

4-2016-2017-EX-1
4-2016-2017-EX-1

4-720-761-EX-1



REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

UNIVERSITE SAAD DAHLAB BLIDA -01-

INSTITUT D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME



Mémoire de Master

OPTION : Architecture en Zone Urbaine Littorale

A.Z.U.L

Enseignant porteur de Master : Dr. ICHBOUBEN Y.

L'HABITAT INTEGRE EN MILIEUX LITTORAL **(Cas d'Azeffoun)**

Présenté par :

DIHI Ahmed

Groupe : 03

Encadré(e)(s) par :

Mr. AOUISSI K.B (Architecte, Urbaniste & doctorant).

Année universitaire : 2016/2017

DEDICACE

Je dédie ce modeste travail à mes parents :

Ma mère, qui a œuvré pour ma réussite, de par son amour, son soutien, tous les sacrifices consentis et ses précieux conseils, pour toute son assistance et sa présence dans ma vie, reçois à travers ce travail aussi modeste soit-il, l'expression de mes sentiments et de mon éternelle gratitude.

Mon père, qui peut être fier et trouver ici le résultat de longue année de sacrifices et de privations pour m'aider à avancer dans la vie. Puisse Dieu faire en sorte que ce travail porte son fruit, merci pour les valeurs nobles, l'éducation et le soutien permanent venu de toi.

A ma sœur qui n'a cessé d'être pour moi un exemple de persévérance, de courage et de générosité.

A mon frère qui m'a assisté dans ces moments difficiles.

Je remercie tout particulièrement aussi Cherifa qui m'est très importante et très proche et qui fera partie de mon futur de m'avoir soutenu aussi longtemps dans toutes ses épreuves.

Mes meilleurs amis (e)s de par le monde qui n'ont cessé de m'encourager : Ayoub, Sofian, Amine, Mimou, Anis, Assem, Khirou, Mezora, auxquels je souhaite plein succès.
Et à toute la famille et toute personne que j'aime.

Mes professeurs qui doivent voir dans ce travail la fierté d'un savoir bien acquis.

TABLE DES MATIERE

Chapitre 01 : Les caractéristiques de la zone littorale et la problématique de la ville littorale algérienne.

I) Introduction générale	01
1. Aperçu sur le littoral.....	02
II. Particularités de l'urbanisme et de l'architecture en zone littoral	03
1. particularités de l'urbanisation en zone littorale.....	03
a) Développement parallèlement à la bande littorale	03
a.1) Les facteurs à l'origine.....	03
b) Développement perpendiculaire à la mer.....	03
b.1) Les facteurs à l'origine.....	03
c) Classification des villes littorales.....	04
2. particularité de l'architecture en zone littorale.....	04
a) L'implantation et l'orientation d'un bâtiment	04
b) Les couleurs.....	05
c) Les ouvertures.....	05
d) La forme.....	05
E) Les matériaux de construction.....	05
3. Les risques de la ville littorale	06
III /Problématique de la ville littorale algérienne	07
1. La littoralisation	07
2. L'urbanisation anarchique	07
3. La standardisation des logements en Algérie	8
IV/Méthodologique.....	09
1. Formulation de la problématique spécifique.....	10
2. Hypothèses.....	11
3. Les objectifs.....	11

4. Approche méthodologique et structuration du travail.....	12
 Chapitre 02 : Les normes et critères de production de logement en zone littorale.	
I. Introduction.....	13
II. Habitat.....	13
1. Définition Général.....	13
2. Aperçu historique de l'habitat à travers le monde.....	13
3. Typologies de l'habitat.....	14
a. Habitat individuelle.....	14
b. Habitat collectif	15
c. Habitat semi- collectif	16
4. Mixité structurelle et fonctionnelle.....	17
a. structurelle.....	17
b. Fonctionnelle.....	18
c. Comment favoriser la mixité.....	19
III. Logement et environnement.....	20
1. Consommation d'énergies et gestion du logement.....	20
2. Développement durable et haute qualité environnementale.....	21
3. Des principes à la pratique.....	22
IV. L'habitat en zone littorale.....	23
1. Les formes d'habitat sur le littorale.....	23
a. Les résidences secondaires	23
b. Les studios.....	24
2. Les spécificités qui conditionnent le logement en zone littorale.....	24
a. Le manque de foncier	24
b. Le changement climatique.....	25
c. L'attractivité balnéaire aggrave la situation des marchés des logements.....	26
3. Engagement pour améliorer l'offre du marché du logement.....	28

V. Relation entre tourisme et habitat :	29
1. Définition.....	29
2. Le tourisme, une opportunité pour le développement.....	29
3. Tourisme et changement climatique.....	30
4. Tourisme mondial.....	31
5. Lien entre tourisme et habitat.....	32
VI. Etude de cas (LE BARCARES).....	33
VII. Conclusion.....	37

**Chapitre 03 : Analyse des modes de production de logement en Algérie cas
d'étude : Azeffoun**

I. Introduction.....	38
II. Politiques du logement en Algérie.....	38
1. Situation du logement au lendemain de l'indépendance.....	40
a. Le logement dans la période du pré – plan (1962-1966).....	40
b. Le RGPH de 1966	40
2. Evolution de la population et du parc de logement.....	41
a. Période 1966 – 1977	41
b. Période 1977-1987	43
c. Période 1987-1998.....	44
3. La nouvelle stratégie de l'habitat 1999	45
a. Encouragement du marché locatif	46
4. Les nouvelles formes de production du logement.....	46
a. Le logement promotionnel en Location-vente L.V	46
b. Le logement social participatif L.S.P	47
c. Le logement promotionnel aidé L.P.A.....	47

5. La production du logement en Algérie par rapport au Cahier des charges.....	48
III. La standardisation des bâtiments.....	49
1. Etude d'une cité de logement collectif à Cherchell.....	50
2. Les composantes à prendre en considération dans la conception du logement.....	53
IV. Relation entre tourisme et habitat en Algérie.....	54
1. Politique du tourisme en Algérie	54
a. Le SNAT 2025 (Schéma National d'Aménagement du Territoire).....	54
b. Le SDAT 2025 (Schéma Directeur d'Aménagement Touristique)	55
2. Etat des faits : tourisme informel (la location).....	55
3. Les acteurs du tourisme et de l'habitat.....	56
V. Recommandation d'intégration des spécificités du littoral.....	57
VI. Conclusion	58
Conclusion générale.....	59

CHAPITRE : 01
INTRODUCTIF

I. Introduction générale

La conception architectural est le fruit d'une étude des grands paramètres, **LE SITE _ LE PROJET**, et la maîtrise de ces différents éléments, nous aider arrive à l'harmonie et la rationalité ; Parce que le meilleur projet c'est celui qui s'intègre dans son environnement naturel, social et économique en prenant compte les particularités significatives de chaque site.

"Toute intervention urbaine se doit au préalable d'identifier et de reconnaître les structures existantes, avant d'opérer par substitution partielle ou totale, en Cherchant ainsi à exploiter leurs potentiels. Il s'agit de prendre en Considération les caractères spécifiques du lieu d'intervention. Ces caractères Devenant alors les points d'appui nécessaires au nouveau projet, Garantissant la continuité urbaine et la préservation des éléments historico-culturels propres à l'identité du lieu."(1)

(1).A.LEVY/ V.SPIGAI ; LE PLAN ET L'ARCHITECTURE DE LA VILLE. VENEZIA, 1989, PAGE 137

Avant d'élaborer un projet, ils doivent consister d'abord à étudier le site et l'environnement et son évolution à travers le temps. Et ça pour arriver à les éléments qui caractérisée pour assurer la continuité historique.

Pour la réussite de projet et leur connexion avec la ville ou bien son environnement.

« La ville est une agglomération transformable, améliorable ; il ne suffit pas de démolir pour recommencer car chaque espace a toujours acte de culture. Alors il faut faire la ville en tenant compte de ce que existe encore d'hier et l'améliorer.... »

Définition de : JEAN NOUVEL

AMC, hors-série, spéciale J. Nouvel. Les éditions du moniteur. Année 2012

1. Aperçu sur le littoral :

Le littoral est l'espace de contact, l'interface entre la terre et la mer. Il est constitué d'un rivage, d'un avant-pays marin exploité, d'un arrière-pays continental dont les paysages, les aménagements et les activités sont fortement marquées par la présence de la mer.

Le littoral, est caractérisé par une mosaïque d'écosystèmes terrestres et marins parmi les plus complexes, les plus divers et les plus productifs de notre planète, et ça engendré une urbanisation proche du rivage qui modifie les transits littoraux, activités humaines et aménagements réalisés au niveau des bassins versants et des rivages .

Le littoral a un rôle stratégique dans les perspectives de développement grâce à ses particularités paysagères, socio-économiques et ses caractéristiques physiques et climatiques remarquables.

Et notre option s'intéresse au rapport site-projet, dans le but de chercher, identifier, expliquer les indicateurs qui ont marqué l'élaboration architecturale et urbanistique en zones urbaines littorales, notamment sur la partie du front de mer.

Donc, il s'agit une lecture des spécificités des territoires littoraux pour arriver a ces objectifs :

- L'amélioration de la qualité architecturale et urbanistique en milieu littoral, et ainsi de la qualité de vie de nos villes littorales.
- Une meilleure adaptation aux particularités du milieu littoral.
- Une protection et une mise en valeur de manière judicieuse pour un développement durable des potentialités de nos espaces littoraux.

II. Particularités de l'urbanisme et de l'architecture en zone littoral :

Les villes littorales présentent les mêmes caractéristiques – naturelle – économique – sociale.

L'impact architectural et urbanistique de ces différentes caractéristiques et présenter la ville littorale sur :

1. Particularités de l'urbanisation en zone littorale:

Nombreuse forme de développements urbanistique distingue les villes littorales a des villes de l'intérieure, parmi ses développements on trouve :

a) Développement parallèlement à la bande littorale : comme le site est plat en adoptant un tracé linéaire avec des percées perpendiculaire à la mer pour le contact visuel.

a.1) Les facteurs à l'origine:

Cette organisation a des raisons climatiques tel que:

Profiter de la ventilation naturelle ; ainsi l'esprit de l'homme d'être en face à la mer.

La croissance de la ville sur ces sites s'éloigne souvent de la côte pour des risques naturels tels que l'érosion, le tsunami. Cet impact a donné un intérêt particulier et par conséquent, pouvoir créer des espaces extérieurs comme placettes, promenades balnéaires, des commerces, des espaces de consommation et lieux de rencontre et d'échange culturel.

b) Développement perpendiculaire à la mer : développement perpendiculaire à la mer quand le site est accidenté, montagneux ou il est difficile à construire à cause de la morphologie du terrain. Construire sur les hauteurs pour éviter plusieurs risques naturels.

b.1) Les facteurs à l'origine:

Les risques naturels jouent un rôle important sur le développement de la ville, leur impact fait qu'elle s'éloigne de la côte et implique de construire sur les hauteurs pour éviter les dégâts. L'implantation du village perpendiculairement à la mer dans le but de:

- Se protéger des vents du nord et de l'humidité.
- De bénéficier d'une ventilation naturelle.
- Et de créer des percées visuelles sur la mer.

Autre développements qui est précisé à l'époque par la présence d'obstacles tels que les éléments naturels (les cours d'eau, les montagnes, forêts, rochers), pouvait empêcher la ville de se développer mais c'est plus le cas aujourd'hui avec les nouvelles technologies. Mais aujourd'hui la présence de certaines zones comme les zones militaires, les sites protégés et la présence des terres agricoles peut réorienter l'urbanisation des villes littorales.

-Tout ça pour le recourir à des métaphores divers.

c) Classification des villes littorales: les villes littorales peuvent être classées :

- Par taille : (grandes, moyennes et petites)
- Par vocation:

Portuaire : est distingué selon leurs activités en

(Port de plaisance : pour des raisons touristiques)

(Port de pêche pour les petites villes)

(Port de commerce pour les grandes villes)

(Port militaire « en cas des guerres »)

Industrielle : L'urbanisation connaîtra des habitats Industriels et collectifs avec les paysages industriels comme les aires de stockage et les hangars.

Touristique : l'aménagement des promenades et de résidences de vacances pour le tourisme bannière ou bien littorale.

2. Particularité de l'architecture en zone littorale:

L'architecture des villes littorales est caractérisé par:

a) L'implantation et l'orientation d'un bâtiment :

Dans la conception d'une construction au bord de mer, il faut prendre en considération la protection des bâtiments:

- ✚ Contre les vents

Le projet peut se protéger contre le vent à l'aide un relief de terrain ou par l'implantation des arbres mais en peut protéger par divers formes des toitures inclinés ou courbes permis de détournent le vent et par les ouvertures pour laisser passer (le vent).

- ✚ Par rapport au soleil (l'ensoleillement) :

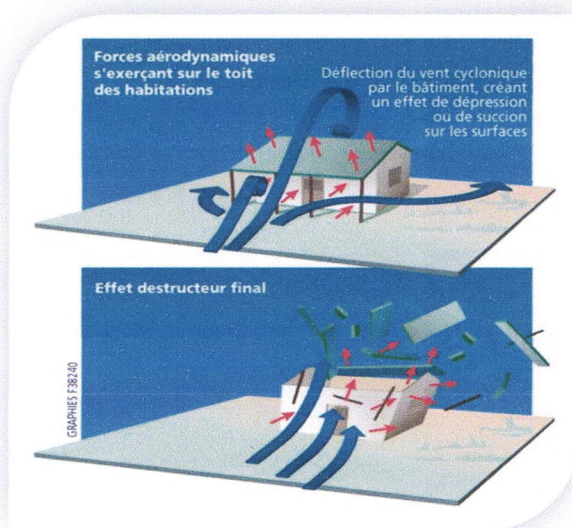


Fig. I- 1 : image montre la protection de bâtiment contre le vent

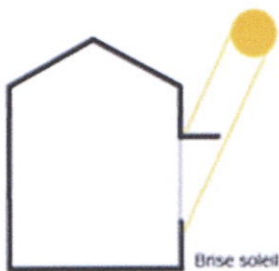
La préférence reconnue à l'exposition est : Nord-Sud des façades. Pour obtenir l'ombre des loggias ou des ouvertures emboîtées. Avec l'utilisation des pare- soleil et des technique des ouvertures pour protéger de l'ensoleillement directe



Le retrait de vitrage



les loggias



Les brises soleil



Le débord de toit

Avec l'intégration architecturale des panneaux solaires

b) Les couleurs : L'utilisation des couleurs claires tels que le blanc et le bleu dans le revêtement extérieure qui symbolisent la mer avec l'utilisation de bois et de la pierre dans le traitement de façades a fin d'interviennent sur la réflexion, et à la distribution de la lumière.

c) Les ouvertures: la présence des grandes ouvertures, les terrasses et les balcons pour les vues qui dégagée sur la mer et de l'ensoleillement et la ventilation naturelle.

d) La forme : L'utilisation de diverses formes géométriques en se basant sur la métaphore plutôt que les formes rectilignes tout en prenant en considération : La propriété visuelle par la dégradation vers la mer.

E) Les matériaux de construction : le choix ce fait dépend les facteurs d'été et d'hiver on utilise des matériaux de construction durables résistant a l'air marin (le brique ; le béton, la pierre, le bois, le métal ...) avec l'utilisation du verre dans les ouvertures (utilisation de verre de faible émissivité) pour avoir le maximum de lumière.

Parmi les exemples des projets littoraux qui respecter cette spécificité :



Fig. I- 2 : photos des bâtiments montre la spécificité de littorale.

3. Les risques de la ville littorale :

Les risques sont distingués en trois types selon qui cause :

- **Les risques des activités industrielle :** les marchandises dangereux, le bruit, la nuisance environnementale.
- **Les risques climatiques :** l'érosion, l'humidité, la pollution corrosion, les vents, la submersion marine, la vulnérabilité sismique.
- **Les effets de la surconcentration de la population :** la sur urbanisation qui rendre le tissu urbain adjacent et l'empiétement des beaux sites, le chômage, la pauvreté, le bruit, la pollution urbain.

