

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

**UNIVERSITÉ DE BLIDA I
INSTITUT D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME**



**Master II
'ARCHITECTURE ET PROJET URBAIN'**

MEMOIRE DE MASTER

**L'INTERVENTION DE L'ACTEUR PRIVÉ
SUR LES TISSUS URBAINS DU XIX^{eme} SIÈCLE**

NÉCESSITE D'UN CADRE RÉGLEMENTAIRE

**CAS DES LOTISSEMENTS
'LES CASTORS-I' ET 'BEAUSÉJOUR'
COMMUNE DE BIR MOURAD RAÏS - ALGER**

Encadreur : Mme L.SAHARAOUI

Responsable du master : Dr. Arch. Mr M. ZERARKA.

Présenté par : Mr MEDELCI NABIL.

Année 2018-2019

‘L’architecture est le témoin incorruptible de l’histoire’

OCTAVIO PAZ.

Artiste, Diplomate, Essayiste, Poète (1914 - 1998)

‘L’architecture c’est ce qui fait les belles ruines’

AUGUSTE PERET.

Architecte, Artiste (1874 – 1954)

REMERCIEMENTS ET DEDICACES

Je remercie l'ensemble de la communauté universitaire « SAAD DAHLEB », et en particulier, l'Institut d'Architecture et d'Urbanisme pour l'accueil, la rigueur, la détermination et l'entière disponibilité du corps enseignant et des services administratifs.

Une mention particulière à mon encadreur Mme. ZERARKA qui a fait preuve de patience et a su me canaliser pour mener à bien ce modeste travail ; qu'il trouve ici ma profonde gratitude.

A l'ensemble de mes collègues du master qui ont su collaborer, en bonne intelligence, à cette heureuse expérience m'offrant ainsi une seconde famille.

Je dédie ce travail à la mémoire de mon défunt père, qui nous a quitté cette année, et qui m'a constamment soutenu.

A ma mère, une femme d'exception qui a su nous réunir dans les moments les plus difficiles.

A mes frères et sœurs.

A ma femme et mes deux filles.

A mes enseignants de l'E.P.A.U, frères et amis architectes pour leur soutien moral indéfectible.

Résumé

La présente recherche s'articule autour de considérations d'ordre qualitatif à travers l'évaluation de l'impact de l'intervention des différents acteurs de la promotion immobilière privée sur les tissus urbains anciens de la période coloniale, et ce dans le cadre de la mutation des lotissements.

Notre préoccupation principale est d'évaluer les incidences de l'intervention des acteurs privés sur ces lotissements, conçus et pensés à une période bien précise, caractérisés par une faible densité en constructions et une occupation des sols à l'échelle humaine favorisant une organisation plus horizontale que verticale.

En effet, ces spécificités, qui sont à l'origine de la naissance de ces lotissements coloniaux, sont intimement rattachées à des données de l'époque, à savoir :

- Les modèles d'édifices instaurés par le colonisateur véhiculant et renforçant son identité culturelle et les besoins de l'époque.
- Les règlements et paramètres de construction.
- Le faible taux d'accroissement de la population.

Dans le but de répondre à ce questionnement, nous allons en premier ressort passer en revue les aspects théoriques et les cas de figures matérialisant la mutation des tissus urbains anciens à travers l'intervention du promoteur immobilier privé.

Il sera nécessaire d'examiner les indicateurs significatifs de mutation et de transformation tels que le nombre, la forme et les motifs de demandes de permis de démolir et de construire délivrées, sans occulter certains aspects règlementaires relatifs à la promotion immobilière et aux instruments d'urbanisme en vigueur.

Pour ce faire, nous procéderons à l'analyse d'exemples ayant des similitudes avec notre cas d'étude, à savoir certains quartiers résidentiels de la commune de Bir-Mourad-Raïs, afin d'identifier les acteurs impliqués dans ce processus de renouvellement de ces lotissements.

A l'issue de cette analyse, nous tenterons de démontrer que les interventions de l'acteur privé de la promotion immobilière sont plus souvent sporadiques, et mettrons en évidence les incidences spatiales et sociales et leur impact sur la qualité de l'environnement urbain et le caractère originel de ces lotissements ainsi que les incohérences qui en découlent.

Mots clefs : Mutation urbaine - Promoteur immobilier privé – Bir-Mourad-Raïs - Permis de démolir -reconstruire – Règlementation.

ملخص

يتمحور هدفنا الجوهري في إطار هذا البحث المتواضع في دراسة مدى تأثير تدخلات الجهات الفاعلة في دراسة كيفية تدخل الجهات الفاعلة في ميدان العمران ولاسيما الفئة الفاعلة في ميدان الترقية العقارية الخاصة وانعكاسات هاته التحولات على النسيج العمراني للأحياء وكذا نمط معيشة القاطنين بها. هاته الأحياء التي تم تصميمها في الفترة الاستعمارية وفقا لاحتياجات خاصة وقواعد ومعايير بناء معينة والتي تعزز هويته الثقافية والتي يمكن أن نلخصها فيما يلي:

الارتفاع المنخفض للبنىات وكذا انخفاض معدل شغل القطعة وكذا احترام قواعد الجوار.

والاجابة على هاته الأطروحة، ارتأينا أن نطل هاته الظاهرة من خلال دراسة إحدى المؤشرات الهامة التي يمكن من خلالها فهم مدى تأثير التدخلات العشوائية لقطاع الترقية العقارية الخاصة عن طريق إحصاء لعدد رخص الهدم والبناء التي تم المصادقة عليها والتي خصصت لمشاريع ترقية عقارية خاصة. مع الإشارة إلى الاختلالات الفضائية والاجتماعية السلبية الناجمة عن هاته التحولات التي تنعدم فيها دراسات بعيدة المدى التي تعنى بميزات هاته الأحياء القديمة.

ولتجسيد ذلك سنقوم باختيار بلدية بئر مراد راييس لتجسيد مبنغى هذا البحث عن طريق الاهتمام الخاص بحي ليكاستور، وحي المنظر الجميل. وبالتالي تحديد الجهات الفاعلة المشاركة في عملية تحويل هاته الأحياء.

وفي نهاية المطاف سنحاول أن نظهر أن التدخلات المتفرقة للفاعل الخاص

للمطور العقاري، تكون في معظم الأحيان السبب الرئيسي في الآثار السلبية لاسيما منها تلك التي تخص الاختلالات الفضائية والاجتماعية ومدى انعكاساتها على نمط عيش السكان وكذا تشويه للطابع الأصلي لهاته الأحياء.

ونختم هذا البحث في محاولة لفتح المجال عن طريق اقتراح حلول ملائمة لإعادة النظر في تسيير هاته الأحياء، على وجه الخصوص بالقيام بجرد دقيق وتصميم دفاتر الشروط تأخذ بعين الاعتبار خصوصيات النمط العمراني والشكل الهندسي لكل حي.

الكلمات الرئيسية: التحولات العمرانية، المطور العقاري الخاص، بئر مراد راييس، رخصة الهدم والبناء، قواعد البناء.

ABSTRACT

Our research intention is articulated around qualitative considerations and the impact of the intervention of the different actors of the private real estate promotion on the old urban fabrics of the colonial period, and within the framework of the mutation of these subdivisions,

Our main concern is to evaluate the impact of the intervention of these private actors on these subdivisions, designed and conceived for a specific period, characterized by a low density of buildings and a land use on a human scale favoring a more horizontal organization than vertical.

Indeed these specificities, which are at the origin of the birth of these colonial lots are closely related to data of the time to know

- The models of buildings established by the colonizer conveying and reinforcing, its cultural identity and needs of the time.
- Regulations and construction parameters.
- The low rate of growth of the population.

In order to answer this question, we will first review the theoretical aspects and cases of figures materializing the mutation of ancient urban fabrics.

Through the intervention of the private real estate developer.

By examining one of the significant indicators of mutation and transformation of these ancient fabrics in this case the number, forms and reasons for applications for demolition and construction permits issued. Without obscuring certain regulatory aspects relating to property development and planning instruments in force.

To do this we will proceed to the analysis of examples having similarities with our case study, some residential neighborhoods of the commune of Bir Mourad Raïs and thus identify the actors involved in this process of renewal of these subdivisions.

At the end of this analysis, we will try to show that the most often sporadic interventions of the private actor, the real estate promotion; by highlighting the spatial and social impacts and their impact on quality the urban environment and the original character of these subdivisions and the resulting inconsistencies.

Keywords: Urban transfer, private real estate developer, Bir mourad raïs, allowed to demolish and rebuild regulation

SOMMAIRE

REMERCIEMENTS.....	01
RESUME	02
LISTE DES ILLUSTRATIONS.....	07
INTRODUCTION A LA THEMATIQUE GENERALE DU MASTER « ARCHITECTURE ET PROJET URBAIN ».....	15
CHAPITRE I : CHAPITRE INTRODUCTIF.....	19
I.1 INTRODUCTION.....	19
I.2 PROBLEMATIQUE.....	20
I.3 HYPOTHESES DE RECHERCHE.....	21
I.4 OBJECTIFS DE RECHERCHE	22
I.5 DEMARCHE METHODOLOGIQUE	22
I.1.1 Analyse thématique	22
I.1.2 Enquête sur terrain	23
I.1.3 Analyse et traitement des données	23
I.6 STRUCTURE DU MEMOIRE	24
CHAPITRE II : ETAT DES CONNAISSANCES	
INTERVENTION DES ACTEURS PRIVES DANS LES TISSUS URBAINS ANCIENS.....	25
II.1 LES ACTEURS DU SECTEUR PRIVE : Définition.....	25
II.2 LES CATEGORIES D'ACTEURS	25
II.2.1 L'état et les pouvoirs publics.....	25
II.2.2 Les professionnels de l'espace.....	25
II.2.3 Les économistes.....	26
II.2.4 Les promoteurs immobiliers : Acteurs incontournable.....	26
II.2.5 La société civile.....	27
II.3 INTERVENTION DE L'ACTEUR PRIVE SUR LES TISSUS URBAINS ANCIENS	28
II.3.1 Le renouvellement urbain : définition et historique.....	28
II.3.2 La ville entre mutations urbaines et renouvellement urbain.....	28
II.3.3 Le renouvellement urbain comme processus de mutation urbaine.....	28
II.3.4Le renouvellement urbain spontané : Construire sur le construit.....	28
II.3.5Le renouvellement urbain planifié : Politiques urbaines volontaristes.....	29
II.4 LES TERRITOIRES CONCERNES PAR LE RENOUVELLEMENT URBAIN	29
II.4.1 Ensemble urbain délabré (dégradé).....	29
II.4.2 Les friches urbaines.....	29
II.4.3 Les friches industrielles.....	30
II.4.4 Les friches militaires.....	30
II.4.5 Les friches ferroviaires	31
II.4.6 Les friches portuaires	31
II.4.7 Les friches tertiaires	31

II.5LE RENOUVELLEMENT URBAIN DANS LES TISSUS ANCIENS	32
II.5.1 Les enjeux du renouvellement urbain.....	32
II.5.1.1 L'enjeu spatial.....	32
II.5.1.2 L'enjeu économique.....	32
II.5.1.3 L'enjeu social.....	32
II.5.2 Les objectifs du renouvellement urbain dans les quartiers anciens.....	32
II.5.3 L'intégration à la ville.....	32
II.5.4 La mixité des fonctions urbaines.....	32
II.5.5 La modernisation du cadre bâti.....	33
II.6LE OPERATIONS DE DEMOLITION – RECONSTRUCTION DANS LES QUARTIERS ANCIENS	33
La vision futuriste	33
La vision culturaliste	33
La vision médiane	34
II.6.1 CAS DE L'ALGERIE.....	34
II.6.1.1 Introduction à la problématique.....	34
II.6.1.2 Acteurs privés et cadre réglementaire.....	35
SYNTHESE	40
II.6.2 CAS ETRANGER – LA FRANCE.....	43
II.6.2.1 Choix du cas d'étude et motivation.....	43
II.6.2.2 Présentation générale de la ville de Toulouse.....	43
II.6.2.3 Présentation générale du quartier Negreneys.....	44
II.6.2.4 Situation du cas d'étude.....	45
II.6.2.5 Analyse thématique.....	46
CHAPITRE III : CAS D'ETUDE.....	59
III.1CHOIX DU CAS D'ETUDE ET MOTIVATIONS	59
III.2PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE DE BIR MOURAD RAIS.....	59
III.3PRESENTATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE LA COMMUNE.....	62
III.4SITUATION DES DEUX CAS D'ETUDE.....	63
III.5CAS D'ETUDE N°01 : LOTISSEMENT « LES CASTORS I ».....	64
III.6CAS D'ETUDE N°02 : LOTISSEMENT « LES CASTORS I ».....	68
III.7CAS D'ETUDE N°03 : LOTISSEMENT « BEAU SEJOUR ».....	74
III.8SYNTHESE DES CAS D'ETUDES	86
III.9LECTURE COMPAREE : CAS D'ETUDE ALGERIEN / FRANÇAIS(Tableau)	90
CONCLUSION GENERALE.....	91
REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES.....	93
ANNEXES	
Annexe 01 : Récapitulatif des textes réglementaire relatif à la promotion immobilière en Algérie.	
Annexe 02 : Questionnaire type soumis au promoteur immobilier privé.	
Annexe 03 : Traitement des enquêtes soumises aux promoteurs immobiliers privés.	

LISTE DES ILLUSTRATIONS

LISTE DES FIGURES

Figure N°01 : Vue globale de la ville de Toulouse	Page 43
Figure N°02 : Vue générale de la Cité Negreneys	Page 44
Figure N°03 : Situation de la cité Negreneys (Image Google).....	Page 46
Figure N°04 : Carte des systèmes de voiries et axes structurants.....	Page 46
Figure N°05 : Carte des équipements et espaces publics.....	Page 46
Figure N°06 : Carte de mobilité et réseaux de transport.....	Page 47
Figure N°07 : Carte des formes urbaines et environnement immédiat.....	Page 47
Figure N°08 : Carte des activités commerciales, services et logements.....	Page 47
Figure N°09 : Fermeture des espaces communs.....	Page 48
Figure N°10 : Carte nouvelles connexions au T.C.....	Page 48
Figure N°11 : Perception de la ‘masse’ Negreneys.....	Page 48
Figure N°12 : Vue sur Rue de Tunis – linéaire de façade et traitement du pied du bâti.....	Page 48
Figure N°13 : Carte des lieux d’usage	Page 48
Figure N°14 : Vue sur quartier Negreneys - Accès au parc en retrait.....	Page 49
Figure N°15 : Carte du programme de la cité Negreneys	Page 49
Figure N°16 : Vue sur quartier Negreneys - Accès au parc en retrait	Page 49
Figure N°17 : Pôle commercial non qualitatif	Page 49
Figure N°18 : Pôle commercial non qualitatif	Page 49
Figure N°19 : Carte des aires de stationnements.....	Page 50
Figure N°20 : Negreneys en chiffres.....	Page 50
Figure N°21 : Carte des typologies de logements.....	Page 50
Figure N°21’ : Graphe des types de logements.....	Page 50

Figure N°22 : Discontinuité de l'espace public et faible qualification.....	Page 51
Figure N°23 : Vue sur quartier Negreneys - Répétition des Halls.....	Page 51
Figure N°24 : Vue sur quartier Negreneys - Uniformité des hauteurs et de l'écriture architecturale	Page 51
Figure N°25 : Carte des enjeux - Visibilité et continuité urbaine et d'usage.....	Page 52
Figure N°26 : Vue sur résidence Pranard avant réhabilitation	Page 52
Figure N°27 : Vue sur résidence Pranard après réhabilitation	Page 52
Figure N°28 : Vue sur résidence Bourg vieux avant réhabilitation.....	Page 52
Figure N°29 : Vue sur résidence Bourg vieux après réhabilitation	Page 52
Figure N°30 : Vue sur quartier Negreneys - Activités peu mise en valeur et qui n'incitent pas à entrer dans le quartier	Page 53
Figure N°31 : Vue sur quartier Negreneys - Des espaces non qualitatifs pourtant Supports d'usage ; forts, Arrêt de bus.....	Page 53
Figure N°32 : Carte des actions de démolition.....	Page 54
Figure N°33 : Carte des actions de démolition, densification, et réhabilitation	Page 54
Figure N°34 : Volumétrie N°01 - Carte des actions de démolition, densification, et réhabilitation	Page 54
Figure N°35 : Volumétrie N°02 - Carte des actions de démolition, densification, et réhabilitation.....	Page 54
Figure N°36 : Photographie sur rue Émile Caffort.....	Page 54
Figure N°37 : Vue en perspective sur rue Émile Caffort	Page 54
Figure N°38 : Volumétrie N°03 – actions de démolition - densification, et réhabilitation - Rue Henri Fermier.....	Page 55
Figure N°39 : Photographie sur rue Henri Fermier (avant).....	Page 55
Figure N°40 : Vue en perspective sur rue Henri Fermier (après).....	Page 55
Figure N°41 : Volumétrie N°04 – Etat des lieux initiaux	Page 55
Figure N°42 : Volumétrie N°05 - Démolition.....	Page 55

Figure N°43 : Volumétrie N°06 – Reconstruction.....	Page 55
Figure N°44 : vue sur centre-ville de Bir Mourad Rais.....	Page 59
Figure N°44 Bis : vue sur centre-ville de Bir Mourad Rais.....	Page 60
Figure N°45 : Plan délimitation P.O.S N°94.....	Page 61
Figure N°46 : Plan délimitation P.O.S N°95.....	Page 62
Figure N°47 : Plan de situation (Image Google).....	Page 63
Figure N°48 : Lotissement Beau séjour (Image Google).....	Page 63
Figure N°49 : Vue sur lotissement Beau séjour.....	Page 63
Figure N°50 : Vue sur lotissement les Castors I.....	Page 63
Figure N°51 : Lotissement Les Castors I (Image Google).....	Page 63
Figure N°52 : Lotissement les Castors I (Image Google).....	Page 64
Figure N°53 : Vue sur la promotion immobilière - Cas d'étude N°01 - Lotissement Les Castors I (Bir Mourad Rais).....	Page 64
Figure N°54 : Plan de masse promotion immobilière privée - Lotissement Les Castors I (Bir Mourad Rais).....	Page 64
Figure N°55 : Vue sur niveau sous-sol - Lotissement Les Castors I (Bir Mourad Rais).....	Page 65
Figure N°56 : Vue sur lotissement les Castors I - Lotissement Les Castors I (Bir Mourad Rais).....	Page 65
Figure N°57 : Vue sur niveau entre sol - Lotissement Les Castors I (Bir Mourad Rais).....	Page 65
Figure N°58 : Vue sur niveau attique – promotion immobilière privée - Cas d'étude N°01 - Lotissement Les Castors I (Bir Mourad Rais).....	Page 66
Figure N°59 : Vue sur façade principale - Cas d'étude N°01 - Lotissement Les Castors I (Bir Mourad Rais).....	Page 66

Figure N°60 : Vue sur niveau terrasse - promotion immobilière privée - Cas d'étude N°01 - Lotissement Les Castors I (Bir Mourad Rais).....	Page 66
Figure N°61 : Vue d'ensemble de la promotion immobilière dans son environnement immédiat - Cas d'étude N°01 - Lotissement Les Castors I (Bir Mourad Rais).....	Page 67
Figure N°62 : Vue sur coupe transversale - promotion immobilière privée - Cas d'étude N°01 - Lotissement les Castors I (Bir Mourad Rais).....	Page 67
Figure N°63 : Vue sur façade principale - promotion immobilière privée - Cas d'étude N°01 - Lotissement les Castors I (Bir Mourad Rais).....	Page 67
Figure N°64 : Vue sur la promotion immobilière - Cas d'étude N°01 - Lotissement Les Castors I (Bir Mourad Rais).....	Page 67
Figure N°65 : Situation du projet (Image Google) - Cas d'étude N°02 - Lotissement Les Castors I (Bir Mourad Rais).....	Page 68
Figure N°66 : Plan de masse existant - Cas d'étude N°02 - Lotissement Les Castors I (Bir Mourad Rais).....	Page 68
Figure N°67 : Vue sur ruelle du quartier - Cas d'étude N°02 - Lotissement Les Castors I (Bir Mourad Rais).....	Page 68
Figure N°68 : Vue sur façade principale (avant démolition) - Cas d'étude N°02 - Lotissement Les Castors I (Bir Mourad Rais).....	Page 69
Figure N°69 : Vue sur niveau du rez de chaussée (avant démolition) - Cas d'étude N°02 - Lotissement Les Castors I (Bir Mourad Rais).....	Page 69
Figure N°70 : Vue sur accès à la parcelle en chantier (travaux de démolition en cours) - Cas d'étude N°02 - Lotissement Les Castors I (Bir Mourad Rais).....	Page 69
Figure N°71 : Vue sur niveau R+1 (avant démolition) - Cas d'étude N°02 - Lotissement Les Castors I (Bir Mourad Rais).....	Page 70
Figure N°72 : Vue sur ruelle du quartier - Cas d'étude N°02 - Lotissement Les Castors I (Bir Mourad Rais)	Page 70
Figure N°73 : Vue sur rue de desserte donnant sur chantier de démolition en cours- Cas d'étude N°02 - Lotissement Les Castors I (Bir Mourad Rais)	Page 70

