

République Algérienne Démocratique et Populaire
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique
Ecole Polytechnique d'Architecture et d'Urbanisme
epau

Laboratoire Ville, Urbanisme et Développement Durable (VUDD)

Axe : Habitat, Architecture et développement



Mémoire

Pour l'obtention du diplôme de

MASTER EN ARCHITECTURE

Thème

LA GESTION DES ESPACES EN COPROPRIETE

Cas d'étude : Résidence « Le Panorama » à FOUKA MARINE

Présenté et soutenu par :

EL-MAJRISSI Houda

Mémoire encadré par :

Dr : SOUICI Belgacem

Jury :

Président de jury : DJELAL

Membre du jury : OUARGLI

Membre du jury : ADIMI

Remerciements

Je souhaiterais adresser mon remerciement les plus sincères aux personnes qui m'ont apporté leur aide et qui ont contribué à l'élaboration de ce mémoire.

Je tiens personnellement à remercier mon encadreur le docteur Souici Belgacem pour ses orientations et ses recommandations éclairés et son encouragement.

Je remercie également madame Mezouari pour tous ce qu'elle nous a appris, et qui nous ont été d'une grande utilité dans la recherche et la rédaction de ce mémoire.

Je remercie très sincèrement les membres de jury d'avoir bien voulu accepter d'en faire partie.

Je remercie également mon père pour son aide dans certaines étapes de cette recherche et bien sûr Samir qui m'a aidé dans toutes les étapes avec ses précieuses orientations.

Je tiens de même à remercier mes voisins, les habitants de la résidence «le Panorama» et précisément Mme Ait Saidi et Mme Ouchene pour le temps qu'elles m'ont accordé.

Merci à toutes les personnes qui m'ont aidé de près ou de loin dans l'élaboration de ce travail.

Dédicace

*A mes très chers parents qui ont consacré leur vie pour que je réussisse la mienne, merci
d'avoir été là durant tout mon cursus.*

*A ma grande sœur et meilleure amie Yasmine, à ma petite sœur Nouzha et mon père Sami
qui va passer son bac cette année j'espère que tu l'auras uchallah.*

A toute ma famille, mes tentes, mes oncles, mes cousins et cousines.

*A ceux que je ne vais pas qualifier d'amis car ils font désormais partie de ma famille :
Alouchi, Nadjia, Hala, Achouak, Lyliya, Paloma (Soumia), Madjid, Samir archi,
Mahdi, Saoussane, Hanane, Amel, Feriel, Ibtissem, Djazia, Ouiam, Houria, ...*

*A mon amie Imen qui souffre aujourd'hui, je souhaite que dieu soit avec toi, sois forte
Imen uchallah ta vie soit meilleure que tu l'imagines.*

A tous mes autres amis, je ne pourrais tous les citer.

Merci.

Résumé :

Le thème d'étude que nous avons opéré, est sur la gestion en copropriété et ses formules d'applications cherchant à améliorer les conditions quotidiennes de la vie quotidienne dans les quartiers, en traçant des objectifs et des buts recueillis des besoins des habitants, en renseignant les concernés de la copropriété qu'ils soient des promoteurs ou des locataires chacun de sa part de participation, cependant sensibiliser tous les intervenants de la copropriété à la gestion de leurs copropriété.

Le concept de la copropriété est essentiellement fondé sur la gestion des biens communs et sur le partage des tâches, l'homme de sa nature est un être sociable qui partage, qui vit en communauté et qui passe plus de temps à l'extérieur qu'à l'intérieur. De ce fait, la question de partage de la responsabilité de la gestion des espaces en commun est une situation naturelle et logique. Ce concept est règlementé et dirigé par la loi et d'organisme de gestion qui peut varier de l'échelle d'un simple immeuble, pour atteindre une échelle de la ville, en l'occurrence les services de gestion des OPGI et de l'AADL.

Les différents promoteurs dont les OPGI, l'AADL, les services publics ou privés ne traitent plus les insuffisances des habitants, l'absence de règlement de copropriété propre à chaque ensemble immobilier et conforme aux dispositions légales, l'absence de compétences, et la non-participation des locataires acquéreurs dans la gestion des charges, sont les principales causes de la mauvaise gestion immobilière.

Enfin, il faut noter qu'un cadre de vie bien entretenu et durablement maintenu en bon état, n'est pas une tâche simple car elle suscite le déployant de gros moyens, et la participation de différents agents, chacun dans son domaine de compétence.

Étudier quelques exemples à travers le monde en suite un exemple algérien (comme cas d'étude) avec l'interprétation de ses résultats avec la méthode MATEA va nous permettre à comparer les points de vue de ces intervenants pour distinguer où le problème se pose ?

Mots clefs :

Habitat, espace en copropriété, gestion, la mise en valeur, qualité, copropriété.

Table des matières

CHAPITRE INTRODUCTIF :

1- Présentation du sujet :.....	1
2- La problématique :.....	3
3- Les hypothèses :.....	7
4- L'objectif de la recherche :.....	8
5- Méthodologie et collecte des données :.....	9
6- Architecture du travail :.....	8

CHAPITRE I : DEFINITION DES ESPACES EN COPROPRIETE :

Introduction :.....	11
I.1- Point de vue architecturale :.....	11
I.2 - Point de vue gestion :.....	12
I.3- point de vue psychologie de l'espace :.....	14
I.3- La mise en service et usage des espaces en copropriété :.....	15
Conclusion.....	16

CHAPITRE II : LA GESTION DES ESPACES EN COPROPRIETE :

Introduction :.....	17
II.1. l'Office de promotion et de gestion immobilière (OPGI) :.....	17
II.2. l'Agence d'amélioration et de développement du logement (AADL):.....	18
II.3- Les problèmes (les difficultés de la vie en copropriété):.....	20
II.4-Origine et causes des problèmes:.....	21
II.5. présentation des exemples à travers le monde.....	23
Le quartier des Hamendes à Jumet (Hainaut, Belgique) :	23
Les Habitations Communautaires Loggia (LOGGIA-PRÉFONTAINE-MARCEL-PÉPIN) :	26
Le quartier du Ponceau en ile de France:	28
Le quartier du Levent en Turquie:	31
Conclusion.....	31

CHAPITRE III : CAS D'ETUDE :

III.1. Présentation du cas à étudier :	32
III.1.1. aperçu général sur la wilaya de Tipaza :	32
III.1.2. Présentation du projet : résidence Le Panorama :	34
III.1.3. Le choix du site :	37
III.2. Les espace en copropriété dans le quartier :	38
III.2.1. l'habitat individuel (copropriété horizontale) :.....	38
III.2.2. l'habitat collectif : (copropriété verticale) :	40
III.3. comment se fait la gestion des espaces en copropriété dans le quartier :	44

CHAPITRE IV : METHODE APPLIQUEE ET INTERPRETATION DU TRAVAIL :

Introduction :	45
IV.1- la méthode d'évaluation « MATEA » :	45
IV.2- les techniques de l'enquête :	48
IV.3- Elaboration des outils de recherche :	49
IV.3-1- Présentation de l'instrument	49
IV.3-2- construction de l'échantillon	50
IV.4- collecte des données :	50
IV.5- classification des données (les différents points de vue) :	50
IV.5.1- le point de vue du concepteur (l'architecte)	51
IV.5.2- le point de vue du gestionnaire (le comité de quartier) :.....	54
IV.5.3- le point de vue des usagers :	56
IV.6- interprétation des résultats :	58
Conclusion :	59

V: CONCLUSION GENERALE :	60
---------------------------------------	-----------

Chapitre introduction

1- Présentation du sujet :

« La copropriété est l'organisation d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes et divisée en lots, dès qu'un immeuble est divisé en lots, il est soumis au régime de la copropriété. Chaque lot est obligatoirement composé d'une partie privative (appartement, cave, garage,...) et d'une quote-part des parties communes (sols, gros œuvre, équipements communs,...) »¹

Lors de l'acquisition d'un appartement, on devient propriétaire d'une partie privative et on devient également copropriétaire des parties communes de l'immeuble. Les parkings, les espaces de jeux, les espaces verts, les escaliers, l'ascenseur, les paliers, la toiture... sont en effet détenus en commun par les propriétaires des appartements. Leur entretien est lui aussi sous la responsabilité de tous.

Aujourd'hui, on peut constater facilement dans nos cités, l'absence des pouvoirs publics, la faiblesse des organismes gestionnaires de ces cités, tout en basant sur la dégradation des parties communes, l'insalubrité et enfin l'incivisme. Tout cela révèle, d'une part, l'inadaptation des textes législatifs et réglementaires à la réalité d'aujourd'hui et, d'autre part, la méconnaissance par le public en général et les copropriétaires en particulier des règlements régissant la copropriété, notamment ceux qui concernent les parties communes. Ces règlements sont relatifs aux relations avec le voisinage, à l'utilisation des parties communes, et au paiement des charges de l'immeuble.

Et pour arriver à assurer ces relations il faut que chaque cité puisse disposer d'un organisme chargé de la gestion des problèmes quotidiens des copropriétaires.

Chaque cité devrait avoir une structure de gestion et de suivi qui pourrait être :

- un organisme de gestion mis en place par le promoteur
- un organisme extérieur spécialisé dans la gestion des immeubles et des cités
- un concierge, une fois la fonction de concierge réhabilitée
- une association des copropriétaires d'un immeuble ou d'une cité.

Ces structures doivent être précisées dans une loi.

Notre recherche se base surtout sur les parties communes qui sont mal gérées et mal prises en charges par l'état et parfois aussi par les copropriétaires, ces parties communes concernent essentiellement les parkings, les espaces de jeux, les espaces verts, les escaliers, l'ascenseur, les paliers, la toiture,...etc. Les parties communes occasionnent des frais d'entretien (en produits d'entretien) et des frais de personnel (en main-d'œuvre et en personnel de gardiennage, etc.) pour tous les copropriétaires car ces dernières constituent des parties utilisées par tous les copropriétaires, et elles sont la propriété de l'ensemble des copropriétaires.

¹Législation de la copropriété, (par comprendre et choisi : <http://www.comprendrechoisir.com/>)

Ainsi, les contentieux entre les différents copropriétaires portent sur l'usage des parties communes et surtout sur les dépenses d'entretien. Là, apparaissent le rôle et la responsabilité des copropriétaires concernant la prise en charge de leur immeuble et de leur cité car il n'existe pas à l'heure actuelle de dispositif fiable pour la gestion de ces espaces communs. À titre d'exemple, l'Office de promotion et de gestion immobilière (OPGI) dispose d'un parc d'un million de logements composé de 750 000 unités locatives et de 450 000 unités cédées. L'OPGI se trouve dans l'impossibilité d'assurer une gestion optimale de l'ensemble de ses cités. Par ailleurs, l'OPGI rencontre des problèmes relatifs à l'entretien de l'ensemble de ses immeubles et de ses cités. Il est confronté également aux contraintes de paiement des charges d'électricité au niveau des cages d'escalier et de la réparation des ascenseurs. L'AADL, quant à elle, a créé un organisme spécialisé dans la gestion de ses immeubles et de ses cités et a fixé un montant pour les charges d'environ 2 500 DA/par mois et par copropriétaire².

Il ne suffit pas de construire des bâtiments, mais il faut aussi mettre en place les dispositifs nécessaires pour leurs gestion, si les promoteurs avaient réfléchi à ce problème de gestion bien avant la construction des logements, ils ne seraient pas arrivés à cet état. Car si les architectes avaient pensé à des dispositifs architecturaux adéquats pour chaque immeuble et chaque logement, il serait plus facile pour les copropriétaires de mieux s'organiser parce que chacun d'eux aura sa propre responsabilité engagées.

A cause de tous ces problèmes de gestion de espaces, certains copropriétaires se sont organisés en éliant un comité se composant de quelques membres de la cité qui sera chargé de la gestion des espaces communs moyennant un versement pécuniaire mensuelle ou annuelle qui permettra le financement des actions telle que : gardiennage , hygiène, entretien des espaces vert ...etc.

D'autres ont eu recours à des syndic spécialisés dans la gestion des espaces communs en copropriété, malgré leurs prix élevé et que certains copropriétaires ont du mal à les supporter.

²D'après l'article : La copropriété dans tous ses états, LIBERTE- le 30 Novembre 2009

2- La problématique :

Récemment construits mais déjà complètement dégradés, c'est le triste spectacle qu'offre la plupart de nos immeubles. Certains bâtiments risquent même de tomber en ruine faute d'entretien.

Il suffit de faire un petit détour dans beaucoup de sites, on remarque que les espaces sont mal gérés ou bien l'absence totale de la mise en valeur de ces derniers, tel que l'absence des airs de stationnement, les espaces verts non aménagés, l'absence de l'ascenseur,... etc.

Il suffit de voir l'image qu'offrent aujourd'hui beaucoup de bâtiments OPGI qui n'ont pas été repeints depuis des décennies. De près, ces murs montrent de nombreuses fissures, en plus des problèmes d'étanchéité. Les immeubles gérés par l'OPGI présentent les mêmes caractéristiques. Des immeubles délaissés et une propreté qui laisse à désirer, ce sont les locataires qui s'organisent et cotisent pour assurer l'entretien des immeubles, le délabrement s'est généralisé et aucune action ne semble être entreprise pour faire face à la dégradation ambiante. Les bâtiments dénaturent le paysage. La peinture n'a plus été refaite depuis des lustres... Le cas des logements AADL reste le plus édifiant. Ce programme si ambitieux avait suscité un immense espoir chez des milliers d'Algériens et les avait remplis de joie. Un projet qui devait tenir compte de plusieurs paramètres, dont l'architecture, l'environnement, l'entretien et qui était présenté comme un modèle, en rupture avec l'urbanisme.

En souhait de logements finis, comme stipulé par le contrat, les souscripteurs ont eu droit à des logements mal façonnés, des malformations sur le plan architectural,... sans oublier la gestion anarchique de l'AADL est qui un constat sans appel, il y a beaucoup de problèmes dans ces cités AADL, dont ceux liés à l'ascenseur et les questions liées à l'hygiène et à l'entretien. Les femmes de ménage recrutées ne font pas leur travail comme il se doit elles ne passent que rarement pour nettoyer, pourtant, les locataires payent des charges pour des services dont ils ne bénéficient même pas.

Pour mieux expliquer notre problématique on prend l'exemple le quartier des dunes d'el Mohammedia qui est toujours sous la gestion de l'OPGI et qui souffre de beaucoup de problèmes qui sont dues à la mauvaise gestion.



Figure 1 : Le stationnement anarchique des voitures
(Source : Prise personnelle, 2014)



Figure 2 : L'insécurité dans les ruelles qui cause les agressions
(Source : Prise personnelle, 2014)



Figure1 : L'absence d'hygiène dans la cité
(Source : prise personnelle, 2014)



Figure 2 : L'absence d'entretien au niveau des escaliers
(Source : prise personnelle, 2014)



Figure 3 : les escaliers en très mauvais état qui représentent un risque sur la vie des habitants, en plus de l'absence de l'ascenseur
(Source : prise personnelle, 2014)



Figure 4 : L'éclairage de la cage d'escalier qui n'est pas naturel
(Source : prise personnelle, 2014)



Figure 5 : L'obscurité totale dans les paliers
(Source : prise personnelle, 2014)



Figure 6 : La présence d'un espace de jeu et de détente mais avec un manque de la prise en charge de ce dernier
(Source : prise personnelle, 2014)

La mauvaise gestion qui apparaît dans le quartier est assez remarquable, Les exemples ne manquent pas sur des biens habités par les copropriétaires et qui sont délaissés actuellement.

Au niveau de la toiture, on remarque qu'il y a certains immeubles dont la toiture est complètement en très mauvais état présentant des fuites d'eau.

Pour les parkings Les aires réservées au stationnement sont insuffisants, ne sont pas bien pris en charge, ne répondent pas aux normes et cela représente un danger pour les habitants, inexistence de tracé, stationnement anarchique des véhicules.

Et parfois, les endroits prévus pour le stationnement ne sont pas bien réfléchis et ils représentent un risque d'insécurité pour les copropriétaires.

Les espaces de jeux : peu des cités ont l'avantage de posséder un espace de jeux qui est confondu avec les parkings, et même s'il existe il n'est pas bien aménagé et pourtant c'est essentiel pour regrouper et socialiser les habitants

En ce qui concerne les espaces verts d'une cité (s'ils existent) ceux-ci ne sont pas pris en charge, un manque flagrant d'arrosage de taillage de plantes et d'arbres... traitement inexistant.

Les escaliers : les anciens immeubles qui datent de plusieurs années souffrent du mauvais état de leurs cages d'escaliers, et ça représente un vrai danger pour les habitants vu qu'elle représente la circulation verticale de tous les copropriétaires.

L'ascenseur, peu de logements bénéficient d'un ascenseur et quand ça existe, il y a un problème de maintenance : pannes fréquentes.

Et enfin pour l'éclairage des paliers, il y a toujours un problème de maintenance : des lampes grillées non remplacées, des interrupteurs cassés non remplacés circuit électrique défectueux L'éclairage naturel est très peu utilisé, et quand c'est utilisé, il est d'une faible satisfaction.

- ✚ Mais si les promoteurs ont pris la responsabilité de cette gestion et si les habitants payent la somme demandée chaque mois, alors où se résulte le problème, Est-ce que la problématique se pose avant ou après la réalisation du projet ?

Donc comment assurer une bonne gestion des espaces en copropriété ?

- Est-ce que les architectes qui ont conçus ces logements ont pensé à la gestion de ces espaces avant la réalisation du projet? Ou bien le problème se posait après la remise des clefs aux locataires ?
- Comment les promoteurs gèrent ces espaces communs ?
- Comment est le comportement de l'humain envers ces espaces ?
- Et comment les gens réagissent à certaines réglementations ?

3- Les hypothèses :

Les architectes d'aujourd'hui ne pensent qu'à satisfaire les exigences du maître de l'ouvrage qui est le promoteur immobilier mais ne pensent pas au principal acteur qui va bénéficier directement du projet et qui est l'utilisateur.

Quant à ces utilisateurs, ce n'est pas tout le monde qui a le sens de citoyenneté, les utilisateurs ont aussi une responsabilité envers ces espaces et doivent les garder fonctionnel, et doivent surtout appliquer les textes de lois concernant la copropriété malgré qu'ils sont très anciens.

Les promoteurs exigent une somme d'argent mensuelle aux habitants pour prendre en charge la gestion de leur espace communs, et ça durant plusieurs années, mais avec le nombre important des cités réalisées et en une petite période, la gestion devient difficile.

La somme payée chaque mois est trop minable, on ne peut faire grand-chose avec cette somme, comme l'OPGI qui exigeait une somme de 200DA par mois alors qu'actuellement il l'a relevé à 500 DA.

Le promoteur qui assure la gestion d'un immeuble le fait en tant que services rendus aux copropriétaires mais pas en tant que syndic proprement dit aux yeux de la loi du statut de la copropriété des immeubles bâtis puisqu'un syndic de copropriété qu'il soit professionnel ou bénévole doit être élu en assemblée générale des copropriétaires et jamais nommé comme certains le prétendent.

