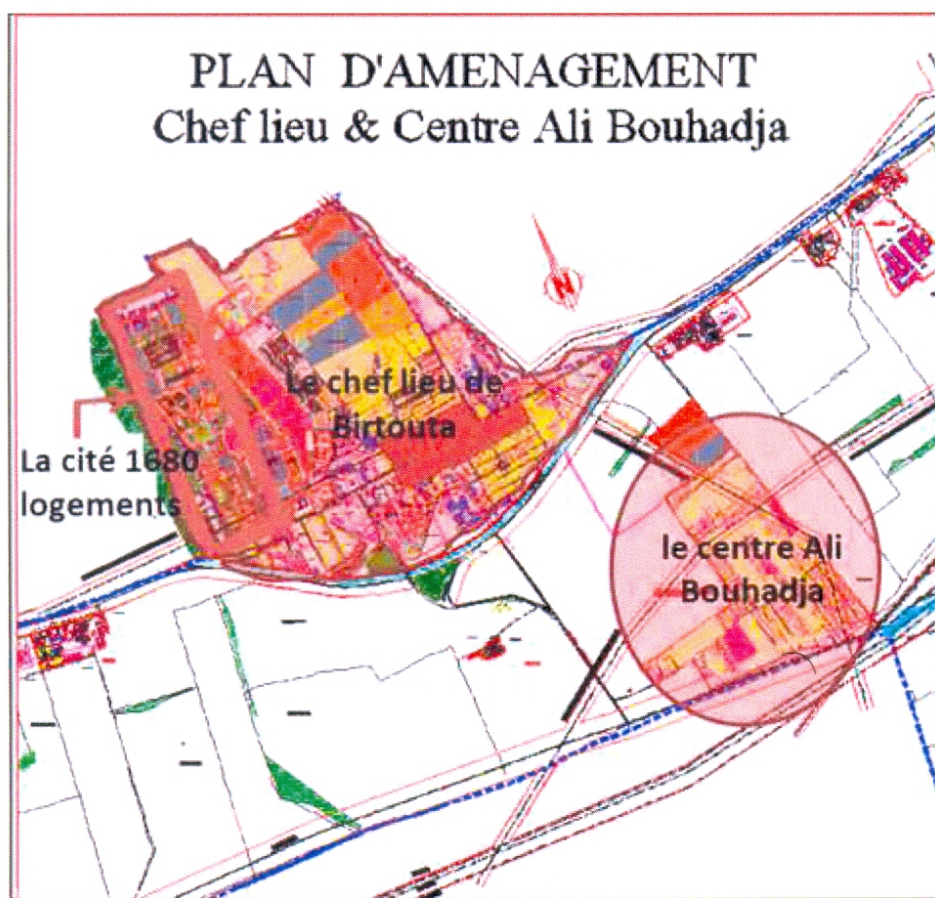
Birtouta fait partie de la banlieue sud d'Alger, son taux d'urbanisation a augmenté ces derniers temps d'une manière très forte ,elle est devenue le réceptacle des nouveaux programmes d'habitat lancés par le ministère , alors que a la base elle était une commune agricole, en 2008, d'après le dernier recensement de la population elle comptait 30575 personnes sur une surface total de 27.58hectare, et en 2012,d'après des estimation faite par l'APC ,la commune comptait 45000 personnes.

III.2 : LE CAS D'ETUDE : LA CITE 1680 LOGEMENTS :

Localisation :

La cité 1680 logements est situé au chef-lieu de la commune de Birtouta, elle a été réalisée dans le cadre du programme quinquennal 2005/2009, elle est constitué de 1680 logements sociaux – locatifs comme son nom l'indique, plus un programme d'équipements

d'accompagnements : 1 Lycée, 4 Ecoles primaires, 2 CEM, 1 Marché, 1 Centre de santé, 1 Mosquée, 1 Poste de police.



- Carte 2 : Le plan d'aménagement du chef-lieu et du centre Ali Bouhadja source : carte du PDAU traité par l'auteur