Figure N°74 : Vue sur niveau de terrasse (avant démolition) - Cas d'étude N°02 - Lotissement Les Castors I (Bir Mourad Rais)	Page 70
Figure N°75 : Lotissement Les Castors I (Image Google) - Cas d'étude N°02 - (Bir Mourad Rais).....	Page 71
Figure N°76 : Vue sur plan de masse projeté (après démolition) - Cas d'étude N°02 - Lotissement Les Castors I (Bir Mourad Rais).....	Page 71
Figure N°77 : Vue sur façade principale (projetée) - Cas d'étude N°02 - Lotissement Les Castors I (Bir Mourad Rais).....	Page 71
Figure N°78 : Vue sur niveau sous-sol (projetée) - Cas d'étude N°02 - Lotissement Les Castors I (Bir Mourad Rais).....	Page 72
Figure N°79 : Vue sur niveau rez de chaussée (projeté) - Cas d'étude N°02 - Lotissement Les Castors I (Bir Mourad Rais).....	Page 72
Figure N°80 : Coupe transversale (projetée) - Cas d'étude N°02 - Lotissement Les Castors I (Bir Mourad Rais).....	Page 72
Figure N°81 : Coupe transversale sur niveau attique - Cas d'étude N°02 - Lotissement Les Castors I (Bir Mourad Rais)	Page 73
Figure N°82 : Vue sur niveau R+1 (projeté) - Cas d'étude N°02 - Lotissement Les Castors I (Bir Mourad Rais).....	Page 73
Figure N°83 : Vue sur niveau R+2 (projeté) - Cas d'étude N°02 - Lotissement Les Castors I (Bir Mourad Rais).....	Page 73
Figure N°84 : Vue sur niveau attique (projeté) - Cas d'étude N°02 - Lotissement Les Castors I (Bir Mourad Rais).....	Page 73
Figure N°85 : Vue sur terrasse aménagée (projetée) - Cas d'étude N°02 - Lotissement Les Castors I (Bir Mourad Rais)	Page 73
Figure N°86 : Plan de situation (Image Google) – Situation du cas d'étude N°03 - Lotissement Beauséjour (Bir Mourad Rais).....	Page 74
Figure N°87 : Lotissement Beauséjour - Cas d'étude N°03 - Lotissement Beauséjour (Bir Mourad Rais)	Page 74
Figure N°88 : Plan de masse - Cas d'étude N°03 - Lotissement Beauséjour (Bir Mourad Rais)	

.....	Page 74
Figure N°89 : Vue sur projet de promotion immobilière réalisé - Cas d'étude N°03 - Lotissement Beauséjour (Bir Mourad Rais)	Page 74
Figure N°90 : Vue sur niveau sous-sol N°01 - Cas d'étude N°03 - Lotissement Beauséjour (Bir Mourad Rais)	Page 75
Figure N°91 : Vue sur travaux de démolition - Cas d'étude N°03 - Lotissement Beauséjour (Bir Mourad Rais)	Page 75
Figure N°92 : Vue sur travaux de reconstruction en cours - Cas d'étude N°03 - Lotissement Beauséjour (Bir Mourad Rais)	Page 75
Figure N°93 : Vue sur accès au parking en sous-sol - Cas d'étude N°03 - Lotissement Beauséjour (Bir Mourad Rais)	Page 75
Figure N°94 : Vue sur niveau rez de chaussée - Cas d'étude N°03 - Lotissement Beauséjour (Bir Mourad Rais)	Page 76
Figure N°95 : Vue sur travaux de reconstruction en cours - Cas d'étude N°03 - Lotissement Beauséjour (Bir Mourad Rais)	Page 76
Figure N°96 : Vue sur façade principale de promotion immobilière privée et environnement immédiat - Cas d'étude N°03 - Lotissement Beauséjour (Bir Mourad Rais).....	Page 76
Figure N°97 : Vue sur promotion immobilière réalisée - Cas d'étude N°03 - Lotissement Beauséjour (Bir Mourad Rais).....	Page 76
Figure N°98 : Vue sur niveau R+1 - Cas d'étude N°03 - Lotissement Beauséjour (Bir Mourad Rais).....	Page 77
Figure N°99 : Vue en perspective sur une rue de desserte sur le lotissement Beauséjour - Cas d'étude N°03 - Lotissement Beauséjour (Bir Mourad Rais).....	Page 77
Figure N°100 : Vue en perspective sur façade principale - Cas d'étude N°03 - Lotissement Beauséjour (Bir Mourad Rais).....	Page 77
Figure N°101 : Vue sur escalier extérieur de desserte (vue d'en haut) - Cas d'étude N°03 - Lotissement Beauséjour (Bir Mourad Rais).....	Page 77
Figure N°102 : Coupe transversale sur projet de promotion immobilière - Cas d'étude N°03 - Lotissement Beauséjour (Bir Mourad Rais).....	Page 77

Figure N°103 : Vue sur niveau R+2 - Cas d'étude N°03 - Lotissement Beauséjour (Bir Mourad Rais)	Page 78
Figure N°104 : Vue sur façade postérieure - Cas d'étude N°03 - Lotissement Beauséjour (Bir Mourad Rais)	Page 78
Figure N°105 : Vue sur façade principale - Cas d'étude N°03 - Lotissement Beauséjour (Bir Mourad Rais).....	Page 78
Figure N°106 : Vue sur niveau R+3 - Cas d'étude N°03 - Lotissement Beauséjour (Bir Mourad Rais)	Page 78
Figure N°107 : Vue sur niveau attique - Cas d'étude N°03 - Lotissement Beauséjour (Bir Mourad Rais)	Page 79
Figure N°108 : Vue sur façade principale - Cas d'étude N°03 - Lotissement Beauséjour (Bir Mourad Rais).....	Page 79
Figure N°109 : Vue sur escalier extérieur de desserte (vue d'en bas) - Cas d'étude N°03 - Lotissement Beauséjour (Bir Mourad Rais).....	Page 79
Figure N°110 : Vue sur niveau toiture-terrasse - Cas d'étude N°03 - Lotissement Beauséjour (Bir Mourad Rais)	Page 79

LISTE DES TABLEAUX

Tableau N° 1 : Tableau récapitulatif de l'évolution des textes réglementaires relatifs à l'activité de la promotion immobilière en Algérie.....	Page 41
Tableau N° 2 : Tableau récapitulatif de la méthodologie d'approche du cas d'études Français, quartier Toulouse Negreneys.....	Page 56
Tableau N° 3 : Tableau de synthèse illustré du cas d'études Français, quartier Toulouse Negreneys.....	Page 57
Tableau N° 4 : Tableau récapitulatif de l'évolution du nombre de permis de construire, démolition (2015-2019) commune de Bir Mourad Rais.....	Page 80
Tableau N° 5 : Tableau récapitulatif du nombre de permis de construire (déposés, approuvés et ajournés en pourcentages).....	Page 81-82
Tableau N° 6 : Tableau récapitulatif des paramètres de construction C.O.S et C.E.S et largeur de voirie avant et après démolition et reconstruction entre 2015 et 2019 commune de Bir Mourad Rais.....	Page 83

Tableau N° 7 : Tableau de synthèse illustré du cas d'étude Algérien lotissements des Castors I et Beau Séjour commune de Bir Mourad Raïs..... Page 84-85

Tableau N° 8 :Lecture comparée des approches d'intervention dans les tissus urbains constitués cas d'études français et algérien Page 90

Tableau N° 9 : Tableau récapitulatif des résultats des enquêtes auprès des promoteurs immobiliers privés.

LISTE DES ABREVIATIONS

- P.D.A.U** : Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.
- P.O.S** : Plan d'occupation des sols.
- C.O.S** : Coefficient d'occupation des sols.
- C.E.S** : Coefficient d'emprise au sol.
- S.R.U** : Solidarité et Renouveau Urbain
- F .G.C.M.P.I** : Fond de garantie de caution mutuelle de la promotion immobilière.
- T.N.P.I** : Tableau national de la promotion immobilière.
- L.P.A** : Logement Promotionnel Aidé.
- L.S.P** : Logement social participatif.
- S .A.R.L** : Société à responsabilité Limitée.
- E.U.R.L** : Entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée.

LISTES DES GRAPHIQUES

- Graphe N°1** : Courbe d'évolution du nombre des permis de construire déposés par années entre 2015et 2019 (commune de Bir Mourad Raïs)..... Page 81
- Graphe N°2** : Courbe d'évolution du nombre de permis de construire approuvés par années entre 2015 et 2019 (commune de Bir Mourad Raïs)..... Page 82
- Graphe N°3** : Courbe d'évolution des nombres des permis de construire approuvés par années entre 2015 et 2019 en pourcentage commune de Bir Mourad Raïs..... Page 82

INTRODUCTION A LA THEMATIQUE GENERALE DU MASTER

« ARCHITECTURE ET PROJET URBAIN »

La problématique générale du master 'Architecture et Projet Urbain' s'inscrit dans le cadre des études concernant le contrôle des transformations de la forme urbaine, au sein de l'approche morphologique à la ville et au territoire.

Elle s'insère dans le large corpus des recherches urbanistiques critiques sur le contrôle et la production des formes urbaines en réaction à l'approche fonctionnaliste de production de la ville des années 1950-70 qui recourrait aux modèles de l'urbanisme moderne. Elle privilégie le fonds territorial comme fondement de la planification des ensembles urbains et support (réservoir, matrice affecté par des structures multiples) pour définir et orienter leur aménagement : les forces naturelles qui ont assuré par le passé le développement organique des villes seront mises en évidence pour constituer le cadre nécessaire à la compréhension des rapports qu'entretiennent ces villes avec leur territoire.

S'appuyant sur le considérable capital de connaissances produit et accumulé au cours du temps par la recherche urbaine, la recherche urbanistique investit actuellement, d'une manière particulière, le domaine des pratiques nouvelles et des instruments nouveaux de projet ainsi que les nouveaux moyens de contrôle de l'urbanisation et de ses formes.

Dans ce vaste domaine (de contrôle de l'urbanisation et de ses formes), le master 'Architecture et Projet Urbain' soulève tout particulièrement la problématique spécifique de la capacité des instruments d'urbanisme normatifs et réglementaires en vigueur à formuler et produire des réponses urbaines adéquates aux transformations que connaissent les villes dans leurs centres et périphéries.

Les pratiques de l'urbanisme opérationnel (à finalité strictement programmatique et fonctionnaliste) nécessitent une attitude critique de la part des intervenants sur la ville : c'est le projet urbain qui constituera l'apport spécifique de l'architecte dans la pratique plurielle de l'aménagement de la ville, correspondant à une nouvelle manière de penser l'urbanisme. Le projet urbain devient alors un élément de réponse possible pour la reconquête de la fabrication de la ville face à la crise de l'objet architectural et à la crise de l'urbanisme, devenu trop réglementaire.

Plus qu'un concept ou qu'une grille de lecture historique des phénomènes urbains, la notion de projet urbain sera dans les années 70 l'expression qui « cristallisera les divers aspects de la critique de l'urbanisme fonctionnaliste, et simultanément, celle qui exprimera la revendication par les architectes d'un retour dans le champ de l'urbanisme opérationnel »¹.

Au cours de la décennie qui suivra, parmi les différents auteurs et théoriciens du projet urbain, Christian Devillers se distinguera sur la scène architecturale comme auteur – et acteur- dont la contribution épistémologique sur le thème du projet urbain sera la plus conséquente².

Après avoir rappelé les principales qualités qui font la ville : sédimentation, complexité, perdurance des formes pour de nouveaux usages, etc.

Devillers développera trois aspects³ :

Le premier concerne une théorie de la forme urbaine, le deuxième aborde les méthodes du projet urbain, alors que le troisième s'attaque à la difficile question des logiques institutionnelles et procédurales.

Il conclura par affirmer que le projet urbain « *est une pensée de la reconnaissance de ce qui est là (...) des fondations sur lesquelles on s'appuie pour établir des fondations pour d'autres qui viendront après* »: une conception de l'architecture dans son rapport au lieu et à l'histoire, assurant la durabilité et la continuité historique

C'est l'alternative à l'urbanisme au travers de la notion de 'Projet Urbain', qui se définit en filigrane de l'ensemble de ces propos qui nous permettront de construire une démarche de substitution au sein de laquelle l'histoire et le territoire constitueront les dimensions essentielles.

Dans les faits, le projet urbain est aujourd'hui un ensemble de projets et de pratiques qui gèrent notamment de l'espace public et privé, du paysage urbain.

« Sans refléter une doctrine au sens étroit du terme, l'idée de projet urbain renvoie cependant à un point de vue doctrinal qu'on s'efforce de substituer à un autre : l'urbanisme opérationnel, et qui peut s'exprimer plus ou moins en fonction de seuils »⁴.

¹Bonillo J. L., Contribution à une histoire critique du projet architectural et urbain, Thèse d'H.D.R., Laboratoire INAMA, E.N.S.A.Marseille, (Mars 2011)

²Devillers, Ch., « Le projet urbain », in Architecture : recherche et action, Actes du colloques des 12 et 13 mars 1979 à Marseille/Palais des Congrès, Paris, Ministère de l'Environnement et du cadre de vie, CERA/ENSBA. Concernant cet auteur, voir également : Devillers, Ch., Pour un urbanisme de projet, mai 1983 ; et Conférences paris d'architectes, pavillon de l'arsenal 1994 – Christian Devillers, Le projet urbain, et Pierre Riboulet, La ville comme oeuvre, Paris, éd. du Pavillon de l'arsenal, 1994.

³ Intervention de Ch. Devillers en Mars 1979 au colloque intitulé Architecture : Recherche et Action au Palais des Congrès de Marseille

⁴Bonillo J. L., L'analyse morphologique et le projet urbain dans Intergéo-Bulletin, 1995, n° 118

Il s'agira alors, d'une part, de développer les outils de définition, de gestion et de contrôle de la forme urbaine et de réintroduire la dimension architecturale et paysagère dans les démarches d'urbanisme, et, d'autre-part, situer la démarche du projet urbain entre **continuité avec les données de la ville historique et référence à l'expérience de la modernité.**

Dans la démarche du master 'Architecture et Projet Urbain', le passage analyse-projet a constitué une préoccupation pédagogique majeure dans l'enseignement du projet architectural et urbain.

Dans ce registre, on citera Albert Levy et Vittorio Spigai (1989) dans leur 'Contribution au projet urbain', qui privilégieront la dimension historique pour assurer le passage entre analyse et projet : la continuité historique devant permettre d'assurer la 'conformation' du projet à (et dans) son milieu.

Cette même préoccupation est abordée par David Mangin et Pierre Panerai (1999) sous une autre optique : celle de la réinsertion des types bâtis, majoritairement produit par l'industrie du bâtiment, dans une logique de tissus.

L'histoire des villes, quant à elle, nous enseigne la permanence des tracés (voieries, parcellaires...) et l'obsolescence parfois très rapide des tissus. Il convient donc à partir de la production courante d'aujourd'hui (types, programmes, financements et procédés constructifs habituels des maîtres d'œuvre moyens) de travailler dans une perspective nouvelle qui intègre dès l'origine une réflexion sur les évolutions et les transformations possible, d'origine publique et privée. Cette tentative d'actualiser les mécanismes et les techniques qui ont permis de produire les villes, débouche ici sur des indications très pragmatiques et pratiques (tracés, trames, dimensionnements, découpage, terminologie...).

L'objectif principal du master 'Architecture et Projet Urbain' s'inscrit dans une construction théorique qui fait de l'abandon de l'utopie de la ville fonctionnelle du mouvement moderne et de l'acceptation de la ville concrète héritée de l'histoire, la référence essentielle de la démarche du master. La ville héritée de l'histoire est le contexte obligé d'inscription de l'architecture. En retour l'architecture.... construit la ville.

Le retour à l'histoire ne signifie cependant pas le rejet 'simpliste' de la modernité pour une attitude nostalgique envers la production urbaine ancienne : les productions architecturales et urbaines du XXe siècle nécessitent en effet une plus large évaluation critique de leurs modèles et méthodes, suscitant de nombreuses voies de recherche.

Au courant de l'année universitaire 2016/2017 et parmi les différentes optiques à partir desquelles le projet urbain a été abordé et développé, trois thèmes ont été privilégiés :

- Le Projet Urbain et les Instruments d'urbanisme
- Le Projet Urbain en centre historique
- Le Projet Urbain en périphérie

A travers la thématique du projet urbain, les étudiants pourront alors proposer un territoire de réflexion et d'expérimentation sur la ville.

Dr. Arch. M. Zerarka

Porteur du master 'Architecture et Projet Urbain'

Mai 2018

CHAPITRE I

CHAPITRE INTRODUCTIF

1.1 Introduction

La ville est la clé de voute des civilisations humaines. Son apparition dans la plus haute antiquité marque la victoire de l'homme sur les aléas du milieu et sa capacité à y créer des espaces économiquement structurés et culturellement organisés. Elle est en effet le siège du pouvoir des échanges et le centre religieux.

La ville est un objet de préoccupation pour plusieurs champs disciplinaires et spécialistes autres que l'architecte. Les démographes, les historiens, les juristes, les économistes, les géographes, les sociologues...ont des approches, et donc des définitions, propres de la ville qui traduisent sa complexité et les multiples facteurs qui y agissent.

Considéré comme une forme d'évolution de la ville, le renouvellement urbain représente l'ensemble des actions menées afin de reconstruire une ville sur elle-même en réutilisant le cadre bâti et/ou les ressources foncières existantes. C'est un phénomène permanent, nécessaire à la ville pour se moderniser, une forme de mutation du tissu urbain qui demeure une solution favorable à la limitation de l'étalement urbain en valorisant le concept d'habitat dense concentré.

Bien qu'il s'inscrive dans une appréhension globale de la ville, le renouvellement urbain n'est pas un phénomène récent dans l'histoire. Utilisé depuis des siècles à travers le monde, il apparaît aujourd'hui comme une nouvelle pratique de l'aménagement ayant un double objectif visant, d'une part, à convertir et valoriser les secteurs vieillissés et défavorisés de la ville tout en répondant, d'autre part, aux exigences de gestion raisonnable de l'espace.

Si le renouvellement urbain de nos villes témoigne de leur vitalité, il n'en demeure pas moins qu'il doit être anticipé et maîtrisé à travers une stratégie bien définie. Avant de réutiliser une friche, requalifier un quartier ancien ou social, réaménager un lieu délaissé en espace public, il faut d'abord envisager et comprendre le fonctionnement de la ville, du quartier, selon les problématiques économiques, sociales et urbaines existantes.

Constituant une réponse à la requalification et à l'embellissement du paysage urbain existant et la préservation de la qualité de vie des habitants, le renouvellement urbain peut avoir plusieurs causes, dont les plus pertinentes sont :

- Les catastrophes naturelles (séismes, inondations, incendies, etc.) ;
- L'embellissement de la ville (hygiène et salubrité, sécurité, etc.) ;
- La requalification des tissus anciens (dysfonctionnement, vétusté, etc.).

I.2 Problématique

Depuis son indépendance, l'Algérie a connu une croissance urbaine dictée par la nécessité de reconstruire le pays avec comme objectif principal répondre aux nouveaux besoins de la population. Les options d'aménagement qui ont été réalisées n'ont souvent pas été dotées de visions claires, de perspectives précises à moyen et long termes. Les stratégies accomplies ont eu pour effet la destruction des systèmes urbains existants, engendrant un manque de cohérence dans les villes algériennes et une dénaturation de la vocation des lotissements existants.

Les conditions historiques du développement des villes ont engendré trois principaux tissus enchevêtrés ou juxtaposés : un centre historique qui représente le foyer primitif de l'ère du moyen-âge, une ville coloniale caractérisée par un patrimoine hérité de l'époque française et une ville postindépendance dotée de mutations urbaines multiples et variées.

Les opérations d'entretien des tissus urbains sont restées longtemps négligées par le passé. Les pouvoirs publics, décidés à y remédier, ont permis aux acteurs privés de prendre part à des démarches ponctuelles de certaines opérations de démolition-reconstruction.

Portés essentiellement par des promoteurs privés, et souvent dictés par des logiques économiques, ces aménagements ont souvent eu pour effet de générer des dysfonctionnements dans les villes et des conséquences néfastes sur la qualité de vie des citoyens.

Face à un besoin croissant en structures à vocation d'habitation, les instruments d'urbanisme en vigueur encouragent fortement le droit à la construction. Ce n'est que depuis la loi sur les promotions immobilières au milieu des années 80 que la production du cadre bâti n'est plus du seul monopole de l'Etat. L'intervention de l'acteur privé, de plus en plus impliqué, se fait notamment sur les tissus urbains anciens de faible densité. Les promoteurs privés démolissent et reconstruisent des édifices de grande hauteur, fragilisant ainsi le tissu urbain horizontal, initialement conçu pour un bâti à faible hauteur. Ces nouveaux édifices impactent l'environnement urbain sur le plan spatial et social ; Ces nouvelles stratégies occultent totalement les spécificités et l'esprit dans lequel ces tissus urbains anciens ont vu le jour.