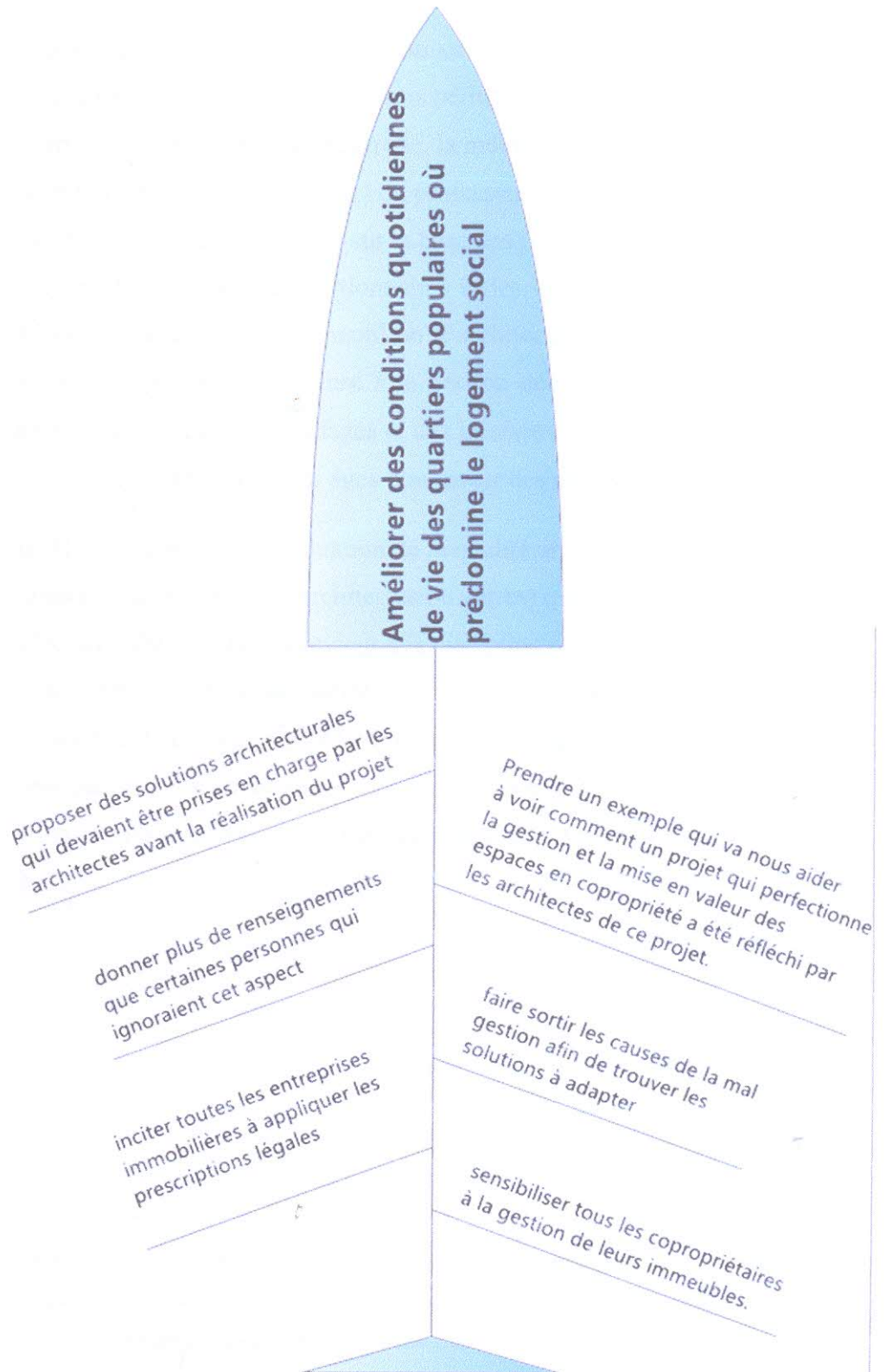
La nomination du syndic par le promoteur est prévue pour une durée limitée dans la loi française mais pas dans la loi algérienne.

Donc quand un promoteur commence à livrer les premiers biens d'une résidence, un syndic professionnel doit savoir proposer la bonne solution pour que le promoteur ne prenne pas le risque de gérer la résidence trop longtemps.

- ✓ La bonne date devra être choisie par rapport à la signature des premiers actes de ventes.
- ✓ La bonne méthode devra être mise en place pour le calcul des charges par rapport aux livraisons tout en étant en conformité avec la loi.

4- L'objectif de la recherche :

La gestion des parties communes dans le cadre de la copropriété est devenue l'une des priorités du secteur de l'habitat :



5- Méthodologie et collecte des données :

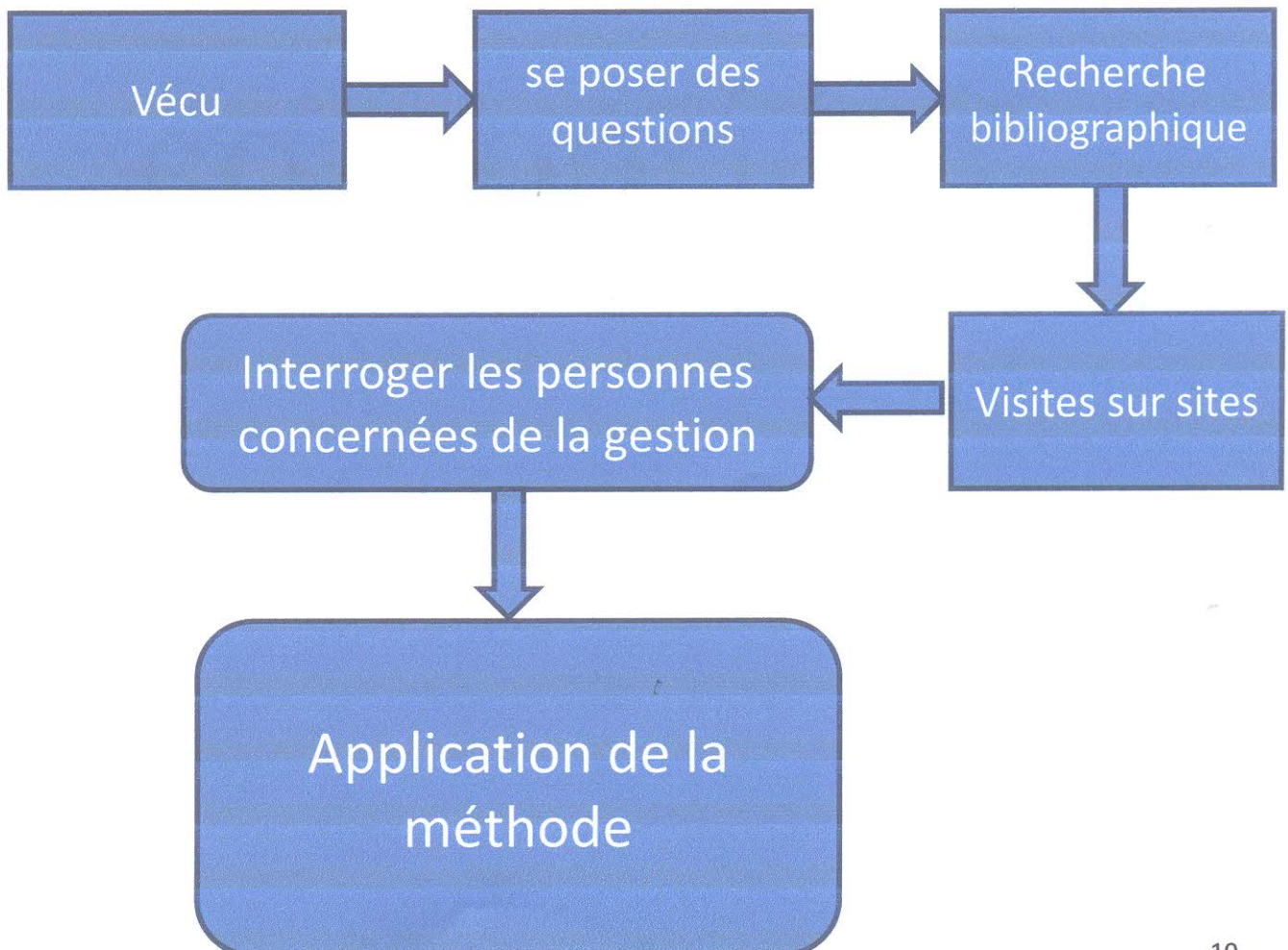
La problématique de gestion des cités et de la copropriété est une problématique d'actualité en Algérie. Cette problématique nécessite pour être étudiée de manière efficace, une méthodologie spécifique qui repose sur la mise en corrélation actuelle des espaces en copropriété par rapport avec ce qui est mentionné sur le règlement de copropriété, on va prendre comme cas d'études la résidence « le Panorama » un quartier qui englobe dans son périmètre fermé du collectif et de l'individuel groupé. Pour vérifier nos hypothèses de recherche, la méthode MATEA (Modèle pour l'Analyse, la Théorie et l'Expérimentation Architecturale) du professeur Stéphane HANROT³ peut être utilisée. Cette méthode consiste à évaluer la qualité sur la base des points de vue des différents acteurs. Diverses techniques de recherche tels les questionnaires et les interviews seront utilisées pour appuyer le modèle MATEA, questionner un échantillon d'architectes qui ont participé à la construction de ces logements pour voir s'ils ont pensé à la gestion des espaces de copropriété avant la réalisation des projets, et aussi faire des sondages et des interviews avec les habitants des cités, on va définir l'échantillon de l'étude d'après les âges pour avoir des résultats homogènes.

Selon le professeur Stéphane Hanrot (2005) : « l'évaluation de la qualité architecturale ne peut être que relative, relative aux points de vue des acteurs (architectes ou autres) qui se prononcent, forment une critique et en débattant. Dans ce cas, il revient à la discipline architecturale, elle-même, de savoir comparer ces points de vue – c'est-à-dire d'en apprécier les écarts de la variabilité dans les temps – pour se construire une représentation plus globale de la qualité architecturale et mieux comprendre et reconnaître les termes positifs de la critique et du débat qu'elle ouvre » la qualité, selon son point de vue, se mesure à partir d'un référentiel culturel, individualisé par nos propres sens.

³Stéphane Hanrot, architecte, docteur en sciences (université d'Aix Marseille-III), habilité à diriger des recherches Stéphane Hanrot est professeur à l'Ecole nationale supérieure d'architecture de Marseille et professeur invité à l'Ecole nationale d'architecture et d'urbanisme de Tunis. Il a été de 2000 à 2004 chargé de mission pour la recherche et le doctorat à l'Association européenne pour l'enseignement de l'architecture (AEEA). Après des recherches théoriques sur la représentation des connaissances architecturales, puis expérimentales et appliquées sur les outils et les méthodes du projet, ses travaux portent sur l'enseignement de la théorie architecturale et sur l'évaluation de la qualité architecturale.

6- Architecture du travail :

Le travail est un fruit d'un vécu qui a mener à se poser des questions, au début du travail il y a eu recours à une recherche bibliographique pour connaître les différentes définitions qui reflètent le thème, grâce à plusieurs visites sur différents sites comme El Mohammadia, Babezzouar et quartier Sebala d'el Achour, et aussi grâce à des discussions avec les gestionnaires comme l'OPGI, les promoteurs privés, une idée globale du sujet a été construite ce qui a nécessité l'application de la méthode MATEA pour avoir les meilleurs résultats sur le cas étudié



Chapitre I :

Définition des espaces en copropriété

Introduction :

Définition de la copropriété :

« La copropriété est la situation juridique d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis dont la copropriété est répartie, entre plusieurs personnes par lots comprenant chacune une partie privative et une quote- part dans les parties communes »⁴

Lorsque vous devenez propriétaire d'un appartement, partie privative, vous devenez également copropriétaire des parties communes de l'immeuble dans lequel il est situé. Les couloirs, la façade, le toit ou encore la cour et le jardin sont en effet détenus en commun par les copropriétaires des appartements. Leur entretien est lui aussi sous la responsabilité de tous.

Définition des parties communes:

Les parties communes sont les parties des bâtiments à l'usage de tous les copropriétaires.

Aucun copropriétaire n'a le droit de rattacher des parties communes pour son usage exclusif.

Cependant, certaines copropriétés peuvent établir une distinction entre

- Parties communes générales : sol de la copropriété, voies d'accès, espaces verts à l'usage de l'ensemble des copropriétaires.
- Parties communes spéciales : le gros œuvre et les éléments d'équipements de chaque bâtiment, qui concernent uniquement les copropriétaires du bâtiment ⁵ .



⁴Articles de 743 à 772 du code civil,

Décret 83- 666 du 12 novembre 1983 fixant les règles relatives à la copropriété et à la gestion des immeubles collectifs

⁵Législation de la copropriété, (magazine : comprendre et choisi : <http://www.comprendrechoisir.com/>)

I.1- Point de vue architecturale :

D'un point de vue architecturale, les parties communes sont les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux, qui les possèdent donc en indivision.

Le sol est en principe partie commune.

Les cours, parcs et jardins sont donc parties communes, ainsi que les voies d'accès. La Cour de cassation a eu l'occasion de rappeler que ces solutions résultent seulement d'une présomption simple. Autrement dit, un sol peut être qualifié de privatif dès lors qu'un copropriétaire parviendra à démontrer le caractère privatif du sol en question.

Tous les accès à l'immeuble constituent des parties communes. Les passages et corridors sont en propriété indivise.

A noter que même si un couloir de l'immeuble ne sert à desservir qu'un seul lot, le couloir demeure une partie commune. Le propriétaire dudit lot ne peut en revendiquer une quelconque propriété sans l'autorisation de la majorité des copropriétaires.

Le gros œuvre est également partie commune.

Les fondations, la façade et la toiture appartiennent à tous. Il peut en être de même pour les balcons et les terrasses. Lorsque l'immeuble réunit plusieurs bâtiments, le gros œuvre de chacun d'eux peut constituer une partie commune spéciale; seuls ont alors des droits les titulaires des lots dont les parties privatives composent ce bâtiment. Ils en supportent seuls la charge pécuniaire.

Les éléments d'équipement commun sont des parties communes. Relèvent de cette catégorie les ascenseurs, les compteurs, les installations collectives de chauffage et de production d'eau chaude. Les antennes collectives de radiodiffusion sont également en principe des parties communes. Les locaux des services communs reçoivent la même qualification.

Certaines parties de l'immeuble ne sont pas utiles à tous les copropriétaires. C'est notamment le cas, par exemple, lorsque la copropriété est composée de plusieurs bâtiments et que l'assemblée des copropriétaires souhaite que chacun de ces bâtiments soit soumis à une indépendance financière. La Cour de cassation réserve, aux propriétaires de ces parties communes spéciales, la possibilité de réaliser des travaux sur ces biens.

Une stipulation particulière du règlement est nécessaire pour que les décisions de gestion relatives aux parties communes spéciales relèvent des seuls propriétaires de ces biens mis à part⁶

⁶Revue : Droit civil et conseil, Gabriel Seignalet, 2012

I.2 - Point de vue gestion :

D'après le règlement de copropriété, la détermination des parties communes et privatives telles que fixées par le décret n° 83-666 du 12/11/1983 fixant les règles relatives à la gestion des immeubles collectifs, modifié et complété par le décret exécutif n° 94/59 du 07 mars 1994 :

Les parties communes des immeubles en copropriété :

L'article « 5 » du décret 83-666 définit les parties communes comme « celles qui appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour une quote part afférente à chaque lot et qui sont affectées à usage ou à utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux. Les parties communes sont réparties, suivant les cas, en trois catégories ».

En d'autres termes les parties communes se caractérisent par :

- Leur appartenance à l'ensemble des copropriétaires.
- Leur affectation à l'usage ou l'utilité de tous les copropriétaires ou plusieurs d'entre eux.
- Sont réparties en trois catégories.

1^{er} Parties communes de la première catégorie :

L'article 6 du décret susvisé les définit comme « celles qui sont affectées à l'usage de l'ensemble des copropriétaires ».

Elles comprennent :

- La totalité du terrain sur lequel l'immeuble est construit et celui qui en dépend notamment les terrains à usage de parking ou de jardin.
- Les cours et voies d'accès.
- Les réseaux d'égout, les canalisations d'écoulement des eaux et les canalisations et conduites d'eau, de gaz et d'électricité desservant l'immeuble en question.
- La ou les conciergeries se trouvant dans un ou plusieurs immeubles.
- Les locaux à usage de bureaux se situant dans un ou plusieurs immeubles destinés au service de l'administration de l'ensemble immobilier.
- Et en général, tous les ouvrages d'intérêt général à usage commun de tous les immeubles.

2^{ème} Parties communes de la deuxième catégorie :

L'article 7 du décret les définit comme celles « réservées à l'usage des occupants d'un même immeuble ».

Elles comprennent :

- Les fondations, les gros murs de façade, de pignon, de refend, le gros œuvre des planchers (hourdis, poutres et solives), la partie haute de l'immeuble formant toiture et, d'une manière générale, tout ce qui forme l'ossature du bâtiment.
- Les ornements de façades ainsi que les balcons loggias et terrasses, même s'ils sont, en tout ou partie, réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire, sauf les garde-corps et barres d'appui des fenêtres et balcons, les châssis vitrés, les persiennes, volets, qui sont propriétés privative.
- Les locaux , espaces et servitudes communs , les portes , vestibules et couloirs d'entrée , les escaliers , les couloirs de dégagement , les locaux de compteurs et des boîtes à ordures , les paliers d'étage et cages d'escaliers ainsi que les portes –fenêtres , châssis vitrésse trouvant dans les parties communes.
- Et, d'une manière générale, tous les espaces de dégagement, couloirs et locaux qui ne sont pas affectés à l'usage d'un seul et qui ne sont pas compris dans les parties communes générales.
- Les cheminées et ventilations, les têtes de cheminées, les coffres, gaines et conduits de fumée, les tuyaux de ventilation des cuisines.
- Les canalisations, les tuyaux et regards du tout à l'égout ainsi que les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux de pluie, gaine, vide-ordure ainsi que leurs appareils de ramonage.
- Ceux des chutes et d'écoulement des eaux ménagères, d'évacuation des Water-closets, les conduits prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descentes d'eau, du gaz, de l'électricité (sauf les parties de ces tuyaux et canalisations se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs et affectés à l'usage exclusif des propriétaires de ces locaux)
- Les gaines et maçonneries de ces canalisations.
- Les branchements secondaires desservant l'immeuble considérés et le reliant, le cas échéant, aux installations générales du téléphone ainsi qu'aux canalisations principales d'eau, gaz, électricité, d'assainissement de tout à l'égout.

- Tout appareil, machines et leurs accessoires destinés au service commun de l'immeuble ainsi que tous les objets mobiliers et ustensiles se trouvant pour les besoins de l'immeuble dans les parties communes : installations d'éclairage, boîtes aux lettres, paillason d'entrée du bâtiment, boîtes à ordures.
- Et enfin, d'une façon générale, toutes les choses et parties qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif et particulier d'un lot de propriété divisé ou celles qui sont déclarées communes par la loi ou par l'usage, étant au surplus expliqué que toutes les énumérations qui précèdent ne sont pas limitatives.

3^{ème} Parties communes de la troisième catégorie :

L'article 8 du décret énonce qu'elles comprennent exclusivement les ascenseurs, leurs machineries et les cages des ascenseurs se trouvant dans les bâtiments.

I.3- point de vue espace :

Les parties communes comprennent :

- le sol : qui est la base de l'habitation
- les cours : un espace de regroupement des habitants
- les jardins : le poumon du quartier
- les voies d'accès : le moyen de circulation de tous les habitants
- le gros œuvre des bâtiments, les coffres, gaines et têtes de cheminées
- les locaux des services communs (local à ordures par exemple) : les gaines sont parties communes ainsi que les vidoirs s'ils sont collectifs
- les passages et corridors : espace de circulation entre les habitants
- l'ascenseur et les escaliers : moyen de circulation verticale entre tous les habitants

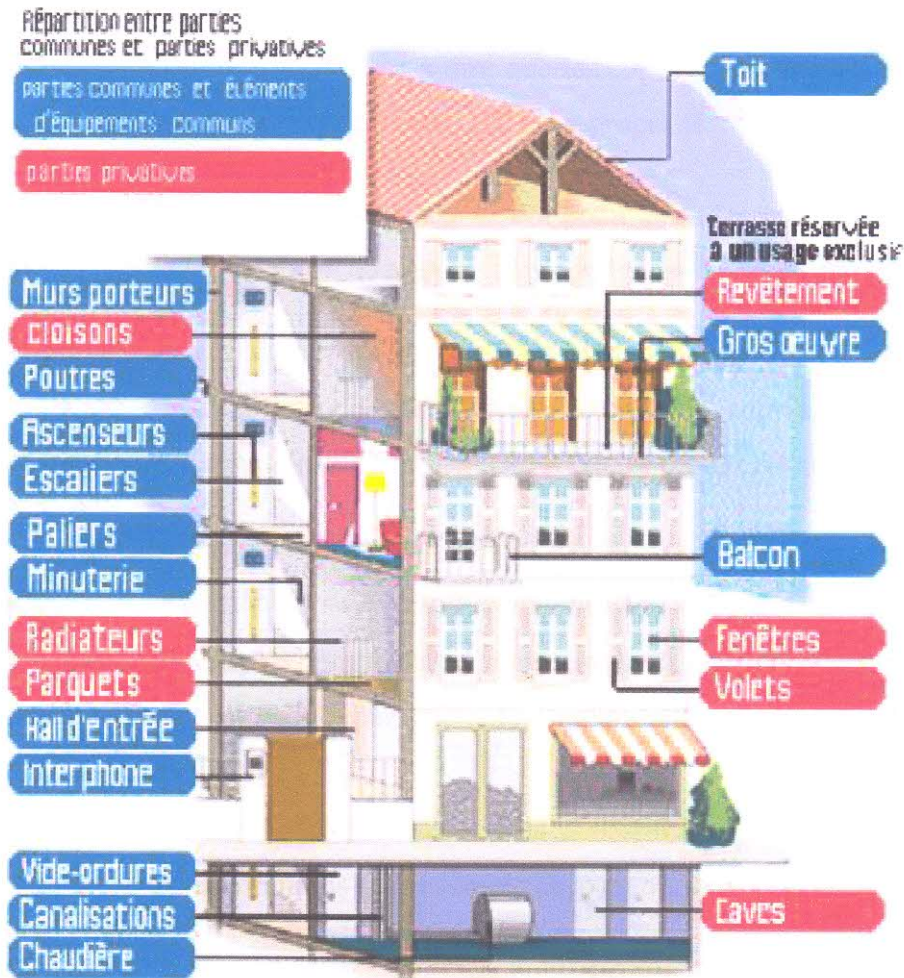


Figure 9 : Schéma représentatif des différentes parties communes dans un immeuble
(source : <http://www.sem-illeneuve92.com/>).