III. Problématique de la ville littorale algérienne :

L'Algérie est bordée au Nord par la mer Méditerranée. Son littoral s'étend d'Est en Ouest sur un linéaire côtier de 1622,48Km, Ce dernier a été l'axe majeur de l'urbanisation ; et ce littoral est connu des phénomènes

1. La littoralisation : un phénomène de concentration des hommes et des activités sur les régions Littorales.

En Algérie, environ les deux tiers de la population algérienne sont concentrés sur le littoral qui représente 4% du territoire seulement (la répartition est déséquilibrée).

Cette forte concentration de la population surtout dans les grandes villes comme (dont la population est de plus de trois cent mille (300 000) habitants et dispose des fonctions supérieures tels que Alger, Oran et Annaba) et quelque moyen ville (la population est comprise entre cinquante mille (50 000) et Cent mille (100 000) habitants tels que Skikda , Bejaia , Mostaganem) au détriment des petites villes (la population est comprise entre Vingt mille (20 000) et cinquante mille (50 000) habitants (Cherchell, Tipasa, Ténès,) qui sont restées relativement délaissées ou en stagnations . Est résulté l'implantation de zones industrielles et est une des conséquences directes de faire ces villes la destination privilégiée de la population, et cette forte concentration démographique a entraîné une urbanisation démesurée. Le taux d'urbanisation est passé de 26% en 1962 à 61,4% en 2010. et ces villes littorales algériennes par ailleurs caractérisé par une forte concentration des activités industrielles et ça entraînée une surexploitation de littoral qui résulte plusieurs risques mène à la dégradation de littoral.

2. L'urbanisation anarchique : Le processus d'urbanisation des villes littorales a évolué à des rythmes différenciés, selon différentes périodes: période de colonisation qui a façonné l'espace avec une utilisation rationnelle, et une période postcoloniale qui se caractérise par une anarchie urbanistique et architecturale et démesuré.

A la période coloniale la construction au bord du rivage était interdite qui est limitée par un boulevard du front de mer offrait des promenades à partir de 80 m de la mer.

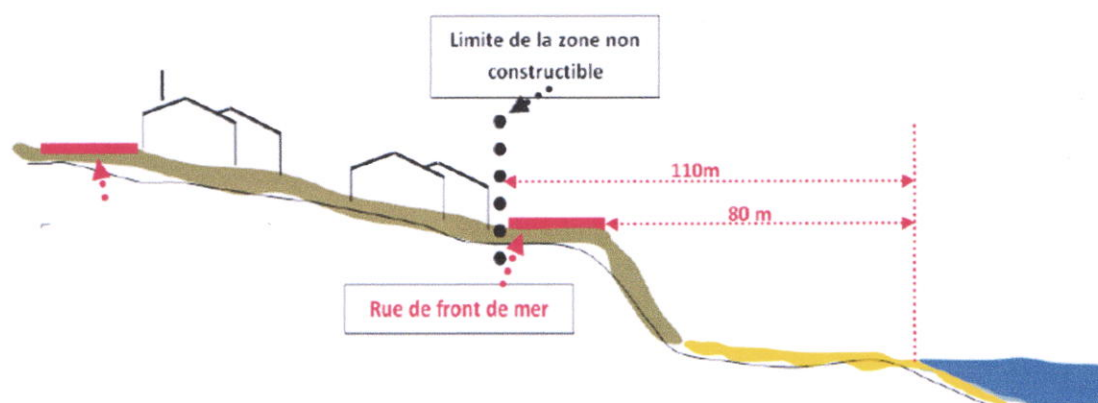


Fig. I- 3 : schéma présente Limite des aménagements sur le rivage pendant la période coloniale.

Mais à la période postcoloniale (et le problème née à cette période) : la ville tourne le dos a la mer et ça engendrée un front de mer délaissai occupe par une habitation individuelle anarchique ne donne pas l'identité de la ville. A cette période L'architecture ne prend pas en considération la présence de la mer et ça résulte un architecture non réfléchie, standard, répétitive et traite de la même façon a des villes intérieures avec des formes simples et des couleurs répondre seulement aux besoins sociaux ne présente pas la ville méditerranéenne ce qu'on appelle **la standardisation**

C'est construit juste pour le nombre (quantitatif pas qualitatif).

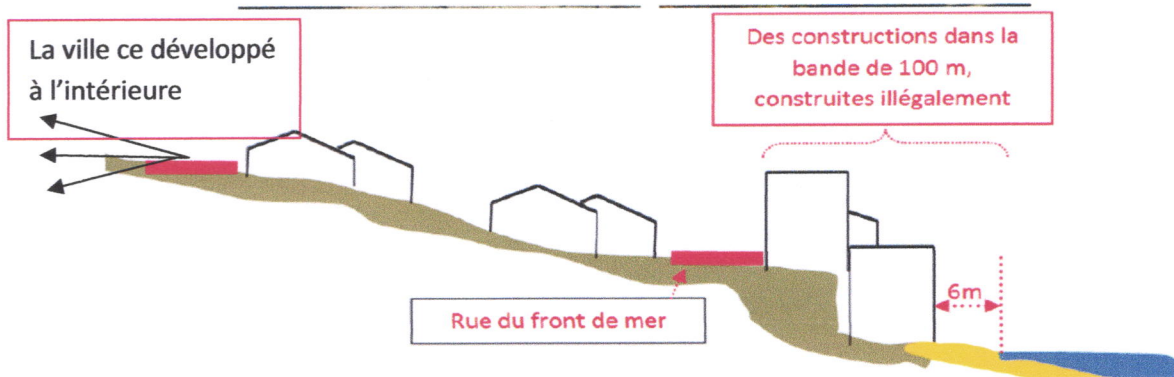


Fig. I- 4 : Dépassement des limites de la zone non constructible du rivage pendant la Période postcoloniale

3. La standardisation des logements en Algérie :



Fig. I- 5 : habitat collectif dans la ville littorale et la ville intérieure montre la standardisation.

IV. Méthodologique :

Dernièrement, l'évolution de la société est passé en mode « accéléré » et la production du logement ne s'est pas réellement adaptée à cette évolution, suite à cette pression, l'état a opté pour plusieurs et différentes politiques de logement, pour répondre aux besoins de la société, mais le souci et l'ampleur des déficits engendrés sont ressenties sur le plan qualitatifs et quantitatifs, la standardisation des constructions et la réalisation de la même manière des différents types de logement, sans prendre en considération les contraintes et les atouts du site, on trouve le même type de logement au sud du pays qu'au nord, on prend l'exemple d'un logement construit au sud algérien et un autre construit en zone côtière algérienne :



Fig. 1- 6 : construction au sud algérien.

Fig.- 7 : construction sur le littorale.

Source : COLLOQUE FRANCOPHONE INTERNATIONAL CULTURES, TERRITOIRES ET DEVELOPPEMENT DURABLE

On remarque qu'on ne peut pas faire la distinction entre les deux environnements par rapport à la qualité architecturale de la construction, ce souci qui fait perdre à la ville littorale son identité maritime nous interpelle à une appréhension aussi bien analytique que rétrospective pour évaluer dans un premier temps l'impact des politiques précédentes et, ensuite, trouver les solutions pour relier la ville de Cherchell et son front d'eau.

Le choix du thème **habitat intégré comme moteur économique du tourisme** n'est pas fortuit puisqu'il a été motivé par des constatations et analyses faites sur la ville de CHERCHELL. Nous allons citer plusieurs raisons qui nous ont amené à porter réflexion sur ce sujet et prendre cette ville comme objet de notre étude. Ces raisons sont aussi pertinentes les unes que les autres.

En premier lieu nous citons, des raisons à caractère social, notamment le manque de logement et aussi la difficulté d'adaptation des différentes classes sociales dans un environnement commun.

En suite sur le plan économique nous constatons que la région souffre du manque d'offres d'emplois ce qui pousse les jeunes à migrer vers d'autres villes côtières concurrentes en quête d'emploi.

Et enfin l'activité touristique qui est marginalisée en raison d'absence d'espaces de loisirs et d'infrastructures d'accueil ainsi que le délaissement du front d'eau, ce qui fait perdre l'attractivité et les atouts de cette ville littorale.

Notre étude a donc pour but de remédier à tous les problèmes cités ci-dessus, et faire ressortir le potentiel de cette région.

1. Formulation de la problématique spécifique :

Après un demi-siècle d'indépendance et une multitude d'expérience pour éradiquer la crise de l'habitat en Algérie, le problème persiste encore et occupe toujours le devant de la scène. En plus du déficit quantitatif, la crise apparaît aussi à travers la baisse de la qualité du logement et de l'environnement urbanistique dus aux grandes insuffisances des plans de production architecturale et de planification urbaine.

La qualité architecturale des logements peut être appréciée soit sur le registre de la qualité en termes économiques qui n'exclut pas les dimensions symboliques et esthétiques de l'architecture ou par rapport à la référence à une spécificité de l'architecture principalement esthétique et symbolique qui n'écarte pas la dimension économique et technique.

La notion de qualité en architecture est évaluée selon un grand nombre de critères et normes définis par des études scientifiques qui permettent sa quantification et son appréciation. Ainsi, parler de qualité n'est pas une fin en soit, elle est primordiale dans ce qu'elle a de conséquence sur le bien-être de l'individu dans son contexte environnemental, économique et social.¹

A chaque mode de production doit correspondre une qualité architecture spécifique définie à posteriori par les qualités du programme, des espaces, du processus de production, des matériaux et des critères esthétiques et environnementaux.

Le logement a été traité hors de son contexte originel qui est l'habitat qui regroupe outre l'espace de vie, les espaces verts, lieux de loisirs, la viabilisation, les équipements d'accompagnement et les commodités de transport, la production du logement est désormais considérée comme une activité économique

¹ (HERAOU, A, 2012)

Ceci nous amène à poser les questions suivantes :

1- La standardisation de la production du logement actuelle dans la ville littorale algérienne, est-elle le résultat d'une politique nationale ou les conséquences de la crise du logement?

2- Comment intégrer les spécificités du littoral dans la production de l'habitat ? Et quel est l'intérêt ?

3- Comment la production de l'habitat littoral aide à promouvoir le tourisme balnéaire local ?

2. Hypothèses :

Pour rendre la question de recherche observable, on procède à l'opérationnalisation du problème, c'est-à-dire transformer les questions de recherche en réponses anticipés.

1- La résolution du problème de logement en Algérie, devenu un enjeu politique national, a conduit à la négligence de la qualité du logement au profit de la quantité.

2-les objectifs des opérations de logements reposent essentiellement sur l'aspect économique, l'approche est quantitative d'où la négligence de l'aspect qualitatif et architecturale des projets.

3- l'intégration de différents types d'habitats dédiés à la location saisonnière sur les fronts d'eaux, permettra d'augmenter la capacité d'accueil local, et assurera un plus dans le parc d'infrastructures balnéaires.

3. Les objectifs :

La problématique ainsi exposée détermine notre champ d'étude qui a pour objectif premier l'analyse des nouveaux et différents processus de production du logement en général, et particulièrement en zone littorale et leur incidence sur la qualité architecturale du cadre de vie du citoyen.

Ce travail se fera sur la base de critères et normes internationales établis et utilisés pour définir la qualité architecturale de l'habitat collectif.

A cet effet notre travail consiste à réfléchir sur les contraintes influant sur la qualité architecturale « conceptuelle » pour les différents modes de production et quelles sont les perspectives en vue d'une qualité architecturale diversifiée.

Pour cela et dans le cadre de notre étude nous voulons atteindre des objectifs qui ont pour but d'installer un tourisme durable qui encourage l'adhésion sociale des différentes classes, les spécificités locale, et générer des retombés économiques qui assureront un développement local et réussiront à maintenir durablement l'activité touristique sur le territoire.

CHAPITRE 02 :

**Les normes et critères de production de logement en
zone littorale**

I. INTRODUCTION

L'**habitat**, semble être un des plus anciens concepts de l'humanité, a accompagné cette dernière à travers les lieux et les temps, en occupant des espaces et en prenant des formes, aussi variées, que la variété des repères qu'il se définit sous l'influence de facteurs naturels, sociaux ou culturels.

Le thème « habitat intégré » est l'instrument utile qui nous permet de faire valoir les potentialités sociales, économiques et touristiques d'une ville littorale et de déterminer les liens privilégiés du logement avec son environnement lointain et immédiat.

A travers ce thème, nous essayerons de répondre à cette problématique via une approche théorique où nous donnerons à chaque concept sa vraie signification, et même par une étude analytique de quelques exemples significatifs, afin d'arriver au terme **Habitat mixte**. Cette phase permettra aussi d'explicitier la démarche conceptuelle d'un projet d'habitat conçu pour et par l'environnement naturel qui est le littoral.

II. Habitat :

1. DEFINITIONS GENERALES :

Pour mieux cerner l'ensemble des aspects de l'habitat, nous avons jugé plus judicieux de procéder en premier lieu à la définition de celui-ci.

HABITAT : est le support de l'existence et de l'organisation de la vie humaine, c'est un élément constitutif de la vie sociale, une exigence primaire pour tous les êtres humains.

HABITER : est une approche fondamentale dans l'approche et la conception de l'architecture. Habiter n'est pas une simple pratique de l'habitat, ce n'est pas matériel, mais c'est un rapport harmonieux entre l'humain et son environnement.¹

2. Aperçu historique de l'habitat à travers le monde² :

Avant l'avènement de la révolution industrielle, l'habitat avait connu une évolution lente et progressive avec une production globalement adaptée aux besoins des communautés.

Avec la révolution industrielle, l'habitat est devenu le produit d'un processus de transformations et le résultat de grands bouleversements historiques. (La révolution industrielle qui impose de nouveaux critères de construction, Les colonisations qui ont contribué aux bouleversements des paysages urbains et typologies d'habitations et Les guerres qui ont une grande part dans la dégradation et parfois même la destruction totale des parcs historiques locaux).

¹(SEGAUD, BRUN, et DRIANT, 2003)

²(BENMATTI, N, 1982)

Après le 19^{ème} siècle, à côté de ces événements historiques viennent s'ajouter (en Europe et dans les pays industrialisés) les changements des rapports ville/campagne, l'augmentation de la population urbaine suite à l'exode rural et l'urbanisation accélérée, mise en place de nouvelles technologies et typologies....etc.

Aujourd'hui, la production de l'habitat entraîne une vision plus large, celle du développement durable qui consiste à la préservation de l'environnement naturel et les ressources énergétiques, des recherches scientifiques sont menées dans le domaine des énergies du futur (moins polluantes, moins coûteuses) et ont contribué à l'émergence de nouvelles typologies d'habitat (habitat écologique, bioclimatique, solaire,...).

3. Typologies de l'habitat:

Nous voulons étudier et analyser les différentes typologies de l'habitat qui sont d'usage aujourd'hui, pour :

- mieux connaître les formes possibles.
- mieux comprendre leurs caractéristiques structurelles (organisation interne mode d'accès et de desserte, relation entre l'intérieur et l'extérieur,... etc.)

a) Habitat individuelle :



Fig. II- 1 : exemple de maison individuel.

Source : <http://henry.lenen.architectes.over-blog.com>

Il s'agit de l'abri d'une seule famille (maison unifamiliale) disposant en général d'un espace commun et d'un certain nombre d'espaces privés, d'un jardin, d'une terrasse, d'un garage etc. Il peut se présenter en deux, trois, ou quatre façades. Quatre façades pour une maison isolée, trois façades pour une maison mitoyenne, deux façades pour une maison de rue.

✓ **Avantages :**

- une relation avec l'extérieur assez importante (jardins privés).
- une grande liberté d'usage.
- une surface améliorée exposées aux vue.
- un domaine strictement privé important.

✓ **Inconvénients :**

- une grande consommation du foncier.
- des frais de construction élevés.
- une densité très peu élevée favorisant une individualisation de la vie privée.

b) Habitat collectif :



Fig. II- 2 : exemple d'habitat collectif.