Nous pouvons donc nous interroger sur la légitimité des changements de statuts de certains projets de renouvellement urbain décidés dans certains quartiers, notamment ceux portés par des acteurs privés. Les mutations d'ordre économique et social qui sont engendrées par

ces pratiques ne sont-elles pas désastreuses pour la cohérence de nos villes et le cadre de vie de la population ?

Les instruments législatifs et les outils réglementaires ne doivent-ils pas être en adéquation avec les perspectives à longue échéance que les pouvoirs publics devraient s'assigner et auxquelles les citoyens sont en droit d'aspirer ?

Ne sommes-nous pas, en tant qu'acteurs de première ligne, responsables de la dislocation de nos villes et de l'anarchie de gouvernance de nos centres urbains ?

Autant de questionnements se posent à nous aujourd'hui, à l'ère où il devient indispensable d'intégrer le concept du développement durable dans nos stratégies de réflexions et à toutes les étapes de nos actions. L'analyse faite dans le contexte d'une ville mériterait peut-être un traitement spécifique, au plan local avec comme trame de fond une vision globale.

Notre recherche vise à étudier le renouvellement urbain des tissus anciens à travers l'analyse des actions de démolition-reconstruction en s'interrogeant sur l'apport et l'ampleur de l'intervention de l'acteur privé de la promotion immobilière sur ces parties de nos villes qui véhiculent une partie de notre histoire.

Ces opérations de démolition-reconstruction fréquentes, et qui concernent plusieurs communes de la ville d'Alger, à l'instar d'Hussein-Dey, de Kouba, de Bir-Mourad-Raïs ou de Bouzaréah, ne vont pas sans induire des transformations importantes tant au niveau spatial que social.

I.3 Hypothèses de recherche

L'intervention de l'acteur dans le cadre des opérations de démolitions reconstruction privé sur les lotissements résidentiels du XIX se fait à la parcelle par densification, sans plans aménagement ni plan d'ensemble, impactant le paysage urbain et la composition sociale. Ces interventions nécessitent des outils réglementaires nouveaux pour accompagner ces mutations urbaines.

En s'appuyant sur des ouvrages de référence, des travaux antérieurs, il en ressort que les centres urbains ayant une dimension historique ne bénéficient pas d'une réglementation spécifique. Les instruments en vigueur qui leur sont appliqués ressembleraient à ce qui réglemente le bâti en zone d'extension.

Nous tenterons dans le cadre du présent mémoire de confirmer ou d'infirmer ces propos en nous basant sur l'exemple d'un centre ancien de notre choix, soumis au Plan

Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (P.D.A.U) d'Alger et au Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) selon la réglementation en vigueur, en focalisant notre réflexion plus particulièrement sur les textes qui régissent le secteur de la promotion immobilière et leur impact sur la forme urbaine et architecturale.

I.4 Objectifs de la recherche

Notre objectif, dans le cadre de ce modeste travail de recherche, est de s'interroger sur les mutations successives de la ville d'Alger et en particulier celles relatives à la commune de Bir- Mourad-Raïs.

Nous ciblerons la typologie d'habitat individuel (résidentiel), et ce à travers une comparaison avec celle de l'habitat collectif ; deux situations très différentes à plusieurs points de vue, notamment concernant le patrimoine architectural et urbain.

Il s'agira pour nous de mesurer l'ampleur des interventions de l'acteur privé de la promotion immobilière et son impact sur le renouvellement urbain de la commune notamment au sein des quartiers « Les castors - Groupe I », et « Beau-séjour » à travers :

- L'analyse des opérations de démolition – reconstruction du cadre du renouvellement urbain dans les quartiers anciens.
- La compréhension et l'identification des éléments explicatifs des mutations urbaines, des enjeux et système d'acteurs privés dans le renouvellement urbain et saisir l'impact de l'intervention de ce dernier sur le cadre bâti existant et sur la composition sociale des quartiers anciens.

I.5 Démarche méthodologique

L'étude s'appuie sur un constat fait d'observations empiriques et de données recueillies lors d'entretiens avec les administrateurs de projets, de promoteurs privés, des habitants usagers et des propriétaires immobiliers et fonciers.

Pour mener à bien notre travail de recherche, nous allons observer trois étapes principales :

I.5.1 Analyse thématique

En premier lieu, cette première étape consistera à effectuer une revue de la littérature à travers les ouvrages et publications existants, les travaux déjà réalisés qui s'intéressent de près ou de loin au thème abordé. Cette recherche bibliographique représentera un riche support théorique afin de se familiariser avec la thématique étudiée et mettre en évidence les théories émergentes qui nous intéressent. Il s'agira de préciser les concepts utilisés en amont dans

la problématique, à savoir, le renouvellement urbain à travers la mutation urbaine, le promoteur immobilier privé, la commune de Bir-Mourad-Raïs ainsi que les permis de démolir-reconstruire.

Le deuxième volet consistera à établir une analyse succincte des lois et des textes de références telles que la loi n° 90-29 portant orientation de la ville, la loi relative aux modalités d'élaboration et de délivrance des instruments d'urbanismes (P.D.A.U et P.O.S), le décret exécutif n° 16-55 du 1^{er} février 2016 relatif aux modalités d'intervention sur les tissus urbains anciens, pour se consacrer par la suite principalement à l'analyse de l'apport des textes relatifs à la promotion immobilière.

L'examen portera aussi sur le contenu de ces textes de loi, leur contribution et leur impact sur la production du cadre bâti et environnemental ; la question réglementaire spécifique qui se rattache directement à l'objet de notre recherche.

Un recensement exhaustif des toutes les données statistiques devra être fait auprès de l'organisme national des statistiques (O.N.S), mais aussi auprès des services administratifs de la commune concernée. Cette démarche consistera en la collecte de toute information susceptible d'être en relation avec notre cas d'étude, la ville de Bir-Mourad-Raïs, en étroite relation avec les services techniques d'urbanisme et de la construction concernés de l'A.P.C et du fond de garantie de la promotion immobilière.

1.5.2 Enquête sur terrain

Il s'agira d'établir un état des lieux des communes d'Alger et de repérer les situations de projets urbains qui peuvent illustrer au mieux notre intérêt à la problématique spécifique posée et de tenter de donner des éléments de réponse et des axes de réflexion.

Une enquête in-situ sera faite à travers un reportage photographique et la production de plans qui nous permettra d'illustrer la réalité des caractéristiques du lieu concerné et d'identifier les problèmes existants.

Cette enquête sera complétée par des entretiens avec les acteurs privés de la promotion immobilière qui nous permettront de comprendre leurs objectifs ainsi que des entrevues avec les habitants concernés afin de collecter leurs préoccupations.

1.5.3 Analyse et traitement des données

Cette dernière phase a pour but d'analyser les informations recueillies à l'issue de l'enquête menée sur le terrain, des entretiens effectués avec les habitants, au gré des opportunités

d'échanges et retours d'expérience avec les acteurs privés de la promotion immobilière à l'occasion de journée portes ouvertes sur la promotion immobilière, en rattachant cet ensemble de données à un référentiel théorique pour donner ainsi de la crédibilité et positionner les événements en relation avec leur contexte d'apparition.

Par ailleurs, une analyse thématique sera menée sur un cas réel d'évaluation de l'acteur privé dans le renouvellement urbain à l'étranger, notamment en France, à travers la définition des points suivants :

- L'examen du cadre d'intervention et des objectifs attendus ;
- La définition des outils et méthodes utilisés, des formes de partenariats préconisées ;
- L'identification des produits obtenus.

Ce cas d'étude nous servira de base de comparaison entre les stratégies des deux pays, la France et l'Algérie, et nous permettra de tirer les conclusions nécessaires afin valider la démarche utilisée.

I.6 Structure du mémoire

Notre travail s'articule autour de trois principaux chapitres :

Chapitre I – Introduction Ce chapitre est une entrée en matière et une sensibilisation à la thématique générale du master « Architecture et projet urbain », suivie de la formulation de la problématique générale, d'un énoncé des hypothèses de recherche et des objectifs ou pistes à pourvoir.

Chapitre II – Etat de l'art Le chapitre est reparti comme suit :

- La première partie consiste en la clarification des origines du renouvellement urbain, du contexte de son apparition et à définir les modes des mutations urbaines.
- La seconde partie s'intéressera à l'analyse des opérations de démolition-reconstruction en tant qu'indicateurs de mutation et de renouvellement urbains dans les tissus urbains anciens ayant une dimension historique avérée, à vocation résidentielle. Il s'agira également de préciser les causes et intérêts de ces opérations qui ciblent principalement les tissus anciens ; par la suite nous serons amenés à passer en revue l'approche française dans les actions de démolition-reconstruction notamment dans les tissus et quartiers anciens.

Chapitre III – L'analyse du cas d'étude Le troisième volet de ce chapitre traitera de l'analyse de l'exemple de la ville de Toulouse qui a un dénominateur commun avec notre cas d'étude.

CHAPITRE II

ETAT DES CONNAISSANCES

INTERVENTION DES ACTEURS PRIVES DANS LES TISSUS URBAINS ANCIENS

II.1. Les acteurs du secteur privé : Définition⁵

La ville est le résultat d'un processus historique, qui intègre l'espace géographique, mais aussi les acteurs qui la construisent. En effet la genèse de la ville est toujours la résultante d'un système d'acteurs, il est donc impératif de les identifier et de comprendre leurs stratégies, pour ainsi mieux appréhender le sens des dynamiques urbaines.

- L'acteur est une « personne qui participe activement à une entreprise qui joue un rôle effectif dans une affaire, dans un évènement protagoniste ».
- Les acteurs sont organisés, soit individuellement, soit par groupement, les acteurs publics et privés de par leurs position sociale se déploient à travers des objectifs fixés dans une vision décision/action, leur rôle stratégique induit des décisions conséquentes sur le devenir du territoire. Par conséquent il est important d'identifier ces acteurs, leurs missions respectives ; Par ailleurs il est nécessaire de souligner que l'intervention des acteurs et intervenants varie en fonction des niveaux et échelles d'investigation, à savoir : quartiers, espaces publics, centre-ville, etc.)

II.2 Les catégories d'acteurs

Les acteurs se classent en quatre catégories principales à savoir :

II.2.1 L'état et les pouvoirs publics

II.2.2 Les professionnels de l'espace

II.2.3 Les économistes

II.2.4 La société civile

II.2.1 L'état et les pouvoirs publics

Cet ensemble d'acteurs regroupe les autorités publiques, les institutions communales, régionales ou nationales. Leur rôle principal est d'agir sur les aspects d'ordre exécutifs, législatifs, judiciaires, ou administratifs. En effet l'état définit les règles, le plan d'urbanisme, et les différents équipements publics.

II.2.2 Les professionnels de l'espace

Cette seconde catégorie concerne les maîtres d'œuvre, Architectes, urbanistes, ingénieurs, sociologues, et qui ont pour mission principale de planifier, concevoir, et de gérer l'espace.

⁵ Dictionnaire

II.2.3 Les économistes

Les acteurs de la sphère économique, souvent concernés par des considérations d'ordre marchandes, cette catégorie d'acteurs regroupe principalement les entrepreneurs, les promoteurs et les propriétaires fonciers.

Les propriétaires fonciers jouent un rôle prépondérant, de par leurs statuts ; privilégiés et sont souvent à l'origine des premiers jalons des dynamiques urbaines.

Les acteurs économiques de par leur puissance économique investissent en fonction d'un critère le plus souvent de rentabilité.

C'est ainsi que dans les régimes capitalistes, ces acteurs ont une main mise sur les zones de la ville à urbaniser ou à ré-urbaniser, ainsi que sur la qualité urbaine et celle des constructions.

Un des acteurs prépondérant est le promoteur immobilier qui est à l'origine d'un programme immobilier pour le mener à bonne fin. Ce dernier réalise lui-même ou en collaboration avec des tiers, des opérations immobilières et programmes très diversifiés, et pour avoir cette capacité de réaliser aussi bien des immeubles collectifs ou des maisons individuelles et d'autres typologies tels que les équipements publics ou même privés. Cet acteur incontournable, prends des risques importants, s'engage sur des programmes différents, pour un utilisateur final souvent peu identifié. Il procède à l'achat d'assiettes foncières, construit et cède le produit de l'opération immobilière à de nouveaux propriétaires.

En somme le métier de promoteur est un métier à haut risque et à la fois à haute valeur ajoutée.

II.2.4 Les promoteurs immobiliers : Acteurs incontournables

Depuis le début des années 1990, le secteur de l'habitat a connu une évolution importante, notamment avec la libéralisation de l'économie Algérienne, de la privatisation de nombreux secteurs d'activité ; Cet état de fait a permis de valoriser la place accordée aux promoteurs immobiliers du secteur privé ; il est également à souligner que jusqu'aux années 1986, l'état détenait le monopole de la maîtrise d'ouvrage, le « privé » n'intervenait qu'en tant qu'auto constructeur.

Avec le promulgation de la loi 86-07 du 04 Mai 1986, abrogée et remplacée par le décret législatif 93-03 du 01 Mars 1993, et relatif à l'activité immobilière, et la loi 88-01 sur entreprises publiques, économiques, certaines maitres d'ouvrage public tel que la CNEP, OPGI et les agences foncières, sont devenus des personnes de droit privé, et qui pratiquent la promotion immobilière.

Les textes législatifs promulgués en 1986 définissent l'activité de promotion immobilière comme étant modulée en fonction des besoins en matière d'habitat (immeubles à usage d'habitation, collectif ou semi collectif), cette typologie favorisée par l'état notamment en milieu urbain.

Le décret législatif N°93-03 du 01 Mars 1993 définit le cadre dans lequel l'activité de la promotion immobilière s'inscrit : « l'activité immobilière regroupe l'ensemble des actions concourant à la réalisation ou à la rénovation de biens immobiliers, destinés à la vente, la location ou la satisfaction des besoins propres (article 3 – alinéa 2 de la loi 86-07 du 4 Mai 1986).

Par ailleurs l'article 5 de cette même loi stipule que les biens destinés à promotion immobilière peuvent être des locaux à usage d'habitation ou des locaux destinés à abriter une activité professionnelle, industrielle ou commerciale.

Les promoteurs immobiliers au sens de cette loi sont également astreint à un cahier des charges permettant à l'état de veiller au respect du programme et ce en rapport avec l'assiette foncière préalablement choisie.

II.2.5 La société civile

Cette catégorie d'acteurs concerne principalement les premiers usagers de l'espace et pour lesquels l'appropriation de l'espace est primordiale. Cette mobilisation citoyenne constitue l'élément moteur des autres acteurs et intervenants.

L'implication des usagers aux eux-mêmes en amont et en aval en sa qualité de d'acteur urbain, constitue le secret de la réussite d'un projet et dont les enjeux sont mieux assumés.

Cet acteur s'organise sous différentes formes, associations d'habitants, d'usagers, syndicats ou associations professionnelles, ces mouvements associatifs permettent aux usagers de l'espace de s'exprimer, de défendre leurs droits, elles peuvent en effet adopter ou s'opposer à certaines actions urbaines et peuvent remettre en cause certaines clauses ou dispositions relatives au contenu des documents d'urbanisme.

La relation entre les différents acteurs, politiques, professionnels, investisseurs, économistes et citoyens, est une relation assez complexe qui s'accompagne souvent de rapports conflictuels.

Pour ce faire et dans un souci d'équité, il est nécessaire d'établir un équilibre entre ces différents intervenants, par un partage des pouvoirs équilibré pour ainsi faire converger,

rassembler l'ensemble autour d'un projet commun. Ces relations qu'entretiennent les acteurs permettent une régulation et une dynamique de ce système.

II.3. Intervention de l'acteur privé sur les tissus urbains anciens

II.3.1 Le renouvellement urbain : définition et historique

Le renouvellement urbain est une forme de mutation urbaine, il désigne la transformation partielle ou totale d'une ville par les différentes interventions liées à la reconstruction de la ville sur elle-même ; Il a pour finalité la fabrication d'une ville plus équilibrée ; Ce mouvement de transformation de la ville est un phénomène permanent, il lui permet de rester vivante active et à jour⁶.

II. 3.2 La ville entre mutations urbaines et renouvellement urbain

Le renouvellement urbain, peut être défini par un changement profond, au moyen de démolition totale ou partielle, de la morphologie urbaine d'un quartier ou d'une ville sous différentes manières. Il implique une intervention ponctuelle sur un terrain libre ou un immeuble démoli, ou par une intervention massive sur la trame foncière, la trame viaire, les formes architecturales, les fonctions, les services, la gestion et les caractéristiques de l'espace public. L'objectif premier étant de valoriser le territoire et lui donner une nouvelle attractivité.

II.3.3 Le renouvellement urbain comme processus de mutation urbaine

Le terme mutation désigne un certain nombre d'idées associées, changement, transformation, évolution et modification.

La mutation de la ville s'effectue soit par extension du territoire (étalement), soit par une sédimentation successive sur le foncier et les biens qui avaient été déjà utilisés.

Ces mutations s'appliquent généralement à des friches industrielles, à des immeubles et à des parcelles libres. Cette évolution peut s'effectuer sur un quartier entier ou sur quelques îlots et parcelles. (Source : Piron Olivier, renouvellement urbaine, Analyse systémique, Ed : la documentation française, Paris, 2002).

II.3.4 Le renouvellement urbain spontané : Construire sur le construit

Le renouvellement urbain, est en urbanisme une forme d'évolution de la ville, qui désigne l'action de reconstruction de la ville sur elle-même et le recyclage de ses ressources bâties et foncières.

⁶ (PIRON Olivier, Renouvellement urbain : Analyse systémique, Ed : La documentation française, Paris ,2002.

Le renouvellement urbain spontané constitue la formule la plus ancienne ; Cette formule met l'accent sur l'aspect auto organisé du système urbain, en effet la ville serait le résultat complexe de l'action individuelle des agents de la société.

Cette forme de renouvellement urbain n'est pas nouvelle et s'opère au fil du temps de façon naturelle ; phénomène fréquemment rencontré dans les villes anciennes, les bâtiments de la période antérieure, laissant place à l'émergence de constructions sous une autre forme.

II.3.5 Le renouvellement urbain planifié : Politiques urbaines volontaristes

Le renouvellement urbain planifié se veut être une approche plus cartésienne et considère que l'essor d'une ville doit être le fruit d'une action raisonnée, cette approche fait appel à un règlement plus ou moins contraignant, laissant une marge minimale à l'individu. Il est donc nécessaire que cette approche de par la diversité des formes spatiales résultantes mérite d'être bien distinguée et analysée.

II.4. Les territoires concernés par le renouvellement urbain

II.4.1 Ensemble urbain délabré (dégradé) : Définition

Ce segment du renouvellement urbain, est une des pratiques de la mutation de la ville sur elle-même, elle concerne particulièrement les quartiers anciens. Il a pour objectif la revalorisation des territoires urbains dégradés ou fragilisés, et ce par une action d'adaptation et de transformation du tissu urbain.⁷

II.4.2 Les friches urbaines : Définition

On entend par friche un terrain intégré au tissu urbain ou non, bâti ou non bâti, partiellement occupé ou non, ayant perdu son usage antérieur à la suite de l'interruption d'un usage privatif, d'une activité économique, que celle-ci soit de nature industrielle, commerciale, ferroviaire, portuaire, routière ou même agricole, ou encore d'un service public ou d'une politique publique, et ayant été soustrait à une telle activité pour une durée, dite de « vacance » variable, ou des usages antérieurs des dits terrains de même par leur occupation, ont pu susciter ou non, une pollution au regard de laquelle des usagers futurs du site devront être adaptés.⁸

Typologies :

On distingue plusieurs typologies de friches à savoir :

⁷ Dictionnaire

⁸ Dictionnaire

- Les friches industrielles
- Les friches militaires
- Les friches ferroviaires
- Les friches portuaires
- Les friches portuaires
- Les friches tertiaires

II.4.3 Les friches industrielles

Les friches industrielles sont apparues dans les pays occidentaux avec le développement de l'industrie, Leur nombre a fortement augmenté au cours de ces dernières décennies avec l'arrêt de nombreuses activités industrielles (aciéries dans le nord et l'est de la France).

Ce sont des terrains nus laissés à l'abandon à la suite de l'arrêt de l'activité industrielle qui s'y exerçait. Ce type de friches a un impact négatif sur son environnement (pollution liée à la dégradation des installations).

La dépollution et la viabilisation de ces terrains a souvent un cout important que les collectivités ont du mal à prendre en charge ; Cependant la plus part des pays industrialisés, et l'Europe fournissent des fonds pour pouvoir les réhabiliter en particulier l'activité métallurgique, énergétique, et la production d'engrais.

Les friches plutôt liées à la chimie fine.

Les friches issues de l'industrie lourde en particulier.

Les friches industrielles occupent une part importante des sites et sols.

Les friches résultant d'activité militaire qui souvent posent des problèmes particuliers en terme de sécurité et de pollution.

Les friches faisant suite à la cessation d'activités d'ensemblers, ou d'activité agroalimentaire avec des risques sanitaires potentiels.

II.4.4 Les friches militaires

Souvent méconnues du fait du secret entourant les activités de l'armée, la nature des friches militaires nécessite d'être précisée car elles peuvent avoir des points communs avec d'autres friches notamment tertiaires ou industrielles pour ainsi permettre leur recyclage, ou la reconversion vers d'autres fonctions peut inclure une stratégie du patrimoine qu'elles représentent pour le territoire dans lequel elles s'inscrivent, ainsi que pour les populations de ces derniers.