I.3- La mise en service et usage des espaces en copropriété :

➤ Définition légale des parties communes :

L'article 3 de la Loi 65-557 DU 10 juillet 1965 définit comme communes "les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux".⁷

Les parties communes : et notamment le sol, les cours, gros œuvre, équipements communs, passages et corridors, locaux des services communs....

⁷Le site consacré aux aspects juridiques des deux principaux modes de gestion collective des propriétés immobilières : <http://www.droit-immo.com/>

L'article 3 de la Loi 65-557 DU 10 juillet 1965 n'est pas "d'ordre public", contrairement à la plupart des articles de la Loi de 1965. C'est à dire que les copropriétaires peuvent convenir d'une répartition différente dans le descriptif du Règlement de copropriété.

La loi 75-1351 du 31 décembre 1975 prévoit que sont communes les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Par ailleurs, la Loi de 75-1351 du 31 décembre 1975 énumère également un certain nombre de parties qui, dans le silence, c'est-à-dire en l'absence de disposition, soit dans l'acte de division de l'immeuble, soit dans le règlement de copropriété, sont réputées parties communes à savoir:⁸

- Le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès.
- Le gros œuvre des bâtiments (par exemple murs, façades, toit...).
- Les éléments d'équipements communs y compris les parties de canalisation y afférentes qui traversent les locaux privatifs (par exemple l'ascenseur, la chaudière centrale, le vide-ordures, l'antenne collective ...).
- Les coffres, gaines et têtes de cheminées.
- Les locaux de services communs (par exemple le local où se trouve le chauffage central, les compteurs d'eau et d'électricité).
- Les passages et corridors.
- Les terrasses, balustrades et garde-corps, à l'exclusion du revêtement superficiel des terrasses et balcons invisibles de l'extérieur.

Conclusion :

Les parties communes sont "propriété indivise" des copropriétaires, d'après l'article 4 de la Loi 65-557 du 10 Juillet 1965. Ce n'est évidemment pas une indivision classique : un copropriétaire ne peut pas exiger de sortir de l'indivision et de récupérer sa part...

C'est donc pourquoi les copropriétaires n'ont pas le sens de responsabilité envers ses parties, et ils laissent leur entretien et leur gestion aux promotions immobilières qui l'ont conçu.

⁸Guide de copropriété : <http://www.ulc.lu/>

Chapitre II :

La gestion des espaces en copropriété

Introduction :

La vie en copropriété n'est pas toujours facile alors que même si on est propriétaire de son lot il n'en reste pas moins qu'on vit dans une communauté et qu'il y a des règles à respecter.

Les droits et obligations de chacun font l'objet de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, ainsi que de son règlement d'exécution du 13 juin 1975. La présente brochure a pour objet de présenter de manière accessible à tous les règles régissant cette vie en copropriété.

II.1. L'Office de promotion et de gestion immobilière (OPGI) :

L'Office de promotion et de gestion immobilière (OPGI) cherche à se rapprocher du citoyen, le sensibiliser et lui faire comprendre ce que sont les parties communes afin de l'amener, en fin de compte, à participer pleinement à leur conservation, à leur entretien et surtout à leur gestion, car il est bien évident que sans la participation consciente du citoyen, il est impossible de mettre fin à l'anarchie qui règne aujourd'hui au niveau de nos immeubles d'habitation

En 2004, l'administration de gestion des logements et de l'immobilier en général, l'OPGI, a publié un guide de gestion et de préservation des parties communes des cités et qui a été mis à la disposition des comités de quartiers, s'appuyant sur une ordonnance datant de 1975 et des décrets de 1983 et de 1994, l'OPGI rappelle ou définit ce qui est entendu par les parties communes en les classant par catégories.

En 2005, l'OPGI a proposé l'installation d'un administrateur de l'immeuble, un nouveau système en mettant l'accent sur le rôle de l'administrateur de l'immeuble, la définition des parties privées et communes, les droits et les devoirs des locataires et des copropriétaires, l'OPGI a pris pour exemple l'association de la cité Nahda à M'sila (300 logements), qui a déjà appliqué ce système, l'administrateur de l'immeuble, est d'une sérénité exemplaire, il est connu pour sa méticulosité et sa rigueur. Son activité est peu connue de nos concitoyens et a donné ses fruits, en l'occurrence un quartier bien tenu, propre avec des espaces verts, des aires de jeux, un éclairage acceptable; bref, une cité qui peut servir de modèle.

En 2013, l'OPGI a déclaré que le régime de la copropriété doit être assumé par les comités de quartier, appelés à intervenir pour préserver ces biens communs et assurer un meilleur cadre de vie aux citoyens. L'OPGI a affirmé que le régime de la copropriété est défini sur le plan juridique, cependant, fait état de plusieurs contraintes entravant la gestion du patrimoine commun, en particulier sur le plan des mentalités.

II.2.l'Agence d'amélioration et de développement du logement (AADL):

L'Agence de l'amélioration et du développement du logement n'a pas tenu toutes ses promesses en matière de gestion et de maintenance des espaces communs. Beaucoup de bénéficiaires, se plaignent de la mauvaise gestion des parties communes des immeubles et des cités en générale.

L'expérience de l'AADL en matière de gestion immobilière, lui a fait prendre conscience de l'importance sans cesse croissante de cet aspect qui est véritablement un métier en perpétuelle évolution. Par ailleurs, la responsabilité des bénéficiaires de logements dans les cités AADL a été mise en exergue par cette agence. Les locataires ne sont pas organisés pour assurer en partie la gestion des parties communes, comme ça se passe dans les pays où la copropriété est soumise à un cadre juridique et à des règles de gestion précises, le manque d'association et de comité de quartiers pour s'occuper de la copropriété démontre en réalité le manque de citoyenneté.

Le contrat de l'AADL montre que 300 des 2 500 dinars versés par le locataire chaque mois couvrent les frais du gardiennage qui concerne les parties communes des cités. Les 50 % des autres charges perçus sont contenus dans un compte réservé exclusivement aux grandes réparations tel que l'étanchéité, la peinture, l'assurance des immeubles et autres.

La gestion des immeubles qui a commencé lors de la livraison des premiers logements avec les seuls moyens de l'agence, opte aujourd'hui, pour des entreprises spécialisées pour l'entretien des équipements et l'hygiène. Un avis d'appel d'offres national lancé en juin 2006, a permis la sélection de 5 entreprises pour 13 sites situés à Alger et Blida, représentant ainsi près de 50% des sites. Ces dernières qui opéreront au niveau d'Alger et de Blida, seront constituées de plombiers, électriciens, maçons et manœuvres. Pour l'ascenseur, l'un des problèmes majeurs auxquels sont confrontés les habitants des sites.

Et en 2008, le directeur de la gestion immobilière au niveau de l'Agence nationale d'amélioration et du développement du logement (AADL), M. Mohamed Chebli, a annoncé, la création d'une filiale, financièrement et administrativement autonome, qui devait se charger de la gestion immobilière des logements AADL « AADL GEST-IMMO » sous forme d'une société par actions (SPA), une filiale qui devait prendre en charge la gestion des immeubles et des espaces communs et qui a pour objectif d'apporter les correctifs nécessaires à la gestion immobilière et aussi à préserver le patrimoine bâti. Elle vise en outre à améliorer progressivement le cadre de vie des locataires acquéreurs au niveau des cités réalisées par l'AADL, cette filiale a été créée pour décharger l'AADL de la mission de gestion immobilière qui n'est pas dans ses statuts et qu'elle a assumée pendant des années. Avec l'apport et l'adhésion des résidents des cités, l'AADL compte à travers cette filiale, promouvoir « un environnement et un cadre de vie de qualité », La gestion immobilière comprend la gestion administrative du site, qui concerne notamment le recouvrement des loyers et des charges, ainsi que la gestion technique qui concerne l'entretien et l'hygiène des espaces communs des immeubles, et l'entretien et la réparation des ascenseurs et des baches d'eau.

Cependant cette filiale a montré ses limites, selon le ministre qui n'exclut pas la possibilité de la dissoudre.

Lors d'une réunion tenue en septembre 2013, le ministre avait accordé un délai de deux mois à "Gest-Immo" pour remédier à cette situation et améliorer les conditions de vie au sein des cités AADL (sécurité, hygiène, éclairage, ascenseurs et gestion des espaces verts et de loisirs) en reprochant à la filiale de l'AADL GEST IMMO d'avoir failli dans sa mission, celle de gérer les parties communes. Il n'a par conséquent, pas écarté l'hypothèse de la dissoudre et de faire appel aux entreprises que créeront les jeunes dans le cadre de l'ANSEJ pour se charger de l'entretien des immeubles.

II.3- Les problèmes (les difficultés de la vie en copropriété):

Vivre en copropriété nécessite le respect d'un certain nombre de règles pour garantir une bonne cohabitation. Ces règles sont relatives aux relations avec le voisinage, à l'utilisation des parties communes, au paiement des charges de l'immeuble, ... A première vue, cela paraît facile, mais nombreux sont les problèmes qui surviennent entre les habitants d'un immeuble.

Par exemple Comme ceux qui sont propriétaires des appartements au rez-de-chaussée, qui exigent l'abaissement de leurs versements du fait qu'il utilise rarement l'ascenseur. Outre ces problèmes entre habitants permanents, il existe un autre exemple qui concerne les algériens qui résident à l'étranger. Ces derniers refusent dans bien des cas de verser en raison qu'ils n'occupent leur appartement que quelques jours par an.

Il en existe d'autres relatifs à l'utilisation des parties communes, notamment le garage et la terrasse de l'immeuble. Il est des fois où certains conflits vont jusqu'à être portés devant la justice.

Et par rapport aux problèmes qui se trouvent entre les offices de promotion et de gestion immobilière avec les copropriétaires, il se trouve qu'une fois ces offices de promotion et de gestion immobilière ont cédé leurs biens aux propriétaires, la gestion devait revenir exclusivement aux habitants de l'immeuble et du quartier, il reste néanmoins que la gestion de ces parties communes suppose des dépenses que les résidents de l'immeuble et de la cité qui n'ont pas tous cette culture citoyenne, ne sont pas prêts à consentir ; a fortiori lorsque le prix à payer est élevé. Dans l'état actuel des choses, si les citoyens ont du mal à avoir de l'eau au robinet, ils ne pourront jamais penser à dépenser de l'argent pour l'entretien des cages d'escalier, des loggias et autres espaces verts.

II.4-Origine et causes des problèmes:

La gestion immobilière comprend la gestion administrative du site, qui concerne notamment le recouvrement des loyers et des charges, ainsi que la gestion technique qui concerne l'entretien et l'hygiène des espaces communs des immeubles.

D'après monsieur Mebarki Mohamed Reda qui est architecte, les causes de la mauvaise gestion immobilière sont :

- Le manque de compétences au sein des offices de promotion et de gestion immobilière (OPGI et AADL) et le non professionnalisme avéré dans le domaine de la gestion immobilière, les causes de la mauvaise gestion immobilière de ces offices sont dues à :
 - L'absence de règlements de copropriété conformes à la législation en vigueur relative à la copropriété et à la gestion des immeubles collectifs.
 - Le non-respect par les offices de promotion et de gestion immobilière eux-mêmes du contrat de location-vente.
 - 1. L'absence de règlements de copropriété propres à chaque cité. Selon le contrat de location-vente, un règlement de copropriété devait être remis à chacun des locataires acquéreurs à la signature du contrat de location-vente devant le notaire. A ce jour, ni les locataires acquéreurs ni les bureaux de gestion des cités ne possèdent un règlement de copropriété officiel (signé et/ou approuvé). Aussi, au chapitre « Conditions contractuelles » du contrat, l'AADL déclare mettre à la disposition du bénéficiaire (locataire acquéreur) le logement avec le respect de toute la réglementation et la législation en vigueur liées à la formule « Location-vente » et des documents de références tels que le règlement de copropriété. Pourtant, la décision ministérielle (ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme) n°144 du 13 avril 2004, désignant l'AADL en qualité de gestionnaire des biens immobiliers dans le cadre de la location-vente, stipule que « la gestion doit être assurée conformément aux clauses et conditions prévues dans le règlement de copropriété ».
 - 2. Non-respect de la réglementation relative à la copropriété et à la gestion immobilière L'article 13 du décret exécutif n° 01-105 du 23 avril 2001 fixant les conditions et les modalités d'acquisition dans le cadre de la location-vente de logements réalisés sur fonds publics stipule que « les bénéficiaires de la location-vente sont soumis aux règles de la copropriété telles que définies par la législation et la réglementation en vigueur ». Donc, en l'absence d'un règlement de copropriété propre à chaque cité, les offices de promotion et de gestion immobilière se devaient et doivent

respecter le décret n° 83-666 du 12 novembre 1983 fixant les règles relatives à la copropriété et à la gestion des immeubles collectifs. Et qui ne sont jamais conformes à ce décret :

a) Concernant l'administration et la gestion des immeubles collectifs, l'article 14 du décret n° 83-666 stipule que « l'administration et la gestion d'un immeuble ou d'un ensemble immobilier en copropriété sont assurées par la collectivité des copropriétaires et/ou occupants ».

b) Concernant le rôle de l'administrateur, l'article 38 du décret n° 83-666 stipule que « l'administrateur est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée ». L'article 40 du même décret stipule : « L'administrateur est chargé d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien. Il veille à la tranquillité dans l'immeuble ; il prépare et fait afficher, après approbation par l'assemblée, le règlement intérieur. Il administre les parties communes de l'immeuble, en assure l'entretien nécessaire et veille à l'hygiène et à la sécurité de l'immeuble. Il engage et congédie les concierges et les employés chargés de l'entretien et fixe les conditions de leur travail suivant les textes en vigueur, l'assemblée ayant seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois. » L'article 44 stipule ce qui suit : « L'administrateur rend compte de sa gestion comme mandataire et plus spécialement de l'état des fonds qu'il a reçus ou avancés et dépensés pour la collectivité des copropriétaires et/ou occupants. Il rend compte annuellement de sa gestion et soumet ses comptes à l'assemblée pour approbation et ce, avant l'expiration d'un délai de trois mois suivant la clôture de l'exercice. La décision de cette dernière lui donne quitus de sa gestion. »

C) Concernant les charges, l'article 46 du décret n° 83-666 stipule : « ...Les charges de 2^{ème} catégorie (compte provision) inhérentes aux grosses réparations, à l'administration de l'immeuble, à sa maintenance et à la sécurité des copropriétaires et/ou occupants, incombent aux seuls copropriétaires. » Ce qui signifie que les locataires acquéreurs n'ont pas à payer les charges de deuxième catégorie qui représentent, actuellement, plus de 47% (plus de 1200 DA en TTC) des charges du moment qu'ils ne sont pas des copropriétaires. Ce qui amène à conclure que le contrat de location-vente – concernant le montant des charges — est contraire aux dispositions du décret n° 83-666 du 12 novembre 1983.

II.5. présentation des exemples à travers le monde

Le quartier des Hamendes à Jumet (Hainaut, Belgique) :⁹



Figure 10 : Photo sur Le quartier des Hamendes
Source : <http://www.logic-immo.be/fr>

Le quartier des Hamendes a vu naître diverses initiatives depuis plusieurs années, il n'a jamais, à proprement parler, été massivement investi par des services socioculturels qu'ils soient publics ou associatifs.

Il a semblé opportun au service d'action sociale de développer un espace polyvalent où les pouvoirs publics, les associations et les citoyens pourraient se rencontrer et cogérer des projets en fonction des compétences de chacun et des besoins spécifiques de la population.

D'une manière générale, les objectifs annoncés furent les suivants :

- Favoriser l'intégration des différentes populations.
- Lutter contre la précarité.
- Participer à l'amélioration du cadre de vie au sein du quartier.
- Mettre en œuvre les conditions de la participation des citoyens.



⁹Article : A la découverte du projet "Les Z'Hamendes" Le GRAIN asbl, 15 décembre 2009

-Promouvoir le développement du volontariat et de la vie associative au sein du quartier dans une optique de création de liens sociaux.

-Promouvoir le travail en réseau et le partenariat pour offrir des services diversifiés et de qualité.

➤ Concrètement, ces objectifs se sont déclinés en actions regroupées selon trois axes de travail complémentaires.

- Le premier axe regroupe les services rendus aux citoyens par des instances publiques ou des intervenants extérieurs. Ces actions sont bien évidemment la réponse à des besoins identifiés de longue date par les professionnels.

- Le deuxième axe procède déjà plus de l'échange et du projet entre citoyens et institutions.

-Enfin, le troisième axe prend en compte tout ce qui concerne l'environnement, la participation et la communication.

L'accueil et l'interpellation systématique des citoyens au sein de la structure ont permis l'émergence et l'installation de processus participatifs visant à intégrer les usagers et les collaborateurs dans les décisions et les projets à entreprendre dans le quartier.

Cet axe vise non seulement l'amélioration du cadre de vie, l'organisation de fêtes ou encore le folklore. Il se veut la création d'un espace où les préoccupations citoyennes se font entendre et se donnent les moyens d'être relayées à d'autres niveaux politiques.

Il va de soi que chaque action menée trouve sa place au sein d'un cadre méthodologique relevant de la gestion de projet et où l'évaluation tient une place prépondérante.

Cette évaluation montra clairement l'importance de l'animation au sein du quartier et des résultats intéressants amenés au niveau des relations entre les personnes habitants le quartier.

➤ Suite à ces premières réunions, des premiers constats s'imposèrent :

- Le quartier est laissé à l'abandon.
- Il est devenu une zone d'insécurité, notamment pour les enfants.
- Il est mal desservi par les transports en commun.
- Divers préjugés vis-à-vis des jeunes « qui font loi dans le quartier ».
- La problématique de l'emploi, très présente dans le quartier.

- **Les débuts du projet :**

Au départ d'une réflexion sur le développement du quartier, le groupe « Citoy'elles » a mis en place un projet autour de la question, « Comment verriez-vous le quartier des Hamendes, un quartier où vous aimeriez y vivre ? ».

Le groupe a d'abord développé des idées concrètes autour des thèmes suivants :

Organisation générale du quartier :

Un quartier avec peu ou pas de circulation automobile (présence de dos d'âne sur les voies de grande circulation), la préférence est donnée aux piétons et aux vélos ;

La mobilité et le déplacement vers d'autres centres d'habitat et de commerce seraient confiés à des bus (avec gratuité ?)

L'habitat actuel dans le quartier est constitué pour une grande part d'immeubles de 15 étages du type HLM français. Ces habitations regroupent sous un même toit toutes les difficultés de voisinage (poubelles abandonnées, détérioration, difficultés de cohabitation de groupes de populations diverses : jeunes-vieux, belges-allochtones,...), densité élevée de la population, peu d'espaces verts, manque d'espaces de jeux, de rencontres...

Les Habitations Communautaires Loggia (LOGGIA-PRÉFONTAINE-MARCEL-PÉPIN) :¹⁰



Figure 11 : Photo sur le quartier les habitations communautaires loggia-préfontaine-marcel-pépin
(Source : <http://www.google.dz/imgres>)

Les Habitations Communautaires Loggia est un organisme sans but lucratif constitué le 25 octobre 2002 et intervenant dans le domaine du logement communautaire à Rosemont. Depuis 2006, Loggia est propriétaire de 2 immeubles localisés sur le site du Centre Préfontaine, à l'angle des rues Rachel, Préfontaine et Marcel-Pépin, totalisant 122 logements.

¹⁰ Mémoire : FAVORISER LES SOLUTIONS DU MILIEU POUR PORTER LE PROJET DE LOGEMENTS SOCIAUX, Montréal (Octobre 2010)

Dans le souci de rassurer et d'accommoder les populations habitant aux alentours du projet, un comité de bon voisinage a été mis sur pied dans le projet Bellechasse, ainsi que des comités locaux dans tous les projets des Habitations Communautaires Loggia :

□ Le Comité de bon voisinage :

Ce comité a été mis en place pour gérer les plaintes du voisinage et tenir informés les participants du comité. Il est actuellement animé par Loggia, avec l'appui du GRT et du CLSC de Rosemont. Un blogue a été ouvert sur le web et plusieurs rencontres ont eu lieu pendant la construction et après. Récemment une rencontre-bilan tenue le 26 mai 2010 a permis de faire le point et de relancer le comité en impliquant la mairie d'arrondissement de Rosemont. Ce bel exemple continue aujourd'hui de contenir les négociations entre citoyens riverains et locataires du projet, ainsi que la ville de Rosemont et autres acteurs impliqués.