Source : <http://archicontemporaine.org>

L'habitat collectif est l'habitat le plus dense, il regroupe dans un même bâtiment plusieurs habitats individuels (exemple: un immeuble). Il se trouve en général en zone urbaine, se développe en hauteur en général au-delà de R+4. Les espaces collectifs (espace de stationnement, espace vert entourant les immeubles, cages d'escaliers, ascenseurs,...) sont partagés par tous les habitants ; l'individualisation des espaces commence à l'entrée de l'unité d'habitation. La partie individuelle d'habitation porte le nom d'appartement.

✓ **Avantages:**

- une économie du terrain.
- une construction et installation de techniques simples.
- la proximité des services et des équipements.
- Assez d'air et de lumière pour l'ensemble des logements.

✓ **Inconvénients:**

- l'homogénéité de toutes les cellules d'habitation.
- le manque de communication "habitation/extérieur".
- la très forte densité.
- le manque de supports communautaires.

c) Habitat semi- collectif :



Fig. II- 3 : exemple d'habitat semi collectif.

Cet habitat est aussi appelé: habitat intermédiaire et tente de donner à un groupement d'habitations le plus grand nombre des qualités de l'habitat individuel : jardin privé, terrasse, garage, entrée personnelle,... Il est en général plus dense que l'habitat individuel mais assure au mieux l'intimité. Il est caractérisé par une hauteur maximale de quatre niveaux.

✓ **Avantages:**

- une surface habitée améliorée
- des accès individualisés
- des réseaux communs et valorisation de la vie communautaire
- un espace privatif extérieur pour chaque logement.

✓ **Inconvénients:**

- une consommation du foncier élevée par rapport au type collectif.

4. Mixité structurelle et fonctionnelle :

a) structurelle :

Rassembler la diversité des groupes sociaux dans la ville, ce souci ne date pas d'aujourd'hui, ni même d'hier si l'on en juge par cette célèbre apostrophe de François Miron à Henri IV en 1604 : «C'est une malheureuse idée de bâtir des quartiers à usage exclusif d'artisans et d'ouvriers. Dans une capitale où se trouve le souverain, il ne faut pas que les petits soient d'un côté et les gros et les dodus de l'autre.» Créer l'harmonie sociale dans une cité idéale, ce rêve a habité les grandes pensées de nombreux architectes célèbres.¹

Logement et mixité sociale sont désormais des termes totalement associés, ce n'est pas uniquement un effet de mode ou de sémantique. En banalisant ces termes on souhaite finalement normaliser le logement locatif social ou l'accession sociale à la propriété.

Concrètement, il n'est plus question de développer des quartiers entièrement dédiés au logement locatif social, comme fut le cas dans les années 60/70, quand il a fallu construire en urgence. Ces quartiers sont devenus des territoires de relégation pour lesquels nous avons aujourd'hui une attention permanente qui se traduit par d'énormes investissements visant à les réaménager, les réhabiliter mais aussi à accompagner les habitants pour améliorer leurs conditions de vie et leur éviter la stigmatisation.²

En Europe, la concentration des quartiers pauvres et des groupes dits ethniques dans certaines parties de nombreuses villes est devenue une préoccupation majeure pour les pouvoirs publics.

¹ (KIRSZBAUM, T ,2008)

² ESTROSI Dominique, 2015)

Les gouvernements ont progressivement mis en place des mesures afin d'éradiquer ces quartiers et éliminer les tendances à la ségrégation. Le vieux rêve de la mixité sociale a alors connu un regain d'intérêt parmi les décideurs politiques.

L'objectif de la mixité sociale est aujourd'hui mobilisé dans de nombreux programmes gouvernementaux qui, dans toute l'Europe, visent à promouvoir la diversification du parc de logement des quartiers défavorisés.

b) fonctionnelle :

La mixité fonctionnelle qui consiste à organiser l'espace en permettant le rééquilibrage des fonctions dans la ville, trouve tout son sens, en termes d'équilibre habitat / emploi et d'accessibilité à l'échelle des quartiers de l'agglomération, dans l'assurance en bout de chemin, d'une interpénétration des activités, de l'habitat et des services où doivent être garanties trois dimensions : la dimension fonctionnelle, la dimension sociale et enfin la dimension des modes d'occupation.

Le concept de la mixité fonctionnelle apparaît aujourd'hui plus adapté à une ville où les activités économiques sont dominées par les activités tertiaires. Ce thème est mobilisé pour renforcer l'attractivité des investissements dans le secteur du logement par rapport à celle des investissements dans le secteur d'activité, et aussi quand il s'agit de contribuer à la revitalisation économique de certaines zones comme est le cas de Chersell où l'implantation de nouvelles activités et la création de nouveaux emplois pour les habitants de ces zones doivent être incitées.

La recherche de la mixité est liée à la quête d'une fonction économique diversifiée et d'environnements multiculturels et multifonctionnels.

Cet objectif de la ville fonctionnellement mixte suppose d'intégrer la présence d'activités économiques au moment de la programmation de nouveaux territoires urbains. Cependant, cette articulation de différentes fonctions suppose une certaine ingéniosité en terme urbain, architectural et de montage de projet. Dans les cas des tissus urbains denses ou déjà constitués, il convient de ne pas négliger la gêne réciproque que peuvent s'apporter les activités économiques et résidentielles.¹

D'autre part, l'instauration d'une mixité fonctionnelle nécessite d'être envisagée de manière plus globale par une politique de l'habitat cohérente avec les nécessités du développement urbain et économique tout en favorisant une diversification des activités et de l'habitat dans une perspective décroissance cohérente d'habitat, d'emplois et de commerce. Ce dernier outre son rôle économique propre, il forme un élément majeur de l'attractivité d'un territoire. Il constitue une offre de services pour les ménages ainsi qu'une animation pour les quartiers, les villes et leurs centres.

¹(HALLAL, I, 2007)

Il est possible, et de façon limitée, dans le cadre d'une opération de reconstruction ou de restructuration, d'augmenter la part de l'emploi par rapport à l'habitation. Au secteur d'incitation à la mixité habitat / emploi pourra s'appliquer un ensemble de règles homogènes. Toutefois dans une partie de ce secteur ; des dispositions plus souples encore vis à vis de l'emploi peuvent être prévues : des équipements multifonctionnels, des services administratifs et des équipements à l'échelle communale, des bureaux privés, des équipements structurants, autant d'éléments de programme qui sont susceptibles d'entraîner des flux réguliers de la ville vers le quartier et vice versa. Selon le degré de mixité, on parle de "mixité fine" ou de "mixité grossière".

La nécessité d'une mixité fonctionnelle fait désormais l'unanimité. Il faut «un peu de la ville partout dans la ville», pour que les habitants puissent se mêler sans se froter, ni se perdre dans la ville où tout devient possible. Les fonctions et services urbains nécessaires à la vie quotidienne et garantissant l'art de vivre dans les villes, devraient exister dans chaque quartier urbain où chaque habitant devrait pouvoir trouver du travail. Réunir le bassin de l'emploi et le bassin de l'habitat serait donc une condition sine qua non de mixité efficace.

c) Comment favoriser la mixité ?

Créer un lien social et un cadre de vie agréable constitue un enjeu majeur pour l'accueil et le maintien de la population communale. Quand cela est possible, le mélange d'activité compatible avec l'habitat peut être le garant du maintien des relations sociales en établissant des polarités urbaines et des relations entre les différents secteurs de la commune.¹

❖ **Privilégier les programmes mixtes : logements, commerces, services :**

- En favorisant l'intégration d'activités au rez-de-chaussée des bâtiments.
- En réservant des emplacements à l'îlot, à la parcelle ou au quartier pour assurer une mixité de fonctions urbaines : équipement public, commerce, service.
- En localisant des activités économiques à proximités des secteurs d'habitat (emploi, habitat).

❖ **Conforter les équipements structurants de la commune et des quartiers :**

- En développant un quartier d'habitat à proximités d'un équipement.
- En offrant des services de proximités aux habitants.

❖ **Requalifier et conforter les quartiers existants :**

- Appuyer la structure urbaine en permettant la création de bâtiments mixtes (logement, activités).
- Adapter les logements existants aux besoins des personnes à mobilité réduite (âgées, handicapées) pour leur maintien à domicile et favoriser une diversité générationnelle et sociale.

¹(CAUE ,2012)

- ❖ **Réaliser des espaces publics de qualité afin de créer des lieux de rencontre et d'animation** (places, cours, jardins, promenade).
- ❖ **créer des relations entre quartiers et assurer leur désenclavement :**
 - Continuité du réseau viaire : intégrer des circulations douces pour relier les quartiers (maillage doux).
 - Réduire les distances de déplacement pour favoriser les déplacements doux proposés les transports collectifs.

III. Logement et environnement :

Le développement durable et la haute qualité environnementale concernant le logement sont deux points très importants à prendre en considération, le montage d'une opération expérimentale dans la production du logement fait émerger la nécessaire dialectique entre développement durable et politique de logement.

1. Consommation d'énergies et gestion du logement

La charte d'Aalborg¹ fait des recommandations applicables à la gouvernance des villes elles-mêmes, prenant en compte l'extension de l'urbanisation et l'écart de plus en plus grand entre les catégories sociales les plus opposées quant aux ressources et aux connaissances. L'extension des villes et l'amplification des phénomènes que produit l'urbanisation – ségrégation, exclusion, inégalités – complètent la relation entre développement économique et environnement promue par le développement durable associé à plus de justice sociale.

La réhabilitation des logements sociaux est alors au centre des préoccupations écologiques et environnementales car les immeubles construits avant la décennie 1990 ont un rendement énergétique peu satisfaisant, du fait de la conception de l'immeuble, voire de la cellule, des matériaux de construction employés et du mode de chauffage utilisé.

L'enjeu environnemental d'économie d'énergie et de lutte contre l'effet de serre se double d'un enjeu de justice sociale et de qualité de vie pour l'ensemble du parc social.

¹ La Charte d'Aalborg est Adoptée par 80 municipalités participant à la conférence européenne sur les villes durables qui s'est tenue le 27 mai 1994 dans la ville d'Aalborg (Danemark) d'où sont appellation, cette Charte représente à ce jour la plus grande initiative pour le développement durable en Europe. Elle affirme l'importance de la ville comme échelle d'action pertinente, prône une densité et une mixité des fonctions urbaines et recommande un certain nombre d'orientations favorisant le développement durable des villes. Elle regroupe aujourd'hui 1300 villes de 38 pays différents.

2. Développement durable et haute qualité environnementale :

L'habitat, dans son ensemble, représente 44 % des consommations d'énergie, et contribue au réchauffement de la planète par la production de l'effet de serre pour 25 %. En 1994, le Plan Construction et Architecture (PCA), organisme du ministère de l'Équipement, du Logement et des Transports (MELT) en France, lance un appel à projets auprès des bailleurs sociaux, pour des réalisations expérimentales. Chaque opération engage une action sur une à deux cibles, telles que la gestion des déchets sur le chantier, le confort acoustique, le recyclage des matériaux de construction, la réutilisation des eaux de pluie. D'autres appels à propositions prolongent cette première initiative pour des logements à haute qualité environnementale (HQE).

Parallèlement aux réflexions générales sur l'environnement par le développement durable, l'approche en termes de HQE initie une démarche nouvelle en direction des logements sociaux. Ces réalisations expérimentales interrogent les politiques de construction à partir de la qualité. D'abord, la qualité de la construction en relation avec l'environnement s'intéresse au choix des matériaux et à leur mise en œuvre. Ensuite, la qualité d'usage examine si la réhabilitation est en adéquation avec l'exigence des habitants en matière de logement.

Enfin, la qualité urbaine s'intéresse à l'utilisation des opportunités locales, foncières et sociales, en matière de développement urbain. Les milieux politiques et administratifs qui pilotent ces réalisations, se demandent si, du fait des consommations d'énergies qu'impose l'habitat, il ne faut pas adopter une approche nouvelle, respectueuse des ressources naturelles et des écosystèmes, qui tient compte de l'efficacité économique et des politiques fondées sur un autre projet de société.

3. Des principes à la pratique :

L'analyse d'une expérience de mise en œuvre de la haute qualité environnementale permet de saisir les questions posées et les difficultés rencontrées.

Les cibles HQE et le développement durable

Les cibles HQE	Définitions	Le développement durable
Écoconstruction	01 Relation harmonieuse bâtiment voisinage 02 Choix des procédés et des produits de construction 03 Chantier à faibles nuisances	Durabilité écologique
Éco-gestion	04 Gestion de l'énergie 05 Gestion de l'eau 06 Gestion des déchets d'activité 07 Gestion de l'entretien et de la maintenance	Durabilité économique
Confort	08 Confort hygrothermique 09 Confort acoustique 10 Confort visuel 11 Confort olfactif	Durabilité sociale : environnement sain et confortable
Santé	12 Conditions sanitaires des espaces 13 Qualité de l'air intérieur 14 Qualité de l'eau	Durabilité sociale

IV .L'habitat en zone littorale :

Depuis une décennie, la zone côtière connaît une crise persistante du logement. Cette crise est d'autant plus vivement ressentie qu'elle est générale, touchant aussi bien le cœur des villes que leurs banlieues, les espaces ruraux que les zones périurbaines. Par sa caractéristique principale, l'augmentation fulgurante des prix, qui ont doublé en moyenne en dix ans, pèse lourdement sur le pouvoir d'achat des ménages. Par son ampleur, elle provoque un blocage des parcours résidentiels.

Parmi les multiples manifestations de cette crise, la question des conditions et du manque de logement dans les zones touristiques qui s'est progressivement imposé comme une difficulté réelle.

1. Les formes d'habitat sur le littoral :

a. Les résidences secondaires :

La résidence secondaire ou « occasionnelle », est une habitation servant notamment de logement de villégiature à ses propriétaires ou locataires, ceci uniquement pour des périodes de courtes durées durant l'année.

En Europe, Cette production en masse de petites résidences secondaires a atténué le caractère positif des zones côtières, elle a créé un déséquilibre flagrant entre logement et résidences secondaires. Ce déséquilibre engendré surtout par les promoteurs, Ceux-ci ont réalisé des constructions, en cherchant à bâtir le moins cher possible pour favoriser une vente rapide et chère des hébergements réalisés.

Certains choix ont, par le passé, participé au déséquilibre entre hébergements marchands et résidences secondaires. Pour faire face à l'explosion de la demande, il a encouragé les communes à investir en prenant en compte les résidents secondaires dans le calcul de la population.

Par ailleurs, pour favoriser le développement touristique et plus particulièrement de la résidence secondaire, les communes ont littéralement distribué du droit à construire. Cela est certes pour effet de favoriser, durant quelques années, le secteur du bâtiment et la création d'emplois induits en particulier dans le commerce local, Mais ces constructions se sont vite révélées très consommatrices d'espaces naturels et agricoles au point de réduire l'attractivité de certains territoires littoraux.

En France par exemple, en 2003, les Français n'ont passé, dans leur résidence secondaire, qu'à peine 10 % de leur séjour personnel soit environ 16 % des nuitées. Leurs séjours n'y sont que d'une durée moyenne de neuf jours.

b. Les studios :

Les petits studios résidentiels locatifs sur les fronts d'eaux ce sont tout aussi vite avérés inadaptés aux attentes et aux évolutions de comportements de la clientèle et de la structure familiale. Ils ont contribué à favoriser une utilisation très saisonnière du parc d'hébergement résidentiel limitant ainsi considérablement l'exploitation optimale du foncier, qui aurait pu être exploité de manière différente pour créer d'autres solutions pour le logement, réalisés de nouveaux programmes et la création d'emplois permanents.

L'exemple de la grande motte est très signifiant, les pouvoirs publics ont été alertés depuis quelques années, sur la nécessité de regrouper les studios pour en faire des appartements. La difficulté, c'est que les années passent, les équipements et les bâtiments vieillissent, alors que les touristes sont de plus en plus exigeants. Les studios cabines ne passent plus. Il y a une certaine urgence.