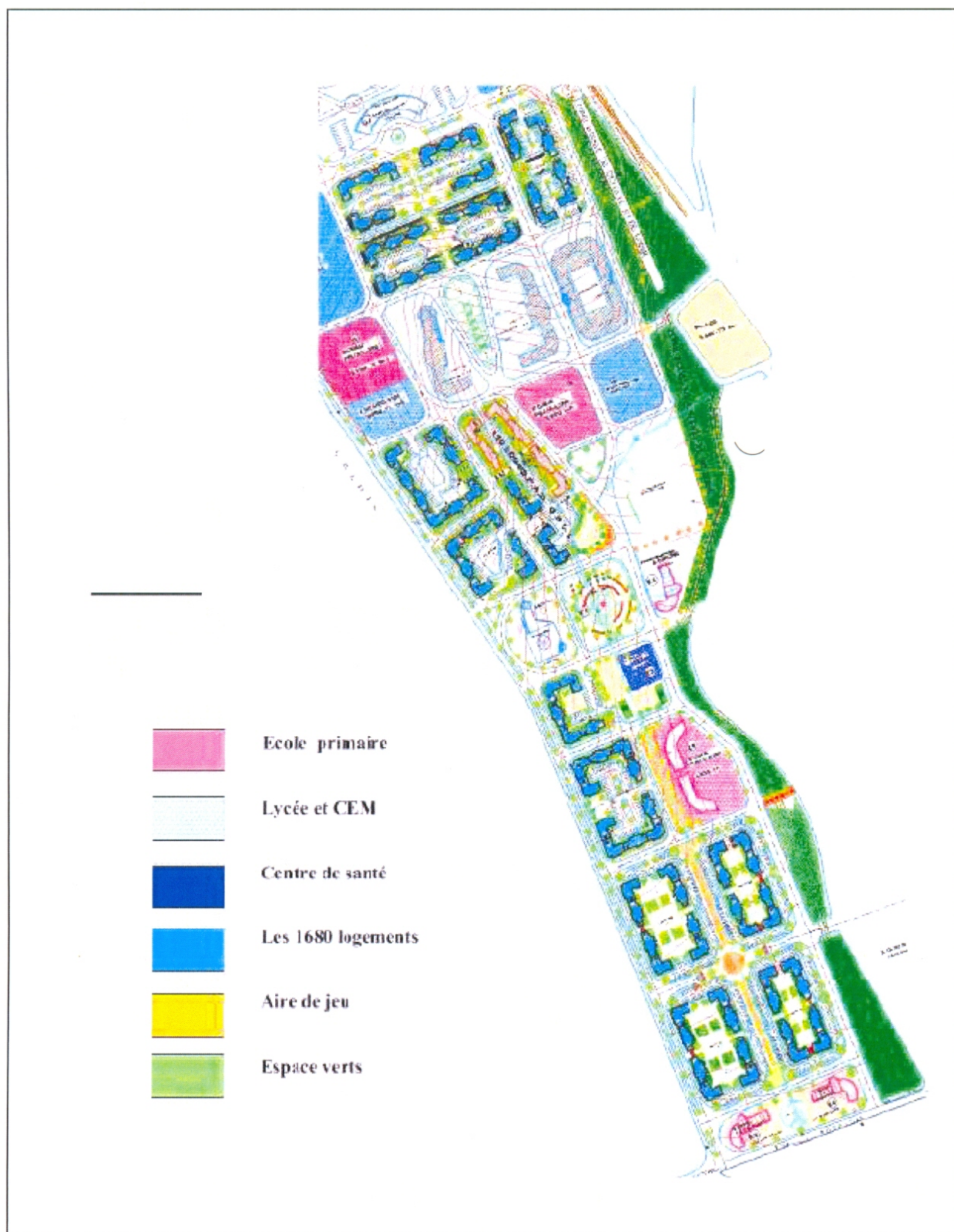
La Fiche Technique Du Projet :

Maître de l'Ouvrage	OPGI de Dar El Beida
Entreprise de réalisation	Cosider Construction
objet du marché	Réalisation de 1680 logements sociaux locatifs
Montant du marché	2.287.902.331,35 DA en TTC
Date de Démarrage des Travaux	11/10/2006
Délais de réalisation	24 mois

Le Programme :

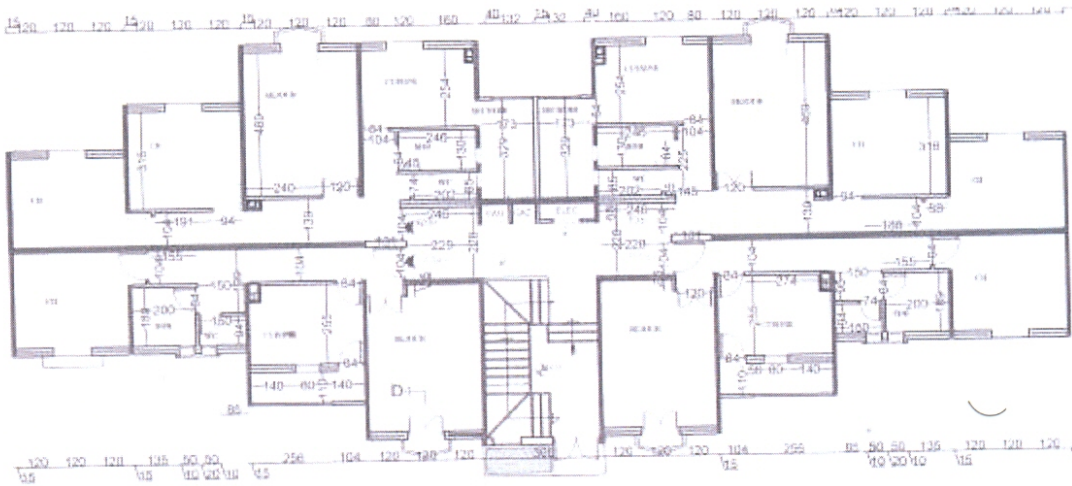
840 logements du type F2	Surface habitable moyenne: 51,94 m ²
840 logements du type F3	Surface habitable moyenne: 66,50 m ²
Nombre de commerces: 48 unités	Surfaces total : 3163,44 m ²
Equipements d'accompagnement :	1 Lycée, 4 Ecoles primaires, 2 CEM, 1 Marché, 1 Centre de santé, 1 Mosquée, 1 Poste de police.