□ Le comité des résidents

Dans le souci de favoriser le dialogue social et la meilleure prise en charge des besoins des résidents actuels, ainsi qu'une meilleure intégration des nouveaux locataires, Les Habitations Communautaires Loggia a favorisé la mise en place de comités des résidents dans tous ses projets. Les Habitations Communautaires Loggia fait aussi recours aux organismes communautaires du quartier au besoin, pour les impliquer dans l'animation, la concertation et toute autre activité intéressant les locataires.

Des résidents bien informés et soutenus s'impliquent plus facilement dans l'amélioration de la qualité et du cadre de vie de leur milieu d'habitation et de la communauté. Ils participent ainsi à une gouvernance urbaine partagée.

Le mode de tenure privilégié dans les projets serait celui de la propriété communautaire par le biais d'un organisme à but non lucratif d'habitation. Ainsi, de nombreux citoyens du quartier pourront bénéficier d'un logement convenable et abordable, ce qui améliorera certainement leur qualité de vie.

Le quartier du Ponceau en ile de France:¹¹

Le quartier du Ponceau est une copropriété privée de la commune de Cergy, préfecture du Val d'Oise (95), située à environ 25 km au nord-ouest de Paris, au sud du Vexin Français. En 1960, Cergy était un village de moins de 3000 habitants. Ayant été choisie pour être un centre d'agglomération, cette ville nouvelle comptait 57 576 habitants au 1er janvier 2009. Auparavant essentiellement rurale, la typologie de Cergy est aujourd'hui à dominante urbaine. Cette ville appartient à la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise qui comprend 12 communes

Le quartier a été construit à la suite d'un concours gagné par l'agence ETRA Architecture en 1973. Livré en 1978, le Ponceau est aujourd'hui un élément du patrimoine architectural de Cergy. Il s'organise selon un système de rues hautes et de rues basses et s'articule autour de vastes espaces verts qui offrent une qualité de cadre de vie au quartier.



Figure 12 : **Vue d'un espace intérieur du quartier et des cheminements piétons, 2010**
Source : <http://www.google.dz/imgres>



Figure 13 : **Vue d'un parking en bordure du quartier, 2010**
Source : <http://www.google.dz/imgres>

¹¹ Mémoire : LA REHABILITATION DE LA COPROPRIETE DU PONCEAU, (Nantes 2010)

Le Ponceau est une copropriété privée de dix hectares dont la moitié est bâti. L'association syndicale libre (ASL) se compose des 595 logements répartis entre onze copropriétés dont trois de logements pavillonnaires, sept de logements collectifs et une de bureaux. Des équipements publics (crèche, équipement sportif, etc.) sont présents sur le site.

Le quartier du Ponceau est composé de 595 logements repartis en onze unités. Son périmètre correspond à celui de l'association syndicale libre (ASL) dont l'objectif est le groupement de fonds pour mutualiser des prestations d'aménagement et d'entretien (entretien des espaces verts et de la voirie, gestion de l'eau chaude sanitaire, chauffage, déchets, électricité et éclairage). Cette ASL est contrôlée par un syndic.

Le quartier est peu dense (environ 50 logements/ha) et l'ensemble des déplacements internes sont piétons, le stationnement automobile étant cantonné à la périphérie. Cette organisation du quartier entre la frange urbaine qui borde l'avenue du Nord (à l'est du quartier, voir carte suivante) et le grand espace vert (50% de la surface du quartier) confère au Ponceau un cadre de vie urbain atypique.

Le Ponceau est situé à 15 minutes à pied de la station de RER A

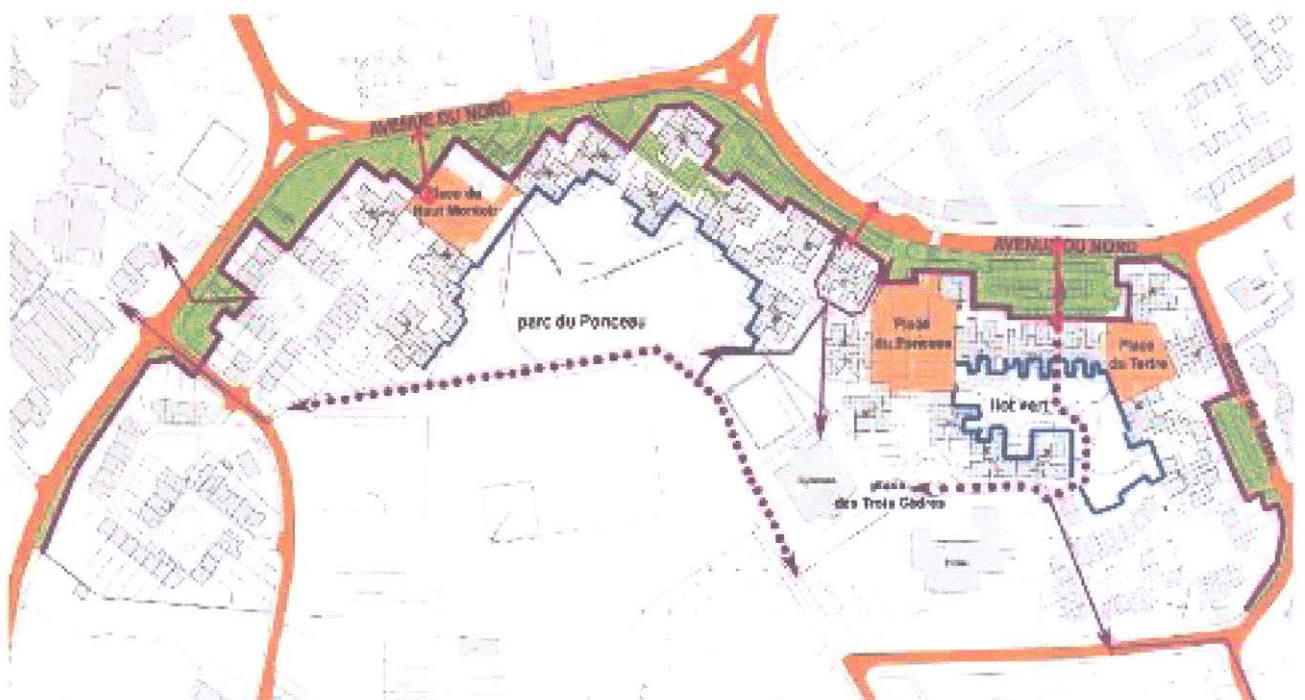


Figure 14 : Le quartier du Ponceau et ses 11 unités - Extrait de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH (janvier 2009), Ville de Cergy
Source : <http://www.google.dz/imgres>

Aujourd'hui le Ponceau c'est 549 logements pour plus de 1200 habitants sur 9ha. Ce quartier qui était pionnier en matière d'architecture urbaine va redevenir pionnier en matière écologique puisque l'objectif de l'association le Ponceau éco-durable est de devenir le premier quartier rénové de France. Cette rénovation se fera dans l'esprit développement durable en préservant l'environnement naturel et socio-économique.



Avant : c'était comme ça...

Après : Un peu de verdure, beaucoup de bonne volonté...

Figure 15 : Vue (d'avant et d'après) du quartier

Source : Mémoire : La réhabilitation de la copropriété du ponceau, (Nantes 2010)

Quartier Levent en Turquie:¹²

‘Levent’ est l'un des principaux quartiers d'affaires d'Istanbul, en Turquie, située dans la partie européenne de la ville. Ce quartier se caractérise par sa bonne gestion de ses espaces, l'APC a réservé au rez-de chaussé de chaque immeuble une habitation pour le gardien de la cité et sa famille, le travail de ce dernier est de nettoyer les jardins et les espaces extérieurs, ramasser les ordures en faisant du à porte à portes chaque soir, il possède les doubles clefs de chaque appartement, sa femme quant à elle se charge de nettoyage des appartements ainsi que les escaliers.



Figure16 : photo sur le quartier Levent (Turquie)

Source : <http://www.google.dz/imgres>

Conclusion :

Nombreux sont les exemples à travers le monde, la majorité ont su appliquer les règles relatives à la copropriété, raison pour laquelle leur gestion a été bien assurée. En Algérie, il est vrai que la plus part des quartiers souffrent de la dégradation de la qualité de vie en communauté mais il existe quelques cités qui sont très bien gérées grâce à la conscience des citoyens et à leur participation.

¹²Documentaire télévisé, chaîne Kbr, 2014

Chapitre III :

Cas d'étude

III.1. Présentation du cas à étudier :

III.1.1. aperçu général sur la wilaya de Tipaza :



Figure 7 : Situation de la wilaya de Tipaza
(Source : Travail d'auteur sur image de Google Earth, ,2014)

La Wilaya de Tipaza se situe à 50 km à l'ouest de la capitale Alger, elle est limitée géographiquement par :

- La Mer Méditerranée au Nord ;
- La Wilaya de Chelef à l'Ouest ;
- La Wilaya de Ain-Defla au Sud-Ouest ;
- La Wilaya de Blida au Sud ;
- La Wilaya d'Alger à l'Est.

III.1.1.A. Situation de la ville de Fouka Marine :



Figure 8 : Situation la ville de Fouka Marine
(Source : Google Earth,, 2014)

Fouka Marine est situé au nord-est de la wilaya de Tipaza, à environ 33 km au nord-est de Tipaza et à environ 30 km au sud-ouest d'Alger.

Elle est imitée comme suit :

- Au Nord : par la mer méditerranéenne.
- Au Sud : par la ville « Fouka ville ».
- A l'Est : par la commune de Douaouda.
- A l'Ouest : par la commune de Bouismail.

III.1.1.B. Présentation du site :

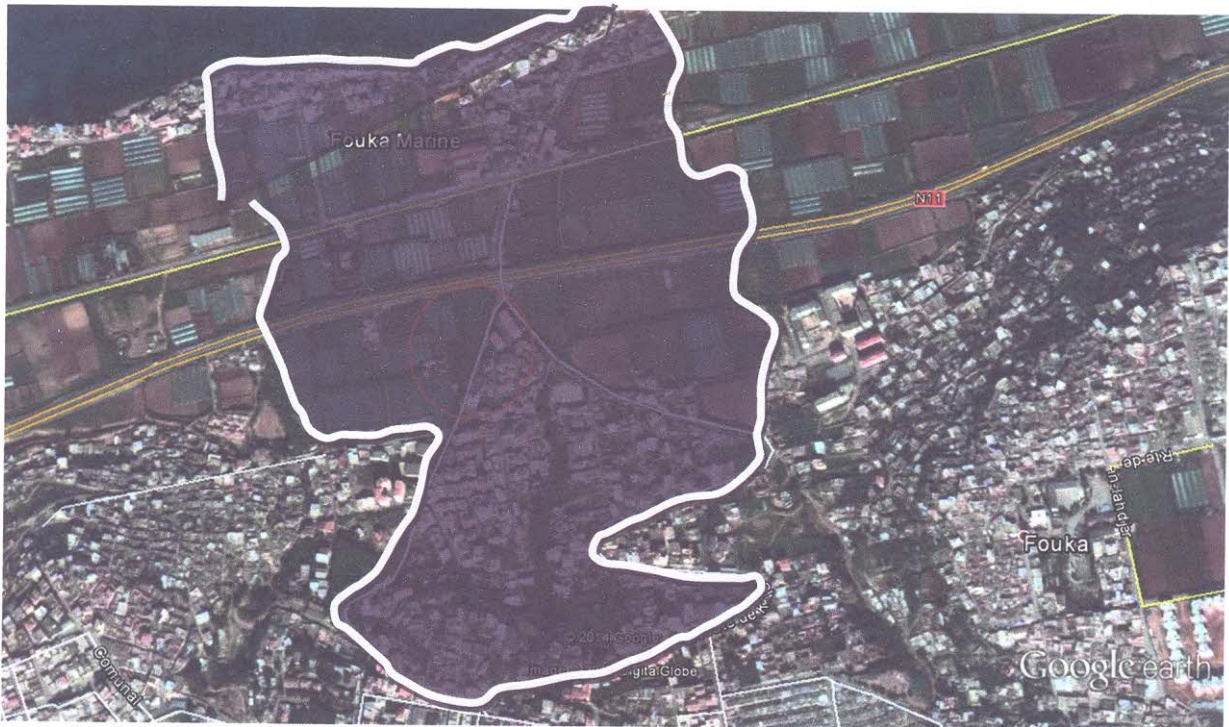


Figure 9 : Situation de la résidence dans la ville de Fouka Marine
(Source : Google Earth, traitée par l'auteur, 2014)

Notre cas d'étude est situé au centre de Fouka Marine, la résidence est délimitée comme suit :

- Au Nord : la route nationale N°11.
- Au Sud : le quartier « le communal ».
- A l'Est et à l'ouest : des terrains agricoles.

III.1.2. Présentation du projet : résidence Le Panorama :



Figure 10 : Aperçu sur le cas d'étude
 Source : Google Earth, traitée par l'auteur

Le quartier « Résidence le PANORAMA », est une résidence privée, clôturée qui se situe à Fouka Marine (wilaya de TIPAZA) d'une surface de 10 560 m²

Cette résidence est composée de trois blocs de bâtiments à usage collectif (A, B et C) chaque bloc contient 8 appartements de (F2, F3, F4 et F5) et de 24 villas, avec une terrasse en milieu de la résidence qui rassemble la partie des bâtiments collectifs avec la partie des villas, le quartier a une vue panoramique sur mer, il est clôturé avec une entrée gardée.

	Surface (m ²)
F2	69,25
F3	87,40
F4	102,49
F5	116,99

Tableau 1 : Tableau qui présente les surfaces des appartements
 (Source : AGRFU de Tipaza)

➤ La fiche technique du projet :

Projet	Résidence « le Panorama » Fouka Marine
Maitre de l'ouvrage	(AGRFU) L'Agence de Gestion et de Régulation Foncière et Urbaine de la wilaya de Tipaza
Maitre d'ouvrage d'œuvre	Bureau d'étude BUHA (Zeralda)
Entreprise de réalisation	SERBISSA
Délai contractuel	24 mois

Tableau 2 : Fiche technique du projet
 (Source : AGRFU de Tipaza)

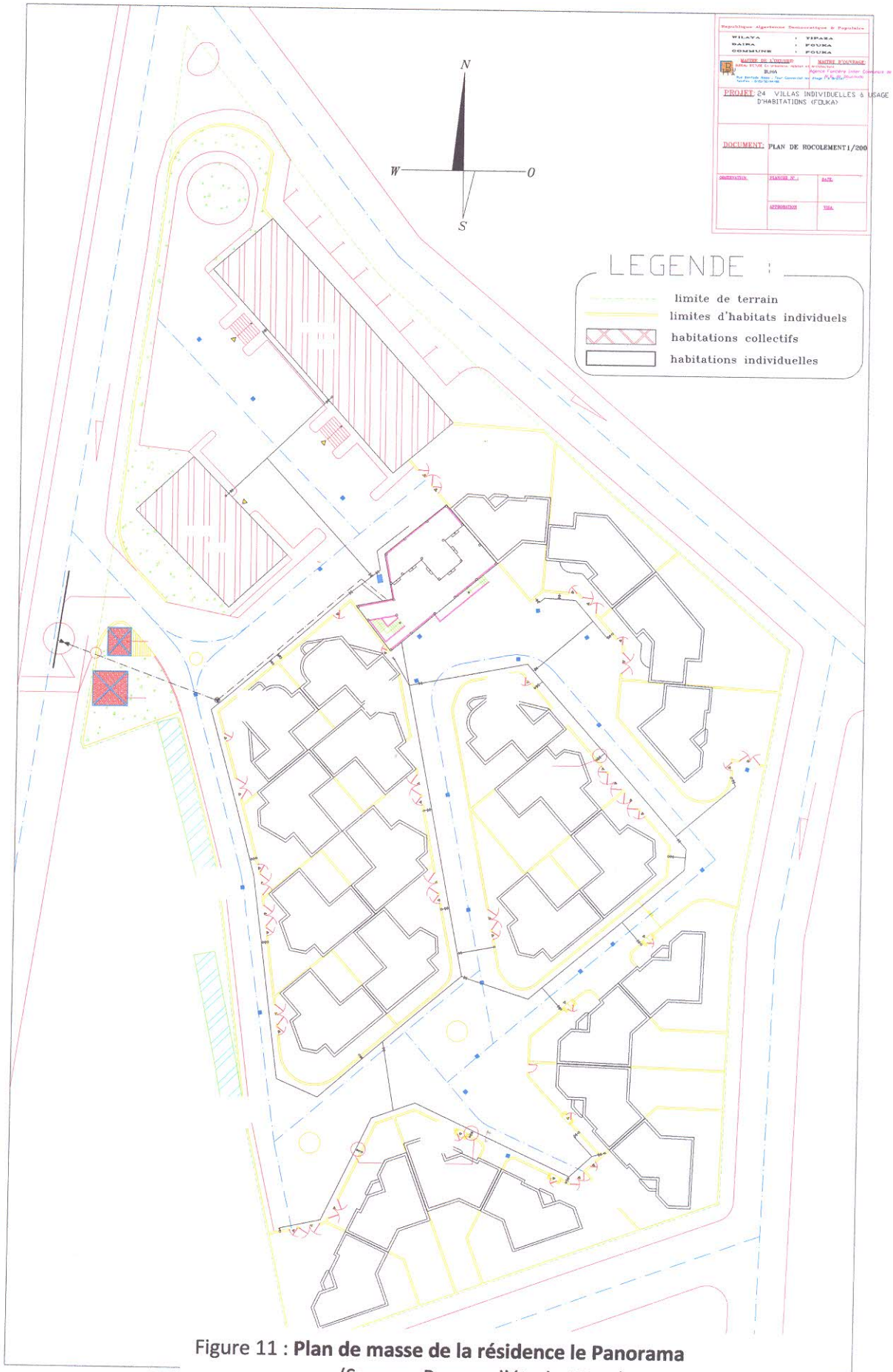




Figure 12 : Photo sur l'entrée principale de la résidence Figure 13 : Photo sur le poste de garde de la cité
(Source : Auteur, 2014)(Source : Auteur, 2014)



Figure 14 : Photo sur la façade intérieure du bloc A et B

Figure 15 : Photo sur la façade intérieure du bloc C

(Source : Auteur, 2014)(Source : Auteur, 2014)



Figure 16 : Une vue sur les villas

Figure 17 : Photo sur la terrasse qui rassemble les bâtiments avec les villas

(Source : Auteur, 2014)(Source : Auteur, 2014)



Figure 18 : Une vue de la terrasse sur les bâtiments

Figure 19 : Photo sur les ruelles entre les villas

(Source : Auteur, 2014)(Source : Auteur, 2014)

III.1.3. Le choix du site :

Le choix du quartier « résidence le panorama » comme site d'intervention fait appel à plusieurs paramètres. D'abord, c'est mon lieu de résidence donc je le connais très bien (facilité au champ d'investigation) en plus, le quartier bénéficie de la présence des deux types de copropriétés une copropriété verticale et une autre horizontale, car le système de copropriété le plus courant est celui d'un immeuble de plusieurs étages, on parle alors de copropriété verticale. Par opposition à la copropriété verticale, la copropriété horizontale concerne un ensemble de maisons individuelles construites sur un terrain commun, divisé en zones de jouissance, la copropriété horizontale est donc spécialement conçue pour régir un ensemble de maisons individuelles.

La problématique incite à trouver les bonnes solutions pour assurer une bonne gestion des espaces de copropriété, et ce quartier est un bon exemple de la bonne gestion parce que dès sa construction l'entreprise et les habitants ont su comment le gérer pour le garder propre et intacte. N'importe quel lecteur de ce travail peut distinguer la façon dont ce quartier est géré, il sera sensibilisé et il aura des idées pour d'autres meilleures solutions pour le futur.

L'Agence de Gestion et de Régulation Foncière et Urbaine de la wilaya de Tipaza (AGRFU) qui a déjà réalisé plus de 2200 logements ruraux est une agence qui a un caractère spécial de la gestion de ces ouvrages, au niveau du contrat, l'agence doit se charger de ses cités pendant trois ans et dès qu'elle finit avec une cité elle passe à une autre et c'est ainsi que s'organise sa gestion, après les trois années les habitants s'organisent pour continuer cette gestion puisqu'ils se sont habitués pendant ces trois années, et c'est une très bonne façon de gestion qui peut servir les deux côtés.