9.000 studios à La Grande-Motte, ce n'est plus adapté à la demande de la clientèle, qui veut des T2 et des T3. Les attentes des familles ont évolué. L'État et la Région doivent aussi accompagner les villes dans leur modernisation.

2. Les spécificités qui conditionnent le logement en zone littorale :**a. le manque de foncier :**

Si les sites littoraux n'ont pas le monopole des prix élevés ou très élevés du foncier de l'immobilier, ils subissent de plein fouet leur augmentation régulière et la spéculation qui en découle. Avec des niveaux de prix comparables à ceux des grandes villes, les impacts de cette pression foncière et immobilière sur l'économie et la vie quotidienne des populations locales sont désormais très sensibles, d'autant que celle-ci est accentuée, dans certains territoires littoraux, par la raréfaction des espaces disponibles. Source de nombreux conflits d'appropriation et d'usage entre les diverses activités socio-économiques des communes, cette surenchère foncière et immobilière préoccupe l'ensemble des acteurs du développement local et du tourisme.

Ainsi, comme le confirme l'étude réalisée par la Direction du tourisme sur les enjeux touristiques de la hausse du foncier et de l'immobilier, en France, la spéculation qui résulte de cette situation a pour conséquence :

- L'impossibilité pour des catégories importantes de la population d'accéder à la propriété dans de bonnes conditions, dans les lieux littoraux, avec pour effet un risque réel d'éviction d'une partie de la population active, tout particulièrement des jeunes.
- Les difficultés de logement pour les salariés permanents comme saisonniers, du fait des limites et du coût du marché locatif, ce qui accentue les problèmes liés au recrutement de personnel dans les entreprises de l'hôtellerie et de la restauration.
- Les contraintes pour maintenir des activités commerciales (commerce de plein air et commerce indépendant en particulier) avec comme contrepartie une privatisation non maîtrisée de l'hébergement, alors que l'attractivité des destinations touristiques suppose une diversité des modes d'hébergement à caractère commercial.

- Le risque d'accroissement des clivages sociaux en matière de fréquentation touristique (ségrégation géographique reproduisant des schémas existants pour le logement permanent dans les zones urbaines) les prix du foncier et de l'immobilier rendant de fait inaccessible le séjour dans certaines zones littorales.
- Le développement des créations ou des rachats de résidences secondaires largement sous-utilisées, qui favorisent l'accroissement d'une population inactive ou active ailleurs et souvent absente.

Les problématiques foncières immobilières du littoral sont très largement influencées par le fait touristique.

La rareté du foncier disponible, les contraintes physiques liées aux reliefs comme les risques naturels prévisibles, réduisent considérablement les espaces aménageables en faveur des activités, des infrastructures ou de l'habitat permanent, secondaire ou marchand. L'habitat permanent traditionnel, quant à lui, a fait depuis longtemps l'objet d'une acquisition prioritaire par les résidents secondaires. L'offre en logements neufs reste très faible face à une demande en croissance constante, le plus souvent en raison d'une production insuffisante.¹

b. le changement climatique :

Il s'agit ici de présenter de manière très schématique quelques grands éléments de cadrage concernant les perspectives d'évolution climatique en Méditerranée.

Même si les projections climatiques restent pour l'heure très généralistes, elles laissent tout de même penser que cette partie de la planète sera soumise à de larges changements. Cela est évidemment en lien avec les évolutions climatiques attendues à l'échelle mondiale, mais également avec le fait que la Méditerranée fait preuve d'un fonctionnement systémique très actif. D'abord parce que ses dynamiques propres (circulation des masses d'eau, source de sel en surface...) agissent sur le climat méditerranéen, voire atlantique. Ensuite parce que la mer Méditerranée subit diverses influences climatiques exogènes.

Ainsi, certaines tendances peuvent être constatées depuis les dernières décennies, notamment une diminution de la moyenne des précipitations, avec cependant une augmentation des épisodes de fortes pluies. Les scénarios s'accordent par ailleurs à penser que la Méditerranée subira par rapport aux moyennes mondiales un réchauffement marqué (avec une intensification des canicules en ampleur et dans le temps) et que la tendance à la décroissance des pluies annuelles moyennes s'accroîtra. Si cela est estimé très probable pour le sud du bassin méditerranéen, les prévisions sont plus variables pour les rives septentrionales. De même qu'en ce qui concerne les vents, leur activité subira certainement peu de modifications tant en termes de régimes de circulation que d'intensité moyenne des flux littoraux.²

¹ (FARENIAUX, B et VERLHAC, E, 2008)

² (MAGNAN, A, 2009)

Une telle conclusion doit cependant être entendue avec grande précaution car l'influence des modifications dans la circulation atmosphérique générale reste difficile à appréhender. Si bien que ces tendances ne signifieront pas pour autant une réduction de l'intensité des fortes tempêtes, avec la montée des eaux de mer, les constructions nouvelles et anciennes sur les côtes sont soumises à des véritables dangers, et nécessite des précautions.

c. L'attractivité balnéaire aggrave la situation des marchés des logements :

Le marché immobilier des zones littorales s'inscrit dans un contexte démographique national dynamique caractérisé par une forte croissance de la population. Non seulement les zones littorales n'échappent pas à cette évolution globale, mais par de multiples caractéristiques, elles l'amplifient. La forte pression démographique qui s'exerce sur ces zones depuis au moins quinze ans, et qui avait été soulignée par de nombreux spécialistes, n'a pas servi d'alerte ni de mobilisation pour une politique spécifique d'amélioration de l'offre de logements. Alors que cette période coïncide avec un fort volontarisme des pouvoirs publics en matière de logement, de requalification des quartiers urbains, les conséquences prévisibles en matière de demande de logements sur les zones les plus démographiquement dynamiques n'ont pas donné lieu à la mise en œuvre de dispositifs particuliers adaptés à la croissance de la demande et à la nécessité de diversifier l'offre pour pouvoir répondre aux besoins de tous les publics. Bien qu'elle soit écrite dans les constats démographiques, cette crise du logement a été moins prise en compte par les pouvoirs publics, nationaux ou locaux, en raison du contexte de développement économique et de l'emploi qui l'entourait.

La question de l'étalement urbain et de la consommation accélérée de l'espace est clairement posée dans les zones littorales, dans des termes propres à ces territoires.

La hausse des prix des terrains à bâtir dans les zones littorales n'a pas empêché la construction de continuer à progresser, évolution dont attestent aussi bien les chiffres de mises en chantier que ceux des permis de construire accordés. Il s'agit donc moins d'une pénurie de foncier disponible que d'une capacité à hiérarchiser et diversifier son utilisation. L'analyse des comportements en matière foncière dans les zones littorales ne peut se limiter à la mise en cause des pratiques de rétention spéculatives des particuliers, qui sans être contestables n'expliquent pas à elles seules les difficultés rencontrées. La crise foncière actuelle révèle d'abord les réticences des principaux acteurs du développement touristique à partager la décision en matière foncière. La gestion des ressources foncières est éclatée entre des acteurs nombreux agissant chacun sur des territoires restreints et considérant encore trop souvent que la mise en commun des problématiques foncières constitue une atteinte à leur autonomie de décision, et parfois à l'identité de leur territoire.

Beaucoup de responsables ont considéré que, s'il était important de trouver des solutions rapides pour accroître l'offre foncière nécessaire aux logements, cela ne signifiait pas pour autant qu'il fallait remettre en cause le modèle d'organisation des décisions en matière foncière en les mutualisant davantage. Les difficultés actuelles sont perçues comme appelant des mesures ponctuelles plutôt que comme révélatrices d'une insuffisante anticipation des transformations des territoires.¹

¹(FARENIAUX, B et VERLHAC, E, 2008)

Les villes littorales sont soumises à une triple pression : d'une part, l'essor de l'économie touristique et des aménagements publics ou privés qu'elle requiert est la clé de la prospérité de la ville, de ses ressources et de l'emploi de ses habitants ; elle constitue l'objectif central des politiques municipales et commande en partie l'organisation des espaces. D'autre part, l'attractivité touristique coïncide le plus souvent avec l'attractivité résidentielle, mais les acteurs du tourisme et les résidents ne conçoivent pas l'utilisation de l'espace de la même manière. Tous les projets de développement en termes d'habitat ou d'équipements touristiques se heurtent à une résistance très forte, notamment des résidents secondaires qui recourent à ce que l'on peut qualifier d'un contentieux d'empêchement dont la finalité n'est pas d'aboutir, mais de compromettre la réalisation d'un projet en raison des conséquences économiques que fait peser sur lui le retard mis à obtenir l'autorisation de son lancement. Enfin, les responsables doivent satisfaire le souhait légitime des populations de résider à proximité des zones côtières dans des conditions financières compatibles avec leurs revenus qui se situent dans la moyenne nationale, mais loin derrière le niveau de vie moyen des touristes ou des résidents secondaires de la commune.¹

L'approche souvent présentée, consiste à considérer que les difficultés actuelles sont la conséquence d'une réglementation et d'une organisation inadaptée de l'urbanisme, des marchés publics, de l'habitat social, de la décentralisation, et qu'une nouvelle modification qui s'ajouterait aux nombreuses transformations intervenues depuis les dernières années serait de nature à faire évoluer significativement la situation.

De nouvelles lois ont été instaurées Pour faciliter la réalisation de logements sociaux, en France par exemple, la loi **ENL**² a instauré dans ses articles la possibilité de délimiter dans les **PLU**³ des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs sociaux ; cette disposition est dans son principe adaptée aux besoins des zones littorales à marché immobilier tendu.

Les responsables de ces territoires exercent leur mandat dans un contexte de forte pression à toute forme de densification de l'habitat ainsi qu'à l'implantation de programmes locatifs sociaux Il est nécessaire de mettre à la disposition des responsables locaux des outils tels que celui de la loi ENL, ce nouvel outil dont la pertinence est incontestable dans le contexte des zones littorales.

Dans la même loi, l'ENL a instauré la possibilité de délimiter des secteurs dans lesquels les programmes de logements composés à 50 % de logements sociaux pourront bénéficier d'une majoration de COS. Ce dispositif, éventuellement combiné avec le précédent, est lui aussi adapté aux problématiques des zones littorales.

Plusieurs dispositions de la loi ENL ont pour conséquence de régler le problème du foncier. L'article 24 a prévu la possibilité de majorer la taxe foncière sur les propriétés non bâties, pour les terrains constructibles.

¹ (REYNAUD, C et SID AHMED, A, 1991)

² Loi portant engagement national pour le logement.

³ Plan local d'urbanisme.

L'objectif est de lutter contre la rétention spéculative et d'inciter les propriétaires à vendre leurs terrains ou à y réaliser des constructions.¹

3. Engagement pour améliorer l'offre du marché du logement :

Le développement du littoral à travers le monde, a procédé durant ces trente dernières années, d'une logique de croissance continue de l'offre (essentiellement de l'offre d'hébergement) qui a fait de ces espaces la première destination que ce soit des touristes ou encore des résidents.

Ce développement s'est essentiellement centré autour du tourisme balnéaire, estival pour le littoral. La stagnation de la fréquentation et des effets de concurrence de plus en plus vifs dans le monde, remettent aujourd'hui en question ce modèle de développement : concurrence de l'habitat permanent et secondaire qui pèse de plus en plus sur l'aménagement des espaces ; concurrence interne entre produits, destinations, qui conduit à des besoins importants d'investissements et d'espace constructible ou aménageable, enfin concurrence des destinations étrangères.

Les impacts environnementaux répétés de ce développement sont de plus en plus mal supportés par la population et paraissent de nature à remettre en question ce modèle. Les attentes «citoyennes» exprimées par les populations eux-mêmes poussent de plus en plus les responsables à repenser une activité plus en phase avec son environnement (naturel, économique ou social) et constituent un puissant moteur pour la préservation de son attractivité.

Les acteurs politiques des territoires touristiques doivent donc faire face à un double défi : celui de la poursuite d'un développement équilibré et durable des activités économiques créatrices d'emplois sur leur territoire, (au premier rang desquelles le tourisme) et celui de la bonne maîtrise de leur espace comme de sa bonne répartition entre les attentes et besoins de la population locale, celles et ceux de la population résidentielle et touristique et les contraintes du développement économique.

Au niveau local, sur le littoral, la mission constate de nombreuses lacunes en matière de planification territoriale qui se traduisent par la sous-utilisations et parfois le rejet des dispositifs opérationnels permettant aux collectivités, de maîtriser l'usage de l'espace et de favoriser un aménagement et un développement équilibrés de leur territoire.

Ainsi en Algérie, les collectivités locales s'engagent encore insuffisamment dans l'élaboration des PDAU et POS. Elles n'exercent quasiment jamais leur droit de préemption urbain. De même, le recours aux outils d'urbanismes opérationnels, telles les zones d'aménagement concerté ou les zones d'aménagement différé, sont en constant déclin.

Pourtant l'avenir des territoires littoraux sera de plus en plus dépendant de la capacité de leurs collectivités à penser et construire ensemble leur aménagement et leur développement. Il dépendra de leur capacité à se doter d'une vision commune globale et prospective de ce développement, intégrant les préoccupations environnementales économiques et sociales de leurs territoires.

¹<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000238980&dateTexte=&categorieLien=id> ; Loi de MOBILISATION DE LA RESSOURCE FONCIÈRE POUR LA RÉALISATION DE LOGEMENTS.EN.L, .en ligne.

V. Relation entre tourisme et habitat :

1. Définition :

Le tourisme:

Désigne à la fois une migration, le fait de voyager, pour son plaisir hors de son espace du quotidien, des lieux de vie habituels, et d'y résider de façon temporaire, mais aussi **un secteur économique** qui comprend l'ensemble des activités liées à la satisfaction et aux déplacements des touristes.

Le tourisme constitue le nouveau moteur de développement durable, de soutien à la croissance et de vecteur clés de la tertiarisation de l'économie en raison du potentiel de création de richesse, d'emploi et de génération de revenus durables.

Tourisme balnéaire:

Est un mode de tourisme qui est apparu en raison de la généralisation des congés payés dans de nombreux pays industrialisés, durant le 19ème siècle permettant aux «*masses*» populaires, à la part la plus conséquente de la population, de voyager et de soutenir le secteur économique du tourisme, ce qui suppose des coûts de vacances amoindris, favorisés par des moyens de transports et d'hébergement plus accessibles.¹

2. Le tourisme, une opportunité pour le développement :

L'évolution des processus productifs, par l'apport des nouvelles technologies et de l'innovation, a permis l'émergence et une libération croissante d'un temps consacré aux loisirs. Ce nouvel espace d'émancipation de l'esprit est occupé de nos jours par des activités telles que la pratique de voyages, la découverte et la connaissance de nouveaux espaces culturels et géographiques. Le tourisme apparaît comme catalyseur de cette volonté. Il est un secteur alternatif pour les régions qui sont à la recherche de reconversion économique, et c'est également une industrie qui permet la création de valeur par l'utilisation des ressources naturelles. Au fur et à mesure du temps, « *le tourisme international est devenu une partie fondamentale de la spécialisation internationale des pays* », au même titre que le commerce international des marchandises, que les mouvements de capitaux. Dans certains pays, le poids du tourisme international est supérieur à celui des échanges internationaux de marchandises.¹

Le tourisme génère des effets positifs il est à la fois :

- ❖ Une source croissante d'opportunités de développement et de création d'emplois, ainsi que de stimulation des investissements et de soutien aux services locaux, même dans les communautés relativement moyennes et petites.

¹(RÉAU, B, 2011)

- ❖ Conférer une valeur économique tangible aux ressources naturelles et culturelles, ce qui peut se traduire par des revenus directs (dépenses des visiteurs) pour leur conservation et par un soutien accru des communautés locales à la conservation.
- ❖ Un facteur de compréhension interculturelle et de paix.