Le Plan De Masse



➤ Carte 3 : plan de masse, cité 1680 logs Birtouta, source subdivision de l'urbanism

La cité compte 96 bâtiments, dont 48 de type barre et 48 de type bâtiment d'angle, chaque bâtiment de types barre est composé de deux logements F2 et un logement F3, et celui d type angle est composé de deux logement F3 et un logement F2.



- Carte 4 : plan de l'étage courant d'un immeuble type barre. source la subdivision de l'urbanisme.



- Carte 5 : plan de l'étage courant d'un immeuble d'angle, source la subdivision d'urbanisme Birtouta.

Chapitre VI :

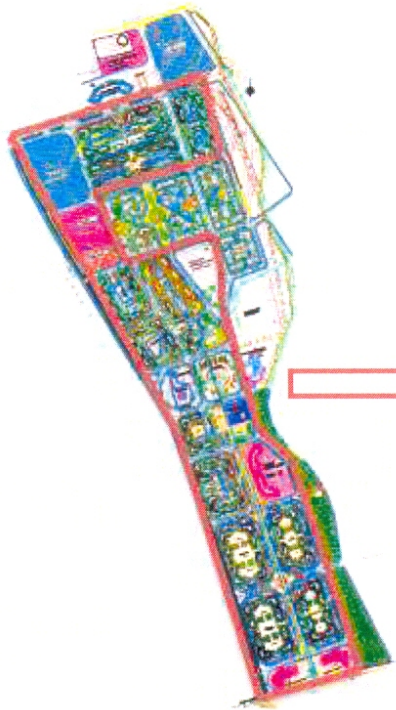
Évaluation Du Cas D'étude

INTRODUCTION :

Le chapitre précédant – définition de la notion du qualité- nous a permis d'établir une grille d'évaluation qui nous permettra d'évaluer la qualité de notre cas d'étude, cette dernière passera par les échelles suivantes :

- Echelle de la maille secondaire (le quartier) : dépassent 800 logements.
Elle se compose de plusieurs unités e voisinage, elle comporte les équipements complémentaires à ceux de l'unité de voisinage ou d'un groupe d'unités (équipement sportifs et socio- culturels, équipements cultuels, équipements administratifsetc.)
A l'intérieur du quartier, les déplacements vers les équipements pourront se faire pour des trajets n'excédant pas 1200 mètres.
- Echelle de l'unité du voisinage (les ilots 1, 2, 3, 4) : entre 500 et 800 logement.
C'est l'unité fondamentale de l'agglomération urbaine, pourvue de l'équipement indispensable à sa bonne gestion .elle dotée de tous équipement préscolaires et scolaires, équipements sanitaires et sportifs de proximité.
À l'intérieur de l'unité de voisinage, les déplacements se feront exclusivement à pied, les équipements de l'unité se situent dans un rayon ne dépassant pas 350m
- Echelle du groupement résidentiel (l'ilot 4) : 50 logements.
Il représente un ensemble de plusieurs unités d'habitation, comprenant le réseau interne de circulation, les parkings, les espaces semi publics aménagés (terrains de jeux, espaces verts, aire de jeux...) ainsi que les commerces e type tertiaire, autrement dit de première nécessité.
- Echelle de l'unité de l'habitation (le bâtiment).
Représente un bâtiment unique composé d'un ou plusieurs logements (maison individuelle ou immeuble collectif) y compris la partie des voies de déserte et de parking.