III.2.1.B. les espaces de jeu (la terrasse):

C'est un espace commun entre tous les habitants de la résidence, ceux qui habitent dans l'individuel comme ceux qui habitent dans le collectif, mais elle est rarement fréquenté par les habitants du collectif d'après ce que les habitants ont signalé, elle bénéficie d'une magnifique vue sur mer, elle représente un air de jeu pour les enfants, un espace de rencontre entre voisin, comme un espace de regroupement et de réunion des habitants et surtout du comité de quartier.



Figure 21 : Photos de la terrasse (espace de jeu)
(Source : Auteur, 2014)

Sous la terrasse un espace réservé aux poubelles pour les déchets des habitants du collectif et certains habitants de quelques villas qui sont à proximité de cette terrasse quant aux autres villas, deux à trois poubelles ont été mis dans les deux nœuds qui les regroupent. Le moment de faire sortir la poubelle est la nuit pour tous les copropriétaires, puisque le moment du ramassage est en aube par l'APC.



Figure 22 : Photosur l'emplacement des vides ordures du quartier
(Source : Auteur, 2014)

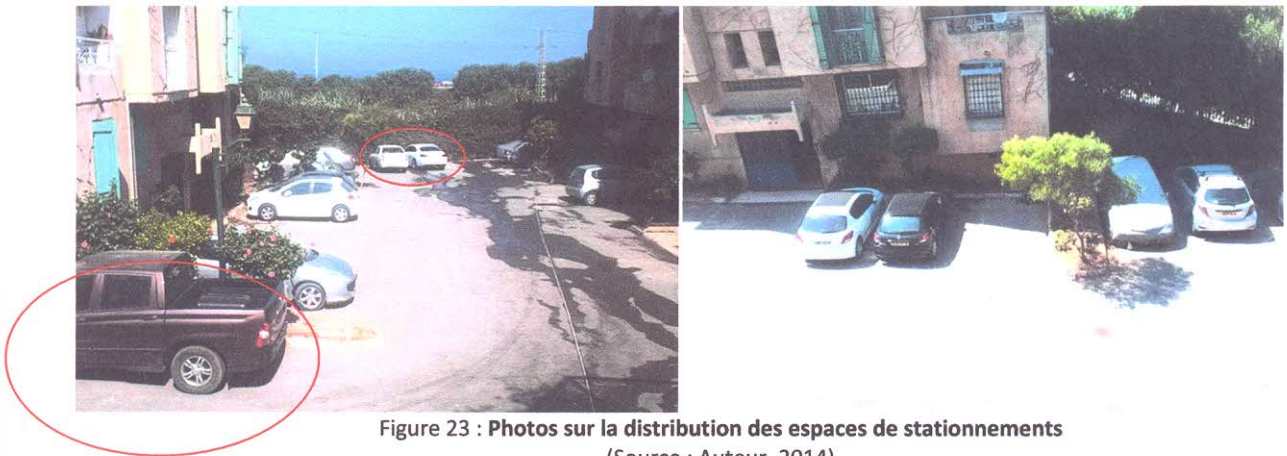
III.2.2. l'habitat collectif : (copropriété verticale) :

Les trois blocs collectifs sont du type R+4, le RDC des blocs « A » et « B » est réservé aux commerces du côté de la rue qui mène à Koléa et l'autre côté est aménagé comme étant des caves pour les habitants, alors que le RDC du bloc « C » est habité.

III.2.2.A. le parking :

Chaque bloc a un espace de stationnement pour véhicules et un petit espace vert qui sépare cet espace de stationnement, le nombre des places est largement suffisant par rapport aux normes mais malheureusement chaque famille possède deux à trois voitures ce qui obligent parfois les habitants à se stationner en dehors de ce traçage.

Le bloc C possède 8 places et les blocs A+B possèdent 10 places, le tout nous donnera 18 places et puisque le nombre de logement est de 24 il doit y avoir 16 places au moins car par rapport aux normes il faut deux places sur trois logements, donc 18 places devraient être un espaces largement suffisant pour le stationnement des voitures des habitants.



III.2.2.B. les espaces verts :

Derrière le bâtiment (B) un jardin implanté des fleurs avec un petit passage piéton, mais son emplacement derrière ce bâtiment le laisse non fréquentable, aucun habitants ne profite de cet espace même pas des enfants pour jouer ce qui a causé son négligence, même le jardinier ne prends plus soin de sa verdure et le laisse en chaos.

Toute la cité est entourée d'une implantation de petits jardins qui contiennent des arbustes et des fleurs qui délimitent les différents espaces, le parking, le poste de garde, la terrasse,... etc.

Le jardinier passe régulièrement pour les tailler et pour les arroser.



Figure 24 : photos sur les petits jardins qui délimitent les différents espaces (Source : Auteur, 2014)



Figure 25 : Photos sur le jardin qui se trouve derrière le bloc A
(Source : Auteur, 2014)

Deux autres espaces verts qui se trouvent à côté du bloc C mais qui ne sont pas aménagés.



Figure 26 : Photos sur les deux jardins qui se trouvent à côté du bloc C
(Source : Auteur, 2014)

III.2.2.C. les escaliers :

La cage d'escalier est en très bon état, le dimensionnement des marches est à 1m50 qui est assez suffisante, la femme de ménage passe deux fois par semaine pour nettoyer la cage de l'escalier, et même les voisins respectent l'endroit et ne salirent jamais la cage



Figure 28 : **Une vue sur les escaliers**

(Source : Auteur, 2014)



Figure 27 : **Photo sur l'accès aux caves**

(Source : Auteur, 2014)

III.2.2.D. l'absence d'un ascenseur:

C'est l'élément de circulation verticale le mieux adapté, plus rapide et plus sécurisé que les escaliers, il facilite le déplacement surtout pour les personnes âgées et les handicapés.

La norme nationale prévoit l'installation d'un ascenseur pour un immeuble de plus de 4 étages et selon le Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement signale que lorsque le bâtiment ne dispose pas d'un ascenseur, il doit présenter des caractéristiques minimales d'accessibilité visant à améliorer sa qualité d'usage pour tous (largeur des circulations et des portes des pièces, hauteur des dispositifs de commande,... etc.) Ces caractéristiques minimales ne sont toutefois pas adaptées aux besoins des personnes se déplaçant en fauteuil roulant.

Les bâtiments de notre cas d'étude sont de R+4 donc ce n'est pas nécessaire d'avoir un ascenseur, en plus ils répondent aux caractéristiques minimales du ministère de l'écologie cités précédemment.

III.2.2.E. l'éclairage dans les paliers :

L'article 27 de l'arrêté du 26 Octobre 2010, s'applique « aux circulations et parties communes intérieures verticales et horizontales des bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation, tout local comporte un dispositif automatique permettant, lorsque le local est inoccupé :

- soit l'abaissement de l'éclairage au niveau minimum réglementaire
- soit l'extinction des sources de lumière, si aucune réglementation n'impose un niveau minimal.

De plus, lorsque le local a accès à l'éclairage naturel, il intègre un dispositif permettant une extinction automatique du système d'éclairage dès que l'éclairage naturel est suffisant

Les bâtiments de notre cas d'étude bénéficient d'un important éclairage naturel pendant la journée, et pour le soir, des minuteries sont utilisées (pour économiser l'énergie en plus de l'efficacité lumineuse qui est faible)

Au niveau des paliers, il y a un emplacement de quatre armoires réservées au gaz, à l'électricité et l'eau, deux armoires pour chaque copropriétaire.

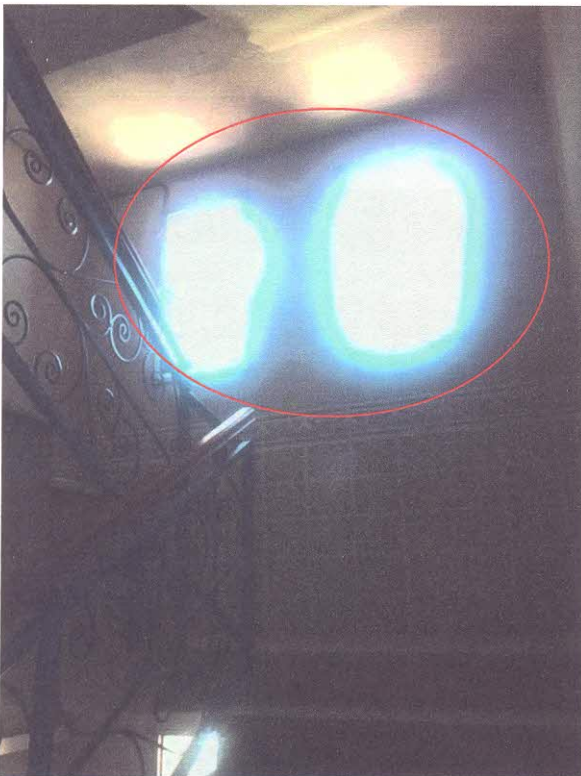


Figure 29 : photo qui montre la grandeur des ouvertures au niveau de la cage d'escaliers
(Source : Auteur, 2014)



Figure 30 : Photo qui montre les ouvertures de l'extérieur
(Source : Auteur, 2014)



Figure 31 : Photo qui montre la grande surface des paliers et qui sont très bien éclairés
(Source : Auteur, 2014)

III.3. comment se fait la gestion des espaces en copropriété dans le quartier :

La Résidence le Panorama est une cité réalisé pour le promoteur immobilier (AGRFU) L'Agence de Gestion et de Régulation Foncière et Urbaine , après la remise des clefs aux copropriétaires l'AGRFU s'est chargé de la gestion de cette cité pour une période de trois années successives, payer les agents de sécurité, la femme de ménage, le jardinier,... et toutes les charges qui survenaient.

Après ces trois années, les habitants se sont habitués à la gestion du promoteur donc ils ne pouvaient pas laisser le quartier se dégrader, alors ils se sont mis d'accord sur la délégation d'un comité élu par l'assemblée de la résidence afin de se charger de cette gestion, ils ont voté pour cinq personnes et chaque personne déléguée se charge d'une responsabilité, en plus d'un président de ce comité.

Le comité avait décidé que chaque habitant doit payer une somme semestrielle qui est de 12000 DA pour les habitants du collectif et de 15000 DA pour les habitants des villas, la somme serait réservée au paiement de chaque activité et le reste serait mis à part pour des interventions non prévues.

Des réunions mensuelles sont mises en place entre les membres du comité avec tous les habitants du quartier une fiche serait affichée une à deux semaines avant la date de la réunion.

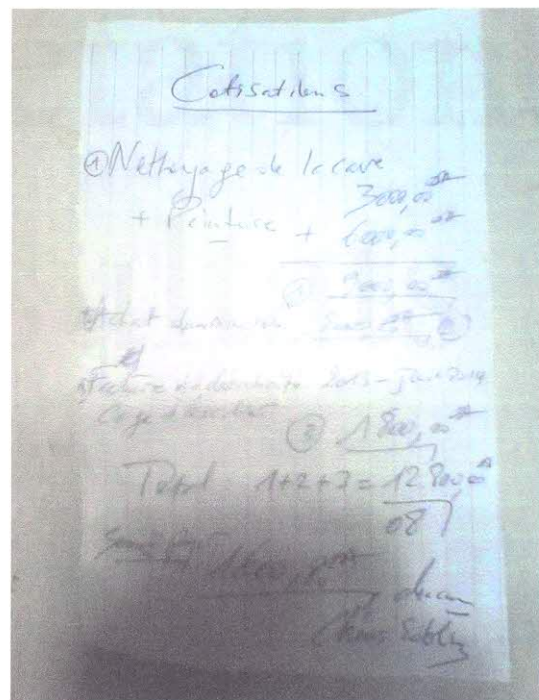
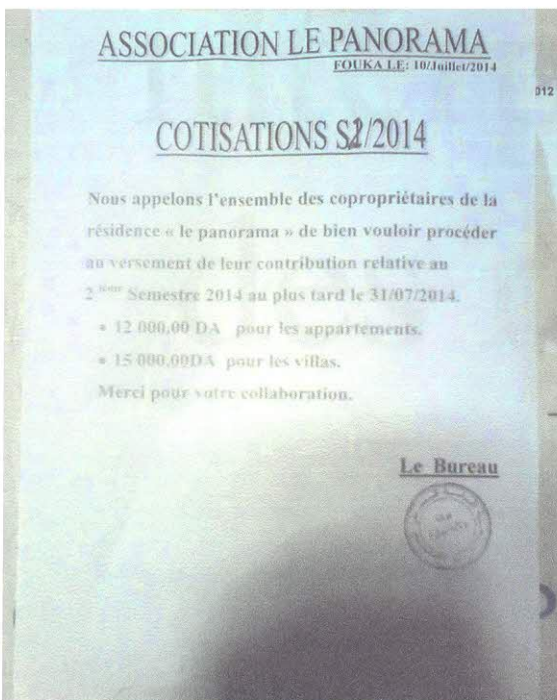


Figure 32 : Photo sur la fiche de cotisation

Figure 33 : Photo sur les détails de la fiche de cotisation affichée au RDC

(Source : Auteur, 2014)(Source : Auteur, 2014)

Chapitre IV :

Méthode appliquée et interprétation des résultats

Introduction :

Chaque projet architectural est non seulement critiquable relativement à ses forces et à ses faiblesses mais aussi ne répond pas toujours aux attentes et aux exigences de ses utilisateurs. Dans cette recherche, nous nous intéressons à la qualité de la gestion des espaces en copropriété qui sont des espaces en communs entre les habitants du collectif.

Nous présentons une synthèse de la collecte d'évaluation relative aux points de vue des usagers et des autres acteurs. Les usagers ne sont pas des spécialistes en la matière mais leurs avis sont prépondérants car ils sont synchronisés avec une étape importante du cycle de vie de l'objet architectural et urbain en l'occurrence l'usage.

IV.1- Définition de la méthode d'évaluation « MATEA » :

Le modèle MATEA (modèles pour l'analyse, la théorie et l'expérimentation architecturale) développé par le Professeur HANROT Stéphane de l'école nationale supérieure d'architecture de Marseille Luminy nous propose une méthode d'évaluation relative à la qualité architecturale, les travaux de HANROT Stéphane abordent le thème de la qualité architecturale et urbaine sous un angle différent. Ils se basent principalement sur le concept de la relativité et la comparaison d'évaluation de la qualité par les points de vue tout en prenant en considération leur variabilité dans le temps. Ces modèles ont été utilisés dans plusieurs recherches universitaires (KHEMILA .J, 2004), (TURQUIM, 2005), (HENIDI.N, 2007), (HENIDI.L, 2004), (KALLEL.M.S, 2008).⁴

L'exploration de cette panoplie de méthodes et la revue de la littérature sur les recherches faites dans le même domaine ont permis, non seulement, la focalisation de la présente étude sur des objectifs plus clairs et une méthodologie plus appropriée, mais aussi la capitalisation transversale des connaissances acquises. Les modèles MATEA, de par leur simplicité et la souplesse de leur applicabilité, ont été choisis pour l'évaluation de la qualité spatiale inhérente au cas d'étude. Cette méthode n'est pas isolée du contexte dans lequel foisonnent les autres approches étudiées, elle semble intimement liée à ces dernières. Sa philosophie est fondée sur le fait que l'évaluation ne peut être absolue dans le temps et dans l'espace mais relative aux points de vue des acteurs qui sont susceptibles de changer dans le temps.⁵

⁴Ecole nationale supérieure d'architecture de Marseille (pfe.marseille.archi.fr)

⁵ Mémoire de recherche « OBJECTIVITE EVALUATIVE ET ABSENCE DE QUALITE ARCHITECTURALE » encadré par HANROT (Mars2013)

Le model appréhende deux sous modèle du cycle de vie représenté par un chronographe qui situe dans le temps les points de vue à comparer et le modèle de comparaison, représenté par un tableau de base de données et un schéma de type radar.

« Un objet architectural peut être évalué selon les différents points de vue en considérant les rôles qu'il assume et les propriétés qu'ils lui confèrent, mais cette évaluation est fragmentée or l'architecture est une forme de synthèse de ces différents rôles, aussi je propose sur le modèle radar de relier les différentes valeurs accordées selon les différents points de vue de façon à former une figure géométrique qui évoquera la synthèse architecturale »⁶

Le point de vue des acteurs sur l'objet à évaluer est construit à partir des instruments de collecte de données primaires nécessaires à l'analyse tels les interviews, les grilles d'observation et les formulaires de questions inhérents respectivement aux techniques de recherche entrevue, observation en situation et questionnaire de recherche.

L'échelle d'évaluation est graduée sur 7 unités (de 0 à 6).

Nul	Très faible	Faible	Moyen	Bien	Très bien	Excellent
0	1	2	3	4	5	6

Tableau 3 : Les sept unités de la méthode MATEA

(Source :Ecole nationale supérieure d'architecture de Marseille (pfe.marseille.archi.fr).

Une fois les données sont collectées pour chacun des points de vue, l'analyse commence par reconnaître les écarts de points de vue (**divergence**, **convergence** et **variabilité**). Diverses étapes caractérisent la démarche :

A partir de la base des données, éditer graphiquement des schémas sous forme de radars. Ces derniers permettent de :

- Procéder à une lecture synthétique d'un ou de plusieurs points de vue comparés.
- Permettre une lecture analytique par aspect.

Le calcul des :

- Notes moyennes sur un point de vue tous aspects confondus.

⁶Support de cours de Mme HANROT, Février 2001

- Notes moyennes sur un ensemble de points de vue tous aspects confondus
- Notes moyennes par aspect formant un point de vue moyen⁷

✓ Déterminer les écarts-types⁸ pour mesurer la cohérence architecturale des valeurs données aux aspects :

- L'homogénéité/hétérogénéité, mesure la cohérence d'un point de vue donnée
- La divergence/convergence, mesure la cohérence entre des points de vue
- La variabilité de points de vue dans le temps (diachronie)

COMPARAISON-dia-ARCHI-HABITANT

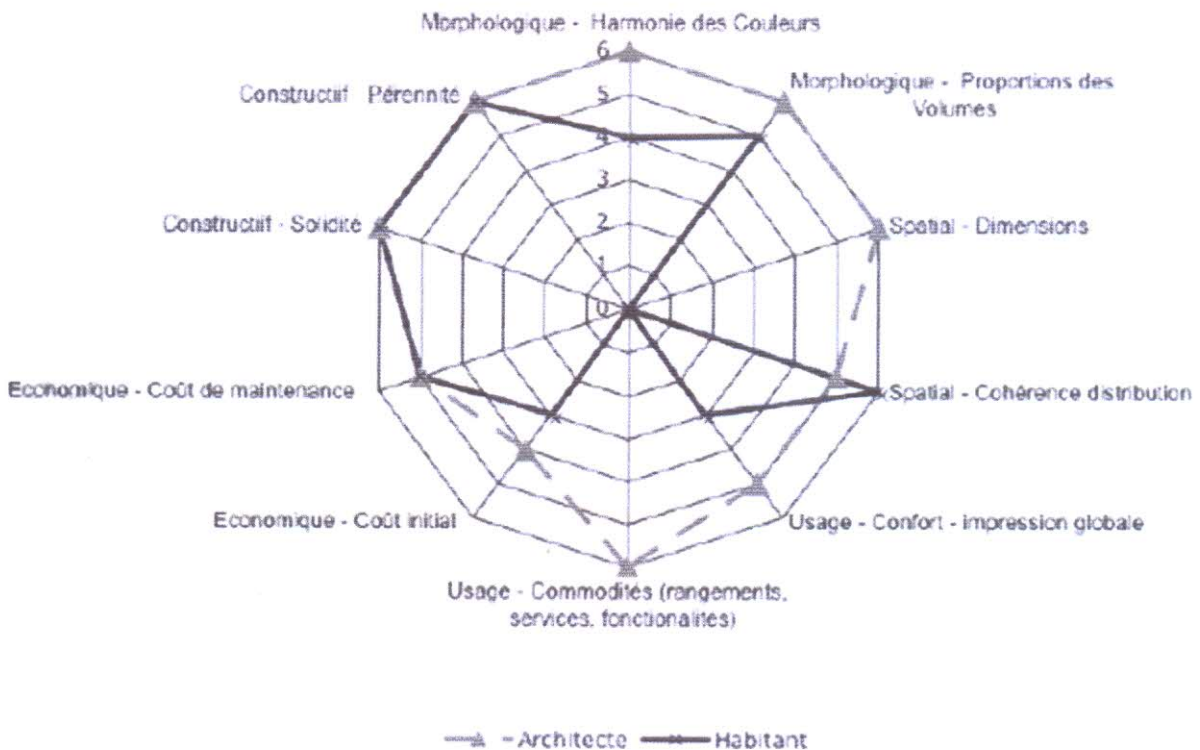


Figure 34 : Comparaison diachronique des points de vue de l'architecte et de l'habitant (radar)
 (Source : cours de Mme HANROT, Février 2001)

⁷Support de cours de Mme HANROT, Février 2001

⁸L'écart-type est une fonction statistique qui mesure la dispersion des notes autour de leur moyenne. Il est d'autant que la dispersion est grande et tend vers 3. Il est plus petit que la dispersion est faible et tend vers 0. Ceci permet de dire si l'évaluation est convergente sur tous les aspects ou si des écarts sont importants auquel cas d'évaluation sera divergente. (S.Hanrot)

IV.2- les techniques de l'enquête :

Les techniques de l'enquête trouvent une application aussi large que possible dans les opérations qui s'intéressent à une évaluation de tous les objets de recherche qu'ils soient physique ou autres. Ces techniques sont fréquemment employées pour étudier les degrés de satisfaction des usagers, des concepteurs, des réalisateurs, des services techniques et de tous les acteurs de l'acte de bâtir impliqués dans tel ou tel projet architectural ou urbain. Par le moyen de questionnaires et d'entrevues, les acteurs trouvent ainsi une occasion pour révéler les différents aspects d'inadéquation spatiale pouvant avoir lieu entre leurs manières d'appropriation de l'espace et la réalité spatiale vécue. Ils peuvent également indiquer leurs avis et propositions multiples pour une meilleure conformité spatiale. Ils peuvent aussi s'exprimer sur l'évaluation d'un objet architectural ou urbain.⁹

L'entretien est une méthode de recueil d'information qui consiste en des entretiens oraux, individuels ou de groupes, avec plusieurs personnes sélectionnées soigneusement, afin d'obtenir des informations sur des faits ou des représentations, dont on analyse de degré de pertinence, de validité et de fiabilité déterminé en regard des objectifs du recueil d'informations.¹⁰

On distingue trois techniques d'entretien :

1. L'entretien non directif est utilisé pour approfondir les connaissances d'une situation ou d'un objet complexe d'un point de vue psychologique, sociologique, économique et environnemental pouvant être liés à l'évaluation qualitative. L'intervieweur laisse le répondant parler. Ce dernier est maître du déroulement de l'entretien.
2. L'entretien peut être semi directif. Dans ce cas, il permet au répondant d'apporter des réponses aux questions posées par l'intervieweur de manière libre mais contrôlée. Dans le cas où l'interviewé sort du cadre de la thématique, le chercheur le remet rapidement sur les rails de la recherche.