3. Tourisme et changement climatique :

Du point de vue de la stricte relation entre climat et demande touristique, les influences du premier sur la seconde sont donc à la fois directes et indirectes. En effet, les conditions climatiques jouent sur la disponibilité, actuelle et à venir, en ressources de qualité ainsi que sur les paysages. Les systèmes de transports modernes, et donc d'importation de marchandises, tendent cependant à réduire ce jeu de dépendance, ce qui est particulièrement évident en matière de produits alimentaires (nourriture internationale plutôt que locale).

De la même manière, les constructions balnéaires font figure d'espaces à relativement haute densité végétale et contrastent ainsi souvent avec les zones limitrophes, moins verdoyantes car moins entretenues ou davantage sous le joug de régimes hydrologiques défavorables. L'acquisition par les opérateurs touristiques de technologies modernes et coûteuses leur offre la possibilité de « remanier la nature » en fonction de leurs besoins spécifiques : des paysages luxuriants, du sable sur les plages, de l'eau dans les piscines....

On pourrait alors être tentés de dire que les évolutions technologiques seront à même de compenser les évolutions climatiques. Mais ce schéma n'est que trop simpliste. D'une part, les opérateurs touristiques ne disposent pas tous des capacités financières nécessaires à l'acquisition d'usines de traitement des eaux usées et de dessalement de l'eau de mer, ou encore à la mise en œuvre d'un processus de rechargement artificiel des plages en sable. D'autre part, il est illusoire de croire que les solutions techniques permettront de régler tous les problèmes : si l'augmentation des températures dans les destinations touristiques peut en effet être compensée par le développement de piscines à température contrôlée et de systèmes de climatisation, assurant ainsi le maintien du niveau d'attractivité du lieu, de telles solutions constituent autant de sources d'émission de gaz à effet de serre, ceux-ci renforçant sur le long terme les conséquences du changement climatique. Une perspective à court terme peut donc s'avérer néfaste à plus long terme. Toute la complexité et la richesse de la relation entre tourisme et changement climatique réside en cette ambiguïté et en ces distorsions d'échelles.

Cette relation est pourtant étudiée depuis la fin des années 1980, avec un net accent depuis le début des années 2000. Mais elle reste mal comprise tant du fait des incertitudes scientifiques qui pèsent sur les prédictions climatiques aux échelles locales. Cette relation entre activité touristique et changement climatique est donc à double sens.¹

¹ (MAGNAN, A, 2009)

4. Tourisme mondiale :

La diffusion des flux touristiques à l'échelle mondiale laisse apparaître d'importants contrastes entre des régions dominantes qui sont aussi les plus anciennement touristiques des destinations émergentes et d'importantes zones peu intégrées à l'espace touristique international.

L'approche régionale met en évidence le poids prépondérant de l'espace européen qui concentre 54,6 % des flux internationaux. Avec 133,2 millions de touristes, les Amériques, et principalement l'Amérique du Nord, viennent en troisième position. Leur part relative n'est donc plus que de 16,6 %. L'importance de ces deux régions s'amenuise devant la progression du marché est-asiatique et pacifique qui, porté par une forte croissance économique, affiche la plus forte progression en particulier dans le nord-est asiatique où la croissance moyenne annuelle s'élève à 8,3 % sur la période 2000-2006 (la moyenne mondiale est de 3,6 % pour la même période). Un certain rééquilibrage s'opère donc depuis la dernière décennie au profit de l'Asie orientale.

La hiérarchie mondiale des premières nations d'accueil, dominée par la France, l'Espagne et les États-Unis, demeure assez stable, les seuls changements notables sont le fait de pays asiatiques qui se hissent dans ce palmarès : la Malaisie, Hong-Kong et bien sûr la Chine, qui occupe désormais le quatrième rang mondial, devançant l'Italie et le Royaume-Uni. Quelques destinations d'Europe orientale (l'Ukraine, la Russie et la Pologne) figurent également parmi les vingt premières destinations, mais les volumes de touristes accueillis, peu stabilisés, fluctuent assez fortement d'une année à l'autre. La situation est identique pour la Turquie qui alterne des résultats très encourageants et des reculs préjudiciables pour son économie au gré des tensions régionales.¹

L'OMT encourage l'application du **Code mondial d'éthique du tourisme** afin de maximiser les bienfaits socioéconomiques du tourisme tout en limitant à un minimum ses possibles incidences négatives. L'Organisation a pris l'engagement de promouvoir le tourisme en tant qu'instrument pour atteindre les **objectifs de développement durable** dans l'optique de faire reculer la pauvreté et de favoriser le développement durable à travers le monde.

¹<https://etudescaribeennes.revues.org/882>

5. Lien entre tourisme et habitat

Lier la création de logements à tous les projets de développement touristique ou immobilier tel est le but des politiques d'aménagement et de développement du littoral, auparavant les instances n'ont jamais réellement pris en compte la problématique du logement de la population locale, active ou non. Or, le fait touristique ou l'attractivité même de ces territoires pour d'autres populations retraitées, étrangères ou transfrontalières y ont accentué la pénurie de logement et de foncier et renforcé la nécessité d'une approche plus globale et plus solidaire du développement.

L'accélération de la structuration des territoires touristiques comme l'élaboration de nouveaux documents programmatiques d'aménagement et de développement, doivent être l'occasion d'y inclure une réflexion sur les conditions d'amélioration de la situation du logement de la population locale et des actifs, permanents comme saisonniers. De même, il devient essentiel de lier la création de logements en faveur des locaux à tous les projets de développement touristique ou immobilier.

Contrairement aux différentes pensées négatifs auparavant, des études ont été très innovantes sur la forme et sur le fond, elles initient une véritable révolution dans le regard porté sur l'habitat social en zone littorale, Pour la première fois, la question posée n'est plus « combien coûte le logement social ? », mais « combien ça rapporte ? ».

L'enjeu est d'importance, il s'agit de sensibiliser l'état et, au-delà, la population à la valeur générée par le logement social et ce, dans un contexte de fortes contraintes budgétaires. La réalité du logement social, c'est qu'il gère au quotidien plusieurs logements à loyer modéré, ce qui signifie plus de pouvoir d'achat et de consommation pour les ménages logés, il soutient durablement l'emploi local et les services induits, Le logement participe aussi au développement des territoires, a la Dynamique sociale, mais aussi économique et environnementale car au lieu d'être perçu comme un coût pour les collectivités territoriales littorale, devrait plutôt être considéré comme un moteur de leur développement. Les loyers pratiqués assurent par exemple aux locataires du parc social un gain de pouvoir d'achat qu'ils peuvent réinjecter dans l'économie locale. Quant au volet environnemental, il doit être aussi mis en avant via les programmes neufs qui répondent aux dernières normes écologiques et énergétiques.¹

¹(TOESCA, P, 2015)

6. Etude de cas (LE BARCARES) :



Fig. II- 4 : le front d'eau du BARCARES.

Le Barcarès est une petite commune littorale française de 1165 hectares située dans le département des Pyrénées orientales l'altitude de la commune varie entre 0 et 4 mètres, la commune est classée en zone de sismicité 3, correspondant à une sismicité modérée .La commune est très étendue et est divisée en de nombreux quartiers à l'identité particulière.



Fig. II- 5 : le vieux village.



Fig. II- 6 : le front d'eau, la coudalère.



Fig. II- 7 : le port.

Le Barcarès comprend en 2012 ,15 689 logements, parmi lesquels 13,1 % sont des résidences principales, 85,9 % sont des résidences secondaires et 0,9 % sont vacants. 67,6 % des ménages sont propriétaires de leur logement.

Le contexte BARCARISIEN :

- Une urbanisation inachevée dispersée, en forme de chapelet.
- L'absence d'une véritable centralité urbaine.
- Une croissance de la population permanente, de 12 % en 7 ans, soit 1,5 % par an.

L'ambition des instances locales :

1-Rendre la ville plus fonctionnelle : en instaurant une nouvelle centralité urbaine articulée autour des fronts d'eaux, relié la ville a la mer par un urbanisme attractif en développant des formes urbaines fortes et mettre en œuvre des complémentarités avec les autres pôles urbains de la ville.



Fig. II- 8 : le BARCARES.

2-favoriser la mutation de la ville en ville touristique :

a. Diversifier et mixer les typologies d'habitat :

- ✓ Maisons individuelles et immeubles collectifs.
- ✓ Locatif et accession à la propriété.
- ✓ Résidences principales et résidences secondaires.
- ✓ Logements pour étudiants et emplois saisonniers.
- ✓ Logements au bord de l'eau accompagnés de leur anneau.



Fig. II- 9 : logements au bord de l'eau.

b. Proposer une offre résidentielle permanente :

- ✓ Logement libre et logement social.
- ✓ Foyer pour personnes âgées.



Fig. II- 10 : les espaces de détente.

c. Améliorer l'hébergement touristique :

- ✓ Réaliser des opérations immobilières offrant aux plaisanciers le couple «*logement – anneau*»;
- ✓ Requalifier et développer le parc hôtelier (création d'un ensemble classé 3* ou 4*)



Fig. II- 11 : port de plaisance.

Un projet structurant, polyvalent et ambitieux

a. structurant :

- ✓ Au titre de l'offre portuaire de plaisance en Méditerranée.
- ✓ Pour Le Barcarès, en tant que nouvelle centralité urbaine articulée autour du port et créateur de complémentarités avec les autres pôles structurants de la ville.

b. polyvalent :

- ✓ Par son volet urbain à dominante d'habitat.
- ✓ Par son volet touristique.
- ✓ Par sa proposition de nouveaux services et commerces.
- ✓ Par son programme d'équipements public.

c. ambitieux :

- ✓ Par son importance: sa superficie, sa surface de plancher, son coût prévisionnel...
- ✓ Compte tenu des contraintes environnementales et urbanistiques.

VII. conclusion

Cette étude sur les différents pays qui on investis dans la construction de logements en zone littorale nous a permis de mieux connaitre l'environnement et l'impact du tourisme sur l'amélioration des infrastructures d'accueil balnéaire ,ça nous a facilité aussi de noter les concepts et les méthodes adoptés pour une meilleure mise en valeur de la zone littorale ainsi pour un développement écotouristique, économique, sociétal et environnemental, La construction de logement en zones littorales contribue au développement durable de la ville.



CHAPITRE : 03

CAS D'ETUDE

CAS D'EXEMPLE : Azeffoun

I. Introduction

La question de la politique de l'habitat en Algérie et l'ampleur des déficits engendrés aussi bien quantitatifs que qualitatifs des besoins qui sont tellement critiques nous interpelle pour évaluer dans un premier temps l'impact des politiques précédentes et, ensuite, mesurer la portée réelle des actions actuelles.

C'est pourquoi nous allons nous occuper à décortiquer les réponses des politiques précédentes envers cette crise et appréhender d'une manière exhaustive l'expérience actuelle en matière de production du logement et notamment toutes les modalités nouvelles lancées depuis une décennie. Cette nouvelle approche s'est traduite par une vision complètement opposée aux anciennes pratiques chères à l'économie dirigée. Car les pouvoirs publics, cette fois-ci, se sont orientés, dans la production du logement, vers de nouveaux mécanismes strictement anti monopolistique dans leur forme et particulièrement économique dans leur contenu.

II. Politiques du logement en Algérie :

Le logement ne peut être simplement considéré comme un coût à assurer au moindre frais pour des raisons sociales et économiques. Au contraire, le logement est un axe autour duquel le développement social, économique et politique du pays peut trouver leur dynamisme nouveau.¹

En Algérie, à partir des années 1962 et après l'indépendance, correspondant les priorités politiques du pays été purement économique ; (révolution agraire, révolution industrielle, etc.), les pouvoirs publics avaient dû faire face à une demande de logements de plus en plus importante et de plus en plus pressante, plusieurs systèmes et procédés constructifs furent importés et expérimentés au cours de cette période pour la réalisation des ensembles d'habitation, le modèle architectural, tout comme les systèmes constructifs furent importés afin de produire le maximum de logements dans les meilleurs délais, il fallait aussi répondre à des situations inattendues, imprévues : l'effondrement des constructions anciennes comme la Casbah d'Alger ou bien la « Vieille Ville » de Constantine, les catastrophes naturelles comme les inondations, les tremblements de terre (Asnam en 1982), le logement dit « social » semblait le mieux adapté pour répondre à ce type de situation, celui-ci est d'abord défini comme un logement économique, il comprend le minimum de confort indispensable sans le luxe.

En ce qui concerne la production de logements elle connaît beaucoup de problèmes, l'objet de l'état a été de satisfaire la demande et d'absorber une pression sociale, notamment avec le boom démographique qu'a connu le pays le lendemain de l'indépendance. A cet effet, les objectifs du logement ont été clair et purement quantitatifs, l'Algérie comptait à son indépendance un déficit énorme en logements adéquats, Le nombre de ceux laissés par les Européens d'Algérie après leur départ n'était pas de nature à répondre à une demande grandissante induite par un rythme de croissance démographique cumulée à l'exode rural.²

¹ (BENMATTI, N, 1982)

² (BAOUNI, T et DJIAR, K 2014)

L'urbanisation et la gestion des établissements humains mettent la société contemporaine face à plusieurs défis, la question de l'habitat pose des enjeux politiques, économiques, sociaux, culturels et géographiques. Enrayer la crise de logement est considéré comme étant une priorité majeure par les pouvoirs publics. C'est dans cette perspective que sont intervenus le programme 2000- 2004, puis le programme 2005-2009. L'ambition affichée était d'arriver à un taux d'occupation par logement (TOL) de cinq personnes par habitation en logeant plus de cinq millions de personnes. Pour concrétiser cet engagement, les programmes ont souligné la nécessité d'améliorer les performances de la politique de l'habitat en agissant sur la diversification des méthodes de financement et des segments d'offres, l'amélioration de la politique de gestion des villes, la finalisation et révision des instruments d'urbanisme, et la maîtrise du problème de la disponibilité et de la qualité des assiettes foncières. En l'espace de dix ans, plus d'un million de logements ont été livrés. Pour permettre d'accélérer davantage le rythme de production de logements, les pouvoirs publics ont ouvert aux entreprises étrangères le marché algérien. Ils ont également décidé de poursuivre l'effort à travers un troisième programme quinquennal 2010-2014, qui ambitionne la construction de 2.450.000 logements supplémentaires.

Malgré tous ces efforts, la question de l'habitat soulève un certain nombre de contraintes parmi lesquelles nous pouvons citer : l'inadéquation entre le rythme de production/l'offre de logements et la croissance de la demande, les retards de réalisation et de livraison des nouveaux logements, les lacunes liées à la gestion, la prolifération de l'habitat précaire, l'urbanisation anarchique, la dégradation du parc immobilier existant, l'insécurité, le manque d'équipements collectifs, l'accroissement des mobilités pendulaires, la saturation du foncier urbanisable, le manque d'espace verts et de lieux de divertissement, la pollution, la mauvaise gestion des déchets, la vulnérabilité aux risques majeurs, la surconsommation des énergies non renouvelables, l'augmentation de l'empreinte écologique, etc.

Comme résultat de cette approche quantitative au détriment de la qualité, la production du logement peut être qualifiée de « standard », ce qui peut être constaté par :

- Mauvaises distribution des espaces intérieurs.
- Négligences des espaces extérieurs.
- Pauvreté des aspects architecturaux.
- Abandon du savoir-faire de l'artisanat dans le domaine de la construction.
- Déséquilibre entre les normes et la taille de la famille algérienne.
- Réduction des surfaces des pièces, donc absence du confort.
- Aucune flexibilité et aucune liberté dans les espaces intérieurs de la maison.
- Manque d'espaces extérieurs commun (aire de jeux, espace de détente...).
- Aires de stationnement insuffisantes.
- Mauvaises finitions et malfaçons à l'intérieur et à l'extérieur du bâti.
- Style, monotone, uniforme, sans aucune personnalité architecturale, la standardisation, tous ces modèles sont répartis sans aucune étude, ce qui laisse à penser à des bidonvilles.