VI.1 : ECHELLE DE LA MAILLE SECONDAIRE

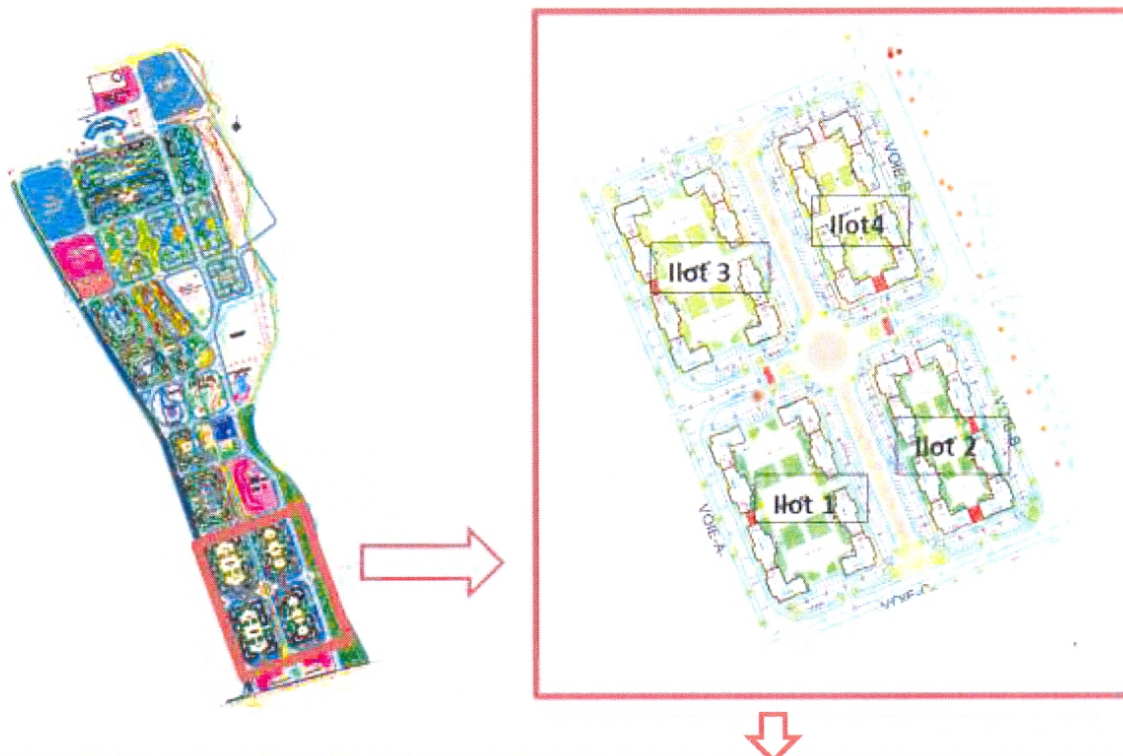


- surface totale : 248 608,35 m² donc 24,86 ha
- nombre de logement : 1 680
- nombre d'habitants : 8 400 / 5habitants par logements
- nombre de place de stationnement : 677
- surface d'espace vert : 17 313,55 m²
- surface d'espace aménagée (aire de jeux et place) :

Les Critères	La Norme	L'état Actuel	Evaluation
COS	Habitat collectif projet sur des sites vierges : 2,5	0,56	✓
Densité de logement	50 – 100 logt / ha : densité faible 150 – 200 logt/ha : densité moyenne >400 logt/ha : densité forte	68 logements/ ha	Densité faible
Densité de la population		340 habitants/ ha	Densité faible
Aires de stationnements	Entre 1véhicule/ 2 logements et 2 véhicules /3 logements c'est-à-dire 0,5 – 0,66	0.4	X
Densité des espaces verts	1,5 m ² / habitant	2,6 m ² / habitant	✓

<p>Equipements :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ecole primaire + CEM • Lycée • Commerces de 1^{ère} nécessité • Centre de santé • mosquée • sureté urbaine • marché • commerces complémentaire • Salle de sport polyvalente 	<ul style="list-style-type: none"> • 8,4 m²/ logt • 4,7 m²/ logt • RDC DES IMMEUBLES • 0,5 m²/ logt • 1,5 m²/ logt • 0,225 m²/ logt • 0,625 m²/ logt • 0,75 m²/ logt • 1,25 m²/ logt 	<p>16,3 m²/ logt</p> <p>6,1 m²/ logt 48 unités</p> <p>0,8 m²/logt 2,32 m²/ logt 1,4 m²/ logt 2,25 m²/ logt 1,6 m²/ logt</p> <p>2 m²/ logt</p>	<p style="text-align: center;">✓</p>
<p>Le niveau de qualité de cette échelle a atteint 3/4 équivalent à 75%</p>			

VI.2 : ECHELLE DE L'UNITE DE VOISINAGE



- surface totale : 51 000 m²
- nombre de logement : 576
- nombre d'habitants : 2 820
- nombre de place de stationnement : 312
- surface d'espace vert : 7 227,6 m²
- surface d'espace aménagée (aire de jeux et place) : 4 966,8 m²