⁹Cours de 1^{ère} année architecture, méthodologie de recherche, école nationale d'architecture et d'urbanisme. Tunis (Mr : Farhi 2008)

¹⁰(Ketele&Roegiers, 1996).

3. L'entretien directif, par contre, permet au chercheur de limiter les réponses en fonction de son sujet de recherche. L'interviewé a le choix entre différentes alternatives de réponses choisies préalablement par le chercheur. Il utilise une grille d'entretien où sont répertoriées et classées des questions précises, avec parfois des items spécifiques.

Entretien dirigé (ou directif)	Entretien semi-dirigé (ou semi-directif)	Entretien libre (ou non directif)
Discours non continu qui suit l'ordre des questions posées	Discours par thèmes dont l'ordre peut être plus ou moins bien déterminé selon la réactivité de l'interviewé	Discours continu
Questions préparées à l'avance et posées dans un ordre bien précis	Quelques points de repère (passages obligés) pour l'interviewer	Aucune question préparée à l'avance
Information partielle et réduite	Information de bonne qualité, orientée vers le but poursuivi	Information de très bonne qualité, mais pas nécessairement pertinente
Information recueillie rapidement ou très rapidement	Information recueillie dans un laps de temps raisonnable	Durée de recueil d'informations non prévisible
Inférence assez faible	Inférence modérée	Inférence exclusivement fonction du mode de recueil

Tableau 4 : Caractéristiques des trois types d'entretiens
(Source : D'après De Ketele et Roegiers (1996, p. 172).

IV.3- Elaboration des outils de recherche :

La qualité de la gestion des espaces en copropriété n'est pas souvent observable, c'est donc les indicateurs qui seront notre fil conducteur dans l'élaboration de notre instrument de recherche afin de pouvoir évaluer la qualité architecturale de notre cas d'étude.

IV.3-1- Présentation de l'instrument

Nous avons choisi la technique du questionnaire interview comme outil de recherche afin de recueillir d'information recherche de façon directe. Cette méthode consiste à poser les questions aux interviewés et à noter leurs réponses.

« Le questionnaire est une technique d'investigation scientifique utilisé auprès d'individus, qui permet de les interroger de façon directive et de faire un prélèvement qualitatif en vue de trouver des relations mathématiques et de faire des comparaisons chiffrées » (FARHI.A.2008)

Nous nous adressons aux personnes capables de produire les informations nécessaires à notre étude (architecte, gestionnaire, usager,...), en leur posant des questions précises se rapportant sur leurs critiques et leurs appréciations reflèteront leurs degrés de satisfaction ou d'insatisfaction.

Le formulaire de questions construit à partir des résultats de l'analyse permet de collecter les données nécessaires à cette dernière qui seront rapportées sur des tableaux et schématisées sur des radars. Ce qui conduit à la pertinence des conclusions

IV.3-2- construction de l'échantillon

Compte tenu des objectifs de notre recherche, nous nous sommes rapprochés de tous les acteurs impliqués dans la conception, la réalisation et la gestion de notre cas d'étude résidence le Panorama à Fouka Marine à l'image des architectes concepteurs, des gestionnaires,... etc.

Une partie du formulaire de questions concernant la dimension usage a été également remise à une dizaine de personnes résidantes dans le quartier, les interviewés ont été choisis sur la base non seulement de résidant au niveau du quartier mais aussi sur leurs niveaux social et intellectuel capables de porter un jugement sur la qualité architecturale et la qualité de gestion à l'intérieur de la résidence.

En effet le formulaire de questions vise à relever les points de vue susceptibles d'être comparés et non de faire une étude purement statistique

IV.4- collecte des données :

Durant la collecte des données nous nous sommes déplacées pour rencontrer les différents acteurs du projet : bureau d'études, le maître de l'ouvrage, usagers,... afin de présenter nos trois formulaires qui contiennent 19 questions principales, le traitement de ces réponses a été fait par le biais du modèle MATEA. Quelques explications étaient fournies pour une meilleure compréhension.

IV.5- classification des données (les différents points de vue) :

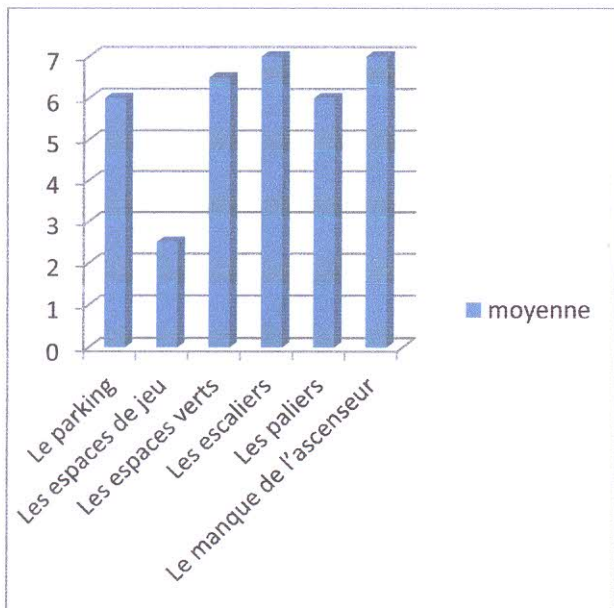
Nous avons regroupé toutes les réponses collectées en dressant un tableau Excel qui recense les valeurs données par chaque personne à chaque question et nous facilite la lecture de toutes les valeurs données par une seule personne sur la même colonne, et celles de toutes les personnes à une question sur chaque ligne. L'échelle de valeurs est graduée sur 7 unités.

IV.5.1- le point de vue du concepteur (l'architecte)

La mise en place des espaces en copropriété a bien été réfléchi dans la phase esquisse du projet, mais après négociation avec le maître de l'ouvrage, ce dernier s'intéressait beaucoup plus sur le foncier, sur la quantité bien plus que la qualité, par exemple l'architecte avait programmé un collecte déchets pour toute la cité à l'entrée de la résidence, comme ça les habitants font sortir leurs ordures en sortant de la cité et le camion des ordures les récupère au noble sans déranger les habitants avec son bruit.

Un autre exemple était celui des espaces verts et les airs de jeu, sur la première esquisse proposée, il y a eu l'aménagement de deux grandes airs de jeux avec un espace vert, mais aussi avec moins de 20 villas, alors le maître de l'ouvrage avait demandé construire tous ce foncier et de gardé que les espaces de circulation.

Une mise en place des routes de 6m avec des trottoirs d'un espace de 1m autour de chaque villa a été prévu, alors le maître de l'ouvrage avait fait introduire la surface de ces trottoirs avec le terrain réservé à chaque villa et avait gagné plus de foncier.



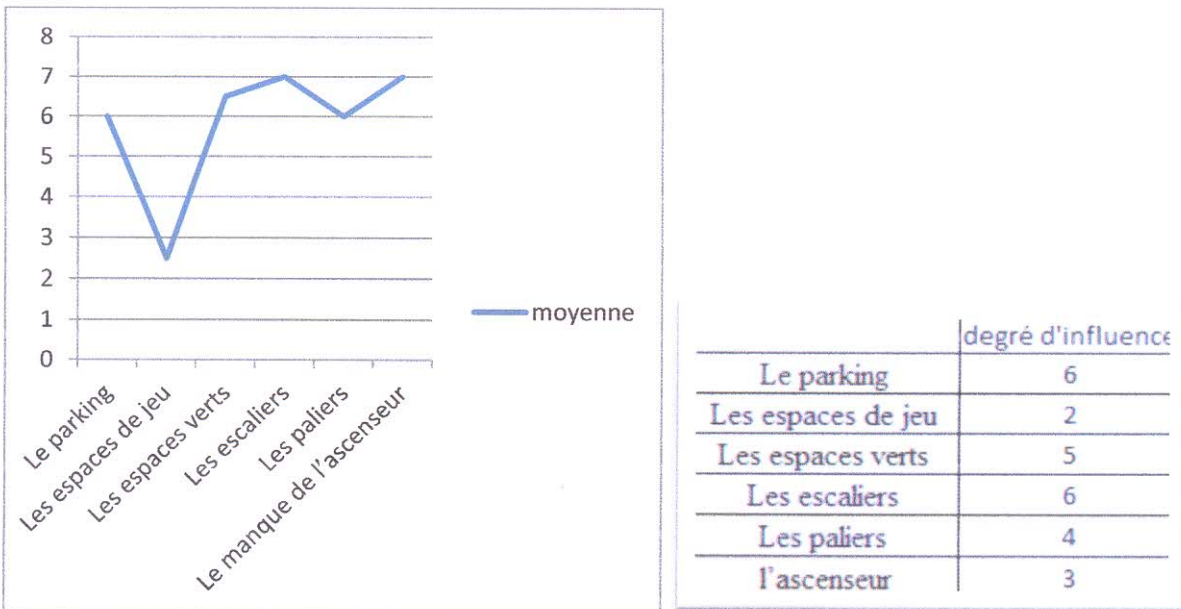
	batiment	villas	moyenne
Le parking	7	5	6
Les espaces de jeu	5	0	2,5
Les espaces verts	6	7	6,5
Les escaliers	7		7
Les paliers	6		6
Le manque de l'ascenseur	7		7

Équation 1 : Diagramme et tableau de la valeur de la moyenne du respect des normes relative à la réalisation de la résidence
 (Source : Auteur, 2014)

Oui, le cout influe sur bonne ou la mauvaise réalisation des espaces, puisque le maitre de l'ouvrage s'intéressait au foncier bien plus que la bonne qualité des espaces.

La copropriété ne répond pas au règlement de la copropriété.

Concernant la question « la gestion des espaces en copropriété doit se faire par qui ? L'architecte avait souhaité de réserver l'espace qui est sous la terrasse -dont le maitre de l'ouvrage avait fait de cet espace un espace bureau mais qui a été utilisé pendant 6 ou 7 mois et depuis il est en abondant- un foyer de couple qui s'occupe de la gestion de toute la cité, comme l'exemple turque cité auparavant.



Équation 2 : Diagramme et tableau du degré d'influence du cout sur la qualité de gestion relative à la réalisation de la résidence
 (Source : Auteur, 2014)

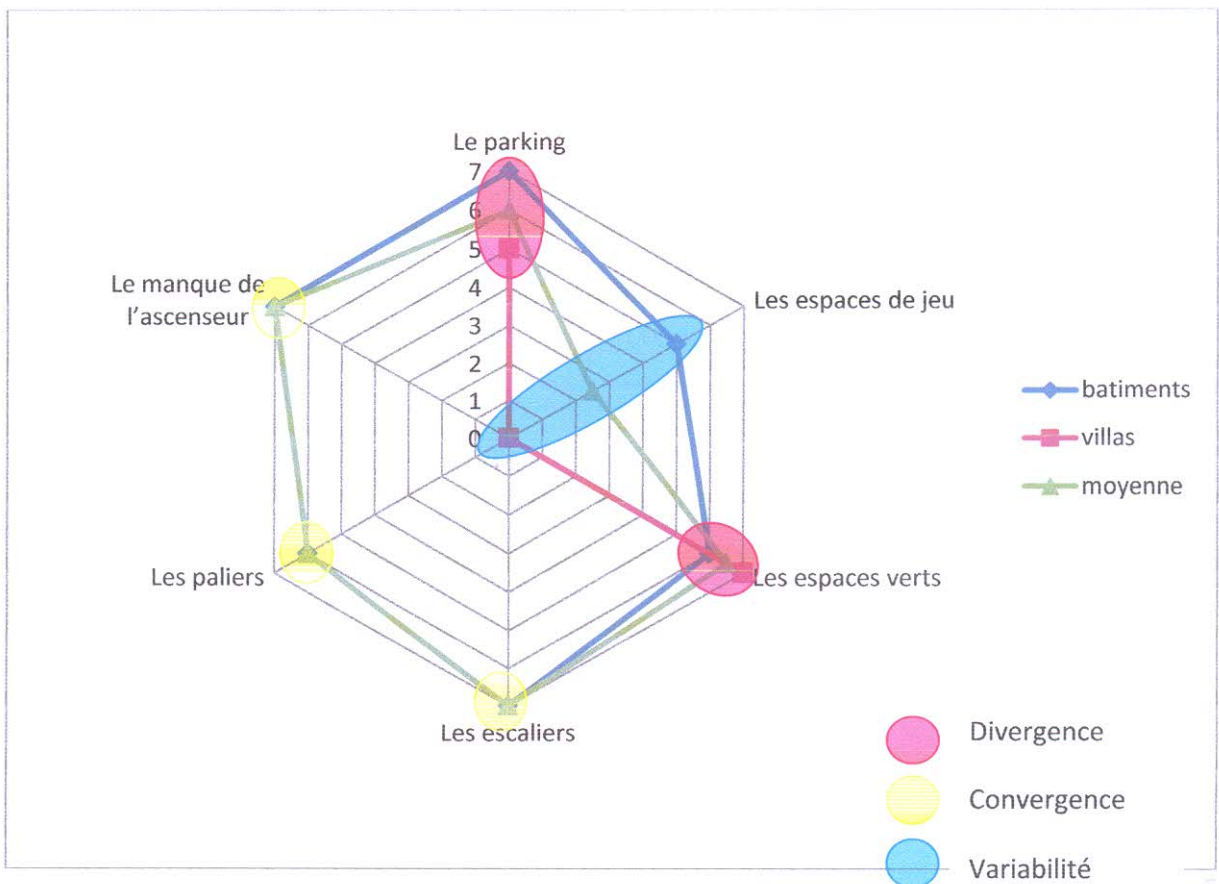
La qualité de gestion est perturbée au niveau de la coordination entre les différents intervenants, il faut mettre l'utilisateur au centre d'intérêt, il faut lui donner la priorité et penser à ces besoins avant de penser à autre chose, pour que le projet réussisse.



Synthèse de l'évaluation :

Les réponses obtenues concernaient les espaces en copropriété d'après les habitations du collectif qui sont six espaces, donc les limites du radar devait être touchés, et les espaces en copropriété des villas qui ne sont que trois espaces (le parking, les espaces de jeu et les espaces verts) c'est pour cela que le radar manque de certains point au niveau des autres espaces.

L'architecte n'était pas trop satisfaite de l'espace de jeu parce qu'elle avait prévue de l'aménager et de l'animer et de lui donner un caractère d'un espace de regroupement de tous les copropriétaires. L'espace de jeu avait plus de valeur pour les copropriétaires du collectif plus que ceux de l'individuel grâce à sa proximité du collectif bien plus que l'individuel.



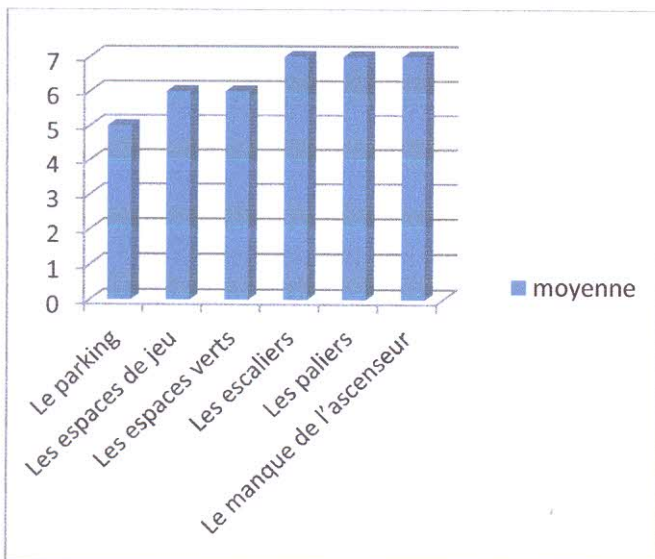
Équation3 : Schéma radar qui représente une synthèse de l'évaluation selon le point de vue de l'architecte concepteur (Source : Auteur, 2014)

IV.5.2- le point de vue du gestionnaire (le comité de quartier) :

Actuellement, la gestion de la résidence se fait par un comité de résidents, la résidence se compose de deux parties, une individuelle comporte 24 villas et une partie collectif regroupe 24 appartements (3 blocs), chaque partie est représenté par trois copropriétaires.