1. Situation du logement au lendemain de l'indépendance :

a. Le logement dans la période du pré – plan (1962-1966) :

L'Algérie avait hérité d'une situation socio-économique déplorable, la situation du logement déjà alarmante ne pouvait pas être une préoccupation majeure pour les dirigeants confrontés à la recherche d'une stabilité politique. La *charte d'Alger, 1964+ précisait «l'impossibilité de fournir à assez brèves échéances, des logements acceptables à tous les ménages, car une telle initiative épuiserait les ressources nationales, La construction est une tâche ardue, les efforts doivent être portés sur l'établissement d'un plan économique utilisant toutes les potentialités y compris les initiatives individuelles et collectives de construction de logements.

En 1962, la population évaluée à 10 millions d'habitants, disposait d'un parc immobilier de près de 1.950.000 logements et le taux d'occupation par logement (TOL) était de 5.6 p/l. Ce parc existant, en grande partie abandonné par les français, était jugé suffisant, ce qui au départ a constitué un obstacle au développement de la construction du logement et devait être par la suite occupé par les algériens et géré d'une manière anarchique.

Ce n'est qu'un peu plus tard que les décideurs du pays se sont aperçus qu'ils avaient entretenu un mythe, le mythe des biens vacants.

b. Le RGPH de 1966 :

En 1966, le parc immobilier était de 1.980.000 logements et la population estimée à 12.096.347 habitants, ainsi avec un TOL de 6.1 et un TOP de 2p/p, les conditions de logements étaient considérées satisfaisantes.

Mais il est important de préciser que :

- Plus de 25% des logements sont des baraques, des bidonvilles et autres constructions en non dur (tableau n° 1).
- Le tiers seulement du parc dispose des commodités indispensables. Près de la moitié des logements ont plus de 30 ans d'âge.

Population	12.096.347
Nombre de logements	1.979.888
Dont	
-construction en dur	1.423.253
-construction en non dur	352.652
-constructions particulières (type non déclaré)	204.200
Nombre de personne par logement	6.1
Age du parc	
Pourcentage de logements construit en 1945	45.82 %

Tableau III-1 : Situation des logements en 1966

Source : Annuaire des statistiques en Algérie 1979

2. Evolution de la population et du parc de logement

Pour illustrer la situation actuelle de l'habitat et du logement en particulier, nous avons opté pour les années de référence (1977, 1987, 1998, 2008) au cours desquelles les pouvoirs publics ont procédé à un recensement général de la population et de l'habitat.

a. Période 1966 – 1977

La population du pays a atteint 16.948.000 habitants au recensement de 1977. Une croissance démographique sans précédent de plus de 3,48 % par an, en moyenne, plaçait l'Algérie aux premières places mondiales en ce domaine. Alors que le taux de croissance de la population s'est considérablement accru, celui du logement n'a pas dépassé 1,5%, puisque le parc immobilier a été estimé en 1977 à 2.208.712 logements. Ceci a fait passer le taux d'occupation des logements (TOL) de 6,1 à 7,7 et celui des pièces d'habitation (TOP) de 2 à 2,49 p/p. A titre de comparaison, le TOP était en 1970 de 1,01 en France, 0,84 au Pays Bas et de 1,38 en Pologne. Les moyennes nationales traduisent un entassement dans les habitations et un surpeuplement généralisé et impliquent une crise du logement très aiguë.

Pour maintenir les mêmes conditions qui prévalaient en 1966, il aurait fallu que le nombre de logements en cette période décennale passe de 1.980.000 à 2.800.000 logements, le déficit est alors estimé à 700.000 logements.

Malgré cette détérioration, en terme quantitatif, la situation s'est relativement améliorée par rapport à 1966 dans le domaine des commodités, toutefois il importe de préciser que :

- Le nombre de logements ayant plus de cinquante ans d'âge et se trouvant dans un état avancé de délabrement porte sur 443.000 logements d'où un taux de vieillissement du parc de 21,1%.
- La distribution des logements par rapport au nombre de pièces, comportait de plus en plus de distorsion par rapport à la taille des ménages.
- Au niveau de la conception, l'habitation administrée est du type «extraverti». Les facteurs socioculturels n'ont pas été pris en compte, entraînant des mutations mal ressenties.

Il est à noter également, que cette période décennale a été couverte par trois plans nationaux, où le logement a occupé une place secondaire dans leur stratégie de développement. Les objectifs étaient donc largement au-dessous des besoins d'autant plus que les réalisations par rapport aux prévisions ont été très faibles (tableau 2).

Plans nationaux De développement	Prévision	Réalisation				Reste à réaliser
		1963/1969	1970/1973	1974/1977	Total	
Plan triennal 67/69	20.548	9.775	7.140	3.633	20.548	0
1er plan quadriennal 1970/1973	41.115	-	2.127	18.318	20.445	20.670
2em plan quadriennal 1974/1977	156.681	-	-	4.208	4.208	152.473
Total	218.344	9.775	9.267	28.159	45.201	173.143

Tableau III-2 : Prévisions et réalisation des logements 1966-1977

Source : BENMATTI, Nadir Abdullah : *l'habitat du tiers monde*, 1982

Les préoccupations étaient de différents ordres par rapport à l'importance donnée à une industrialisation lourde fondée sur de vastes monopoles. Le système s'embourbera dans la machine bureaucratique de la gestion centralisée.

Les déficits et les retards pris en matière de production de l'habitat, ont compromis considérablement l'épanouissement des citoyens et se sont même répercutés sur la gestion de l'espace et son organisation (prolifération des bidonvilles – constructions illicites). Cet état de fait est le résultat d'un ensemble de causes et de circonstances qu'on peut résumer en ce qui suit :

- L'exode rural
- Urbanisation rapide et anarchique
- Croissance démographique de 3.2 % l'une des plus élevée du monde
- Inexistante d'une politique de l'aménagement du territoire
- Faiblesse de l'urbanisme opérationnel et des moyens d'études
- Non maîtrise des coûts de réalisation

D'autre part et pour diversifier et assurer la meilleure satisfaction de ce besoin essentiel qui est le logement, les initiatives par des programmes de lotissements et viabilisation des terrains à bâtir, ont

été encouragés. La commune est la seule habilitée à lotir et à mettre en vente des terrains au profit des coopératives ou des particuliers pour la construction de logements.

	1966	1977
POPULATION	12.096.443	16.410.876
PARC LOGEMENTS	1.979.888	2.208.712
TAILLE MOYENNE DES MENAGES	6.2	6.65
TOL	6.1	7.9
LOGEMENT DE 1 à 3 PIECES	86.90 %	83.00 %
TAUX D'URBANISATION	31.20 %	40.60 %

Tableau III-3 : Situation de l'habitat en 1966 et 1977

Source: Annuaire statistique de l'Algérie ,1979.

Ces résultats démontrent l'aggravation de la situation en une décennie. Les programmes lancés n'ont été atteints qu'à 65 % et la technologie d'industrialisation qui devait prendre en charge la moitié du programme, n'a réalisé que 12 % de son quota.

b. Période 1977-1987

Après une explosion démographique spectaculaire qui a caractérisé la période précédente, la croissance de la population algérienne a donné depuis la fin des années 70 des signes de ralentissement.

Les résultats du recensement général de la population et de l'habitat de 1987 sont venus confirmer cette tendance. L'estimation dans le cadre de ce recensement de la population résidente à 22.971.558 personnes indique en effet une légère décélération de la croissance démographique qui descend à un taux annuel moyen de 3.06%.

Cette période décennale a été couverte par les années 1978 et 1979, le premier plan quinquennal (1980 -1984), et une partie du second plan quinquennal (1985-1989). Pour les deux premières années, qui ont été sans plan, le taux de réalisation des programmes de l'habitat urbain a atteint seulement 25%, entraînant un déficit évalué à 900.000 logements à la fin de l'année 1979 et un taux d'occupation moyen par logement de 7,95p/l. Ces indications permettront d'affirmer que la crise du logement a atteint son paroxysme à la veille du premier plan quinquennal, ce dernier a prévu la livraison de 700.000 logements, mais sur le plan des réalisations seulement 407.000 ont été achevés, soit 60% du volume prévu.

La lecture du bilan des réalisations de cette période fourni par les résultats du RGPH de 1987, attire l'intention, que malgré les faiblesses permanentes des capacités de réalisation, d'importants programmes ont été réalisés entre 1982 et 1987, grâce à l'effort entrepris par l'Etat pour la

construction publique de logement, ainsi qu'aux mesures de libéralisation de la construction individuelle privée. De ce fait le taux d'occupation moyen par logement est ramené à 7,5 par contre le TOP a atteint 2,69 p/p d'après le recensement de 1987, qui a estimé le parc à 3.037.900 logements.

Bien que les logements de quatre pièces et plus ont augmenté depuis 1977 de 17% ils passent à 28% en 1987, et le niveau de commodité en nette amélioration, il reste à préciser que :

- La moitié de ce parc de logement a été achevé avant l'indépendance
- 44% de ce parc est constitué de 1 et 2 pièces.
- $\frac{3}{4}$ des logements connaissent un surpeuplement.
- 17 millions de personnes vivent un entassement intolérable.

L'ensemble de ces indications atteste d'une détérioration certaine des conditions d'habitabilité à la fin des années 1980.

c. Période 1987-1998

Dans l'incapacité de prendre en charge l'intégralité des besoins en logements, l'Etat a opéré, à la fin des années 80, des changements dans sa politique de l'habitat. Les mesures arrêtées tels que : le faible pourcentage attribué à la réalisation du logement social et le pressant appel lancé à l'initiative privée, traduisent un recul appréciable de sa part dans ce domaine.

En matière de lancement et livraison de logements, bien qu'ils soient en légère hausse, les résultats enregistrés ne semblent pas traduire dans les faits les volontés affichées de relance de ce secteur. A titre d'exemple, l'année 1997, qui devait constituer une année marquante en terme de réduction des restes à réaliser et de lancement de nouveaux programmes, n'a vu que le lancement de 10.488 logements sur les 20.000 inscrits pour le logement social, et la livraison de 84.436 logements urbains, soit un taux de progression de 6,4% par rapport à l'année précédente.

Ces performances réduites sont liées «aux problèmes constants auxquels le secteur fait face, à savoir l'incapacité à inscrire le secteur dans une stratégie ou perspective de continuité. En effet si l'on se réfère uniquement à la décennie 90, les diverses ruptures de l'approche notamment en matière de logement social (suppression du logement social, puis le logement social aidé...) ne permettent pas de mettre en place des institutions qui puissent fonctionner sur une démarche stable et en constante amélioration ».

Toutefois on ne peut occulter les progrès enregistrés dans la réduction du coût de réalisation du logement, affichant un gain de 40% au niveau de plusieurs projets à travers le territoire national.

Année	Nombre de logements	Année	Nombre de logements
1968 à 1979	176.801	1989	56.673
1980	34.918	1990	64.205
1981	45.826	1991	49.797
1982	72.508	1992	74.909
1983	85.601	1993	67.574
1984	72.700	1994	121.584
1985	68.800	1995	166.959
1986	88.400	1996	132.285
1987	67.850	1997	141.597
1988	68.862	1998	151.374
1989	56.673	Total	1.809.223

Tableau III-4 : Etat des réalisations de 1968 à 1998

Source : Ministère de L'Habitat et de l'Urbanisme, *La revue de l'habitat n°06*, janvier 2011.

3. La nouvelle stratégie de l'habitat 1999 :

Après la décennie noire, et l'arrivée d'un nouveau pouvoir qui a initié une stratégie nationale de l'habitat qui définit les mesures à entreprendre qui permettront une augmentation et une diversification des terrains à bâtir pour les différents segments de la population d'une part et de développer la production du logement d'autre part.

Concernant le système de la production du logement, il y a lieu d'abord d'engager de nouvelles procédures et les approches d'évaluation des besoins en logement qui permettent d'appréhender la réalité de la demande, sa mobilité et sa segmentation en fonction des besoins et des capacités potentielles à les prendre en charge.

La stratégie enclenchée depuis 1999 pour résoudre la crise de logement se caractérise par le lancement d'un programme de logement sous différentes formules :

- logement rural
- logement social locatif
- logement social participatif
- logement en location-vente
- logement promotionnel

Le programme de cette nouvelle politique qui tentera d'atténuer la crise sans cesse croissante constitue en soi un défi majeur pour tous les acteurs impliqués dans la production du logement. Dans ce vaste programme, la promotion immobilière prend une place prépondérante et elle est obligée à se mettre au niveau des objectifs fixés et des standards internationaux. La dynamique mise

en place en corrélation avec une demande sociale de plus en plus forte, exigeante et économiquement solvable et diversifiée impose à la promotion immobilière d'améliorer ses prestations et de diversifier ses produits pour répondre aussi bien aux besoins en standing émanant des couches supérieures de la société qu'à ceux, dans les formules soutenues par l'état, des catégories défavorisées.

a. Encouragement du marché locatif :

Dans ce cadre, la nouvelle stratégie de l'habitat a prévu une série de mesures d'encouragement du marché locatif afin de susciter une nouvelle offre de logement parmi lesquels nous citons :

- l'aide aux promoteurs afin de les inciter à s'orienter vers la production de logements destinés à la location, des aides directes ou des bonifications des taux d'intérêts sont prévus.
- l'accès au crédit promoteur par la mise en place de la société de refinancement et du fond de garantie et indication du système bancaire qui interviendra dans le financement du logement.
- la réduction de la fiscalité liée aux revenus locatifs
- l'accession aisée au support foncier pour la promotion immobilière à usage locatif.
- la révision des textes législatifs et réglementaires régissant les relations bailleur – locataire sécurisant d'avantage le bailleur.
- l'introduction d'une aide personnalisée au loyer (APL) modulée selon les capacités financières des ménages locataires.

4. Les nouvelles formes de production du logement :

Les orientations de la nouvelle stratégie, désengagent totalement l'état de la réalisation des logements. Son rôle se limite désormais au financement du logement social pour les ménages à faible revenu et l'octroi des aides pour la réalisation ou l'extension des logements ruraux pour maintenir les populations dans les zones rurales.

Le logement promotionnel destiné pour la catégorie la plus aisée et régi par la loi 86-07 du 4 mars 1986, s'est légèrement développé et a buté sur le problème du foncier. Hormis la réalisation de quelques projets sous la forme de coopératives immobilières par des promoteurs privés, la formule s'est essoufflée.

a. Le logement promotionnel en Location-vente L.V :

Au regard de l'énormité de la charge financière et devant l'impossibilité des pouvoirs publics d'assumer le financement du logement, l'état a voulu insuffler une nouvelle dynamique au secteur par le lancement d'une nouvelle formule qu'est la location-vente, c'est un mode d'accès à un logement avec option préalable pour son acquisition en toute propriété au terme d'une période fixée dans le cadre d'un contrat écrit.

Le logement est réalisé sur fonds publics couvrant les 75% du coût final du logement et les 25% restants doivent être apportés par l'acquéreur.

Cette formule qui a suscité un engouement de la part des citoyens de par la facilité de la procédure administrative très simplifiée et la possibilité qu'elle offre à la classe moyenne d'y souscrire. Le paiement par tranche est à la portée des acquéreurs et reste accessible aux salariés. Mais la réalité sur le terrain est tout autre car la majorité des programmes accuse un grand retard dans la livraison.

b. Le logement social participatif L.S.P :

C'est l'une des formules sur laquelle se fonde la politique du gouvernement en matière d'habitat. Elle vient en seconde position après la location-vente en termes d'avantages. Ce dispositif destiné aux catégories à revenu moyen a été mis en œuvre en 1995 et il n'a cessé d'évoluer et de s'améliorer dans le temps pour devenir le segment privilégié par le gouvernement qui a tablé sur la réalisation de 215000 unités dans le cadre du dernier plan quinquennal 2005-2009.

La formule permet au promoteur de céder à un acquéreur un immeuble ou une fraction d'un immeuble avant l'achèvement des travaux ; la transaction est formalisée par un contrat dit « Vente Sur Plan » qui se veut une autre manière d'accéder à la propriété en comparaison à la vente à l'état fini.