Les Critères	La Norme	L'état Actuel	Evaluation
COS	Habitat collectif projet sur des sites vierges : 2,5	0,16	✓
CES	Habitat collectif projet sur des sites vierges : 0,5	0,17	✓
Aires de stationnements	Entre 1véhicule/ 2 logements et 2 véhicules /3 logements c'est-à-dire 0,5 – 0,66	0,54	✓
Densité des espaces verts	1,5 m ² / habitant	2,56m ² /habitant	✓
Densité des espaces aménagés	2 m ² / habitant	1,7 m ² / habitant	X
Le niveau de qualité de cette échelle a atteint 4/5 équivalent à 80%			

VI.3 : ECHELLE DU GROUPEMENT RESIDENTIEL

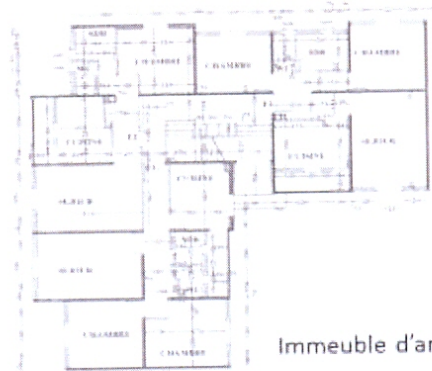


- surface totale : 5184,17 m²
- nombre de logement : 144
- nombre d'habitants : 3650
- nombre de place de stationnement : 88
- surface d'espace vert : 1259 m²
- surface d'espace aménagée (aire de jeux et place) : 651,3 m²

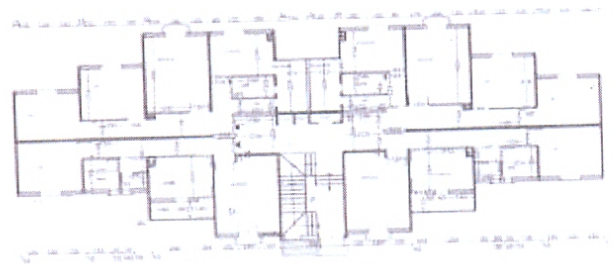
Les Critères	La Norme	L'état Actuel	Evaluation
COS	Habitat collectif projet sur des sites vierges : 2,5	0,39	✓
CES	Habitat collectif projet sur des sites vierges : 0,5	0,16	✓
Aires de stationnements	Entre 1véhicule/ 2 logements et 2 véhicules /3 logements c'est-à-dire 0,5 – 0,66	0,6	✓
Densité des espaces verts	1,5 m ² / habitant	1,7 m ² / habitant	✓

Densité des espaces aménagés	2 m ² / habitant	0,89 m ² / habitant 	X
Circulation extérieur	Trottoir de 1,5 m de largeur Prise en charge des gens à mobilité réduite	1,5 – 2 m Plusieurs rompes qui assure le déplacement 	✓ ✓
Mobilier urbain	Prévoir un aménagement extérieur de qualité , avec un mobilier urbain adapté et des espaces verts tenant compte dans leur composition des spécificités climatiques locales et générales	Mobilier urbain de qualité moyenne, répond pas au besoin des habitants.  	X
Le niveau de qualité de cette échelle a atteint 6/8 équivalent à 75%			

VI.4 : ECHELLE DE L'UNITE DE L'HABITATION





Immeuble d'angle



Immeuble barre

- surface totale : 255,88 m² pour les immeubles d'angle et 238,84 pour les immeubles barre.
- nombre de logement : 18
- nombre d'habitants : 90

Les Critères	La Norme	L'état Actuel	évaluation
Accée	La porte d'accès à l'immeuble doit être un élément d'appel jouissant d'un traitement décoratif adapté avec une largeur de 1,5m	1,5m 	✓
Circulation horizontale	Largeur Hall d'entrée : 1,6m	1,68m	✓
	Distance entre l'entrée et la 1 ^{ère} marche d'escalier : 4m	4m	✓

Circulation horizontale	Escalier simple répond à la formule $E=2 H +L =64cm$	Escalier simple, 17 marches, $E= 68 cm$	✓
Nombre et surfaces de logement par palier	4 logements maximum F3 : 67 m ² F2 : 56 m ² (avec une augmentation ou diminution de 3%)	3 logements F3 :66,5 m ² F2 :52 m ²	✓
Sécurité	Le système d'interphone	existant mais dans la majorité des cas il n'est pas fonctionnelle	X
Étanchéité	Respect des normes lord de la conception et la mise en œuvre de la structure	D'après les habitants la cité présente des problèmes d'étanchéités 	X
Le niveau de qualité de cette échelle a atteint 5/7 équivalent à 71%			

CONCLUSION :

Selon notre grille d'évaluation, la cité 1680 logements répond à la majorité des critères de qualité ciblée, dans l'ensemble le niveau de qualité atteint les 75.25%.

Pour le court terme, cette cité a marqué plusieurs points positifs, une architecture appréciable, une conception qui respect la donne environnementale, des espaces aménagées e des aires de jeux appréciés par les habitants, une qualité de finition remarquable, disponibilité de l'eau courante, de l'électricité..., il faut mentionner que la bataille de la qualité lancé par l'ancien ministre de l'habitat et l'urbanisme a donnés ces fruit sur cette exemple.