De plus parfois se sont les seules ressources foncières encore disponibles au cœur de l'urbain.

Les autres types de friches peuvent être plus éloignées et dont la prise en charge est plus contraignante pour des villes compactes.

Les friches militaires revêtent un intérêt évident de par leur situation stratégique et superficie et donc leur forte valeur foncière, situées souvent dans des centres urbains.

Elles suscitent la curiosité et sont très convoitées ; Cependant leurs reconversions sont plus ou moins contraignantes selon leurs anciennes vocation et leurs intégration dans le développement du projet urbain, et ne s'inscrivent pas forcément dans une logique d'ensemble de la ville.⁹

II.4.5 Les friches ferroviaires

Ces friches ferroviaires concernent principalement des voies de chemin de fer inutilisées, ce patrimoine suscite souvent l'envie des collectivités, d'autres bâtiments techniques liés à l'activité ferroviaire complètent cet ensemble¹⁰

II.4.6 Les friches portuaires

Ces friches regroupent les quais, les chantiers navals ou les hangars des villes portuaires de l'après-guerre, souvent caractérisées par une organisation sectorielle séparant les espaces urbains et les espaces portuaires de la zone industrielle associée.

L'effondrement de l'industrie lourde dans les années 1970-1980 a généré de nombreuses friches portuaires, ces derniers se sont avérées difficiles à prendre en charge ; En effet leurs intégration au tissu urbain demeure complexe, et implique un véritable décloisonnement de l'interface ville-port, avec une réouverture du port sur la ville¹¹.

II.4.7 Les friches tertiaires

Les friches administratives et d'équipements publics regroupent un ensemble diversifié comprenant des bâtiments non utilisés par l'état ou les collectivités¹², les friches hospitalières, résultat des stratégies de concentration ou de relocalisation et concernent parfois de vaste espaces enclavés¹³

Les friches d'habitat et commerces fréquents peuvent s'étendre sur des quartiers entiers.

⁹ Journal.sopenedition.org

¹⁰ Girand, 2006

¹¹ Tiano , 2010

¹² Reg-Lefèvre, 2015

¹³ Fascar et Kostroma, 2017

II.5.LE RENOUVELLEMENT URBAIN DANS LES QUARTIERS ANCIENS

II.5.1 Les enjeux du renouvellement urbain

Le renouvellement urbain en quartiers anciens, est une pratique de la mutation de la ville sur elle-même, elle intéresse particulièrement les quartiers anciens, ce renouvellement urbain à pour principal objectif la revalorisation des tissus urbains dégradés ou fragilisés. Cette action porte sur l'adaptation de ces quartiers anciens aux tissus urbains.

Trois types d'enjeux rentrent dans ce champ de renouvellement :

II.5.1.1 L'enjeu spatial

La mise à niveau des quartiers anciens en réadaptant le bâti aux modes de vie contemporains.

La mise en valeur et requalification des espaces publics et privés

La préservation des éléments porteurs de la dimension historique, architecturale ou urbaine de ces quartiers.

II.5.1.2 L'enjeu économique

Consiste en la revalorisation des territoires en marge, afin de les intégrer aux données du marché actuel.

II.5.1.3 L'enjeu social

Permettre aux résidents de ces quartiers anciens de se réinsérer dans la vie sociale, culturelle et économique.

II.5.2 Les objectifs du renouvellement urbain dans les quartiers anciens

L'objectif du renouvellement urbain à des dénominateurs communs qui caractérisent par des interventions de manière générale et plus particulièrement sur les quartiers et tissus anciens¹⁴.

II.5.3 L'intégration à la ville

Par la recomposition des quartiers anciens, l'idée est de se rapprocher de la trame initiale qui a prévalu à la création de ces quartiers en y injectant des espaces dans la continuité pour ainsi opérer un prolongement des espaces et activités semblables.

II.5.4 La mixité des fonctions urbaines

Cette action se traduit par diversification des activités et ce afin de redéfinir les fonctions de la ville.

¹⁴ Source : André Ricardo Bofill, 1982

II.5.5 La modernisation du cadre bâti

Les actions de démolition, reconversion ou de réhabilitation ont pour objectif commun de réadapter le tissu urbain aux exigences du renouvellement urbain par l'intervention sur les tissus préexistants.

Ces interventions peuvent être radicales ou partielles

II.6. Les opérations de démolition–reconstruction dans les quartiers anciens

L'histoire nous montre bien que la mutation des villes, s'opérait de façon très lente ; L'Algérie connaît depuis les années 1990, suite à une ouverture économique du marché et une modification du mode de vie et du comportement des individus.

Cette conjoncture particulière a permis aux acteurs privés d'opérer des transformations notamment aux niveaux des quartiers résidentiels de la période coloniale, et pour lesquels nous portons un intérêt particulier dans le cadre de notre travail de recherche.

Cette ampleur des transformations opérées sur ces quartiers seront sous l'effet des actions croissantes de démolition – reconstruction par l'acteur privé au sein des lotissements anciens de cette même période.

Le devenir des tissus anciens reflète une vision très controversée, en effet plusieurs théories ont vu le jour concernant l'action de démolition – reconstruction.

a)-une vision futuriste :

Très soutenue par les spécialistes comme Robert Owen, Charles Fourier et bien d'autres, ce modèle encourage un nouvel ordre urbain basé sur un refus de l'héritage passé, les principes de base étant que la ville nouvelle doit remplacer la ville ancienne.

b)- une vision culturaliste :

Ce modèle se veut être conservateur et à comme principale thèse et que les réponses au chaos urbain de l'ère industrielle passe par un retour sur les fondements des modèles historiques des villes du XX siècle et les impératifs d'un retour à un modèle de ville ancienne.

« La laideur répandue par la société industrielle résulte d'un processus légal d'une désintégration par carence culturelle ; Celle-ci ne peut être combattue que par une série de mesures collectives, parmi lesquelles s'impose notamment le retour à une conception de l'art inspirée par l'étude du moyen âge¹⁵

¹⁵Ruskin John, 1848)

c)- une vision médiane :

Cette vision consiste à trouver un juste milieu, cette forme est considérée comme la plus courante dans la reconstruction, appliquée autre fois à plusieurs ville en France (Rouen, Amiens...); Cette vision opère un changement en résolvant des soucis de rupture avec le caractère de insalubrité de l'avant-guerre, tout en préservant le caractère pittoresque affirmant cette volonté d'une continuité et en empruntant au passé les éléments forts d'une architecture moderne.

II.6.1 Cas de l'Algérie

II.6.1.1 Introduction à la problématique

L'immobilier est l'une des plus grandes problématiques qui existe en Algérie ; Il est difficile de pouvoir satisfaire tout le monde et de nombreuses personnes se retrouvent sans toit et sont obligées de passer par la location qui n'est pas donné. Si on devait se renseigner auprès des jeunes, le principal désagrément est de ne pas avoir son propre logement.

L'évolution des marchés de la construction repose sur des facteurs multiples. La qualité, la santé et la sécurité sont des notions de mieux en mieux intégrées, acceptées et comprises par l'ensemble des acteurs concernés par l'économie de la construction et du bâtiment. Aujourd'hui, les promotions immobilières proposent des solutions pour répondre à ce besoin, et par conséquent on remarque l'augmentation accélérée du phénomène des promotions immobilières privées dont leur nombre dépasse les 5000.

Jusqu' aux années 1980, l'état prenait en charge les programmes de logements et autres non seulement au niveau de leurs planifications mais également en intégrant en quasi-totalité le financement de ces lourdes opérations, face à un besoin croissant en programme de logements (déficit), toutes formules confondues, et lié à une croissance démographique impressionnante, une exode rurale massive (décennie noire),

Le manque de ressources financières induit par la diminution des rentes pétrolières amène l'état à adopter une démarche plus adaptée à la conjoncture économique et impératifs sociaux, on assiste dans ce contexte particulier au passage d'un état providence qui gère l'ensemble des programmes et financement à un état qui délègue progressivement certaines de ses prérogatives notamment celles de faire participer, voire d'associer le plus grand nombre

d'acteurs économiques et d'investisseurs à l'édification des programmes de logements en particulier.

Pour ce faire l'état et à travers ses institutions, met en place un certain nombre de lois et de textes traduisant cette volonté nouvelle d'impliquer les acteurs économiques dans les montages financiers de nombreuses opérations immobilières et en s'inscrivant dans une politique de résorption du déficit du parc immobilier en matière de logement et l'éradication de l'habitat précaire (récupération d'importantes assiettes foncières).

Le terme ' promoteur immobilier ' a été inventé en 1954 dans l'entourage de Fernand Pouillon pour désigner ce qu'on appelait auparavant des « monteurs d'affaires immobilières ». L'intense construction de logements soutenue par le gouvernement français d'alors et la spéculation immobilière qui l'accompagna consacrèrent le personnage et le terme.

Le promoteur est une personne physique ou morale qui s'engage envers une autre (maître d'ouvrage) à faire construire un édifice et qui en organise le financement, c'est un maître d'ouvrage délégué, il peut être à l'initiative de l'opération (promotion privée) mais construit souvent pour autrui (ventes).

Une profession vouée à la construction de maisons, d'édifices ou d'immeubles, elle peut être la principale activité d'une société, comme elle peut être aussi un métier d'une personne physique ; dans tous les cas cette activité est régie par un contrat dont la nature peut varier selon la volonté des contractants.

L'ensemble des programmes de logements (prioritaires) et autres étaient pris en charge à travers les offices de promotion et de gestion immobilière (O.P.G.I), l'entreprise de promotion du logement familial (E.P.L.F), par la suite et plus récemment par l'agence pour l'amélioration et du développement logement (A.A.D.L)

II.6.1.2 Acteurs privés et cadre réglementaire

De très nombreux acteurs participent à l'acte de construction,

Le personnel et les services du promoteur assurent la coordination du projet et en général sous-traitent une série de travaux dont les prestations en matière d'études et de conseils de spécialistes et bien entendu la réalisation par les entreprises.

Le déroulement d'une opération immobilière du début jusqu'à la fin voit se succéder et interférer de multiples acteurs avec lesquels le promoteur aura à négocier¹⁶.

Ceux qui travaillent pour le promoteur se chargent de :

- La quête d'assiette foncière.
- L'élaboration d'un programme promotionnel.
- La mise au point des modes de financement (contacts avec les investisseurs, bailleurs de fonds, négociation avec les banques etc...).
- Ceux qui font partie de son environnement opérationnel et avec lesquels il est tenu de négocier
- Les produits de la promotion immobilière privée :
 - Les habitations individuelles.
 - Les équipements.
 - Le logement collectif et Semi collectif.

Et le logement Individuel.

Cadre juridique et principaux textes en vigueur

L'activité de promotion immobilière regroupe l'ensemble des actions concourant à la réalisation ou à la rénovation de biens immobiliers destinés à la vente, la location ou la satisfaction de besoins propres.

Les biens immobiliers concernés peuvent être des locaux à usage d'habitation ou des locaux destinés à abriter une activité professionnelle industrielle ou commerciale

Le premier texte législatif a été promulgué en 1986 en l'occurrence la loi n° 86-07 du 4 mars 1986 relative à la promotion immobilière.

Cette loi définit le cadre général de la promotion immobilière et fixe les règles particulières à certaines opérations de promotion immobilière.

Article 1er. - La présente loi détermine le cadre général de la promotion immobilière et fixe les règles particulières à certaines opérations de promotion immobilière.

¹⁶Profession promotion immobilier (Edition Actualisée.). Mr Sahraoui M'hamed, Architecte Urbaniste et Promoteur. Editions de la Sopiref. (2016), page 189

Article 2 : L'activité de promotion immobilière regroupe l'ensemble des institutions concourant à la réalisation ou à la rénovation de biens immobiliers destinés à la vente, la location ou la satisfaction de besoins propres.

Les biens immobiliers concernés peuvent être des locaux à usage d'habitation ou des locaux destinés à abriter une activité professionnelle, industrielle ou commerciale.

Article 3 : Toute personne physique ou morale qui exerce les activités visées à l'article 2 ci-dessus est appelée promoteur immobilier.

Ca confirme la coopérative, échec par manque de définition de la profession, manque de garantie sur le contrat de vente, absence d'outils caisse de garantie, banques etc.

Les promoteurs immobiliers sont réputés commerçants, à l'exclusion de ceux réalisant des opérations de promotion immobilière pour la satisfaction de leurs besoins propres ou de ceux de leurs adhérents

Le Texte législatif en vigueur a été promulgué en 2011

Loi n°11-04 du 17 février 2011, fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière

- Logement Location-Vente (AADL).
- Logement Promotionnel Aidé (LPA).
- Logement Public Locatif (LPL).
- Logement Public Promotionnel (LPP).
- Logement Rural (LR).

Article 6 : Les opérations de promotion immobilière sont réalisées par :

- les collectivités locales conformément aux lois et règlements en vigueur
- les établissements, entreprises et organismes publics statutairement habilités
- les particuliers auto-constructeurs, à titre individuel ou organisés au sein de coopératives immobilières.
- les personnes physiques ou morales de droit privé, autres que celles visées ci-dessus.

Economie dirigée, la focalisation sur le logement les commerces sont secondaires

- ✓ Le 2^e Texte législatif a été promulgué en 1993.
- ✓ Décret législatif du 1er mars 1993 relatif à l'activité immobilière.

La location – vente, c’est quoi ? La location-vente est un mode d’accès à un logement avec option préalable pour son acquisition en toute propriété au terme d’une période de location fixée dans le cadre d’un contrat écrit.

Le prix du logement destiné à la location-vente est fixé sur la base du coût final de la construction intégrant les dépenses d’acquisition du terrain ainsi que les frais de gestion technique et administrative calculés sur la période précédant le transfert de propriété.

Le Logement Promotionnel Aidé (L.P.A)

Le logement promotionnel aidé est un logement neuf réalisé par un promoteur immobilier, il est destiné à des postulants éligibles à l’aide de l’Etat.

Ce segment s’adresse à des postulants à revenus moyens ; l’accès à ce type de logement est réalisé selon un montage financier qui tient compte d’un apport personnel, d’un crédit bonifié et d’une aide frontale directe.

Avantages indirectes :

Le LPA bénéficie en outre de la cession du foncier domanial destiné à servir d’assiette avec un abattement de prix de :

80% pour les wilayas du nord

90% pour les wilayas des hauts plateaux

95% pour les wilayas du sud

Exonération des droits d’enregistrement et de la publicité foncière.

- ✓ Le L.P.P constitue un nouveau segment de logement promotionnel bénéficiant du soutien de l’Etat, destiné à des acquéreurs dont les revenus mensuels cumulées avec ceux de leurs conjoints sont supérieurs à six (6) fois et inférieurs ou égaux à douze (12) fois le Salaire National Minimum Garanti (SNMG).
- ✓ Le logement rural s’intègre dans le cadre de la politique de développement rural, il a pour objectif la promotion des espaces ruraux et la fixation des populations locales. Il consiste à encourager les ménages à réaliser, en auto-construction, un logement décent dans leur propre environnement rural.

- ✓ La participation du bénéficiaire, dans ce cas, se traduit par la mobilisation d'une assiette foncière qui relève généralement de sa propriété et de sa participation à la réalisation ainsi que le parachèvement des travaux à l'intérieur du logement.
- ✓ L'octroi de l'aide frontale est soumis à des conditions d'éligibilité.
- ✓ Loi n° 11-04 du 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière
- ✓ Décret exécutif n°14-99 du 4 mars 2014 fixant le modèle de règlement de copropriété applicable en matière de promotion immobilière.
- ✓ Décret exécutif n° 12-84 du 20 février 2012, modifié, fixant les modalités d'octroi de l'agrément pour l'exercice de la profession de promoteur immobilier ainsi que les modalités de la tenue du tableau national des promoteurs immobiliers
- ✓ Décret exécutif n° 12-85 du 20 février 2012 portant cahier des charges-type fixant les engagements et responsabilités professionnels du promoteur immobilier
- ✓ Arrêté interministériel n° 05 Du 06 Décembre 2012 relatif à la justification des ressources financières suffisantes pour l'accès à la profession de promoteur immobilier.
- ✓ Décret exécutif n° 13-96 du 26 février 2013 modifiant le décret exécutif n° 12-84 du 20 février 2012 fixant les modalités d'octroi de l'agrément pour l'exercice de la profession de promoteur immobilier ainsi que les modalités de la tenue du tableau national des promoteurs immobiliers.
- ✓ Décret exécutif n° 13-386 du 19 novembre 2013 fixant la composition, l'organisation et le fonctionnement du conseil supérieur de la profession de promoteur immobilier
- ✓ Décret exécutif n° 13-431 du 18 décembre 2013 définissant les modèles-types des contrats de réservation et de vente sur plans des biens immobiliers ainsi que les limites du paiement du prix du bien objet du contrat de vente sur plans et le montant et l'échéance de la pénalité de retard ainsi que les modalités de son paiement
- ✓ Arrêté interministériel du 9 janvier 2013 fixant le modèle d'agrément et d'attestation d'inscription du promoteur immobilier
- ✓ Décret exécutif n° 97- 406 du 3 novembre 1997 portant création du fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière.
- ✓ Décret exécutif n° 94-58 du 7 mars 1994 relatif au modèle de contrat de vente sur plans applicable en matière de promotion immobilière
- ✓ Décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993 relatif à la promotion immobilière
- ✓ promoteur immobilier

- ✓ Décret exécutif n° 97- 406 du 3 novembre 1997 portant création du fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière
- ✓ Décret exécutif n° 94-58 du 7 mars 1994 relatif au modèle de contrat de vente sur plans applicable en matière de promotion immobilière
- ✓ Décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993 relatif à la promotion immobilière¹⁷

Synthèse :

Ces textes ont pour but principal de protéger les bénéficiaires d'une promotion immobilière, notamment à travers le renforcement du rôle du Fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière.

En effet, le décret exécutif n°14-180 du 5 juin 2014 modifiant et complétant le décret exécutif N°97-406 du 3 novembre 1997 portant création du fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière prévoit que : «Le fonds vise à mettre en place et de gérer les garanties à la souscription desquelles sont tenus les promoteurs immobiliers, notamment celles relatives au remboursement des paiements effectués par les acquéreurs sous forme d'avances à la commande, au titre des contrats de vente sur plan, à l'achèvement des travaux» ; par ailleurs, l'état a pour objectif de se subroger aux acquéreurs, en cas de retrait de l'agrément du promoteur immobilier et de poursuivre l'achèvement des constructions, par l'engagement d'un autre promoteur, aux frais et en lieu et place du promoteur déchu, dans la limite des fonds versés, de gérer l'affiliation des promoteurs agréés et inscrits au tableau national des promoteurs immobiliers, d'assurer le suivi et la gestion des comptes abritant les avances versées par les réservataires.

Parmi ses missions, aussi, la réalisation des études et la diffusion des informations et publications spécialisées visant à favoriser le développement de la promotion immobilière.