La formule du LSP a aujourd'hui à son actif plus 335 000 logements répartis entre les deux plans quinquennaux. Elle a connu un grand engouement de la part des couches de la population désireuses d'accéder à la propriété en se prenant en charge.

Cette forte attractivité s'explique par ce qui suit :

- le bénéficiaire est assuré de l'acquisition d'un logement en toute propriété.
- qualité du logement bien meilleur que le logement social (surface – finition)
- choix du voisinage
- possibilité de personnalisation du logement
- logement viabilisé

c. Le logement promotionnel aidé L.P.A :

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

Le logement promotionnel aidé (LPA) est un logement neuf réalisé par un promoteur immobilier conformément à des spécifications techniques et des conditions financières définies. Il est destiné à des postulants éligibles à l'aide frontale de l'Etat conformément aux dispositions du décret exécutif n°10-235 du 05 octobre 2010, fixant les niveaux de l'aide frontale octroyée par l'Etat pour l'accession à la propriété d'un logement collectif ou d'un logement rural, les niveaux de revenu des postulants à ces logements ainsi que les modalités d'octroi de cette aide.¹

¹(HERAOU, A, 2012)

5. La production du logement en Algérie par rapport au Cahier des charges :

Les concours pour la maîtrise d'œuvre pour la réalisation de programme de logement sont régis par un cahier des charges type établi par le ministère de l'habitat.

Il comporte outre le dossier de soumission, un ensemble de prescriptions fonctionnelles et techniques et des orientations à prendre en charge et à respecter par les bureaux d'études afin d'arriver aux meilleures solutions.

A noter que ce cahier des charges est applicable pour les différents types de logement (social – L.S.P – L.P.A - promotionnel), la seule différence concerne la surface du logement.

Les objectifs recherchés à travers ce cahier des charges, traduisent la volonté du maître d'ouvrage à trouver les meilleures solutions de manière à répondre qualitativement à une production de logements, Les préoccupations liées à la conciliation des pratiques culturelles et sociales diversifiées à un habitat fonctionnel doivent être impérativement prises en charge.

De même, le sentiment d'identification que doit procurer tout quartier doit être affirmé afin que l'occupant puisse s'identifier non plus à un numéro mais plutôt à un aspect, un reflet ou simplement à un traitement particulier.

Il s'agira de veiller principalement à :

- ✓ **Proposer des cellules de logements fonctionnelles et adaptées au mode de vie de la population concernée.**
- ✓ **Produire un cadre de vie cohérent et harmonieux et en parfaite intégration avec le lieu d'implantation.**
- ✓ **Améliorer la qualité architecturale et urbanistique de la ville**
- ✓ **Viser l'introduction des nouvelles technologies du bâtiment et des systèmes constructifs de manière à réduire les délais et les coûts de réalisation.**

III. La standardisation des bâtiments :

Après la bataille du quantitatif qui semble être gagnée avec le lancement d'un programme de 2 millions de logements durant les deux derniers plans quinquennaux, reste à décerner la part accordée à la qualité du logement dans ce vaste programme lancé afin d'atténuer la crise sans cesse croissante et qui constitue un investissement assez lourd du point de vue finance de l'état et ou la marge d'erreur n'est pas tolérée.

L'habitat, pendant des décennies n'a pas été la préoccupation majeure des autorités, la nouvelle politique volontariste va t'elle suffire à endiguer le très grave problème de la qualité du logement d'autant plus qu'il est établi une relation entre l'absence de logement adéquats et en relation avec son environnement.

« Habiter dans un sens qualitatif est une caractéristique fondamentale de l'homme ... C'est avant tout à travers l'identification avec un lieu que la vie se voue à un type d'existence particulier... ».¹

La négligence de la qualité architecturale du cadre bâtis par rapport à l'environnement au profit de la quantité dictée par la nécessité, a engendrée le phénomène de standardisation des bâtiments.



Fig. III-1: Une bâtisse d'une cité a Bejaia qui est une ville littorale

¹ NORBERG-SCHULZ, Christian : *L'art du lieu*, édition du MONITEUR, 1985, P.12 1997



Fig. III-2: Une bâtisse d'une cité à Boufarik qui est une ville intérieure

Malgré que les instruments d'urbanisme (PDAU et POS) prennent relativement en considération les particularités de ces villes littorales, on intervient de la même manière que pour les villes intérieures sur le plan architectural et urbanistique, parfois même sans prendre en considération la présence de la mer. Ici l'exemple d'une cité de Boufarik qu'on retrouve à Bejaia.

1. Etude d'une cité de logement collectif à Azeffoun :

➤ Présentation :

C'est un espace résidentiel qui se caractérise par une partie d'habitat collectif et d'autre par des équipements de service.



Fig. III-3: La cité 60 logements LSP d'AZEFFOUN.

➤ **Principes d'organisation :**

- Aucun principe n'a été pris en charge pendant la construction par rapport à l'environnement littorale
- Non planifié.
- Mal organisé.

➤ **Etude des façades :**



Fig. III-4: Les façades

La majorité des bâtiments s'ouvrent sur 3 façades caractérisé par:

- Fenêtres rythmiques.
- Manque d'un jeu de volume au niveau de façade.
- Manque des éléments architectoniques.

➤ **Principes de conception :**

Les espaces de chaque appartement sont distribués autour d'un hall.

- L'insuffisance de la surface habitable des différents espaces.
- La surface de la cuisine est très réduite, par conséquent empêche la famille de faire plusieurs activités
- Manque des pièces de rangement.
- La réduction de la surface des chambres empêche de mettre deux personnes par chambre.
- La plupart des pièces sont non confortables.

➤ Autres remarques :

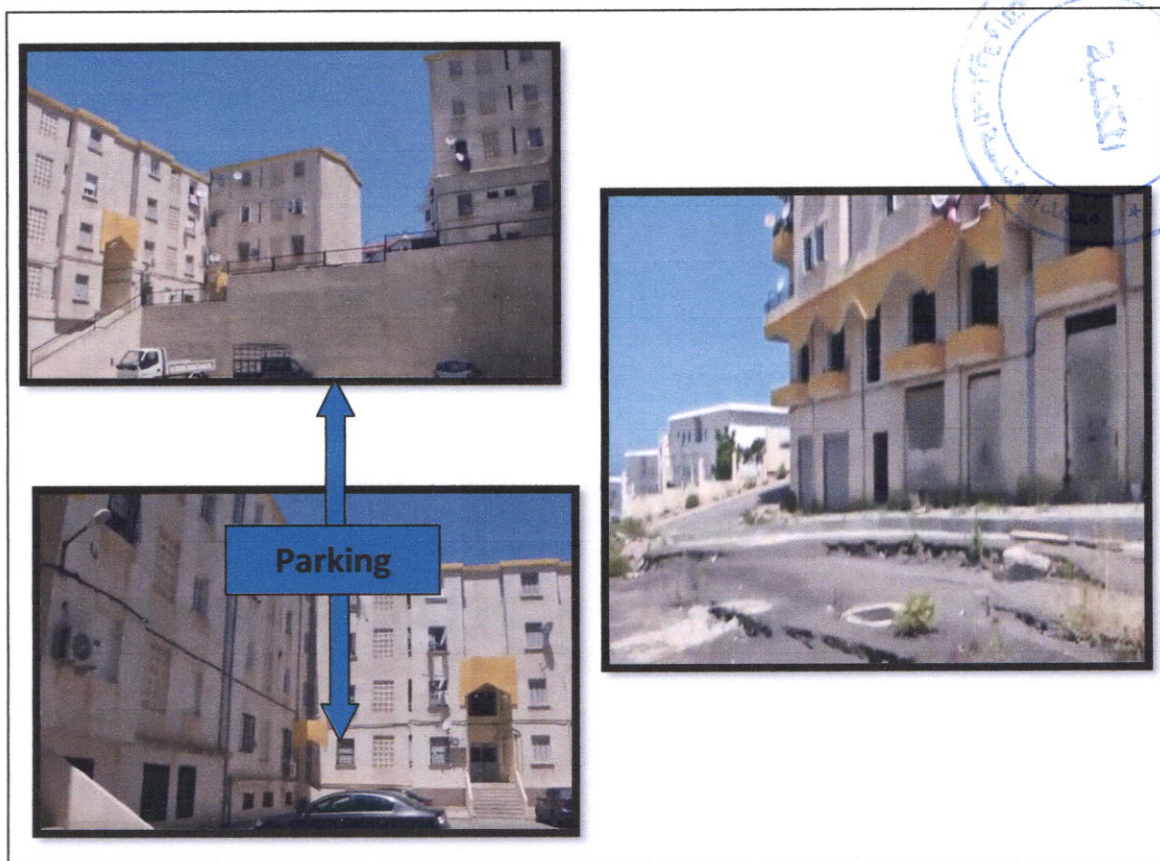


Fig. III-5: Aires de stationnement et glissement du terrain.

Source : Prise par moi-même

- Une pauvreté des aspects architecturaux due à la standardisation de modèle.
- Manque des espaces verts bien aménagés.
- L'absence des placettes de regroupement.
- L'absence des aires de jeux.
- Manque des espaces ou des locaux de commerce.
- Parking mal placés et consommation du terrain.
- Manque d'espaces de loisirs, de détente et de repos.
- Ordures des poubelles dans la rue.
- Glissement du terrain.

De toutes ces définitions nous pouvons constater que l'habitat revêt plusieurs sens et dimensions allant du géographique à l'identitaire et qu'il va au-delà de la simple notion de logis.

- ✓ La localisation est un critère important de la qualité de l'habitat dans le sens où elle révèle les identités.
- ✓ Le rapport de l'habitat à la ville dépend de la signification socio spatiale qu'on lui attribue.
- ✓ L'habitat inclut toutes les échelles de la vie publique, de la vie collective et la vie privée. Il comprend aussi les équipements, les lieux de travail, de loisir et la culture. Il est l'articulation d'espaces privés, collectifs, semi collectifs et l'environnement urbain.

2. Les composantes à prendre en considération dans la conception du logement :

L'habitat qui est le lieu de vie et d'épanouissement de l'être humain, de sa famille et des différents groupes sociaux doit par ses qualités offrir les conditions nécessaires pour assurer le sentiment de bien-être, l'identification, l'orientation, créer des lieux appropriables, des lieux de voisinage et de sociabilité ...

La qualité d'un espace dépend en grande partie des caractéristiques de lieu et des conditions de confort mais cela reste insuffisant pour établir un diagnostic juste et appréciable. Ainsi l'appréciation de la qualité se fera suivant trois échelles :

1- Par rapport à l'environnement

- a. situation
- b. transport
- c. équipements
- d. repères
- e. espaces verts – jardin
- f. place – placette
- g. chemin
- h. parcours particulier
- i. obstacles

2- Par rapport à l'échelle du quartier ou de l'unité de voisinage

- a. repères
- b. aspect
- c. traitement de façade
- d. qualité de l'état physique du cadre bâti et non bâti
- e. qualité du traitement du sol
- f. ambiance (bruit – odeurs – vues –paysage)
- g. commerce et service

3. Par rapport à l'échelle du logement

- a. seuil
- b. intimité
- c. sécurité
- d. stabilité
- e. agencement
- f. superficie
- g. système constructif
- h. isolation
- i. ventilation
- j. humidité
- k. ensoleillement
- l. confort acoustique – visuel – olfactif
- m. alimentation en énergie (gaz –électricité - téléphone- parabole)
- n. alimentation en eau

IV. Relation entre tourisme et habitat en Algérie :

Le tourisme est une véritable locomotive économique et l'enjeu qu'il implique ne peut relever du seul secteur chargé de sa mise en œuvre. A l'instar des autres secteurs l'habitat joue un rôle fondamental dans la promotion de celui-ci pour faire face à la concurrence.

1. Politique du tourisme en Algérie :

Le tourisme est devenu une priorité nationale, il n'est plus désormais un choix, c'est un impératif, il constitue une ressource alternative aux hydrocarbures en tant que ressource épuisable au cours de ce siècle. La nouvelle politique touristique poursuit trois objectifs majeurs :

- Améliorer les équilibres macroéconomiques: l'emploi, la croissance, la balance commerciale et financière et l'investissement
- Aider à la socialisation des échanges et à l'ouverture tant au niveau national qu'international.
- Déclencher des effets d'entraînement sur les autres secteurs (Agriculture, Artisanat, Culture, Transports, Services, BTPH, Industrie..).

a. Le SNAT 2025 (Schéma National d'Aménagement du Territoire):¹

C'est un acte par lequel l'Etat affiche son grand projet territorial, c'est une fenêtre d'opportunités pour s'inscrire dans la modernité.

¹ Ministère d'Aménagement du territoire et de l'environnement touristique, Schéma Directeur d'Aménagement Touristique « SDAT 2025 », janvier 2008, PP.11.13.

❖ Objectifs:

Le SNAT 2025 montre comment l'État compte assurer, dans un cadre de développement durable, le triple équilibre de l'équité sociale, de l'efficacité économique, et de la soutenabilité écologique, à l'échelle du pays tout entier pour les années à venir...

Les lignes directrices du SNAT constituent ses orientations stratégiques et répondent aux enjeux majeurs du développement du territoire. Elles visent de manière simultanée et coordonnée à :

- ✓ Assurer un territoire durable. Créer les dynamiques du rééquilibrage territorial
- ✓ Assurer l'attractivité et la compétitivité des territoires, Mettre en œuvre l'équité territoriale
- ✓ Garantir une bonne gouvernance territoriale

b. Le SDAT 2025 (Schéma Directeur d'Aménagement Touristique) :¹

C'est une partie intégrante du (SNAT 2025) : il constitue le cadre stratégique de référence pour la politique touristique de l'Algérie, à l'échelle du pays tout entier pour les 25 ans à venir.

Les 5 dynamiques essentielles du SDAT:

- ✓ Dynamique N°01 : Le plan Destination Algérie.
- ✓ Dynamique N°02 : Les pôles touristiques d'excellence (POT)
- ✓ Dynamique N°03 : Le Plan Qualité Tourisme PQT.
- ✓ Dynamique N°04 : Le plan partenariat public-privé.
- ✓ Dynamique N°05 : Le plan de Financement Tourisme (PFT)

2. Etat des faits : tourisme informel (la location) :

Les structures d'accueil étatiques laissent vraiment à désirer, les auberges de jeunes, les structures appropriées au tourisme manquent énormément en Algérie spécialement dans les villes côtières. Cette défection n'est pas sans conséquences néfastes sur le tourisme balnéaire, en ce sens que ces villes côtières se trouvent prises d'assaut par un genre « spécial » d'estivants qui transforment les plages en... dortoirs à ciel ouvert.

Ce fléau est en nette progression, ces dernières années, où l'on constate, à chaque fois, des centaines de « touristes » nationaux « élire » domicile, le temps d'une nuitée ou deux, sur les plages des communes côtières. Recroquevillés dans des tentes « dômes » ou dormant carrément à la belle étoile, ces estivants transforment, en conséquent, les plages en dortoirs, où ils passent la nuit en groupes, et ce, non sans salir les alentours avec les jets de toutes sortes de déchets, résultant, notamment des restes de repas pris in situ. La majorité de ces estivants, venus notamment des wilayas de l'intérieure, sont apparemment de conditions modestes et n'arriveraient pas à se permettre des séjours dans les hôtels implantés dans ces régions côtières

¹ Ministère d'Aménagement du territoire et de l'environnement touristique, Schéma Directeur d'Aménagement Touristique « SDAT 2025 », janvier 2008, PP.11.13

Les tarifs d'hébergement sont exorbitants, cette situation a mis à nu la capacité d'accueil des touristes nationaux dans les localités situées sur le littoral.