Le comité trouve que la gestion des espaces sera mieux prise en charge par une entreprise spécialisée pour les raisons suivantes :

- Ayant le personnel qualifié et compétent pour mener à bien la mission
- Possèdent des logiciels de travail spécialisés
- Ayant un bureau de réunion pour tracer des programmes



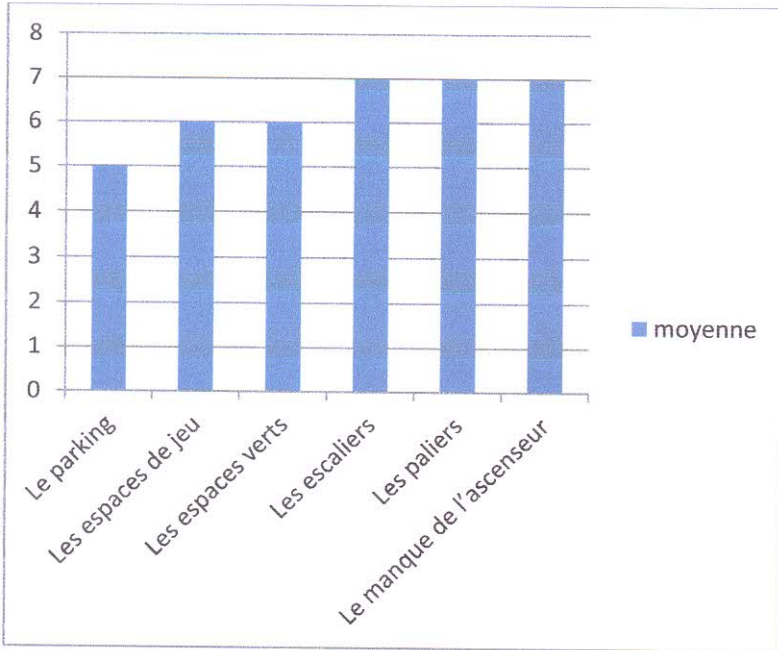
	batiment	villas	moyenne
Le parking	7	3	5
Les espaces de jeu	6	6	6
Les espaces verts	7	5	6
Les escaliers	7		7
Les paliers	7		7
Le manque de l'ascenseur	7		7

Équation 4 : Diagramme et tableau de la moyenne du respect des normes d'après le comité de quartier
(Source : Auteur, 2014)

La formule d'exploitation pour la gestion de la résidence :

Le comité est chargé de la gestion :

- Des fonciers
- Du personnel de sécurité (gardien)
- Du personnel de jardinage et nettoyage



	moyenne
Le parking	5
Les espaces de jeu	6
Les espaces verts	6
Les escaliers	7
Les paliers	7
Le manque de l'ascenseur	7

Diagramme et tableau: les espaces prioritaires dont le comité se base relative à la réalisation de la résidence « Le Panorama »
 Source : Auteur, 2014

➤ Les difficultés rencontrées dans la gestion de la résidence sont :

1- D'ordre financier :

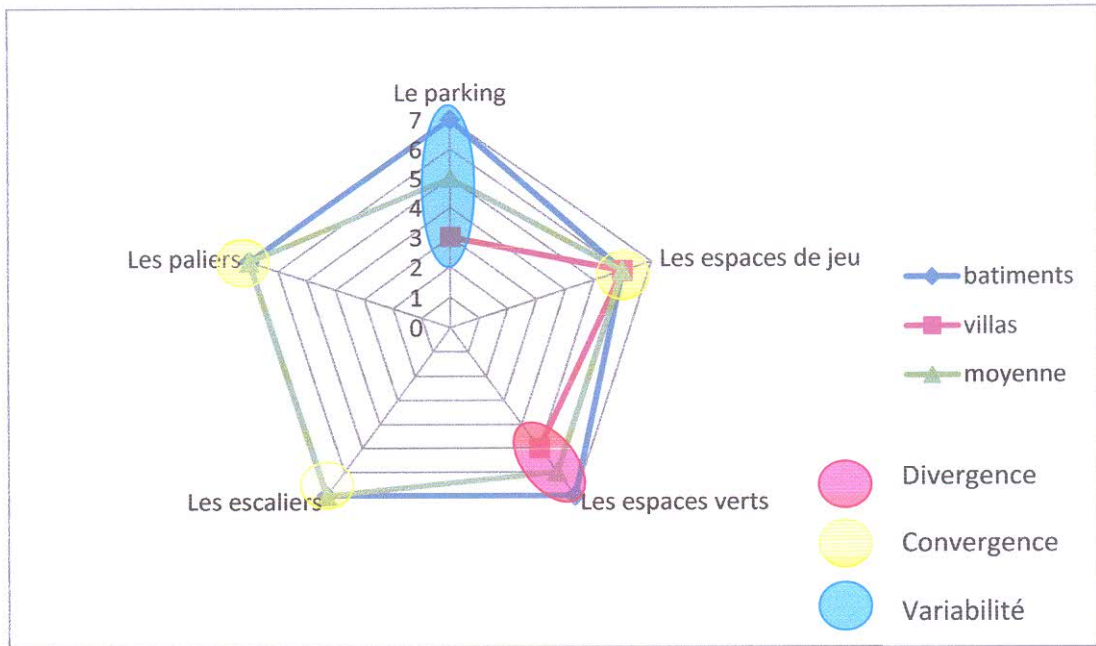
Le retard des paiements des mensualités des copropriétaires ou le non paiement des absents car la résidence compte environ 30% d'absents (logements vides)

2- Le mouvement du personnel :

Vu que l'assemblée générale a appliqué une grille de salaire limité (SMIG), le personnel recruté n'est pas tellement compétent à cet effet et travaille occasionnellement et démissionne dès qu'une opportunité se présente.

Synthèse de l'évaluation :

Les résultats obtenus concernaient le parking et les espaces verts destinés aux villas étaient d'une valeur minable, et le manque des aires de stationnement est assez remarquable dans la cité.



Équation 5 : Schéma radar qui synthétise l'évaluation selon le point de vue du comité
 (Source : Auteur, 2014)

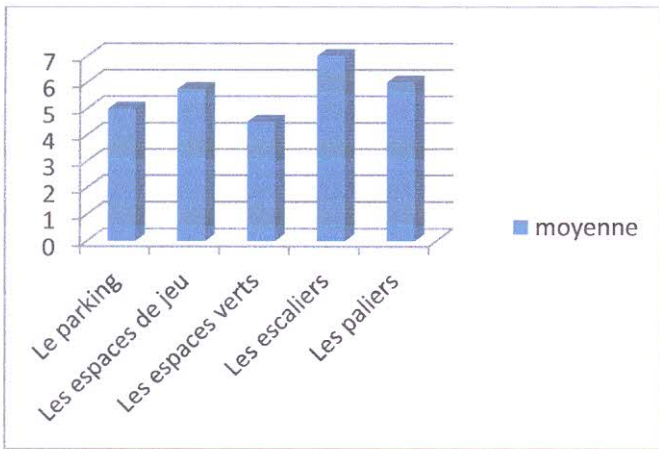
IV.5.3- le point de vue des usagers :

Pour mettre en évidence les forces et les faiblesses du produit architectural, l'avis d'« usager » est une étape importante dans le processus de l'évaluation qualitative de l'habitat en général. L'appréciation de l'utilisateur est prépondérante du moment où ce dernier pratique quotidiennement l'espace habité et de ce fait, des avis peuvent se construire liés à l'observation mais aussi au vécu et à la perception.

L'échantillonnage choisi se caractérise par un certain nombre de critères qui garantissent la crédibilité de l'appréciation. Le nombre des personnes interviewées est important (une quinzaine environ) et est réparti sur les deux parties (les habitants du collectif et les habitants de l'individuel).

La majorité des habitants ont apprécié leur espaces, la moyenne d'appréciation est de 5.65

La présentation du formulaire de questions (dimension usage seulement) relative à l'appréciation des espaces en copropriété, a donné les moyennes synthétisées dans le tableau suivant :



	batiment	villas	moyenne
Le parking	5	5	5
Les espaces de jeu	6	5,5	5,75
Les espaces verts	3	6	4,5
Les escaliers	7		7
Les paliers	6		6

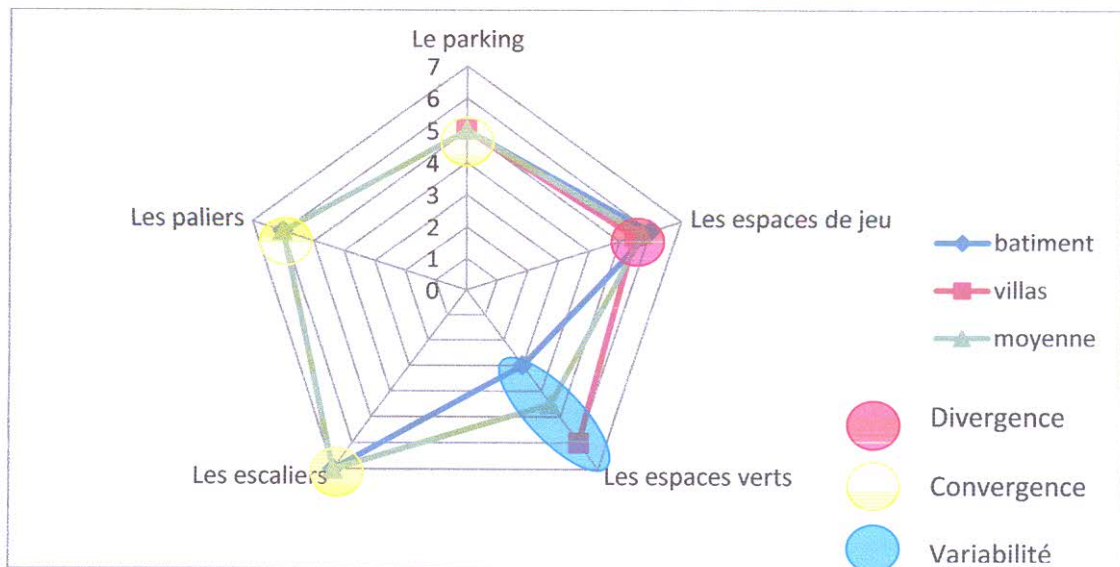
Équation 6 : Diagramme et tableau qui montre la valeur de la moyenne de l'appréciation de la gestion des espaces en copropriété relative à la réalisation de la résidence « le Panorama » d'après les habitants (les usagers)
(Source : Auteur, 2014)

Les différents problèmes signalés sont beaucoup plus relative au gardiennage et à la surveillance, vu que les agents de sécurité se limitent uniquement à contrôler l'accès de la cité.

Le jardinage ainsi que le ramassage les ordures ou même nettoyer les espaces extérieurs ne sont plus des tâches des agents de sécurité de la cité.

Synthèse de l'évaluation :

Pour les habitants du collectif, ils reprochent les espaces verts existants mais qui ne sont en état de chaos, alors qu'ils peuvent être remis en valeur avec un peu de soin.



Équation 7 : Schéma en radar qui synthétise l'évaluation selon le point de vue des usagers
(Source : Auteur, 2014)

- Il y a lieu de noter que nous avons essayé de joindre le directeur général l'AGRFU, mais nos tentatives sont malheureusement restées vaines.

IV.6- interprétation des résultats :

➤ Synthèse des différents points de vue de tous les acteurs :

Nous avons essayé, à travers l'utilisation du modèle de l'analyse MATEA, en présentant notre formulaire de questions à un échantillonnage représentant l'ensemble des acteurs impliqués dans la conception, la gestion et l'usage de l'habitat, d'identifier les problèmes relatifs à la gestion et la mise en valeurs des espaces en copropriété dans les logements en prenant comme cas d'étude la résidence « le Panorama » à Fouka Marine, afin de cerner les tenants de l'objet d'étude et de trouver les solutions adéquates, la mise en évidence des forces et des faiblesses était plus que nécessaire. Le concept majeur et unique autour duquel tournent toutes les réflexions analytiques qualitatives dans cette étude présente « la gestions des espaces en copropriété » comme objet focal.

La technique du questionnaire de recherche avec le modèle d'analyse MATEA ont permis d'avoir une idée claire sur la qualité de gestion du quartier en question, il faut préciser que seuls les différents points de vue des acteurs ont été manipulés de manière isolée et par type d'intervenant. Ce qui a donné les résultats catégoriels.

La superposition des valeurs moyennes des résultats en intégrant les différents points de vue de tous les acteurs a montré une synthèse générale :

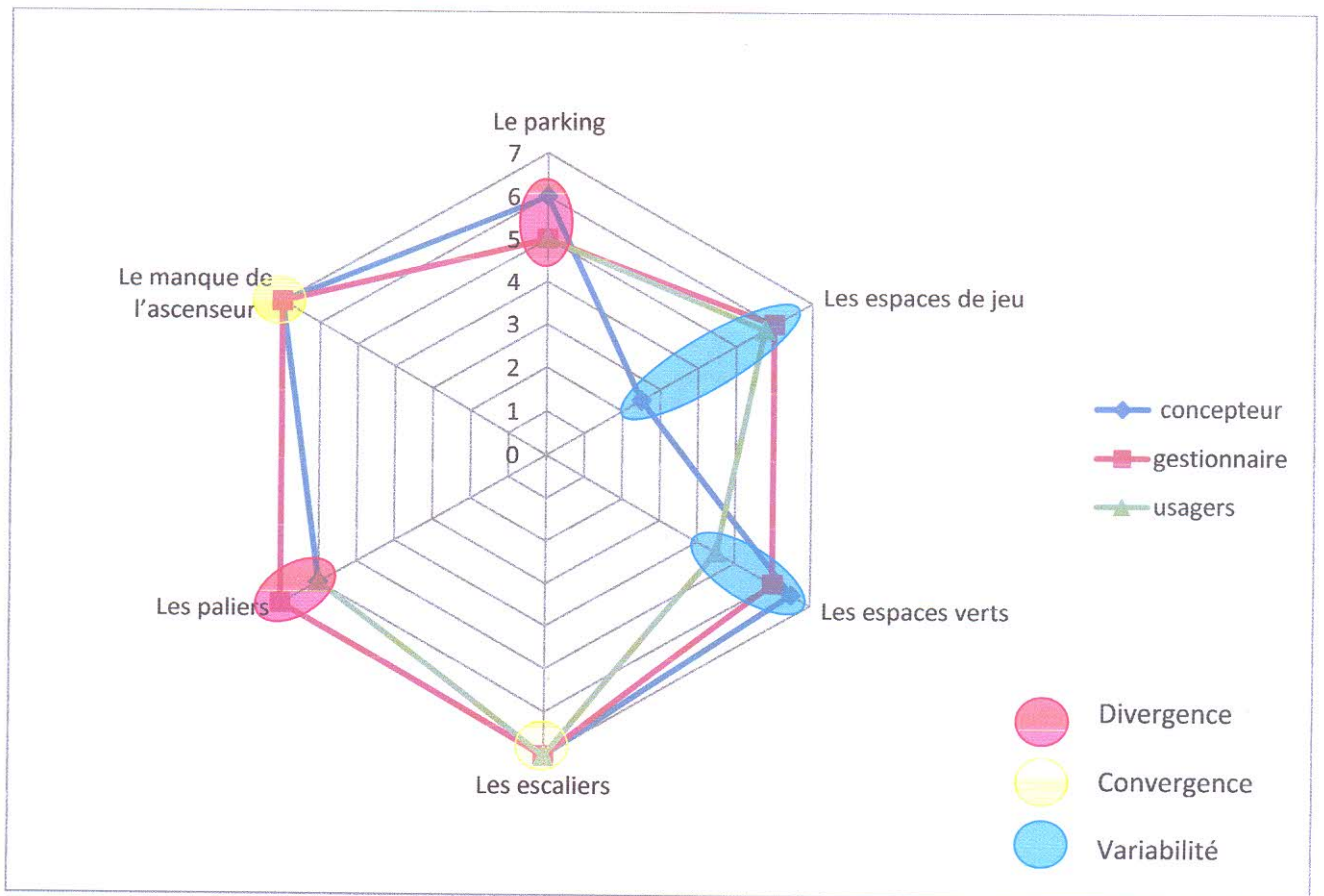
	bâtiments			villas			moyenne			
	concepteur	gestionnaire	usagers	concepteur	gestionnaire	usagers	concepteur	gestionnaire	usagers	
Moyenne	6.33	6.83	5.4	6	4.66	5.5	5.83	6.33	5.65	5,93

Tableau 5 : Synthèse l'évaluation selon tous les points de vue de tous les acteurs
 Source : Auteur, 2014

Synthèse de l'évaluation :

La superposition des valeurs moyennes des résultats des différents points de vue de tous les acteurs ont montré une synthèse générale :

On peut constater que le principal problème se trouve au niveau de l'espace de jeu qui est mal conçu, il y a aussi l'espace vert qui ne manque pas, mais qui a juste besoin d'un traitement pour en bénéficier, n'empêche de conclure que la résidence Le Panorama a une bonne gestion des espaces en copropriété.



Équation 8 : Schéma radar comme synthèse d'évaluation selon tous les points de vue de tous les acteurs
(Source : Auteur, 2014)

Conclusion :

La méthode MATEA est un moyen relatif d'évaluation qui nous a permis d'identifier les forces et les faiblesses de l'objet étudié. La superposition de toutes les valeurs récoltées à partir de toutes les données émanant des personnes interviewées sur la gestion des espaces de la copropriété résidence de Panorama, a montré une bonne qualité de gestion avec une moyenne de 5.93 sur l'échelle MATEA. La lecture approfondie de cette moyenne met en évidence la dimension « usage » qui semble procurer une insatisfaction par rapport aux deux autres acteurs et qui est de 5.65

V : Conclusion générale



Conclusion générale :

Il n'existe pas à l'heure actuelle de dispositif fiable pour la gestion des espaces communs. Les promoteurs immobiliers se trouvent dans l'impossibilité d'assurer une gestion de l'ensemble de leurs cités, la somme mensuelle payée par les habitants est insuffisante en plus du nombre important des cités réalisées, l'AADL, qui a créé un organisme spécialisé dans la gestion de ses immeubles et de ses cités n'a pas réussi à assurer la gestion souhaitée.

Notre problématique s'inscrit dans la visée touchante à assurer une bonne gestion des espaces communs dans les copropriétés en Algérie, pour mieux comprendre les causes de la mauvaise gestion actuelle, nous avons dû faire une étude pour comprendre qui doit les gérer ? Et comment ? La vérification de notre hypothèse de départ s'impose, il s'agit en fait de vérifier pourquoi les promoteurs n'arrivent pas à assurer la bonne gestion de ces espaces.

Le recours à la méthode MATEA (Modèle pour l'Analyse, la Théorie et l'Expérimentation Architecturale) du professeur Stéphane HANROT nous a permis d'évaluer, de manière relative, la qualité de la gestion immobilière des espaces en copropriété de la résidence « Le Panorama » à Fouka Marine. Cette évaluation repose essentiellement sur les données recueillies à partir des formulaires de questions adressés aux différents acteurs impliqués dans cette copropriété. L'objectif principal était de déterminer le degré de satisfaction de chacun des acteurs vis-à-vis chaque espace commun dans la copropriété afin d'identifier non seulement les anomalies qui caractérisent ces espaces mais aussi de mettre en relief les aspirations des citoyens et d'éviter de commettre les mêmes erreurs dans de prochaines constructions.

Les techniques du questionnaire et de l'interview, basées sur l'analyse conceptuelle ainsi que les relevés in situ, sont à la base de la collecte des données appréhendée par le recours à la construction des outils « formulaire de questions ». La représentation graphique en schéma radar des tendances de l'évaluation de la qualité relative aux points de vue des différents acteurs impliqués, a permis la multiplicité des observations et la richesse de l'analyse et de l'interprétation.

Les résultats obtenus à travers notre étude, ont mis en évidence quelques faiblesses, les plus importants tournent autour des points suivants :

- Le promoteur immobilier qui est le maître de l'ouvrage ne cherche pas la bonne qualité des espaces dans ses copropriétés.
- L'architecte concepteur ne défend pas le confort de ses conceptions
- La non qualification des gestionnaires (le comité de quartier)

Tous ces résultats, traduits par des valeurs précises dans les schémas radar propre à chaque intervenant ou acteur, nous amènent à tenter la formulation de plusieurs recommandations qui pourront servir de guide pour les futures copropriétés qui seront réalisées, tout d'abord il faut penser aux espaces communs avant la réalisation du projet, leur positionnement, leur localisation et leur géométrie et surtout comment se fera leur gestion et par quel moyen, quelques promoteurs immobiliers prennent en charge la gestion pendant la première période après la remise des clefs. En effet, lorsque le promoteur accepte de rendre le service de gérer une résidence en attendant deux années, il devient par la suite plus difficile de provoquer l'assemblée générale nécessaire pour procéder à l'élection d'un syndic.

Les copropriétaires pendant cette période prennent leurs marques sur les lieux et deviennent exigeants en réclamant des améliorations sans cesse ou en demandant au promoteur puisqu'il est partie prenante dans la gestion des parties communes de procéder à telle ou telle réparation.

Le promoteur en assurant la gestion de ses résidences, supportent les mêmes responsabilités qu'un syndic professionnel sans l'être aux yeux de la loi car il y a un syndicat des copropriétaires dès que les premiers actes de ventes sont signés et qu'il n'y a pas eu d'assemblée générale des copropriétaires. Assurer la fonction de syndic en quelque sorte sans l'être pour le promoteur comporte de multiples risques.

L'expérience montre que la majorité des syndicats de copropriété bénévoles ne durent pas :

- les paiements font défauts très vite en général.
- les ou les personnes bénévoles sont rarement remerciées et s'usent.
- la loi n'est pas souvent appliquée à la lettre comme il le faudrait,...etc.

Les responsables d'un syndicat de copropriété bénévole prennent des risques lourds de conséquences au même titre qu'un syndicat professionnel.

Vraiment le syndicat professionnel compte tenu du faible coût de ses honoraires apporte la tranquillité aux copropriétaires, de ce fait prendre le risque d'un syndicat bénévole paraît non fondé.

Exercer l'activité de syndicat de copropriété demande de multiples compétences, les principales sont :

- ✓ Avoir de bonnes compétences commerciales.
- ✓ Diplomatie associée à rigueur et fermeté.
- ✓ Être bon gestionnaire et maîtriser un plan comptable.
- ✓ Savoir manager les équipes et avoir un sens de l'organisation irréprochable.
- ✓ Détenir des compétences juridiques et maîtriser la réglementation

Pour notre cas on va se concentrer sur la gestion des espaces communs :

Le syndic veille à la conservation des parties communes, au maintien en bon état de fonctionnement des installations techniques. Il propose à l'Association des copropriétaires les travaux à entreprendre pour rénover l'immeuble ou l'adapter aux techniques nouvelles ou aux nouvelles dispositions légales. Il conseille la copropriété et l'assiste pour établir le planning des gros travaux à venir, et, au besoin lui conseille de faire appel à un expert ou un architecte pour le suivi et la réception de gros travaux qui nécessitent des techniques spéciales.