Outre les compensations financières de l'Etat au titre des sujétions de service public mises à la charge du fonds ainsi que les activités et obligations complémentaires, un cahier des charges est prévu, fixant les modalités de suivi des comptes abritant les avances des réservataires ayant souscrit un contrat de réservation. (Voir tableau synthétique récapitulatif de l'évolution des textes règlementant l'activité de la promotion immobilière en Algérie de 1986 à 2018¹⁸)

¹⁷Journées d'études sur la promotion immobilière en Algérie : Aspects règlementaires, comptables et fiscaux. 4 Mai 2019 Blida (L'ONCA, Organisation nationale des comptables Algériens.) intervention de M.Hattab – expert-comptable et M. Zidane (Architecte – ex président du F.G.C.M.P.I)

¹⁸ Journal officiel (JORA)

**TABLEAU N°01 RÉCAPITULATIF DE L'ÉVOLUTION DES TEXTES
RÈGLEMENTANT L'ACTIVITÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE EN ALGÉRIE
DE 1986 À 2018 (traitement : Auteur)**

Référence du texte	Nature du texte	Objet du texte	Acteurs impliqués	Observations et recommandations (Apports des textes successifs au secteur de la P.I.P)
<u>N° 86-07</u> du 04 mars 1986 (J.O N°10 Page 244)	Loi	- Le patrimoine immobilier visé. - Fixer le Cadre général d'exercice de l' activité de la promotion immobilière.	L'état. Seul acteur.	- Intégration progressive d'acteurs ouvrant droit à s'organiser en promotion immobilière (personne physique ou morale, public, auto constructeur, ou entreprise)
<u>N° 93-93</u> du 1er mars 1993.	Décret exécutif	- Introduction d'une nouvelle forme d'acquisition d'un bien immobilier 'LA VENTE SUR PLAN'.	Secteur Privé et étatique	- Manque de définition de la profession - Moyen de garanties sur le contrat de vente. - Absence d'outils, banques, caisse de garantie.
<u>N° 94-58</u> du 07 mars 1994 (J.O N° 66 Page 11)	Décret exécutif.	- Fixe les modalités de vente sur plan de contrat applicable en matière de promotion immobilière.	Secteur Privé et étatique	- Règlements la relation entre promoteur et bénéficiaire.
<u>N° 97-406</u> du 03 novembre 1997	Décret exécutif (modifié).	- Porte sur la création du fond de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière. (F.G.C.M.P.I).	Secteur Privé et étatique	- Nécessité de contrôle de l'activité de promotion immobilière par l'instauration d'une structure dédiée et ayant les prérogatives précises.
<u>N° 03-269</u> du 07 aout 2003 (J.O N°42 Page 15)	Décret Exécutif.	- Fixant les conditions et modalités de cession des biens immobiliers appartenant à l'état et aux offices de promotion et de gestion immobilière(O.P.G.I),mises en exploitation avant le 1 ^{er} janvier 2004.	Secteur Privé et étatique	- Critère de solvabilité financière sélection du promoteur immobilier. - Aspect de qualification du promoteur occultés.
<u>N°03-269</u> Du 07 Aout 2003	Décret exécutif.	- Portant sur la justification des ressources financières suffisantes pour l'accès à la profession de promoteur immobilier.	Secteur Privé et étatique	- Critère de solvabilité financière sélection du promoteur immobilier. - Aspect de qualification du promoteur occultés.
<u>N° 11-04</u> du 17 février 2011 (J.O N°14 du 06 mars 2011- Page 4)	Loi.	- Fixe les règles régissant l'activité de promotion immobilière.	Secteur Privé et étatique	- Dernière loi en vigueur. - Regroupe et complète l'ensemble des dispositifs , règlements qui encadre la profession.
<u>N° 14-180</u> du 05 juin 2011	Décret exécutif.	- Création fond de garantie et caution mutuelle de la de la promotion immobilière (F.G.C.M.P.I).	Secteur Privé et étatique	- Instauration d'un organisme régulateur de la profession, protecteur des intérêts de l'acquéreur en cas de défaillance du promoteur.
<u>N° 12-84</u> du 20 février 2012. (J.O N°11du 26 février 2012 Page 5)	Décret exécutif (modifié).	- Fixe les modalités d'octroi d'agrément . - Fixe les Modalités de tenue du tableau national des promoteurs immobiliers.	Secteur Privé et étatique	- Organisation de la profession. - -Répertoire l'ensemble des promoteurs immobiliers actifs sur le territoire en vue de les identifier.
<u>N° 12-85</u> du 20 février 2012. (J.O N°11 du 26 février 2012, Page 8)	Décret exécutif	- Fixe le modèle de cahier des charges . - Définit les engagements et responsabilités de la profession de promoteur immobilier	Secteur Privé et étatique	- Signifier aux promoteurs immobiliers leurs responsabilités entant que professionnels a travers l'instauration d'un cahier des charges auquel ils devront se conformés.
23 Octobre 2012 (J.O N°64 du 29 novembre 2012) Page 32.0	Arrêté interministériel. (Texte d'application)	- Portant désignation des membres de la commission d'agrément des promoteurs immobiliers.	Secteur Privé et étatique	- Préciser la composition des membres de la commission

**TABLEAU N°02 RÉCAPITULATIF DE L'ÉVOLUTION DES TEXTES
RÈGLEMENTANT L'ACTIVITÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE EN ALGÉRIE
DE 1986 À 2018 (Traitement : Auteur)**

Référence du texte	Nature du texte	Objet du texte	Acteurs impliqués	Observations et recommandations (Apports des textes successifs au secteur de la P.I.P)
6 décembre 2012 J.O N°2 du 13 janvier 2013 Page 17.	Arrêté interministériel. (Texte d'application)	- Relatif à la justification des ressources financières suffisantes pour l'accès à la profession de promoteur immobilier.	Secteur Privé et étatique	- Préciser les conditions financières d'accès à la profession du promoteur immobilier privé
9 janvier 2013 (J.O N°14 du 14 mars 2013, Page 22)	Arrêté interministériel. (Texte d'application)	- Fixer le modèle d'agrément et le type et le model type d'attestation de d'inscription au tableau national des promoteurs immobiliers.	Secteur Privé et étatique	- Préciser le cadre officiel des documents relatifs au model d'agrément , et à l'attestation d'inscription au tableau national des promoteurs immobiliers.(T.N.P.I).
N° 13-96 du 26 février 2013. J.ON°13 du 06 mars 2013 modifié le décret N° 12-86 du 20/02/12	Décret exécutif.	- Fixer les modalités d'octroi agrément pour l'exercice profession de promoteur immobilier et les Modalités de tenue tableau national de la promotion immobilière.	Secteur Privé et étatique	- Préciser les aspects administratifs liés a l'octroi de l'agrément et la tenue du T.N.P.I(tableau national des promoteurs immobiliers.
N° 13-385 du 18 novembre 2013.	Décret exécutif.	- Fixer la composition, l'organisation et fonctionnement de conseil supérieur de la profession de promoteur immobilier.	Secteur Privé et étatique	- Donner un statut de la profession à travers l'instauration d'un conseil supérieur de la profession.
N° 13-386 du 19 novembre 2013. (J.O N°61 du 8 décembre 2013, Page5)	Décret exécutif. (modificatif)	- Fixer la composition, l'organisation et fonctionnement de conseil supérieur de la profession de promoteur immobilier.	Secteur Privé et étatique	- Donner un statut et rehausser la profession à travers l'instauration d'un conseil supérieur de la profession.
N° 13-431 du 18 décembre 2013.	Décret exécutif.	- Définition du modèle de contrat type de réservation et de vente sur plan. - Limites de paiement des échéances objet du contrat. - Montant et échéances de paiement des pénalités de retard de paiement.	Secteur Privé et étatique	- Règle les détails administratifs et documents qui permettent une clarifier la relation promoteurs acquéreur (en terme de droit et obligations des deux parties).
N° 14-99 du 04 mars 2014.	Décret exécutif	- Fixe le règlement copropriété applicable à la promotion immobilière.	Secteur Privé et étatique	- Définit le contenu des règles de copropriété à travers un règlement spécifique au secteur de la promotion immobilière.
N°14-181 du 05 juin 2014	Décret exécutif	- Fixe les modalités de subrogation du fond de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière. (F.G.C.M.P.I).	Secteur Privé et étatique	- Création de dispositifs pour la protection et la prise en charge du bénéficiaire dans le reste à réaliser en terme de travaux et ce a concurrence des sommes précédemment versées au promoteur défaillant.
N° 14-182 du 05 juin 2014	Décret exécutif	- Fixe les modalités de paiement des cotisations par le promoteur immobilier et le règlement intérieur du fond de garantie et caution mutuelle de la de la promotion immobilière. (F.G.C.M.P.I). - Protection bénéficiaire de la promotion immobilière.	Secteur Privé et étatique	- Modalités et obligations du promoteur immobilier envers le fonds de garantie, cotisations, règlement intérieur du fonds de garantie etc...)
N° 15-281 du 26 octobre 2015 (J.O N°62 Page 25)	Arrêté interministériel. (Texte d'application)	- Fixer le modèle d'agrément et le type et le model type d'attestation de d'inscription au tableau national des promoteurs immobiliers.	Secteur Privé et étatique	- Précise le canva officiel des documents relatifs au model d'agrément, et à l'attestation d'inscription au tableau national des promoteurs immobiliers.(T.N.P.I).
N° du 30 janvier 2018.	Arrêté Interministériel. (Texte d'application)	- Définir les spécificités techniques applicables à la réalisation du logement promotionnel aidé.(L.P.A). - Recommandations faisant référence au instruments d'urbanisme (P.D.A.U ET P.O.S). - Insistance sur le choix judicieux de l'implantation des projets, leur architecture et qualité du cadre bâti. - Mettre en valeur la notion de quartier et de repère.	Secteur Privé et étatique	- Concernant le logement promotionnel aidé(L.P.A) , Cet arrêté récent souligne le caractère primordial de la prise en charge du projet dans toutes ses démentions , qualité architecturale, implantation et sa positon dans son environnement.

II.6.2 Cas étranger : la France

II.6.2.1 Choix du cas d'étude et motivation :

Notre choix s'est porté sur la ville de Toulouse et plus particulièrement au quartier ancien de Négrenéys parce qu'il est révélateur d'une démarche méthodologique pertinente dans le cadre des différentes actions menées de réhabilitation, démolition et reconstruction, et met en valeur la place de concertation citoyenne et du mouvement associatif et professionnels du métier autour d'un même objectif, celui d'améliorer le cadre de vie des habitants.

II.6.2.2 Présentation générale de la ville de TOULOUSE :

La ville de Toulouse est située dans le Midi de la France, au nord du département de la Haute-Garonne, sur l'axe de communication entre la mer Méditerranée et l'océan Atlantique. Elle est située sur un coude de la Garonne qui, provenant des Pyrénées, s'oriente au nord-est avant de changer de direction au niveau de Toulouse pour se diriger au nord-ouest vers l'océan Atlantique. Vers le sud par temps clair, la chaîne de montagnes pyrénéenne est visible. C'est sur ce coude de la Garonne, carrefour naturel des voies de communication, que les premiers hommes à l'origine de Toulouse se sont implantés.



Figure N°1 : Vue globale de la ville de Toulouse

Elle est à la croisée de grands itinéraires européens, comme les axes majeurs est-ouest E80 Rome-Lisbonne, nord-sud E9 Paris-Barcelone ou le futur itinéraire de désenclavement de la diagonale continentale Saragosse-Lyon. Le tableau suivant présente les grands liens routiers autour de Toulouse.

Le relief toulousain est marqué par la convergence des vallées d'affluents de la Garonne. L'Ariège au sud est dominée par les coteaux pentus de Vieille-Toulouse, qui dominent la ville sur le promontoire de Pech David. L'Hers-Mort, qui se jette dans la Garonne au nord de Toulouse, forme une vaste plaine dite de « Lalande ». Elle est séparée à l'est par une ligne formée des collines de Montaudran et de Jolimont. À l'ouest de la ville, à bonne distance du centre-ville (six à sept kilomètres en moyenne), trois terrasses s'étagent pour atteindre les coteaux de Gascogne.

Le climat de Toulouse est tempéré chaud avec un climat méditerranéen dit dégradé tout comme Albi caractérisé par un été très sec et chaud, un automne bien ensoleillé, un hiver doux et un printemps marqué par de fortes pluies et des orages violents, tout comme la grêle en mai 2008 et 2009. Au sens de Gaussen, le climat est méditerranéen.

Les vents dominants sont, par ordre d'importance, le vent d'ouest (apportant généralement l'humidité de l'océan Atlantique), le vent d'autan (venant du sud-est) et le vent du nord, nettement moins fréquent et généralement froid et sec (amenant l'air de masses anticycloniques froides placées sur le Nord de l'Europe). Le vent d'autan est aussi appelé « le vent qui rend fou », voire « le vent du diable » en raison de son influence supposée sur les comportements humains et animaux (irritabilité, trouble du rythme cardiaque, accroissement du nombre des accouchements...). Parfois, ce vent peut devenir très puissant comme le 4 mai 1916, où il renversa le train Toulouse-Revel.



Figure N°2 : Vue générale de la Cité Negreneys

II.6.2.3 Présentation générale du Quartier NEGRENEY :

Située à la rue des Anges, la cité « bleue », des quartiers prioritaires au milieu de l'essor urbain des Minimes. La cité Négreneys (Cité Caffort), située entre le quartier des Minimes et celui du Raisin, édifiée en 1959, était destinée à loger des familles aux revenus modestes, cheminots et postiers, dans des logements apportant un minimum de confort en termes de superficie et d'équipements.

Une rénovation de la cité dans les années 1990 a permis une réhabilitation des façades avec la pose de panneaux colorés, à l'origine du surnom de « Cité bleue ».

II.6.2.4 Situation du cas d'étude :

La cité des Anges, située à l'ouest de la cité Caffort, composée de 100 logements et située de l'autre côté de la rue de Négreneys, a été construite pour des locataires de l'armée. Elle a bénéficié d'une réhabilitation, qui a amélioré son aspect extérieur et apporté plus de confort aux locataires de ces petits logements « bon marché »

Aujourd'hui les profils des habitants à qui avaient été destinés ces constructions, ont bien évolué : les familles de postiers, de militaires, de cheminots ont laissé place à de nombreux ménages d'une personne. Les loyers très faibles ont renforcé la concentration des ménages pauvres sur le quartier, ajoutant à la problématique de l'isolement celle des revenus.

L'image du quartier s'est ainsi fortement dégradée et la désertification des services de proximité, des petits commerces de quartiers, n'a fait qu'accroître le phénomène d'enclavement et les disparités sociales avec le dynamique et attractif cœur des Minimes.

Pourtant, la proximité du métro, l'ouverture de la crèche des Anges en 2014, ainsi que la présence d'équipements municipaux scolaires et de loisirs (voir carte en page 2), de deux jardins publics (Jardins des Anges et le jardin de la Rue de Tunis, tous deux relativement sous-utilisés), en font un secteur particulièrement propice au développement d'un quartier résidentiel et dynamique.

Le projet de Toulouse Euro-Sud- Ouest est d'ailleurs une opportunité très forte pour ce quartier prioritaire qui verra ainsi sa desserte vers le nouveau Pôle de Matabiau (gare, commerces, bureaux...) renforcée une nouvelle station de métro. Il s'agira toutefois de veiller aux risques de gentrification qui pourrait se développer au détriment des populations fragiles socio économiquement.

II.6.2.5 Analyse thématique :

Éléments d'analyse à large échelle

Negreneys : **Une cité au cœur des faubourgs.**

- Périmètre d'étude : **1,6 ha.**
- Nombre de logements : **408.**
- Un **pôle commercial** rez-de-chaussée au nord du quartier.
- Un **parc** en cœur de bâtiments.
- Une **crèche** à proximité immédiate

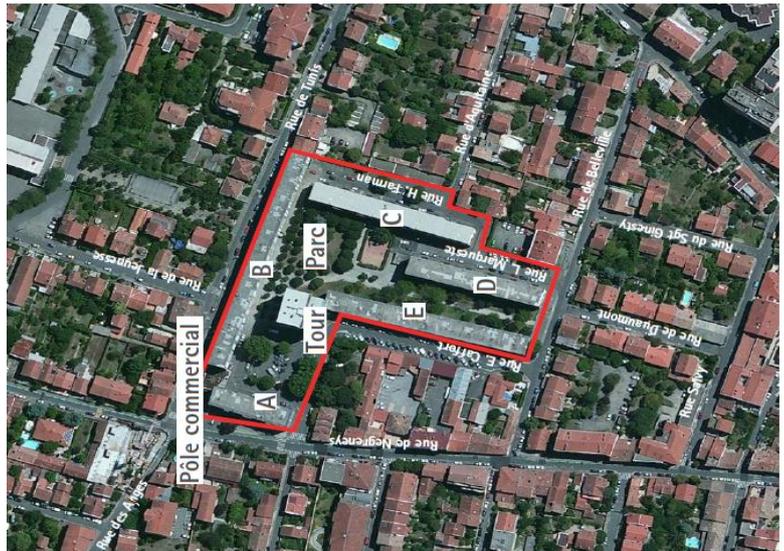


Figure N°3 : Situation de la cité Negreneys (Image Google)

Un quartier difficile d'accès :
Une enclave infranchissable.

- Des limites étanches du fait du système de voiries et du positionnement des immeubles sans porosité.

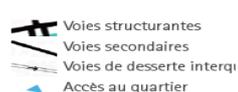


Figure N°4 : Carte des systèmes de voiries et axes structurants

Des éléments fédérateurs au sein du quartier ... Mais des liens peu lisibles.

- Des équipements bien perçus et fréquentés mais éparpillés.
- Un déficit en espace public, lieu d'usage fédérateur mais peu visibles.



Figure N°5 : Carte des équipements et espaces publics

Des TC majeurs à proximité ..

- Un **sentiment d'éloignement** du quartier dû au manque de lisibilité des connexions existantes.

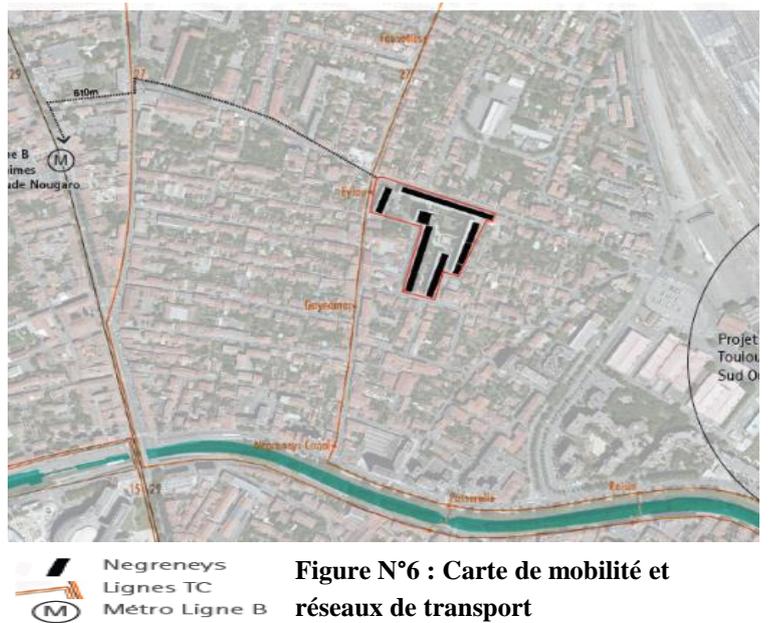


Figure N°6 : Carte de mobilité et réseaux de transport

Des secteurs très différents et cloisonnés

- Des formes urbaines contrastées et sectorisées qui participent au cloisonnement du quartier.

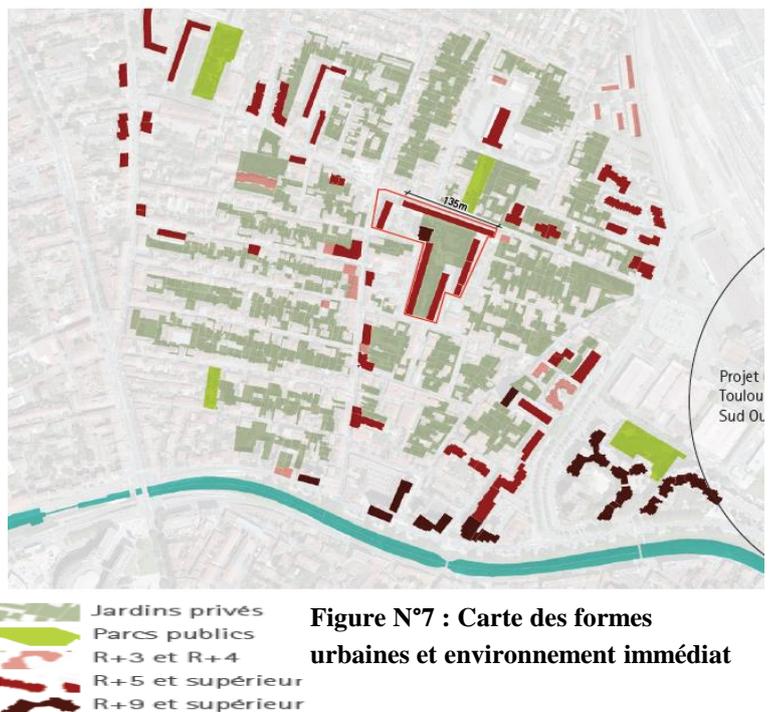


Figure N°7 : Carte des formes urbaines et environnement immédiat

Une mutation amorcée

- Un projet d'envergure de développement de commerces, logements, services, activités, ... intégrant la cité Negreneys.
- Une redynamisation programmatique de la périphérie nord/ouest du centre-ville.

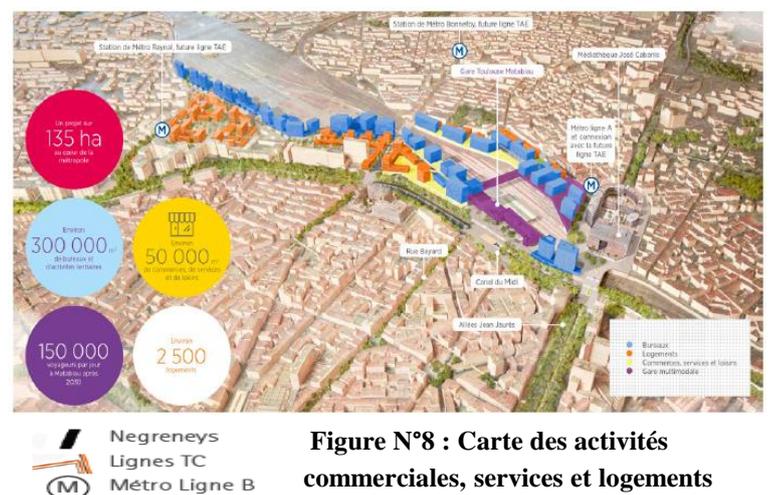


Figure N°8 : Carte des activités commerciales, services et logements

Éléments d'analyse à l'échelle du quartier :

Une mutation amorcée.