En effet, cette situation explique l'émergence, ces dernières années, une formule toute nouvelle pour permettre aux nationaux de passer leurs vacances et profiter de la beauté de nos plages. Les particuliers entrent en lice pour proposer des appartements, studios ou chambres, avec ou sans meubles, aux estivants. Il faut dire que cette pratique est favorablement accueillie par les estivants quand bien même elle ne serait pas réglementée par les pouvoirs publics. Le déficit en infrastructures, ajouté à la cherté des séjours proposés par celles-ci et la qualité des prestations en déçoivent trop souvent des aspirations du client, a contribué au franc succès, réalisé par cette formule, adaptée à chaque bourse. Les propriétaires de villes côtières sont de plus en plus tentés par ce type de tourisme. C'est dire que le touriste et les particuliers trouvent leur compte avec ce nouveau business très en vogue durant l'été. Les tarifs sont passés au niveau de certaines wilayas côtières, notamment Cherchell, de 3000 DA, l'année dernière, à 5000 DA par jour, avec une avance bien entendu. Les prix de location des appartements, à proximité de la plage, dépassent de loin cette fourchette. Aujourd'hui, aller vers la régularisation de cette activité s'avère indispensable pour séduire le touriste étranger d'autant plus que la tutelle consent des efforts non moins importants pour accroître graduellement le nombre de touristes locaux puis étrangers.¹

3. Les acteurs du tourisme et de l'habitat :

Face à cet état de fait du littoral algérien marqué par les variations saisonnières de sa morphologie sociale, De mai à septembre la vie sociale des lieux touristiques dispersés est mise en branle par la coprésence temporaire de diverses populations. Un « système d'acteurs, de pratiques et de lieux » qui engage parallèlement à la présence des vacanciers celle de nombreux salariés saisonniers en plus des habitants locaux.

Ainsi, pour concrétiser l'ambition d'améliorer l'offre d'hébergement touristique littorale, l'état devra en premier prendre en considération les trois acteurs principaux à savoir : **population locale, les actifs saisonniers, les estivants.**

L'ancienne approche du tourisme archaïque doit laisser place à une démarche transdisciplinaire que l'on estime nécessaire. Ceci consiste à mettre au cœur de cette démarche trois facteurs à savoir ; les habitants locaux, les actifs saisonniers et les estivants (touristes).

a. Les locaux :

Afin de garantir un tourisme durable le premier pas fondamental est d'être à l'écoute des habitants, comprendre leurs attentes et besoins et répondre à ces derniers. Dans notre cas nous avons constaté deux problèmes majeurs dont souffre la région de Cherchell le premier étant le manque logement qui est considéré comme besoin primaire et aussi le chômage.

¹ (MEGHFOUR, K, TABET, K, 2007)

Les collectivités locales doivent impérativement instaurer une gestion plus rigoureuse pour pallier cette crise du logement qui représente la clef de la résolution de divers problèmes sociaux notamment celui de l'insécurité qui fait fuir les touristes. Par ailleurs la participation de la population permettrait de valoriser cette région marginalisée malgré son potentiel touristique. En répondant aux préoccupations vitales, les habitants seront plus accueillants et mettront en valeur leur patrimoine socioculturel.

b. Les actifs saisonniers :

D'autre part, on retrouve le problème de la rareté d'une main d'œuvre qualifiée durant la période estivale, dans le sens où les conditions de travail, de logement et de vie sont défavorables ce qui n'attire pas la main d'œuvre recherchée et nécessaire. Le problème récurrent est celui de l'hébergement des actifs saisonniers, ce qui entrave l'activité touristique dans le sens où la prestation fournie ne répond pas aux attentes des touristes, pour y remédier il est impératif d'assurer un climat de travail motivant pour tirer le meilleur de ce personnel qui reflète d'une manière directe la qualité de cette activité, ceci dit cette catégorie d'employés est un atout qui ne faut pas négliger.

c. Les estivants :

Enfin vient le pilier de ce secteur*les touristes*, tout ce qu'on a abordé précédemment visent à les satisfaire, mais sans offrir les infrastructures nécessaires tous les efforts fournis ne serviront à rien. Nous avons constaté que les offres disponibles pour touristes sont faites par des particuliers et à des prix exorbitants ce qui entrave cette activité. Pour faire face à ce fléau de location informelle et mieux cadrer ce secteur il est recommandé aux instances locales (mairie, direction du tourisme...) de créer et gérer un certain nombre de logements touristiques à des prix attractifs.

V. Recommandation d'intégration des spécificités du littoral :

L'aménagement du littoral doit s'opérer dans un cadre juridique clair et précis, tenant compte de la hiérarchie des normes et des documents, à savoir la loi relative à l'aménagement et à l'urbanisme, la loi édictant les prescriptions particulières au littoral, le plan d'aménagement côtier, le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme, et enfin, le plan d'occupation des sols.

Ainsi, la ville littorale doit avoir un statut particulier dans les documents d'urbanisme par :

- Le développement d'une connaissance sur le littoral, en insistant sur les caractéristiques géomorphologiques, physiques et climatiques et leur intégration dans les documents d'urbanisme, les potentialités économiques et leur impact sur les milieux littoraux, et enfin à vérifier l'existence d'un mode d'aménagement qui répond à la spécificité et aux contraintes du littoral et qui tient compte de son identité géographique et de la présence de la mer.
- Définir le cadre juridique de l'aménagement du littoral, et les différents instruments de gestion et de protection du littoral dans divers pays du monde.

- Énoncer des recommandations pour l'intégration des spécificités du littoral à l'échelle de la planification (PDAU) et de la composition urbaine (POS).¹

VI. Conclusion :

Ce chapitre nous laisse dire que la notion de qualité architecturale ne se limite pas uniquement à des intentions, elle repose principalement sur une volonté affichée et déterminée. En effet à travers l'analyse que nous avons effectuée nous avons constaté que ce problème est abordé d'une façon similaire pour les différents modes de production. Leur conception se fait sur un modèle unique de cahier des charges et des prescriptions techniques qui reste trop contraignantes et ne laisse aucune place à la créativité des maitres d'œuvre, qui se retrouvent confinés dans des considérations autres que de produire des logements d'une bonne facture architecturale. Les contraintes ainsi imposées par les maitres d'ouvrages dont les préoccupations sont uniquement d'ordre quantitatif deviennent le débat sur l'influence des modes de productions sur la qualité architecturale qui normalement doit offrir un aspect bien défini pour chaque type d'habitat et pour chaque environnement.

¹ (MEGHFOUR,k, TABET,K,2007)

Conclusion générale

Conclusion générale

La présente étude était une analyse détaillée sur la conception de logement dans un milieu littoral, cela pour prouver qu'une bonne réflexion aide à l'amélioration de la performance d'un projet architectural dans son environnement

Pour la réalisation d'un projet architectural efficace et rentable de bonne qualité et pour une meilleure intégration urbaine, Il est obligatoire de faire des études détaillées sur les différents plans " environnementale, programmatrice, structurelle et fonctionnelle "

En comparant l'habitat à travers le monde, celui de l'Algérie n'est pas homogène, que ce soit en littoral ou montagne, l'habitat ne s'intègre pas dans son environnement.

La partie Théorique avait pour but de présenter en premier lieu la zone littorale avec ses différents points positifs et négatifs ,architecturaux et urbanistiques ainsi que les facteurs ayants un impact sur le développement des villes littorales ;En deuxième lieu l'évolution de l'architecture en zones littorales à travers le monde ce qui aide à améliorer le cadre de vie des habitants et valoriser le secteur touristique , Et pourquoi pas essayer l'application de ces concepts avec l'ancienne ville littorale "D'AZEFFOUN".

Plusieurs hypothèses ont été retirées de la partie analytique sur les processus de production de logement en Algérie depuis l'indépendance , Dans tout le pays , des villes ont été construites brutalement dans un cadre politique que architectural , le seul but était la suffisance sociale , ce qui a causé la perte d'attractivité de la ville littorale beaucoup plus , puisque cette dernière devait être basées sur des critères et spécificités et surtout devait être liées avec la mer , ce qui est absent dans nos villes littorales .

La production de l'habitat littoral doit être étudiée pour permettre de profiter de la richesse de la zone côtière tout en prenant compte des facteurs littoraux architecturaux et urbanistiques pour offrir un meilleur cadre de vie , travail et repos

La diversification de production des types d'habitat destinés aux différents locataires permanents et saisonniers offrira un nouveau mode d'accueil dans les villes littorales, et l'intégration des différentes commodités nécessaires, tel que le commerce, les services, l'aménagement des espaces de loisirs et de détente en contact direct avec la mer, permettra aux jeunes d'acquérir un nombre important d'emplois, et aidera la ville à retrouver son front d'eau et ainsi être plus attractive, Ceci va promouvoir le tourisme balnéaire local et contribuera au développement de la ville littorale, par la rentabilité et l'efficacité du projet.

Bibliographie

1. Bibliographie :

- **AOUISSI, Khalil-Bachir.** 2015: « *la ville littorale dans le monde* », Institut d'Architecture et d'Urbanisme de Blida, Cours Master 1.p15.
- **AOUISSI, Khalil-Bachir.** 2015 « *la ville littorale Algérienne* », Institut d'Architecture et d'Urbanisme de Blida, Cours Master 1.p27
- **AUCAME.**2008 Agence d'études d'urbanisme de CAEN-Métropole : « *analyse de la morphologie urbaine* ».p14
- **BAOUNI, Tahar et DJAR, Kahina Amal.** 2014 « *Défis et perspectives de l'habitat en Algérie* », EPAU Alger.
- **MAGNAN, Alexandre.**2009 « *Le tourisme littoral en méditerranée, tendances et perspectives face au changement climatique* », in revue IDDRI SciencesPo, N°04/09, Septembre.p25.
- **MEGHFOUR-KACEMI, Malika, Tabet –Aoul, Kheira.**2007 « *Intégration des spécificités du littoral dans les documents d'urbanisme*», in revue courrier du savoir, N°8.pp33-42.
- **Ministère d'Aménagement du territoire et de l'environnement touristique.** janvier 2008 Schéma Directeur d'Aménagement Touristique « SDAT 2025 », pp11-13
- **Ministère de L'Habitat et de l'Urbanisme.**2011, *La revue de l'habitat n°06.*
- **NORBERG-SCHULZ, Christian.**1985 : *L'art du lieu*, édition du MONITEUR.p12.
- **RÉAU, Bertrand.**2011 : *les français et les vacances. Sociologie des pratiques et offres de loisir*, CNRS éditions, Paris.pp112-120.
- **REYNAUD, Christian et SID AHMED, Abdelkader.**1991 : « *l'avenir de l'espace méditerranéen* », édition Publisud.p196.
- **SEGAUD, Marion ; BRUN, Jaques et DRIANT Jean-Claude.**2003 Dictionnaire de l'habitat et du logement édition A.COLIN, Paris.p126.
- **TIXIER, Nicolas.**2012 : « *conception climatique* », *Ecole National Supérieure d'Architecture de Grenoble, cours.pp15-32.*,
- **BENMATTI, Nadir Abdullah.**1982.*l'habitat du tiers monde.p58.*

- **BENOIT G, COMEAU A.**2005 (ssdir) : *Méditerranée : « les perspectives du Plan Bleu sur l'environnement et le développement*». Editions de l'Aube.p431.
- **CAUE.**2007.Conseil d'architecture et d'urbanisme et de l'environnement du Morbihan : « *Mixité sociale et urbaine* ».p03.
- **FARENIAUX, Bruno et VERLHAC, Eric.**2007 : « *Le dysfonctionnement des marchés du logement en zone touristique* », Conseil Général des Ponts et Chaussées.pp16-23.
- **GRENON, M, BATISSE, M.**1988 *Les avènements du tourisme. In PAM-PB : « Les avènements du bassin méditerranéen »*, Economica.p226.
- **HERAOU, Abdelkrim.**2012 « *Evolution des politiques de l'habitat en Algérie le L.S.P comme solution à la crise chronique du logement cas la ville de CHELGHOM LAID* », mémoire de magister en architecture (option : habitat), Institut d'Architecture et Sciences de la Terre Ferhat Abbas, Sétif.p16.
- **HALLAL, Ibtissem.**2007 : *La mixité urbaine dans les quartiers d'habitat contemporains cas de AYOUF JIJEL*, mémoire de magister en Architecture option : habitat et environnement urbain, Université Mentouri Constantine.pp09-11.
- **JAGER, Jean-Claude et ARIF, Abdelmajid.**1998 : « *L'urbanisation littorale en méditerranée* », édition de la DGUHC.pp7-12.
- **KIRSZBAUM, Thomas.**2008 « *Mixité sociale dans l'habitat* », Revue de la littérature dans une perspective comparative, la documentation française, études et recherches de la Halde.p11.
- **Mémoire de fin d'étude**, option: Habitat en milieu Littorale, Thème: Conception d'habitat collectif et individuel Site d'étude : la ville de Cherchell., Année 2014.Blida.

2. Sources internet :

- <http://casaloviagem.com/category/rio-de-janeiro/>
- http://algeriantourism.com/documents/contributions/algerie_touristique_qui_attend_toujours_sa_luminescence.php
- <https://blog.shanegraphique.com/identiteopera-sydney/>
- <http://myhomein-nice.com/actualites/tag/marina-baie-des-anges/>

- http://connextrading.de/?page_id=78
- <http://www.abcroisiere.com/croisiere-toutes-les-nuances-de-bleu-croatie-iles-grecquesitalie-545046.html>
- <http://197.14.51.10:81/pmb/GENIE%20CIVIL/INFRASTRUCTURES%20DE%20TRANSPORT/c4690.pdf>
- <http://www.vivons-maison.com/maison-vue-mer-map-interiors>
- https://www.gites.fr/tourisme_proximite_port-de-la-grande-motte_la-grandemotte_5836.html
- <http://humiditeideale.fr/identification-remontees-capillaires-consequences>
- <http://ecologie.blog.lemonde.fr/2012/01/26/la-nasa-illustre-le-rechauffement-climatiquede-1880-a-2011-%E2%80%8E/>
- <http://www.provence.guideweb.com/photos/picture.php?id=270>
- <http://www.lenen-architecte.com/2014/12/maison-11-02-saint-pol-de-leon.html>
- http://www.archicontemporaine.org/RMA/p-8-lg0-170-logementscontemporainsmodulables-BBC-et-accessibles.htm?fiche_id=4294
- <http://www.clubprescrire.com/eprescrire/86/>
- <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000238980&dateTexte=&categorieLien=id>
- <https://etudescaribeennes.revues.org/882>

Liste des figures

Numéro	Titre	Page
Figure I- 1	image montre la protection de bâtiment contre le vent.	6
Figure I- 2	photos des bâtiments montrent la spécificité de littorale.	8
Figure I- 3	schéma présente Limite des aménagements sur le rivage pendant la période coloniale.	9
Figure I- 4	Dépassement des limites de la zone non constructible du rivage pendant la Période postcoloniale.	10
Figure I- 5	habitat collectif dans la ville littorale et la ville intérieure montre la standardisation.	10
Figure I- 6	construction au sud algérien.	11
Figure I- 7	construction sur le littorale.	11
Figure II- 1	exemple de maison individuel.	17
Figure II- 2	exemple d'habitat collectif.	18
Figure II- 3	exemple d'habitat semi collectif.	19
Figure II- 4	le front d'eau du BARCARES.	36
Figure II- 5	le vieux village.	36
Figure II- 6	le front d'eau, la coudalère.	36
Figure II- 7	le port.	36
Figure II- 8	le BARCARES.	36
Figure II- 9	logements au bord de l'eau.	37
Figure II- 10	les espaces de détente.	38
Figure II- 11	port de plaisance.	38
Figure II- 1	Une bâtisse d'une cité a Bejaia qui est une ville littorale.	45
Figure II- 2	Une bâtisse d'une cité à Boufarik qui est une ville intérieure.	46
Figure II- 3	La cité 60 logements LSP d'AZEFFOUN.	46
Figure II- 4	Les façades.	47
Figure II- 5	Aires de stationnement et glissement du terrain.	48

Liste des Tableaux

Numéro	Titre	Page
Tableau III-1	Situation des logements en 1966	37
Tableau III-2	Prévisions et réalisation des logements 1966-1977	38
Tableau III-3	Situation de l'habitat en 1966 et 1977	39
Tableau III-4	Etat des réalisations de 1968 à 1998	41