Dans ce modeste travail, nous avons essayé d'éclaircir la notion des espaces en copropriété à travers un travail d'investigation sur terrain en usant d'un outil méthodologique MATEA. Cela nous a permis d'une part de mettre en évidence une partie des problèmes que connaît le secteur d'habitat en Algérie, et d'autre part, d'identifier les aspirations de tous les acteurs impliqués dans la copropriété en partant de l'architecte concepteur, aux gestionnaires pour arriver enfin à l'utilisateur. Cette étude nous a également démontré que la création de l'administrateur ou du syndic constitue aujourd'hui une urgence si l'on veut assurer une meilleure organisation de la vie commune des copropriétés, il faut aussi renforcer les règles d'organisation et de gestion de ces espaces, beaucoup de difficultés, de temps perdu, de frais engagés aurait été évités si ces dispositifs ont eu lieu.

Recherche future :

Le travail réalisé dans le cadre de cette recherche ouvre d'autre perspective de recherche, autant que futures architectes nous disons qu'il ne suffit pas de construire des bâtiments, mais il faut aussi mettre en place les dispositifs pour les gérer correctement ces bâtiments, donc nous voudrions réfléchir sur des dispositifs architecturaux qui inciteront les habitants ainsi que les gestionnaires à suivre le régime de la copropriété sans avoir recours à un syndic professionnel car, il n y a pas quelqu'un qui peut gérer un quartier sauf ses propres usagers.

Nous espérons que ce modeste travail incitera toutes les entreprises immobilières à appliquer les prescriptions légales et sensibilisera tous les copropriétaires à la gestion de leurs immeubles.

Nous souhaitons enfin que ce travail aura la résonance nécessaire et qu'il contribuera à rendre toutes les villes d'Algérie plus belles et les conditions de vie de tous leurs habitants plus agréables.

Liste des figures :

Figure 1 : Photo qui montre l'insécurité dans les ruelles qui cause les agressions.....	4
Figure 2 : Photo qui montre le stationnement anarchique des voitures.....	4
Figure 3 : Photo qui montre le manque d'hygiène dans la cite.....	4
Figure 4 : Photo qui montre la cage des escaliers qui est en très mauvais état.....	4
Figure 5 : Photos qui montrent les escaliers en très mauvais état qui représentent un risque sur la vie des habitants..	5
Figure 6 : Photo qui montre l'éclairage de la cage d'escalier qui n'est pas naturel.....	5
Figure 7 : Photo qui montre l'obscurité totale dans les paliers.....	5
Figure 8 : photos qui montrent la présence d'un espace de jeu et de détente mais avec un manque de la prise en charge de ce dernier.....	5
Figure 9 : Schéma représentatif des différentes parties communes dans un immeuble.....	15
Figure 10 : Photo sur le quartier des Hamendes.....	23
Figure 11 : Photo sur le quartier les habitations communautaires loggia-prefontaine-marcel-epin.....	26
Figure 12 : Vue d'un espace intérieur du quartier et des cheminements piétons.....	28
Figure 13 : Vue d'un parking en bordure du quartier.....	28
Figure 14 : Le quartier du ponceau et ses 11 unités - extrait de l'étude pré- opérationnelle d'opah.....	29
Figure 15 : Vue (d'avant et d'après) du quartier.....	30
Figure 16 : Photo sur le quartier Levent (Turquie).....	31
Figure 17 : Situation de la wilaya de Tipaza.....	32
Figure 18 : Situation de la ville de Fouka Marine.....	32
Figure 19 : Situation de la résidence dans la ville deFouka Marine.....	33
Figure 20 : Aperçu sur le cas d'étude.....	34
Figure 21 : Plan de masse de la résidence le Panorama.....	35
Figure 22 : Photo sur l'entrée principale de la résidence.....	36
Figure 23 : Photo sur le poste de garde de la cite.....	36
Figure 24 : Photo sur la façade intérieure du bloc A et B.....	36
Figure 25 : photo sur la façade intérieure du bloc.....	36
Figure 26 : une vue sur les villas.....	36
Figure 27 : photo sur la terrasse qui sépare les bâtiments des villas.....	36
Figure 28 : une vue de la terrasse sur les bâtiments.....	37
Figure 29 : photo sur les ruelles entres les villas.....	37
Figure 30 : photo sur une des ruelles entres les habitations individuelles.....	38
Figure 31 : photos de la terrasse (espace de jeu).....	39
Figure 32 : photos sur l'emplacement des vides ordures du quartier.....	39
Figure 33 : photos sur la distribution des espaces de stationnements.....	40
Figure 34 : photos sur les petits jardins qui délimitent les différents espaces.....	40
Figure 35 : photos sur le jardin qui se trouve derrière le bloc A.....	40
Figure 38 : une vue sur les escaliers.....	42
Figure 39 : photo qui montre le la grandeur des ouvertures au niveau de la cage d'escaliers.....	43
Figure 40 : photo qui montre les ouvertures de l'extérieur.....	43
Figure 41 : photo qui montre la grande surface des paliers et qui sont très bien éclairés.....	43
Figure 42 : photo sur la fiche de cotisation.....	44
Figure 43 : photo sur les détails de la fiche de cotisation affichée au RDC.....	44
Figure 44 : comparaison diachronique des points de vue de l'architecte et de l'habitat (radar).....	44

Liste des tableaux:

Tableau 1 : Tableau qui présente les surfaces des appartements.....	34
Tableau 2 : Fiche technique du projet.....	34
Tableau 3 : Les sept unités de la méthode MATEA.....	46
Tableau 4 : Caractéristiques des trois types d'entretiens.....	49
Tableau 5 : Les sept unités de la méthode MATEA.....	50
Tableau 6 : Synthèse l'évaluation selon tous les points de vue de tous les acteurs.....	58

Liste des équations:

Equation 1 : Tableau et diagramme de la valeur de la moyenne du respect des normes relative à la réalisation de la résidence.....	51
Equation 2 : Tableau et courbe du degré d'influence du cout sur la qualité de gestion relative à la réalisation de la résidence.....	52
Equation 3 : Schéma radar d'une synthèse de l'évaluation selon le point de vue de l'architecte concepteur.....	53
Equation 4 : Tableau et diagramme de la moyenne du respect des normes d'après le comité de quartier.....	54
Equation 5 : Schéma radar qui synthétise l'évaluation selon le point de vue du comité.....	56
Equation 6 : Tableau et diagramme qui montre la valeur de la moyenne de l'appréciation de la gestion des espaces en copropriété relative à la réalisation de la résidence « le panorama » d'après les habitants (les usagers).....	57
Equation 7 : Schéma en radar qui synthétise l'évaluation selon le point de vue des usagers.....	57
Equation 8 : Schéma radar comme synthèse d'évaluation selon tous les points de vue de tous les acteurs.....	59

Bibliographie :

1- Ouvrage :

RIHCHEMS SABAH, le logement social en Algérie, mécanismes pluriels pour une qualité architecturale singulière, 2008.

DEBARRE.A, De GRAVELAINE.F, HODDE.R, LEGER.J-M, Qualité architecturale et innovation, Paris (1999), 120p.

HAFIANE.A, les défis à l'urbanisme, édition : OPU, Alger (1989)

HANROT.A, L'évaluation relative de la qualité architecturale : une approche par le point de vue des acteurs, Article présenté aux journées RAMAU du 30 Mars et 1^{er} Avril, Paris, 13p

2- Archive :

- FARHI, Cours de 1^{ère} année architecture, méthodologie de recherche, école nationale d'architecture et d'urbanisme. Tunis (2008)
- Guide de la copropriété et la gestion des immeubles collectifs, OPGI Bouira
- Guide du syndic de copropriété Marocain
- Recueil de textes législatifs et réglementaires relatifs à la cession des biens immobiliers appartenant à l'état, Juin 2004
- HANROT, MATEA Analytique la théorie et l'expérimentation architecturale, support de cours, Février 2001 (2001)
- Cahier de l'EPAU : « habitat collectif 7/8 » ISSN : 1112-13-53 :

3- Revues :

- Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, Architecture, le souci de la qualité, revue de l'habitat n°3, page42, (2009)
- Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, Habitat précaire, un programme d'éradication progressive, revue de l'habitat n°3, page41, (2009)
- Revue : espace politique : « Les copropriétés populaires à Rio de Janeiro, émergence d'un nouveau modèle d'habitat spontané »
- Revue de Presse : Gestion des parties communes: L'OPGI en appelle aux locataires
- Revue : Habitat en Algérie, Algérie - Habitat et urbanisme - Construire c'est bien, gérer c'est mieux.

4-Articles :

Effondrement dans un immeuble au centre-ville : Les habitants face aux problèmes de copropriété, Le Quotidien d'Oran, le 04 - 05 - 2014 (consulté le 20Juin2014)

Entretien des cités AADL (Alger), El Watan, le 22 - 09 - 2007 (consulté le 21Juin2014)

Gestion des parties communes dans les immeubles, El Watan, le 16 - 06 - 2008 (consulté le 29Juin2014)

La découverte du projet « les Z'Hamendes » Le GRAIN, 15- 12 - 2009 (consulté le 25Mai2014)

La gestion des OPGI sous la loupe, Le Maghreb, le 22 - 07 - 2007 (consulté le 24Mai2014)

La gestion immobilière de l'AADL est non conforme à la législation et à la réglementation en vigueur, El Watan- Le dimanche 16 septembre 2007 (consulté le 01Septembre2014)

Mauvaise gestion des cités AADL, Le Maghreb, le 04 - 12 - 2013 (consulté le 24Juin2014)

“Où va l'argent des charges ?” Gestion et entretien des immeubles AADL à Alger, Liberté, le 27 - 01 - 2011 (consulté le 10Aout2014)

Parties communes: Des contrôleurs de l'OPGI traquent les squatters, Le Quotidien d'Oran, le 15 - 08 - 2011 (consulté le 14Juillet2014)

Une nouvelle filiale créée : La gestion des sites AADL change de mains, Le Quotidien d'Oran, le 11 - 05 - 2009 (consulté le 26Janvier2014)

Vers une meilleure gestion des cités AADL, La Tribune, le 29 - 11 - 2009 (consulté le 26Mars2014)

5- Mémoires de recherche:

Contribution à l'analyse de la problématique de l'habitat en Algérie, Mustapha BAKLI

Favoriser les solutions du milieu pour porter le projet de logements sociaux, Montréal, Octobre 2010

Habitat évolutif, entre réglementation et réalité, LAKHEDAR Belarbi, juin 2008

L'insécurité urbaine dans les espaces de l'habitat social en Algérie, M. NAHAL Ahmed, Juin 2012

La qualité du logement social en Algérie, HARAUBIA Imen, Septembre 2011

La réhabilitation de la copropriété du ponceau, Nantes 2010

Le logement social en Algérie- les moyens de production, FOURA Mohamed, Juin 2012

Objectivité évaluative et absence de qualité architecturalé. (cas des espaces extérieurs dans l'habitat collectif a Biskra), *MERAD Yacine; *FARHI Abdallah, HANROT Stéphane, 2013

6- Textes juridiques :

- L'article 27 de l'arrêté du 26 Octobre 2010 relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments parisiens
- La loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis
- L'ordonnance datant de 1975 et des décrets de 1983 et de 1994
- L'article 13 du décret exécutif n° 01-105 du 23 avril 2001 fixant les conditions et les modalités d'acquisition
- Le décret n° 83-666 du 12 novembre 1983 fixant les règles relatives à la copropriété et à la gestion des immeubles collectifs
- L'article 14 du décret n° 83-666, concernant l'administration et la gestion des immeubles collectifs
- L'article 38 du décret n° 83-666, concernant le rôle de l'administrateur
- L'article 44 du décret n° 83-666, qui fixe le nombre et la catégorie des emplois
- L'article 46 du décret n° 83-666, concernant les charges
- Le décret n° 83-666 du 12 novembre 1983, concernant le montant des charges.
- Articles de 743 à 772 du code civil, décret 83- 666 du 12 novembre 1983 fixant les règles relatives à la copropriété et à la gestion des immeubles collectifs

7- Webographie :

Le site sur les logements d'Algérie : <http://www.logement-algerie.com/>

Le site officiel du ministère de l'habitat et de l'urbanisme : www.mhv.gov.dz

http://www.opgi.dz/opgi_bedjaia/

<http://www.algeriepyrenees.com/>

<http://vosdroits.service-public.fr/>

<http://actualites.algerie-immobilier.com/>

<http://www.lesoirdalgerie.com/>

<http://www.orientation-pour-tous.fr/>

<http://www.dictionnaire-juridique.com/>

<http://www.djazairess.com>

pfe.marseille.archi.fr

Annexe 01 :

FORMULAIRE DE QUESTIONS

« Concepteur »

Formulaire n° :.....

Date :..... Heure : deàH

Lieu :.....

Madame et Monsieur, Bonjour,

Je vous remercie de bien vouloir me consacrer de votre temps. Je suis étudiante en master, parcours recherche à l'Ecole Polytechnique d'Architecture et d'Urbanisme. Je viens vous poser quelques questions dans le cadre de la préparation de mon mémoire portant sur la gestion et la mise en valeur des espaces en copropriété.

Vous pouvez être assuré de la garantie de l'anonymat. Il est bien entendu que tout ce que vous me direz sera confidentiel.

L'échelle de valeurs est graduée sur 7 unités :

Nul	Très faible	Faible	Moyen	Bien	Très bien	Excellent
0	1	2	3	4	5	6

Sexe : M

F

1- Pensez-vous que les espaces suivant ont été conçus en respectant les normes internationales ?

Le parking	0	1	2	3	4	5	6
Les espaces de jeu	0	1	2	3	4	5	6
Les espaces verts	0	1	2	3	4	5	6
Les escaliers	0	1	2	3	4	5	6
Les paliers	0	1	2	3	4	5	6
Le manque de l'ascenseur	0	1	2	3	4	5	6

2- Pensez-vous que la gestion des espaces en copropriété a été pensée avant la réalisation du projet ?

0	1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---	---

3- La copropriété dans le quartier répond-t-elle au règlement internationale de la copropriété ?

0	1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---	---

4- la gestion des espaces en copropriété doit se faire par qui ?

- L'entreprise qui a réalisé l'ouvrage
- Une entreprise spéciale pour la gestion immobilière
- Un syndic de copropriété
- Organisation d'un comité contenant que les habitants du quartier
- L'état

5- Pensez-vous que le coût de réalisation influe sur la qualité de gestion ?

- Oui
- Non

6- Si c'est oui, à quel niveau ?

Le parking	
Les espaces de jeu	
Les espaces verts	
Les escaliers	
Les paliers	
Le manque de l'ascenseur	

7- Quel est le degré d'influence du coût sur la qualité ?

Le parking	0	1	2	3	4	5	6
s espaces de jeu	0	1	2	3	4	5	6
es espaces verts	0	1	2	3	4	5	6
Les escaliers	0	1	2	3	4	5	6
Les paliers	0	1	2	3	4	5	6
Le manque de l'ascenseur	0	1	2	3	4	5	6

8- En quoi la qualité est-elle perturbée ?

.....

.....

9- Pouvez-vous nous parler sur la gestion des espaces en copropriété dans la cité ?

.....

.....

.....

.....

En vous remerciant

Annexe 02 :

FORMULAIRE DE QUESTIONS

« Gestionnaire »

Formulaire n° :.....

Date :..... Heure : deàH

Lieu :.....

Madame et Monsieur, Bonjour,

Je vous remercie de bien vouloir me consacrer de votre temps. Je suis étudiante en master, parcours recherche à l'Ecole Polytechnique d'Architecture et d'Urbanisme. Je viens vous poser quelques questions dans le cadre de la préparation de mon mémoire portant sur la gestion et la mise en valeur des espaces en copropriété.

Vous pouvez être assuré de la garantie de l'anonymat. Il est bien entendu que tout ce que vous me direz sera confidentiel.

L'échelle de valeurs est graduée sur 7 unités :

Nul	Très faible	Faible	Moyen	Bien	Très bien	Excellent
0	1	2	3	4	5	6

Sexe : M F

Age :

Fonction :

- 1- Vous pensez que la gestion des espaces en copropriété doit se faire par qui ?
 - L'entreprise qui a réalisé l'ouvrage
 - Une entreprise spéciale pour la gestion immobilière
 - Un syndic de copropriété
 - Organisation d'un comité contenant que les habitants du quartier
 - L'état
- 2- Avez-vous des logiciels ou un moyen précis pour la gestion de la résidence ?
 - Oui
 - Non
- 3- Avez-vous suffisamment de moyens humains et matériels ?
 - Oui
 - Non

4- Si c'est non ! qu'est ce qu'il vous manquera ?

.....

5- Pensez-vous que les espaces suivant ont été conçus en respectant les normes internationales ?

Le parking	0	1	2	3	4	5	6
es espaces de jeu	0	1	2	3	4	5	6
es espaces verts	0	1	2	3	4	5	6
Les escaliers	0	1	2	3	4	5	6
Les paliers	0	1	2	3	4	5	6
Le manque de l'ascenseur	0	1	2	3	4	5	6

6- Quelle est votre formule d'exploitation pour la gestion de la résidence ?

.....

7- Quels sont les espaces prioritaires dont vous vous basez ?

Le parking	0	1	2	3	4	5	6
es espaces de jeu	0	1	2	3	4	5	6
es espaces verts	0	1	2	3	4	5	6
Les escaliers	0	1	2	3	4	5	6
Les paliers	0	1	2	3	4	5	6
Le manque de l'ascenseur	0	1	2	3	4	5	6

8- Pouvez-vous nous parler comment se fait la gestion des espaces en copropriété dans la cité ?
 Et quelles sont les difficultés que vous croisez ?

.....

En vous remerciant

Annexe 03 :

FORMULAIRE DE QUESTIONS

« Usager »

Formulaire n° :.....

Date : Heure : de àH

Lieu :

Madame et Monsieur, Bonjour,

Je vous remercie de bien vouloir me consacrer de votre temps. Je suis étudiante en master, parcours recherche à l'Ecole Polytechnique d'Architecture et d'Urbanisme. Je viens vous poser quelques questions dans le cadre de la préparation de mon mémoire portant sur la gestion et la mise en valeur des espaces en copropriété.

Vous pouvez être assuré de la garantie de l'anonymat. Il est bien entendu que tout ce que vous me direz sera confidentiel.

L'échelle de valeurs est graduée sur 7 unités :

Nul	Très faible	Faible	Moyen	Bien	Très bien	Excellent
0	1	2	3	4	5	6

Sexe : M F

Age :

Fonction :

1- Pensez-vous que les espaces en copropriété sont bien gérés ?

0	1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---	---

2- Que pensez-vous de la qualité de gestion de ces espaces ?

Le parking	0	1	2	3	4	5	6
Les espaces de jeu	0	1	2	3	4	5	6
Les espaces verts	0	1	2	3	4	5	6
Les escaliers	0	1	2	3	4	5	6
Les paliers	0	1	2	3	4	5	6
Le manque de l'ascenseur	0	1	2	3	4	5	6

Pourquoi ?.....

En vous remerciant

Appendice 01 : Résultat du questionnaire pour les usagers

	féminin	masculin
de 10 à 15ans	2	2
de 15 à 25ans	2	2
de 25 à 40ans	2	2
plus de 40 ans	2	2

3- Pensez-vous que les espaces en copropriété sont bien gérés ?

0	1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---	---

		unités
Féminin	de 10 à 15ans	5
	de 15 à 25ans	6
	de 25 à 40ans	5
	plus de 40 ans	6
Masculin	de 10 à 15ans	5
	de 15 à 25ans	7
	de 25 à 40ans	6
	plus de 40 ans	6

1- Que pensez-vous de la gestion de ces espaces ?

		Le parking	Les espaces de jeu	Les espaces verts	Les escaliers	Les paliers
Bâtiment	de 10 à 15ans	/	6	3	7	7
	de 15 à 25ans	5	5	4	7	6
	de 25 à 40ans	4	6	3	7	5
	plus de 40 ans	6	7	2	7	6
villas	de 10 à 15ans	/	5	5		
	de 15 à 25ans	4	6	6		
	de 25 à 40ans	5	5	7		
	plus de 40 ans	6	6	6		

Appendice 02 : l'évaluation de la moyenne des points de vue des acteurs :

	bâtiments			villas			moyenne		
	concepteur	gestionnaire	usagers	concepteur	gestionnaire	usagers	concepteur	gestionnaire	usagers
Le parking	7	7	5	5	3	5	6	5	5
Les espaces de jeu	5	6	6	0	6	5,5	2,5	6	5,75
Les espaces verts	6	7	3	7	5	6	6,5	6	4,5
Les escaliers	7	7	7				7	7	7
Les paliers	6	7	6				6	7	6
Le manque de l'ascenseur	7	7					7	7	
Moyenne	6.33	6.83	5.4	6	4.66	5.5	5.83	6.33	5.65