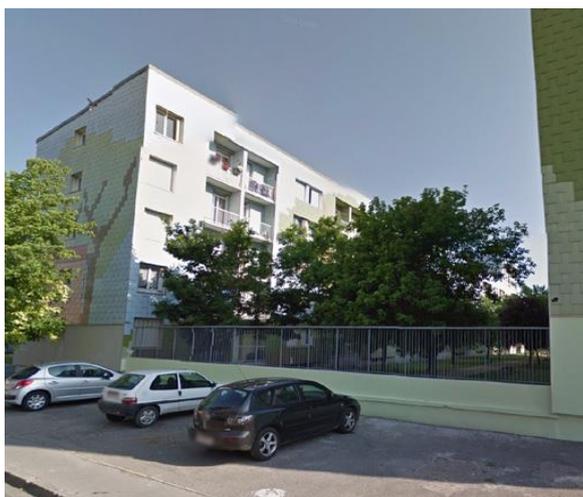


Figure N°9 : fermeture des espaces communs

De nouvelles connexions aux TC



Figure N°10 : Carte nouvelles connexions au T.C



Éléments d'analyse à l'échelle du quartier
Un quartier enclavé et étanche

- Des **façades hermétiques** et des clôtures de sécurité cloisonnant le quartier.

- Des **trajets piétons de contournement rallongés à l'excès.**



Figure N°11 : Perception de la 'masse' Negreneys



Figure N°12 : Rue de Tunis – Linéaire de façade et traitement du pied de bâti

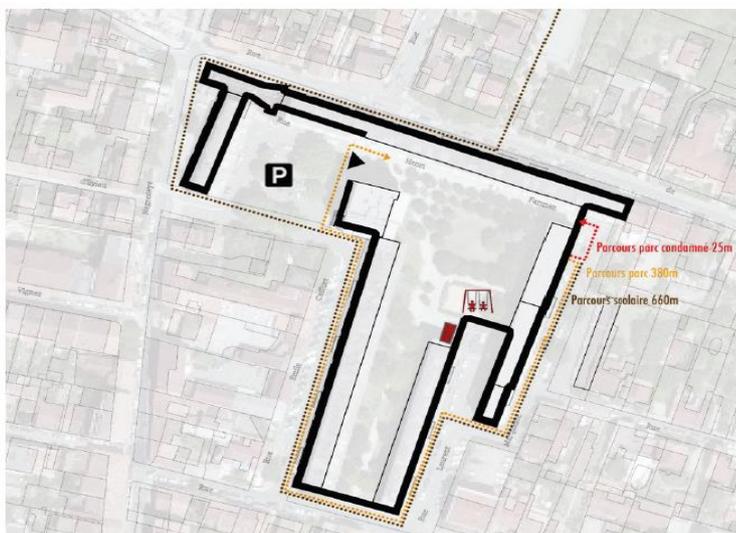


Figure N°13 : Carte des lieux d'usage



Figure N°14 : accès au parc en retrait

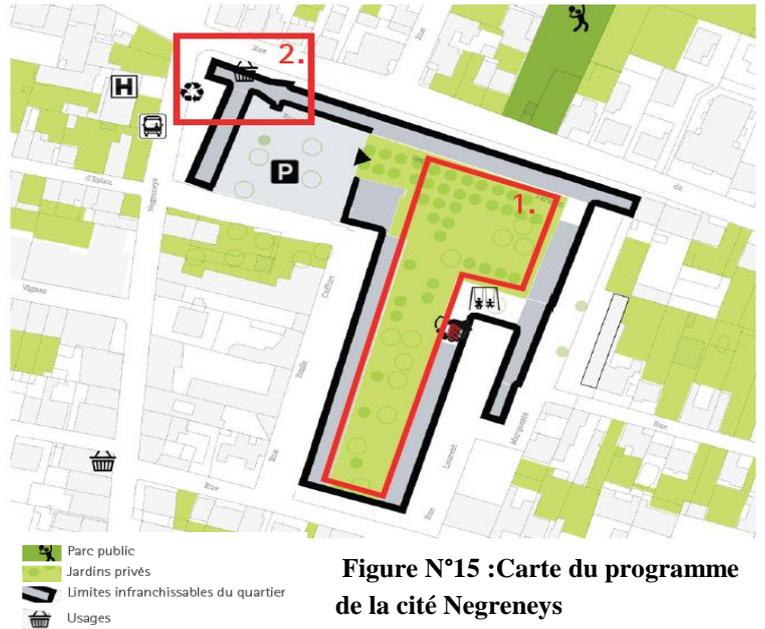


Figure N°15 : Carte du programme de la cité Negreneys

Des lieux d'usage **invisibles** ou peu **qualitatifs**.

- Un parc de cœur de quartier **invisible, caché, en arrière**.
- Un **pôle économique vétuste**, aux grilles fermées.



Figure N°16 : accès au parc en retrait



Figure N°17 : Pôle commercial non qualitatif

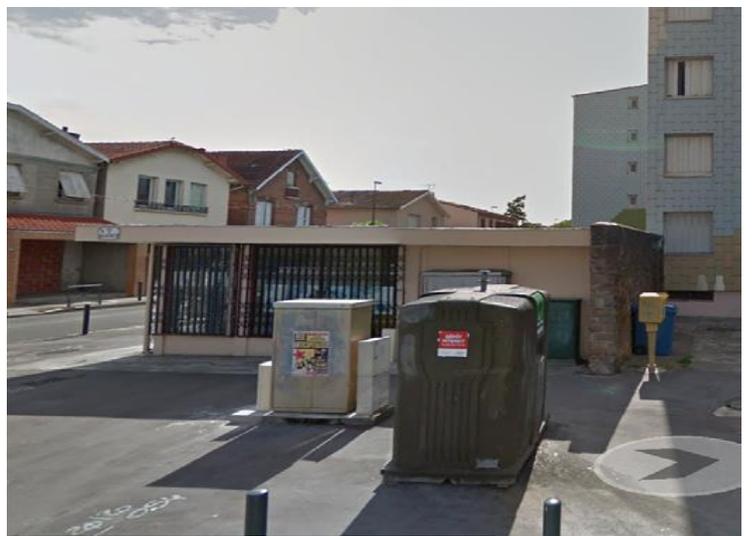


Figure N°18 : Pôle commercial non qualitatif

Des **espaces publics** sans usage
Colonisés par le **stationnement**.

- Du **stationnement sauvage** au détriment d'espace publics de qualité.
- Un **déficit de valorisation des espaces publics** bridant le sentiment de «fierté d'habiter».

Negreneys en chiffres :

- Nombre de logements : **408**.
- 5 bâtiments en **R+4** et une tour en **R+9**.
- **655 mètre linéaire** de façade sans accès.
- Seulement **1 point** d'entrée.
- 120 places de stationnement dont 15 garages. Soit **0,29 place par logement**.

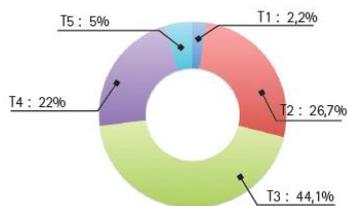


Figure N°21': Graphe des types de logements

Typologies des logements

- Nombre de halls d'entrée : **35**, sur les rues.
- Environ 10 logements par montée (hors tour).
- Des logements de petites surfaces.
- Des logements principalement répartis entre T2 et T3.



 Stationnement sauvage
 Stationnement autorisé

Figure N°19 : Carte des aires de stationnements



Figure N°20 : Negreneys en chiffres.



Figure N°21: Carte des typologies de logements



Figure N°22: Discontinuité de l'espace public et faible qualification

Les dysfonctionnements du bâti

- Image vieillissante, vétuste et stigmatisant.
- Monotonie des hauteurs et de l'écriture architecturale.
- Halls d'entrée confidentiels et répétitifs
- Discontinuité de l'espace public en pieds de bâti.
- Absence de qualification des pieds



Figure N°24: Uniformité des hauteurs et de l'écriture architecturale

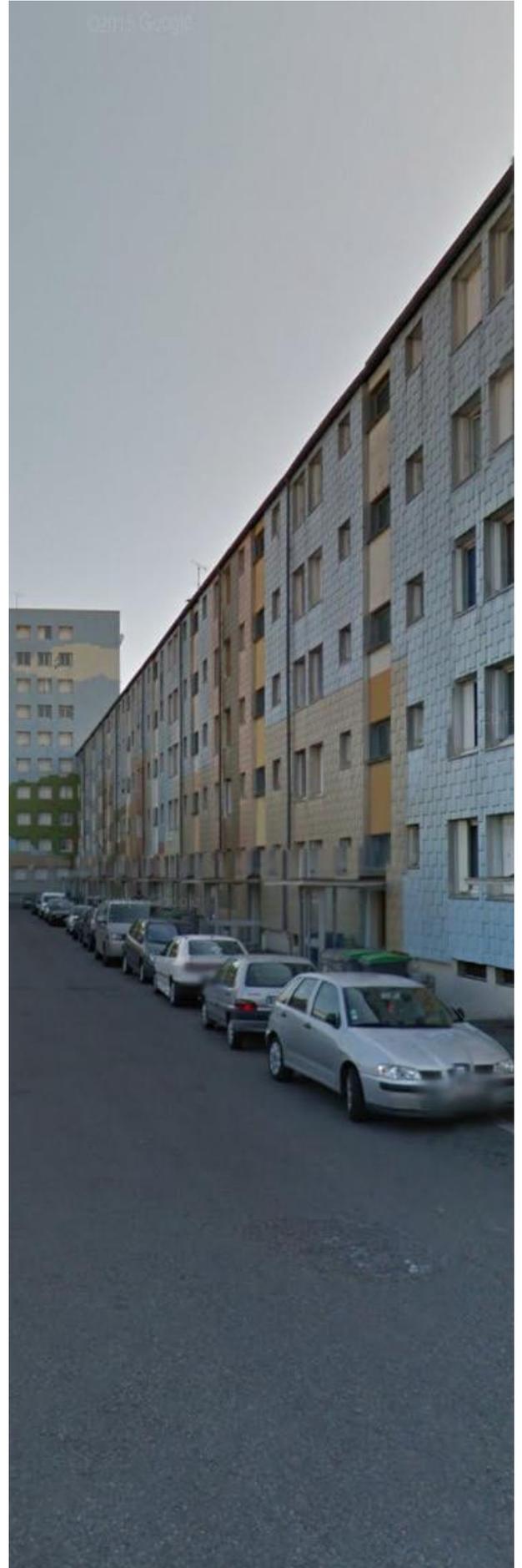
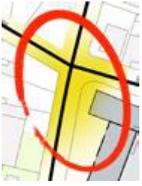


Figure N°23: Répétition des halls

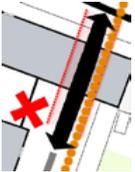
Les enjeux :



Désenclaver le quartier.

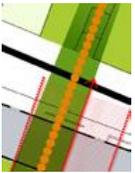
Visibilité et intensité urbaine.

- **Mettre en scène l'entrée du quartier.**



Continuités urbaines.

- **Retrouver des porosités urbaines.**
- **Désenclaver le quartier.**



Continuités d'usages.

- **Insérer les espaces publics dans une trame plus large**



Figure N°25 : Carte des enjeux - Visibilité et continuité urbaine et d'usage

Les leviers d'actions :

- Les actions de réhabilitations



Figure N°26 : Résidence Pranard avant - EMH- Villeurbanne

- **Amélioration du cadre de vie.**
- **Favoriser les mixités.**



Figure N°27 : Résidence Pranard après - EMH- Villeurbanne

- **Changer l'image du quartier.**



Figure N°28 : Bourg Vieux avant - Pluralis - Voreppe

- **Adapter les logements à la demande.**



Figure N°29 : Bourg Vieux après - Pluralis - Voreppe

- Les actions de démolition :

- **Ouverture** visuelle et physique.
- **Réduction des temps de parcours** piétons.
- **Désenclavement**.
- **Sécurité**.
- **Raccordement des voiries** à un réseau routier continu.

Constituer et connecter un espace public de quartier :

- **Intensifier** la présence du parc.
- Nouvel espace extérieur commun, **support d'usages, de sociabilité**.
- **Améliorer le cadre de vie** et **valoriser** l'habitat par un espace vert de qualité.
- Renforcer un espace naturel afin de limiter les impacts du climat en ville.

Marquer l'entrée du quartier :

- Favoriser la **mixité programmatique**.
- Faire lien avec l'environnement, assurer la **continuité vers les TC**.



Figure N°30 : Des activités peu mises en valeur et qui n'incitent pas à entrer dans le quartier.



Figure N°31 : Des espaces non qualitatifs pourtant supports d'usages forts : arrêt de bus.

- Passer d'un quartier d'arrière et d'introversion à un **cœur de quartier attractif et actif**.
- Favoriser l'installation de commerces de proximité, de **locaux d'activités**,

Les orientations d'aménagement

Ouverture

- **Initier la reconversion** du quartier par une action sur :

- rue de Tunis
- rue Emile Caffort.
- rue Henri Farman

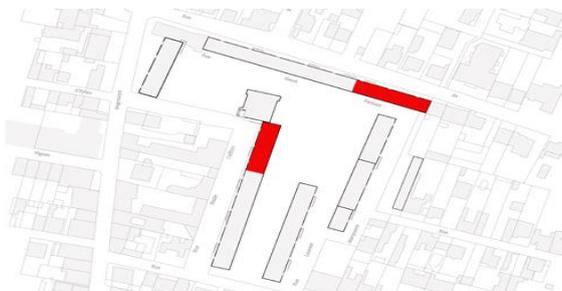


Figure N°32 : Carte des actions de démolition

- **Création d'un parc public** ouvert sur le quartier
 - Ouverture Henri Farman / Rue de Tunis
 - Réhabilitation des logements situés sur la Rue Henri Farman.
 - Aménagement de la rue Emile Caffort.
- **Ambiance rue emile caffort**

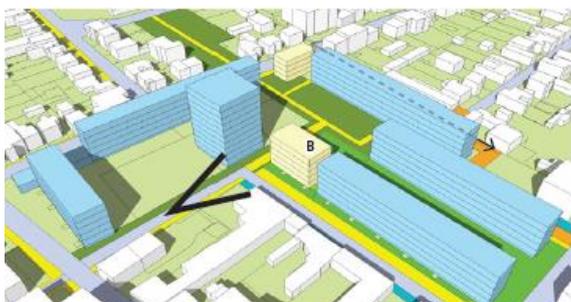


Figure N°35 : Volumétrie N°02 - Carte des actions de démolition, densification, et réhabilitation



Figure N°36 : Photographie sur rue Émile Caffort



Figure N°33 : Carte des actions de démolition, densification, et réhabilitation

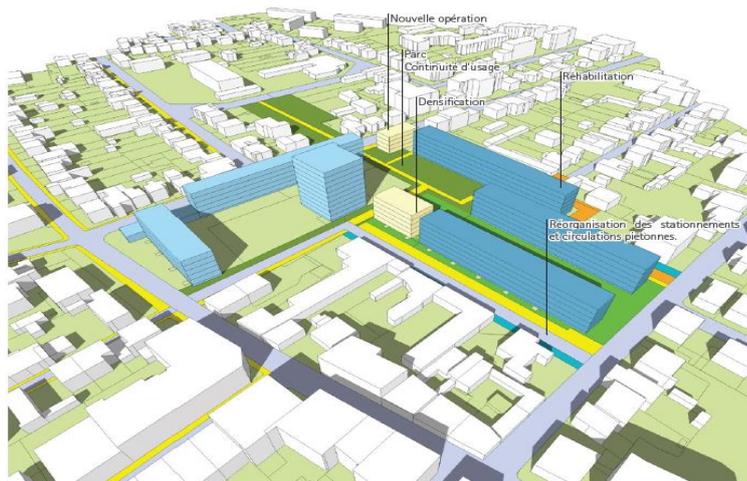


Figure N°34 : Volumétrie N°01 - Carte des actions de démolition, densification, et réhabilitation

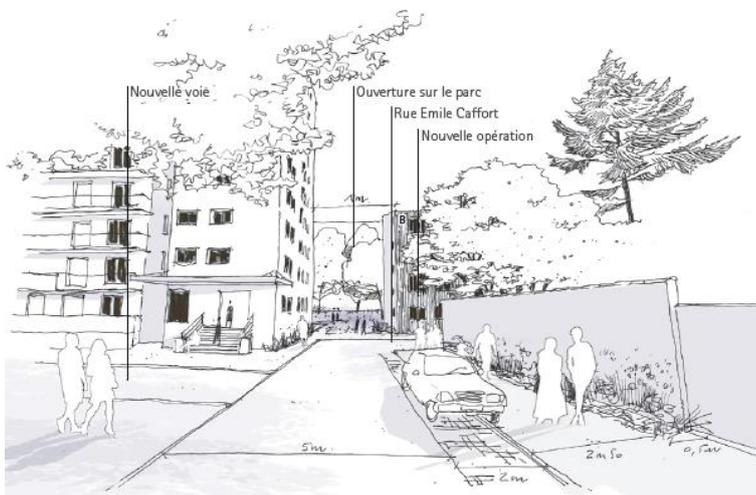


Figure N°37 : Vue en perspective sur rue Émile Caffort

Ambiance rue henri farman

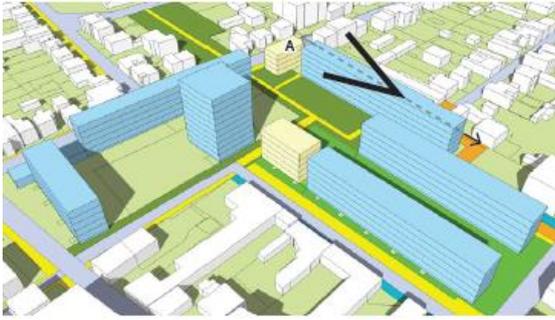


Figure N°38 : Volumétrie N°03 – actions de démolition - densification, et réhabilitation - Rue Henri Fermier



Figure N°39 : Photographie sur rue Henri Fermier (avant)

En chiffres



Figure N°41 : Etat des lieux initial

DÉMOLITIONS

Bâtiment A

- R+4
- 1 530 m² S.P
- 26 logements

Bâtiment B

- R+4
- 1 460 m² SP
- 30 logements

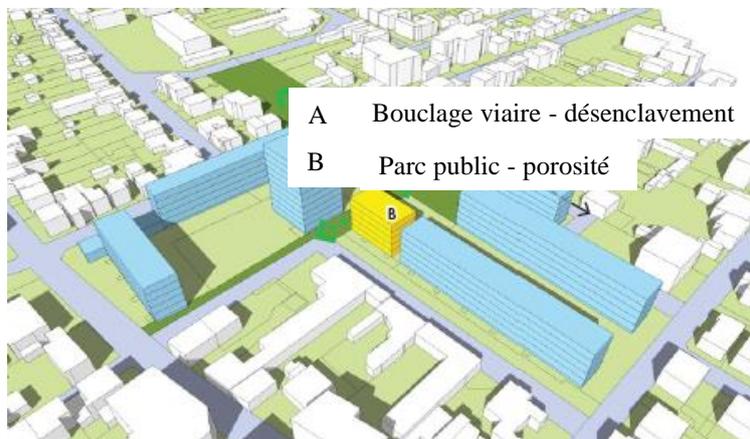


Figure N°43 : Reconstruction



Figure N°40 : Vue en perspective sur rue Henri Fermier (après)

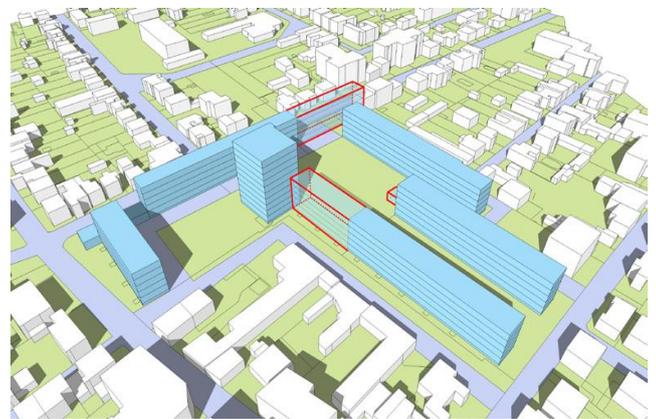


Figure N°42 : Démolitions

DENSIFICATION :

Bâtiment A

- R+3
- 435 m² S.P
- 7 logements
- 145 m² S.P locaux

Bâtiment B

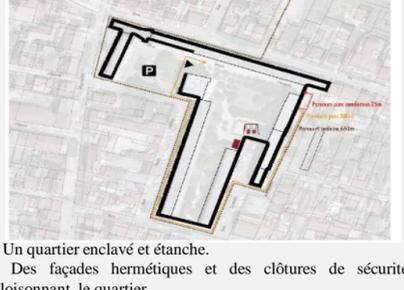
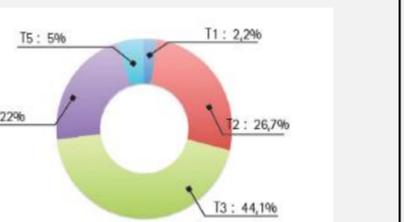
- R+4
- 950 m² S.P
- 15 logements

BILAN :

- 1460 m² S.P
- 34 logements

**TABLEAU N°02 : RÉCAPITULATIF DE LA METHODOLOGIE APPROCHE
DU CAS D'ETUDE FRANCAIS
QUARTIER TOULOUSE - NEGRENEYS
(Source : toulouse.fr / traitement : auteur)**