Habiter, un concept qui a beaucoup évolué, d'un simple espace géométrique qui assure la fonction « loger » au concept de « home, sweet home » qui offre le maximum de luxe à son propriétaire.

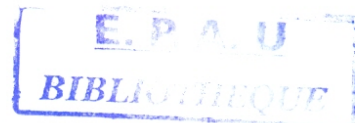
Cette évolution est due à l'évolution des besoins et désirs des individus, et elle est assurée grâce aux progrès scientifiques dans tous les domaines dont la construction. L'Algérien comme tout individu, a besoin de goûter à ce luxe dans son propre appartement, dans l'espace où il passe la plus grande partie de sa vie, mais vu que notre pays souffre de la crise du logement depuis l'indépendance, l'état a toujours accordé plus de l'importance à la notion de quantité que celle de la qualité.

Le résultat de notre politique « quantitatif » était très remarquable, des espaces et des cités sans vie, un paysage urbain triste, un urbanisme « malade » et une architecture très pauvre, c'est pourquoi l'état a décidé finalement de rompre un peu avec cette histoire de quantité et à organiser des ateliers et des journées d'études pour traiter la notion de qualité avec le lancement du dernier programme de l'habitat (2010/2014), à ce propos Mr N. Moussa, l'ancien ministre de l'habitat et de l'urbanisme a mentionné dans la revue de l'habitat n° 6 : *« L'objectif qualité doit baliser tout l'itinéraire de l'acte de bâtir. Loin d'être un slogan, la qualité doit être appréhendée en tant que démarche globale. Elle doit présider aux différentes phases de la construction : la désignation des sites, leur viabilisation et aménagement, le choix du bureau d'études, de l'entreprise de réalisation, le suivi et le contrôle techniques »*

D'après l'exemple qu'on a traité, on remarque le respect des normes prescrites dans les textes juridiques et les documents techniques, et une amélioration dans la qualité des espaces extérieurs et la dotation en équipement, c'est un tout homogène, il constitue une unité agréable à vivre, certes le langage architectural reste un peu pauvre, mais dans l'ensemble la cité des 1680 logements de Birtouta arrive à satisfaire ces habitants.

Les résultats de notre recherche nous amènent à tenter la formulation de quelques recommandations qui pourront servir de guide pour les programmes d'avenir :

- Renforcer le lien entre l'architecture du logement et son espace urbain, c'est-à-dire concevoir le tout comme une seule entité indissociable.
- Prendre référence de la maison traditionnelle, car c'est un exemple de conception très réussi en termes de qualité d'espace et de richesse architecturale.
- Concevoir et construire pour l'individu algérien, une architecture propre à lui et ne pas copier des modèles qui ne sont pas forcément adéquats.
- Faire participer le citoyen dans le processus d'élaboration des projets de l'habitat.



OUVRAGE :

1. HADJIEDJ.A., CHALINE.C. , DUBOIS-MAURY.J. ; « *Alger les nouveaux défis de l'urbanisation* » ; 2003 ; édition l'Harmattan.
2. MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBAISME ;Habitat est urbanisme :50 ans de réalisations ;Juillet 2012 ; MHU.
3. TESSA.A ; algerie,histoire d'une construction spatiale 1960-2005 ;2007 ;édition publisud.

THESES :

1. AMRANE .M ; Le logement social en Algérie : les objectifs et les moyens de production ; Université Mentouri Constantine.
2. BOURBIA. M ; la production de logement social en Algérie : évaluation de la qualité des corps d'état secondaire selon la méthode MATEA ; 2010-2011 ; école national supérieur d'architecture du Marseille.
3. HRAOUBIA. I ; La qualité du logement social en Algérie : Regard sur les ouvrages de gros-œuvre ; 2011 ; école national supérieur d'architecture du Marseille.

ARTICLES E PUBLICATIONS :

1. FELZINES. C ; le logement de demain, pour une meilleure qualité de vie ; 2005 ; conseil économique et social de la république française.
2. Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme ; le renouvellement urbain ; 15 maillons clefs pour la chaîne de mise en œuvre des projets Caisse ; novembre 2001.
3. **Grégoire Chelkoff** ; problématique du et de l'inconfort dans l'espace construit.
4. TROUILLARD.E; Logement et habitat (ion) : De l'espace géométrique au « home, sweet home » ; *Rendu dans le cadre du cours de M. Christian Grataloup.*
5. HATTAB & M. ZIANE ; le coefficient d'occupation du sol cos et la promotion des techniques modernes de la gestion urbaine-cas de la ville D'ALGER ; Juin 2003 ; Courrier du Savoir – N°04 ; page 29-33.
6. PHILIPPE DEHAN ; La qualité architecturale entre art et usages ; 31 mars 2005 ; *Cahiers Ramau 5 La construction collective de la qualité.*

7. Programme d'Actions Prioritaires Centre d'Activités Régionales Split ; lignes directrices pour une régénération urbaine dans la région méditerranéenne ;janvier 2004.
8. SEMMOUD.B ; POLITIQUE D'HABITAT ET ACCÈS AU LOGEMENT EN ALGÉRIE : l'exemple de l' Oranie ; 1986 ; Editions du CNRS.
9. TARACHE. A ; Les facteurs déterminants la crise de logement en Algérie ; Décembre 2009 ;science humaines ; pp.67-80.

REVUES :

1. Habitat et Urbanisme en Algérie, *Cap sur la qualité* ;MHU.
2. Les cahiers de l'épau, habitat ; *octobre 1998, imprimerie du gouvernorat du grand Alger.*
3. Revue de l'habitat n°6 ; juin 2011 ; MHU.
4. Revue de l'habitat n°5 ; mai 2010 ; MHU.
5. Revue de l'habitat n°4 ; septembre 2009 ; MHU.

DOCUMENT LEGISLATIFS :

1. Bilan, objectifs et moyens d'une politique nationale de l'habitat et de la construction ; septembre 1977.
2. Grille théorique des équipements ; MHU.
3. Loi n08-15 du 17 Rajab 1429 correspondant au 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement.
4. Loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme.
5. Prescription fonctionnelles et techniques norme – recommandations et instructions relative au logement social urbain ;5 juin 1979 ;MHU.
6. Prescription fonctionnelles et techniques applicables aux logements sociaux ; 2007 ; MHU.
7. Rapport succinct relatif à la préparation de la réunion Istanbul + 5 ; habitat II ;2000 ; MHU.

SITE :

1. <http://www.mhu.gov.dz>
2. <http://www.opgi.dz/>

3. <http://www.ons.dz>
4. <http://urbanites.rts.ch>
5. <http://www.djazair50.dz>

VIDEO : 50 ans d réalisation ; MHU

TABLE DES FIGURES :

figure	Titre	Source	page
1, 2	Les carcasses de logements inachevés laissés par les colons.	MHU	6
3	Exemple d'une cité d'habitation rural réalisé dans la période 1966/1977	MHU	8
4, 5	ZHUN réalisé pendant le 2 ^{ème} quinquennal	MHU	12
6	zone industrielle	MHU	12
7, 8	Logements réalisés dans le cadre du 1 ^{er} plan quinquennal.	MHU	14
9, 10	Exemples des ZHUN réalisés dans du 1 ^{er} plan quinquennal.	MHU	14
11, 12	Logements réalisés dans le cadre du 2 ^{ème} plan quinquennal.	MHU	15
13, 14	exemples de réalisations dans le cadre du programmes des hauts plateaux et sud	MHU	17
15, 16	logements social locatif réalisés pendant cette période sur la bonde littorale, les hauts plateaux	MHU	18
17, 18	aménagement des espaces extérieurs	MHU	19
19, 20, 21	finition intérieur d'immeuble et logement	MHU	19
22, 23	logement en cour de réalisation dans le cadre du quinquennal 2010/2014 AIN TAYA.	Auteur	20
24, 25	L'intervention sur un groupe d'immeubles	Cour urbanisme 4ème années	25
26, 27	Logemalle parc à Renens, projet de reconversion du bâtiment qui abritait le dernier laboratoire européen de la société KODAK construite ente 1960-1975 en bâtiment administrative.		27
28	des ambiances intérieures et extérieures.	Auteur	30
29	Différents types de mobilier urbain	Auteur	36
30,31	Exemple de séparation entre le domaine privé/privé et privé/ public.		37
32	Cité-jardin Le Logis, Watermael-Boitsfort (Bruxelles)		39
33	la cité-jardin du Chemin Vert (France 1913-1922)		40
34, 35, 36	Types d'arbre		41

TABLE DES SCHEMAS :

schéma	Titre	Source	Page
1	Types de distribution à l'intérieur du bâtiment	Auteur	30
2	Différentes formes urbaines et Densités De population pour une même Densité De bâti (C. o. s. De 0,5)	Densité urbaine et qualité de vie: comment mieux faire? Camille LAIREZ]	34
3	Types d'implantation du bâti.		37
4	schéma général des documents réglementaires de construction	MHU	44
5	composition de la commission technique permanente	MHU	45