	SITUATION-VOCATION NATURE DE L'INTERVENTION	CONSTAT- DIAGNOSTIC ELEMENTS D'ANALYSE ECHELLES-D'INTERVENTION	ENJEUX ET OBJECTIFS	LEVIERS D' ACTIONS	APPROCHE ET METHOLOGIE	BASES ET OUTILS REGLEMENTAIRES	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	ACTEURS IMPLIQUES ET STRATEGIES
V I L L E D E T O U L O U S E Q U A R T I E R N E G R E N E Y S	<p align="center"><u>ACTIONS A MENER REHABILITATION</u></p> <p><u>Situation</u> Cité ancienne datant de 1959 située au Nord de la ville de Toulouse ,au sein du Quartier de Negreneys et initialement destinée à accueillir des ménages à revenus modestes, postiers et cheminots.</p> <p><u>TYPOLOGIE</u> - Habitat collectif.</p> <p><u>HISTORIQUE</u> Cette cité objet de notre cas d'étude étranger à subir plusieurs actions de réhabilitation depuis 2015.</p> <p>Dont la première intervention : Construction d'un mur par Toulouse Métropole Habitat scindant ainsi la cité en plusieurs petites entités.</p> <p><u>Motif</u>: recherche de la tranquillité des habitants. <u>Retombées</u>: Ces aménagements ont affectés négativement le fonctionnement de la cité.</p> <p>-Volonté croissante des habitants de s'insérer dans le tissu urbain résidentiel des Minimes.</p> <p>-En 2015 l'implication du réseau de partenaires associatifs et institutionnels du territoire.</p> <p>-Organisation des habitats en conseil des habitants de la cité ' Agir dans mon quartier'.</p> <p>-Promouvoir le lien social : création d'activités: • Cinéma en plein air. • Des Animations dans les jardins . • Echanges de livres. • Pauses café. -Renforcer l'action de l'association Negreneys, historiquement implantée dans la cité Negreneys.</p> <p>-Ouverture d'un local de regroupement des résidents , acteurs principaux de la cité pour une meilleure prise en charge des aspirations des habitant.</p>	<p align="center"><u>ELEMENTS D'ANALYSE A LARGE ECHELLE ...</u></p> <p>- La situation du quartier. - Définition du Périmètre d'étude à grande échelle.</p> <p>- Composition et programme projeté. - Accessibilité Au Quartier. - Identification du système de voiries.</p> <p>- Limites et implantation des immeubles et équipements . - Espaces publics et lieux d'usages.</p> <p>- Systèmes de connexions au quartier et à la cité Negreneys.</p> <p>-Identification des formes urbaines.</p> <p align="center"><u>A L' ECHELLE DU QUARTIER...</u></p> <p>-Le Traitement des façades et des clôtures.</p> <p>-Des Trajets Piétons rallongés à l'excès. -Lieux d'usage invisibles et peu qualitatifs.</p> <p>-Identification du nombre de bâtiment typologie et taille des logements.</p> <p>-Analyse socio spatiale et disfonctionnement du bâti.</p> <p>-Pole économique vétuste et peu fréquenté.</p> <p>-Espaces publiques sans usage.</p> <p>-Stationnement sauvage au détriment d'un espace public de qualité.</p>	<p align="center"><u>UNE MUTATION AMORCEE...</u></p> <p>- Amorcer la mutation du quartier.</p> <p>- Redynamisation programmatique de la périphérie Nord Ouest.</p> <p>-Amorcer le développement de commerces de proximité, services et activités pour une meilleure intégration du quartier.</p> <p>- Désenclaver le quartier.</p> <p>- Etablir de nouvelles connexions</p> <p>- Mettre en scène l'entrée du quartier.</p> <p>- Rehausser les espaces publics.</p> <p>- Développement de l'accès à la propriété.</p>	<p align="center"><u>DES ACTIONS TRES DIVERSIFIEES...</u></p> <p>-Amélioration du cadre de vie.</p> <p>-Changement de l'image du quartier.</p> <p>-Mixité programmatique.</p> <p>-Adaptation des logements à la demande.</p> <p align="center"><u>DES ACTIONS DE DEMOLITION...</u></p> <p>-Ouverture physique et visuelle.</p> <p>- Démolitions de parties de bâtiments clôtures de séparation.</p> <p>- Réduction des temps de parcours. - Sécurité des habitants.</p> <p>- Raccordement du quartier à un réseau routier continu.</p> <p align="center"><u>DES ACTIONS DE DENSIFICATION...</u></p> <p>- Redéfinition des emprises foncières (C.O.S et C.E.S).</p> <p>- Renforcement de l'espace naturel pour lutter contre les impacts du climat de la ville de Toulouse sur le quartier.</p> <p>- Réadaptation et enrichissement du programme de logements aux nouvelles exigences. Par la construction de nouveaux corps de bâtiments.</p> <p>- Renforcement de l'espace naturel pour lutter contre les impacts du climat de la ville de Toulouse.</p> <p>- Le projet de rénovation Urbaine de Toulouse métropole constitue un levier essentiel pour la requalification du quartier et la revalorisation de son image.</p>	<p align="center"><u>UNE APPROCHE PARTICIPATIVE</u></p> <p align="center"><u>Impératifs...</u></p> <p>-Adhérence de l'ensemble au projet initié par Toulouse Métropole.</p> <p>-Les acteurs directement concernés(habitants).</p> <p align="center"><u>PHASE I</u> - Etat des lieux</p> <p align="center"><u>PHASE II</u> - Diagnostic et analyse échelles d'appréciation</p> <p align="center"><u>PHASE III</u> - Enjeux et objectifs</p> <p align="center"><u>PHASE IV</u> - Leviers d'actions</p> <p align="center"><u>PHASE V</u> - Renforcement de l'espace naturel pour lutter contre les impacts du climat de la ville de Toulouse.</p> <p align="center"><u>PHASE VI</u> - Orientations d'aménagement</p> <p align="center"><u>PHASE VI</u> - Résultat</p> <p align="center"><u>PHASE VI</u> - Evaluation</p>	<p align="center"><u>LOISUR LE RENOUVELLEMENT URBAIN S.R.U</u></p> <p>Priorité de l'action territoriale...</p> <p>- Une image positive des quartiers nord.</p> <p>- Développement de la mobilité vers et hors le quartier.</p> <p>- Générer une occupation positive du quartier.</p> <p>-Mobilisation d'une communication positive valorisant les actions menées dans le quartier.</p> <p>-Utilisation du renouvellement urbain pour développer la mixité sociale, culturelle et intergénérationnelle.</p> <p align="center"><u>UNE PRISE EN COMPTE DE LA JEUNESSE...</u></p> <p>-Sensibilisation des jeunes a la citoyenneté.</p> <p>-Développement des parcours de réussite de cette catégorie sociale.</p> <p>- Renforcement de la présence de professionnels : - Jeunesse, Education , pour une meilleure médiation.</p> <p align="center"><u>FAVORISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU QUARTIER</u></p> <p>- Accompagnement plus efficace des demandeurs d'emploi .</p> <p>-Mobilisation du renouvellement urbain pour développer l'économie résidentielle (cœurs de quartier) par l'implantation de nouvelles activités.</p> <p>-Favoriser le partenariat avec les entreprises locales.</p> <p>-Renforcement de la transversalité entre les acteurs .</p>	<p align="center"><u>RECONVERSION DU QUARTIER.</u></p> <p align="center"><u>Actions...</u></p> <p>-Rue de Tunis</p> <p>- Rue Emile Caffort</p> <p align="center"><u>Aménagement.</u></p> <p>- Nouvelle ambiance</p> <p><u>Rue Henri Farmann</u></p> <p>-Réhabilitation des logements existants.</p> <p>-Ouverture d'un parc public ouvert sur le quartier.</p> <p align="center"><u>DEMOLITION</u></p> <p><u>Bâtiment 'A'</u></p> <p>- Densification et démolition</p> <p><u>Bâtiment 'A' et 'B'</u>.</p> <p>-Réadaptation des logements à la demande.</p>	<p align="center"><u>AGIR DANS MON QUARTIER</u></p> <p>- Un collectif d'habitants mobilisés pour agir avec et pour les habitants de la cité.</p> <p>- Citoyens impliqués en Amont dans ce dispositif.</p> <p>- Les habitants du quartier.</p> <p>- Conseil citoyen(2017).</p> <p>- La Mairie de Toulouse.</p> <p>- Les Associations de quartiers.</p> <p>- Partenariat -entreprises locales.</p> <p>- Choix délibéré des habitants, constitués en conseil citoyen du quartier de travailler en collaboration avec Toulouse Métropole Habitat.</p> <p>- Partenaires associatifs et institutionnels.</p> <p>- Professionnels de l'espace Architectes, ingénieurs etc..</p>

	SITUATION INTERVENTION I	SITUATION INTERVENTION II	SITUATION INTERVENTION III	SITUATION INTERVENTION IV	LES ENJEUX ET OBJECTIFS	LES LEVIERS D' ACTIONS	LES ORIENTATIONS D' AMENAGEMENT
VILLE DE TOULOUSE QUARTIER NEGRENEYS	<p>Présentation générale de la ville de TOULOUSE Présentation du Quartier NEGRENEYS</p>  <p>Éléments d'analyse à large échelle.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un quartier difficile d'accès : Un quartier enclavé infranchissable.  <p>- Des limites étanches du fait du système de voiries et du positionnement des immeubles sans porosité.</p> <p>- Des éléments fédérateurs au sein du quartier, Mais des liens peu lisibles.</p>  <p>- Des TC majeurs à proximité mais peu visibles.</p> <p>- Des équipements bien perçus et fréquentés mais éparpillés.</p> <p>- Un déficit en espace public lieu D'usage fédérateur.</p> 	<p>- Des TC majeurs à proximité ... Mais peu visibles.</p> <p>- Un sentiment d'éloignement du quartier dû au manque lisibilité des connexions existantes.</p> <p>- Des secteurs très différents et cloisonnés</p>  <p>- Des formes urbaines contrastées et sectorisées qui participent au cloisonnement du quartier de nouvelle.</p> <p>- Une mutation amorcée.</p> <p>- Des connexions aux TC.</p>  <p>Éléments d'analyse à l'échelle du quartier.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un quartier enclavé et étanche. - Des trajets piétons de contournement rallongés l'excès.  <p>- Un quartier enclavé et étanche.</p> <p>- Des façades hermétiques et des clôtures de sécurité cloisonnant le quartier .</p> 	     <p>Des espaces publics sans usage Colonisés par le stationnement.</p>	<p>- 5 bâtiments en R+4 et une tour en R+9.</p> <p>- 655 mètre linéaire de façade sans accès, seulement 1 point d'entrée.</p> <p>- 120 places de stationnement dont 15 garages.</p>  <p>Stationnement sauvage Stationnement autorisé</p> <p>- Nombre de logements : 408.</p> <p>- Soit 0,29 place / logement.</p> <p>- Nombre de halls d'entrée : 35, sur les rues.</p> <p>- Environ 10 logements par montée (hors tour).</p> <p>- Des logements de petites surfaces</p> <p>- Des logements principalement répartis entre T2 et T3.</p>  <p>- Image vieillissante, vétuste et stigmatisant</p> <p>- Monotonie des hauteurs et l'écriture architecturale</p> <p>- Halls d'entrée confidentiels et répétitifs.</p> <p>- Discontinuité de l'espace public en pieds de bâti.</p>  <p>Estimation des typologies représentées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 11 de 20m² - 106 T2 de 35m² - 180 T3 de 45m² - 80 T4 de 55m² - 20 T5 de 80m² <p>- Absence de qualification des pieds d'immeuble.</p> <p>- Absence de mixités.</p> 	<p>Désenclaver le quartier</p>  <p>Visibilité et intensité urbaine</p>  <p>Mettre en scène l'entrée du quartier</p>  <p>- Continuités urbaines.</p> <p>- Retrouver des porosités urbaines.</p> <p>- Désenclaver le quartier.</p> <p>- Passer d'un quartier d'arrière et d'introversion à un cœur de quartier attractif et actif.</p>  <p>- Favoriser l'installation de commerces de proximité, de locaux d'activités.</p> <p>- Intensifier la présence du parc.</p> <p>- Nouvel espace extérieur commun, support d'usages, de sociabilité.</p> <p>- Améliorer le cadre de vie et valoriser l'habitat par un espace vert de qualité.</p> <p>- Renforcer un espace naturel afin de limiter les impacts du climat en ville.</p>	<p>DES RÉHABILITATIONS</p>    <p>DES DÉMOLITIONS.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Amélioration du cadre de vie. - Favoriser les mixités. - Changer l'image du quartier. - Adapter les logements à la demande. - Ouverture visuelle et physique. - Réduction des temps de parcours Piétons. - Désenclavement. - Sécurité. - Raccordement des voiries à un réseau routier continu.  <p>Des activités peu mises en valeur et qui n'invitent pas à entrer dans le quartier.</p>  <p>Des espaces non qualitatifs pourtant supports d'usages forts : arrêt de bus.</p> <p>- Marquer l'entrée du quartier.</p> <p>- Favoriser la mixité programmatique.</p> <p>- Faire lien avec l'environnement, assurer la continuité vers les TC.</p>	<p>OUVERTURE</p> <p>Initier la reconversion du quartier par une action sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rue de Tunis - Rue Emile Caffort. - Rue Henri  <p>- Création d'un parc public ouvert sur le quartier.</p> <p>- Ouverture Henri Farman / Rue de Tunis</p>  <p>Ambiance rue Emile caffort</p>  <p>- Réhabilitation des logements situés sur la Rue Henri Farman.</p>  <p>Ambiance rue Henri farman</p> 

Synthèse :

Ce tableau synthétique a pour objectif principal d'illustrer une méthodologie d'intervention sur un tissu urbain existant.

Il fait référence aux principales étapes d'intervention, l'analyse de ce processus nous a permis de dégager les points forts de l'opération.

A savoir :

- La concertation avec l'ensemble des acteurs (institutionnels, associations et professionnels) avant et pendant le projet d'intervention.

- L'intégration des habitants lors du diagnostic.

- L'intervention à une portée globale avec une vue d'ensemble sur l'aménagement du quartier.

- Il ne s'agit pas d'une intervention ponctuelle et à la parcelle sans visibilité d'ensemble.

- La mise en pratique de la méthode stratégique renouvellement urbain par à la fois une mixité sociale, culturelle et Intergénérationnelle.

- L'adhérence de l'ensemble à une démarche, des objectifs de départ Sur La base d'un diagnostic avec et Pour les résidents du quartier.

- L'initiation effective d'une opération de renouvellement urbain.

CHAPITRE III

CAS D'ÉTUDE

III.1 Choix de cas d'étude et motivations

Le choix de la commune de Bir Mourad Rais est motivé par les points suivants :

- L'historique de la ville de Bir Mourad Rais et sa position stratégique.
- Le vécu personnel en tant que citoyen de la commune.
- La présence de nombreux lotissements et groupement d'habitat collectif et individuels résidentiels de la période coloniale.
- La rareté du foncier au sein de la commune et son exploitation.
- La disponibilité des collectivités locales pour l'obtention et la collecte des informations.
- L'opportunité d'organiser des entretiens avec les responsables du service technique de la commune

III.2 Présentation générale de la commune de Bir Mourad Rais

Bir Mourad Rais porte le nom du Rais Mourad qui, selon différentes versions , serait soit un Hollandais au XVIe siècle, soit un Albanais au XVIIe siècle, Tous deux capturés par des pirates algériens, ils se sont libérés en se convertissant à l'islam et ont contribué au développement de la localité.



Figure N°44 : Vue sur le centre ville de Bir Mourad Rais

La Commune créée par l'arrêté préfectoral le 30 Novembre 1869, Bir Mourad Rais est située dans la proche banlieue Sud d'Alger , Entourée des communes: **El Madania, Hydra, El Mouradia, Kouba, et Birkhadem**, elle constitue aujourd'hui le véritable centre névralgique de communication entre les deux rives de la rocade sud ,entre le centre d'Alger et la route nationale N°01 menant vers Blida, et canalise des flux très importants de circulation.

Autrefois versée dans l'agriculture, la commune connaît une urbanisation soutenue depuis 1930, pour devenir ensuite essentiellement résidentielle : les cités de la Concorde, Beauséjour, la Sapinière, les Sources en sont les plus connues.

Aujourd'hui, de nombreux organismes (centre de rééducation et de réadaptation fonctionnelle de Tixeraine, faculté de droits, banques, compagnies d'assurance, agences, directions, et ministères, daïra) et services ont élu domicile sur son territoire, notamment le long de la rue des Trois Frères Bouadou (ex Ravin de la femme sauvage), devenue le « quartier d'affaires » de la commune.

Cette véritable colonne vertébrale de la commune, couloir sinueux, encaissé dans un ravin rocheux, comprend plusieurs séquences fonctionnelles et paysagères intéressantes.



Figure N°44 bis : Vue sur le centre ville de Bir Mourad Rais

Dans les années 80, l'axe fait l'objet d'une étude de restructuration effectuée par un bureau d'études Japonais (Marubeni), qui a dessiné les contours d'un véritable « projet urbain », premier du genre à l'époque à Alger. Longtemps laissé en jachère entre les deux Plan d'occupation des sols (P.O.S) riverains, cet axe connaît actuellement un développement qualitatif qui vise l'amélioration de sa fluidité, de son organisation spatiale et de sa qualité architecturale.

Des projets structurants (gare du centre; parking à étages) y sont notamment prévus.

Au vu de l'importance stratégique de la commune, au carrefour des fonctions et des destinations métropolitaines majeures, un système de transport en commun en site propre semble nécessaire le long de l'axe des frères Bouadou, qui mettrait en lien la rocade Sud et l'Avenue Tripoli, en offrant un lien multimodal transversal entre les stations de bus, les tramway et de métro et la future gare.

Les activités économiques et administratives, atout fort de la commune, ne seraient ainsi que mieux valorisées.

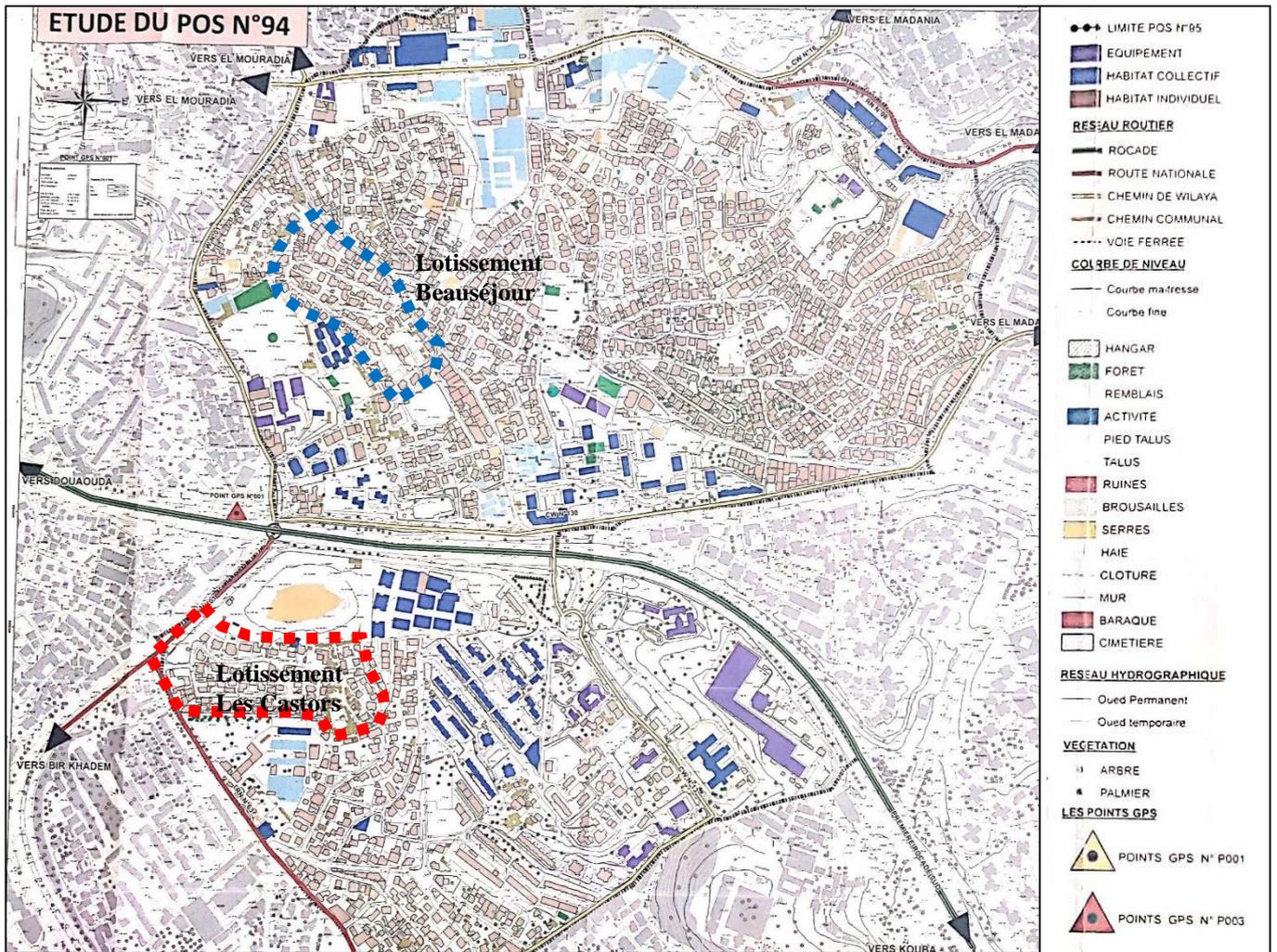


Figure N°45 : Plan délimitation P.O.S N°94 (Source : phase état de fait BET 'U.R.B.A.B' – 2019) 20 Légende

P.O.S 094 : Ce plan d'occupation des sols prends en charge le périmètre suivant, conformément au découpage du PDAU d'Alger :

- Les lotissements : Les Castors I , Beau séjour , les sources I et II, les vergers I et II et Mont riant.