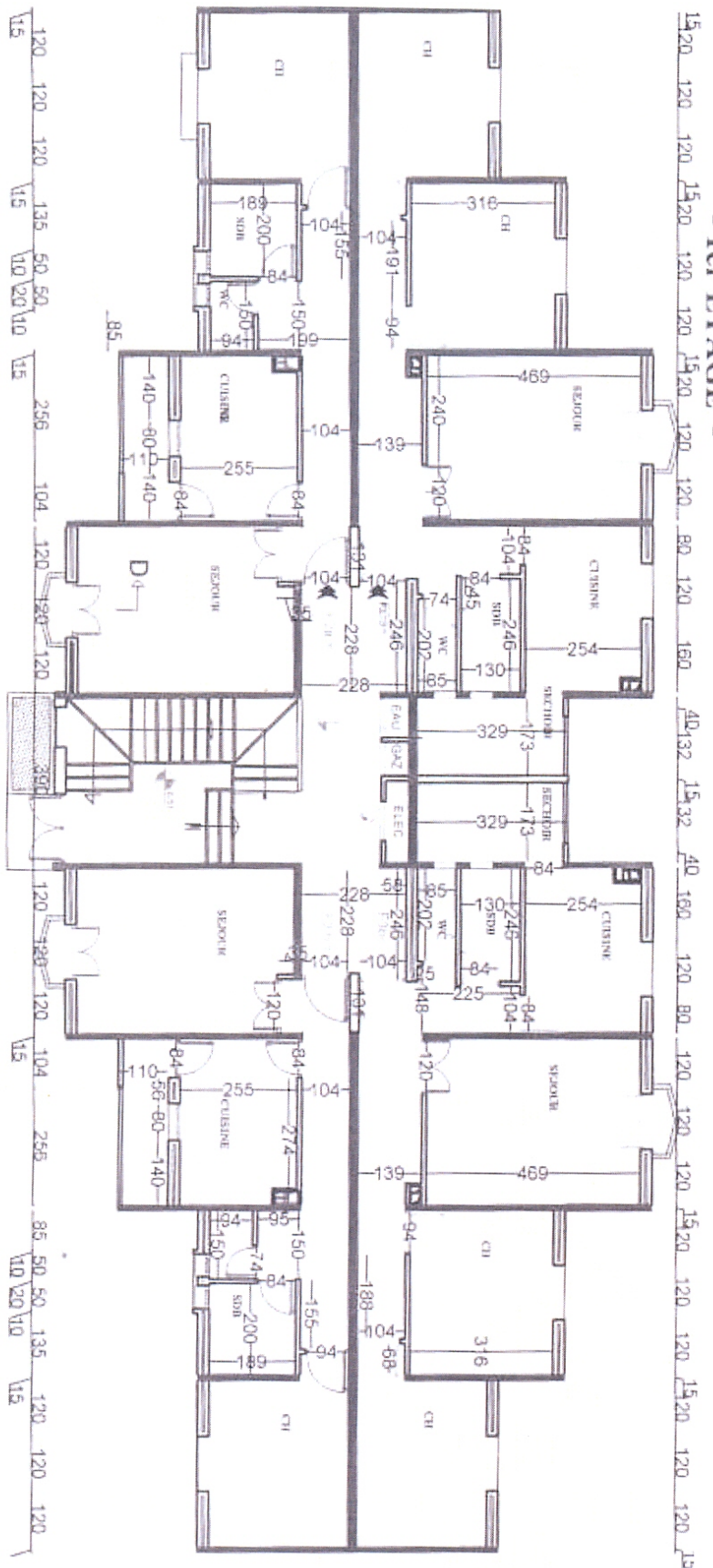
TABLE DES CARTES :

Carte	Titre	Source	page
1	Situation de Birtouta		47
2	Le plan d'aménagement du chef – lieu et le centre Ali Bouhadja.	PDAU Birtouta	48
3	Plans de masse, cité 1680 logements, Birtouta.	Subdivision d'urbanisme de Birtouta	50
4	Plans de l'étage courant d'un immeuble type barre	Subdivision d'urbanisme de Birtouta	51
5	Plans de l'étage courant d'un immeuble type barre	Subdivision d'urbanisme de Birtouta	51

LISTE DES TABLEAUX :

Tableau	titre	source	page
1	Evolution de taux d'urbanisation en Algérie	ONS	4
2	prévision et réalisation de logements urbains entre 1967 et 1977 à l'échelle nationale	MHU	13
3	évolution du parc de logement et le TOL depuis l'indépendance	MHU	22
4	découpage de territoire d'Alger en zone réglementaires (CE-COS)	PDA d'Alger 1995-2004	35
5	différents types de plante aromatique,	biodiversite-positive.fr	41

PLAN DE L'ETAGE COURANT, IMMEUBLE BARRE : source la subdivision d'urbanisme de Birtouta



FAÇADE PRINCIPALE, IMMEUBLE BARRE : source la subdivision d'urbanisme de Birtouta



EPAU

Ecole Polytechnique
d'Architecture et d'Urbanisme

7/0019



41.01.0019 - 001