Le découpage de la commune en deux plans d'occupation du sols , conformément aux dispositions du P.D.A.U (Plan Directeur D'Aménagement et d'Urbanisme d'Alger); ainsi la définition des cartes du P.O.S assure une cohérence spatiale au sein de cette commune , elle tiens compte des impératifs suivants

- Des objectifs stratégiques.
- Des projets structurants.
- Du régime d'usage du sol.
- Des servitudes et limites administratives.

III.3 Présentation du plan d'occupation des sols de la commune

Le Plan d'occupation du sol de Bir Mourad Rais est actuellement à l'étude, la phase « état de fait » ayant déjà fait l'objet d'une 1ère présentation par le Bureau d'étude, chargé de l'étude, U.R.B.A.B., Blida au mois d'avril 2019.

La seconde phase en cours d'élaboration concerne la nouvelle « proposition d'aménagement. »

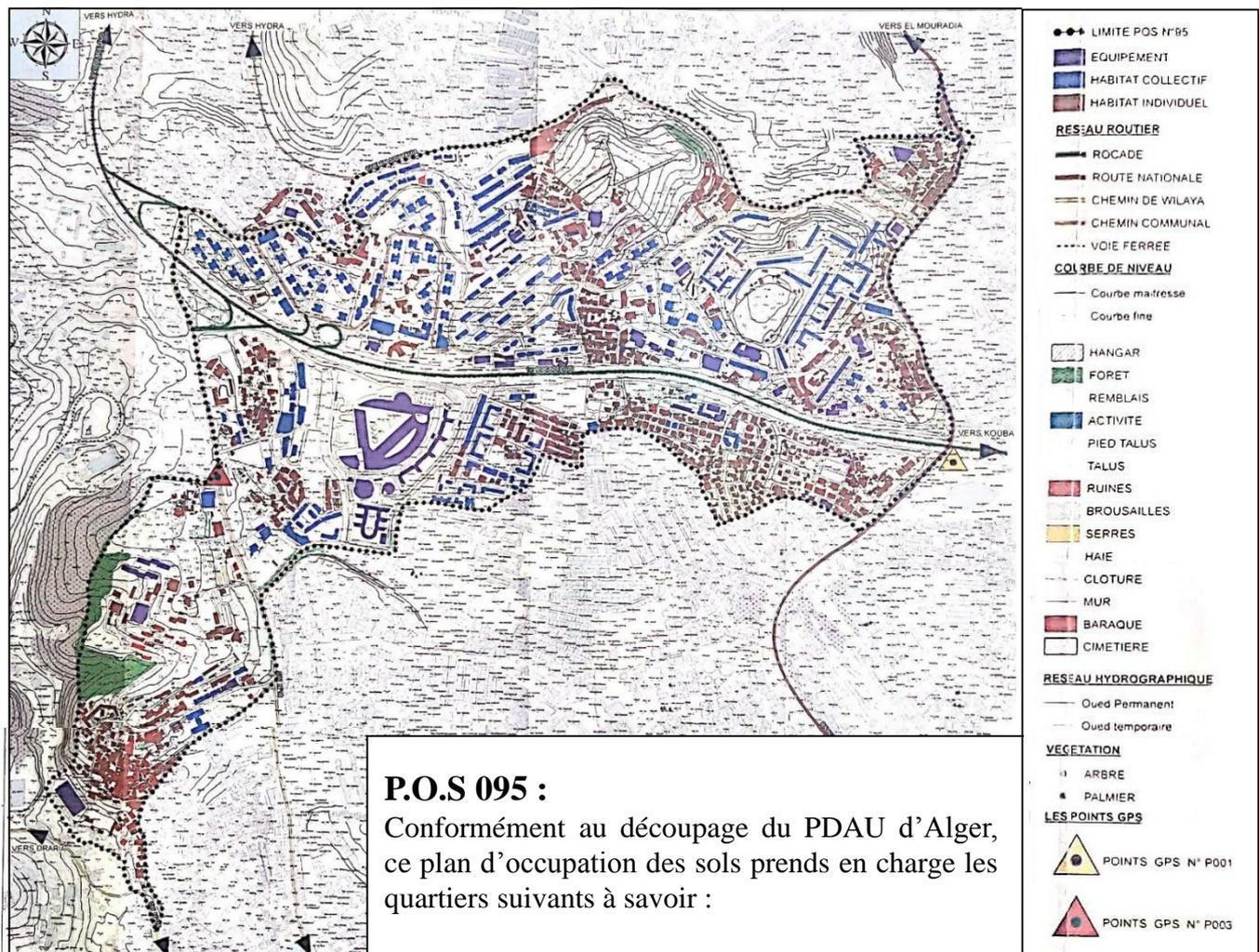


Figure N°46 : Plan délimitation P.O.S N°95 (Source : phase état de fait BET 'U.R.B.A.B' – 2019) 21 **Légende**

- La micro zone de Said Hamdine
- La Z.A.D de Said Hamdine
- La Said Hamdine II
- Cité 'la concorde'
- Tixeraine.

Les cas d'études choisis dans le cadre de ce travail de recherche se situent dans le plan d'occupation des sol P.O.S « 94 ».

III.4 Situation des deux cas d'étude

Présentation générale des deux lotissements:

Caractéristiques principales:

Les lotissements les Castors I et Beauséjour sont des lotissements qui ont vu le jour pendant la période coloniale, et dont les caractéristiques principales sont :

- Leur situation privilégiée au sein de la commune (au centre).
- Leur expression architecturale.
- Vocation strictement résidentielle individuelle.
- Faible occupation du sol (le plus souvent érigée en rez de chaussée ou en R+1).



Figure 48 : Lotissement Beau séjour (Image Google)



Figure 49 : Vue sur lotissement Beau séjour

- Equilibre entre espace bâti et non bâti.
- Cohérence au niveau de l'expression en façade (toiture, clôture basse).
- Absence de vis-à-vis, respect des gabarits, prospect, de l'alignement et de l'intimité des occupants.

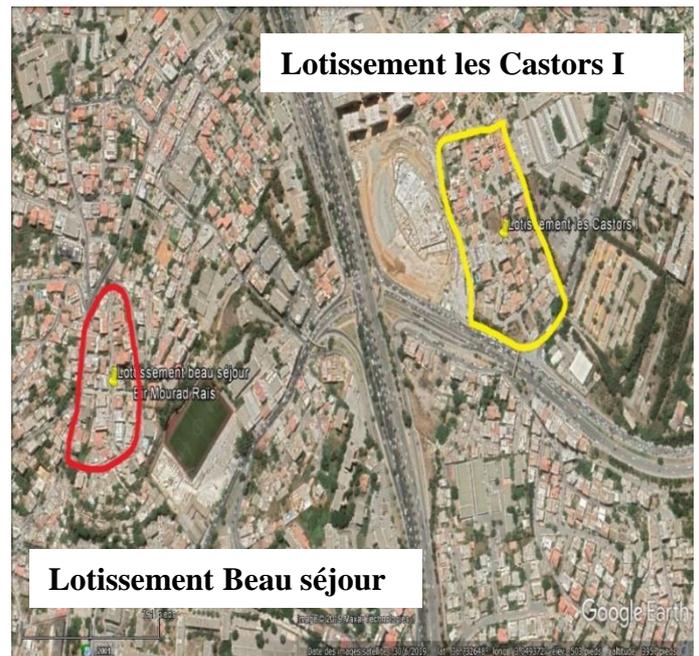


Figure 47 : Plan de situation (Image Google)



Figure 50 : Vue sur lotissement les Castors I



Figure 51 : Lotissement Les Castors I (Image Google)

III.5 Cas d'étude N°1 - Lotissement les Castors I (Démolition – Reconstruction)

Description:

L'ancienne maison individuelle coloniale en rez de chaussée a laissée place à l'émergence d'une promotion immobilière privée; Cette dernière située dans un lotissement résidentiel de la période coloniale, édiflée sur l'ancienne parcelle en mitoyenneté avec deux anciennes maisons individuelle en rez de chaussée et R+1.

Programme projeté :

- Habitat résidentiel collectif , en copropriété.
- Deux logements de type F3 par palier.
- Entrée et cage d'escalier commune.
- Terrasse inaccessible .

Paramètres de construction:

- C.O.S : 3,64 .
- C.E.S : 0,58 .
- Hauteur : R+2 ; soit : 13,20 m,
- Sous sol, Entresol (parking), deux étages courants plus niveau attique,



Figure 52 : Lotissement les Castors I (Image Google)



Figure 53 : Vue sur la promotion immobilière

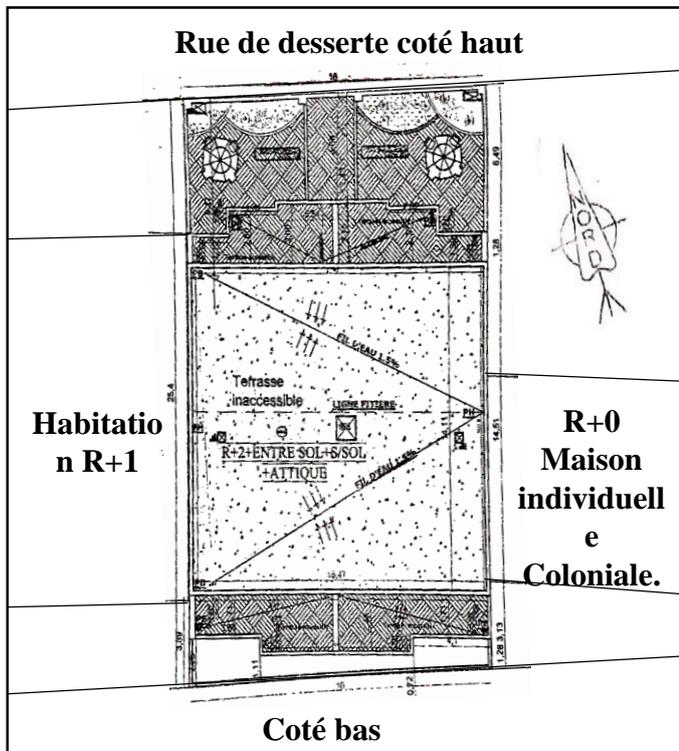


Figure 54 : Plan de masse promotion immobilière privée

Synthèse:

On assiste à une densification verticale qui se traduit par des gabarits importants avec Changement de typologie de habitat et passage d'une typologie d'habitat individuel à une typologie d'habitat collectif, Sans continuité visuelle (expression en façade très différente).

- Dépassement du C.O.S.
- Règles de prospect occultées.
- Rapport largeur rue
- hauteur des constructions faussée.

- Emergence de clôtures surélevées caractérisées par une opacité (discontinuité visuelle et spatiale avec l'espace extérieur du lotissement.)
- Traitement des façades et le choix des matériaux n'obéissent plus au cachet originel du lotissement.

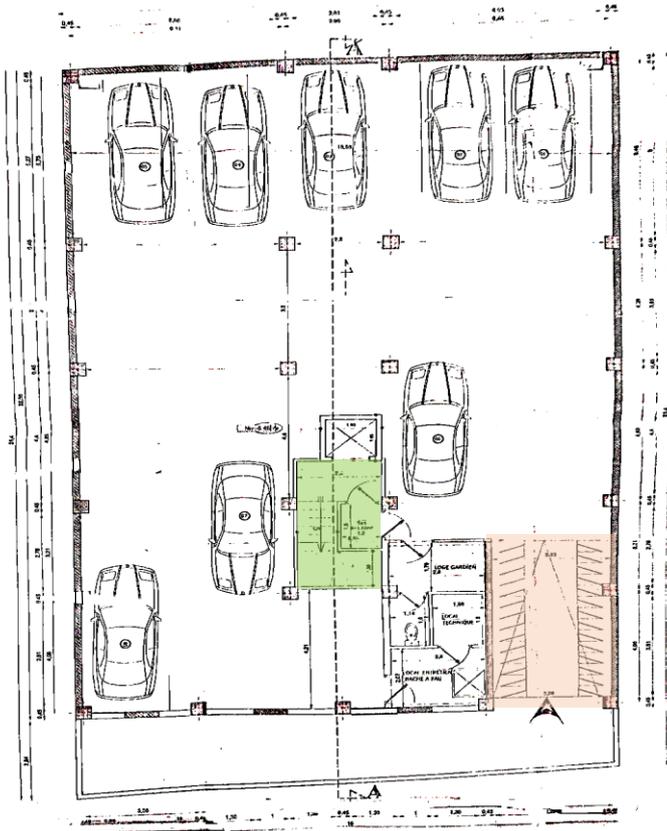


Figure 55 : Niveau Sous Sol



Figure 56 : Vue sur lotissement les Castors I

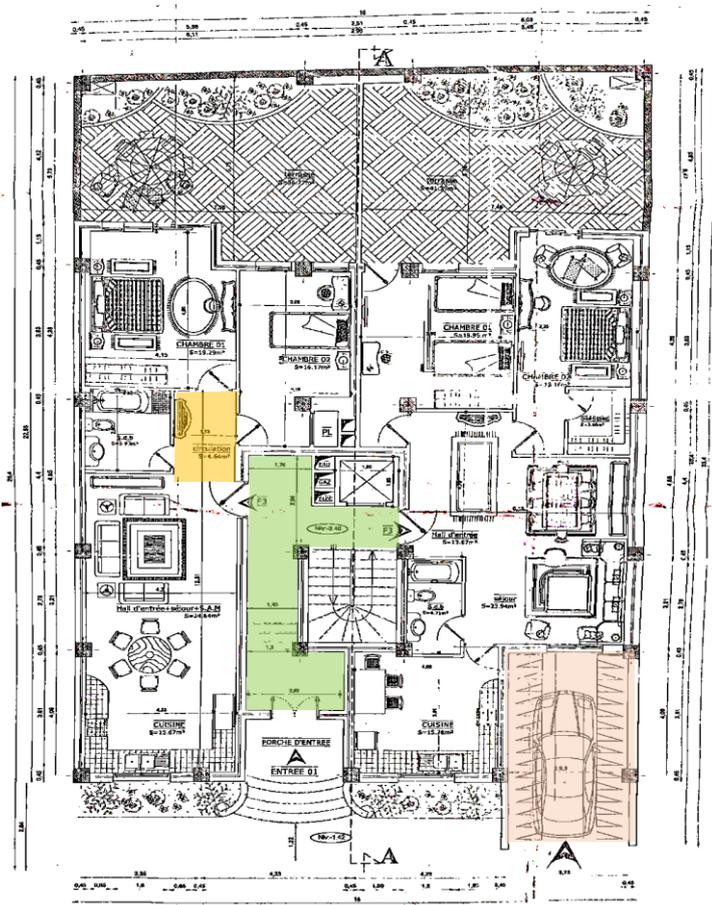


Figure 57 : Niveau entre sol

Synthèse :

L'analyse du dossier graphique de cette promotion immobilière a permis de soulever les points suivants:

- Organisation du lotissement à dominante horizontale
- La rentabilisation du foncier de la parcelle par l'exploitation du sous sol pour l'aménagement d'un parking pour les résidents, sur un terrain de très faible déclivité.
- Inadéquation de la nouvelle construction avec le cadre bâti existant. Ce qui induit également une incohérence avec le réseau viaire (dimensionnement de la voirie), et affectant ainsi les règles de prospect et d'ensoleillement.

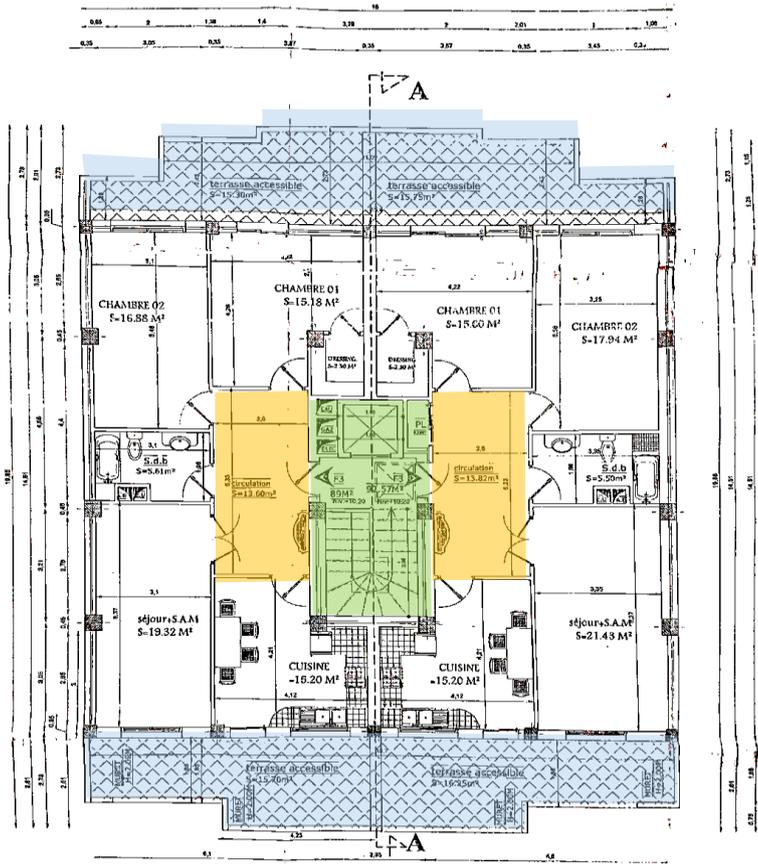


Figure 58 : Niveau Attique



Figure 59 : Vue sur façade principale

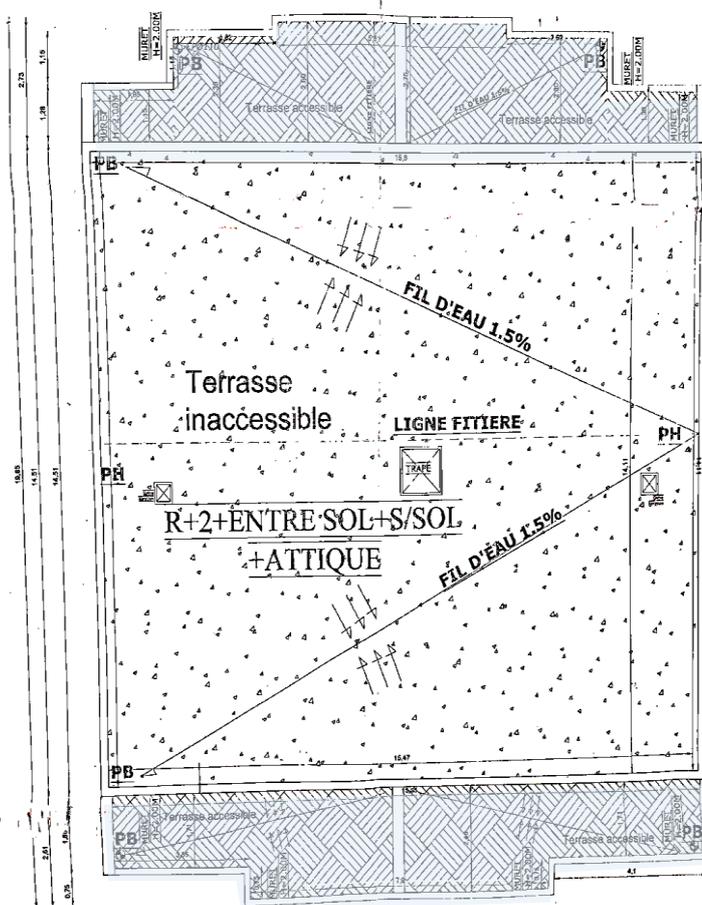


Figure 60 : Niveau terrasse

Synthèse :

- Les toitures très utilisées à l'époque laissent place progressivement à des terrasses le plus souvent rendues inaccessibles par le changement de typologie de individuel au collectif, pour respecter entre autre les règles de copropriété.
- Intégration d'un niveau attique pour obéir aux exigences du nouveau programme de logements projetés.
- La logique et esprit de lotissement se diluent par l'implantation en hauteur de ces constructions et qui obéit à une logique de rentabilité du sol occultant ainsi l'écriture architectural du bâti ancien existant.



Figure 61 : Vue d'ensemble de la promotion immobilière dans son environnement immédiat

- Effet de masse et d'écrasement flagrant.
- La coupe nous montre bien cette volonté d'organisation verticale.

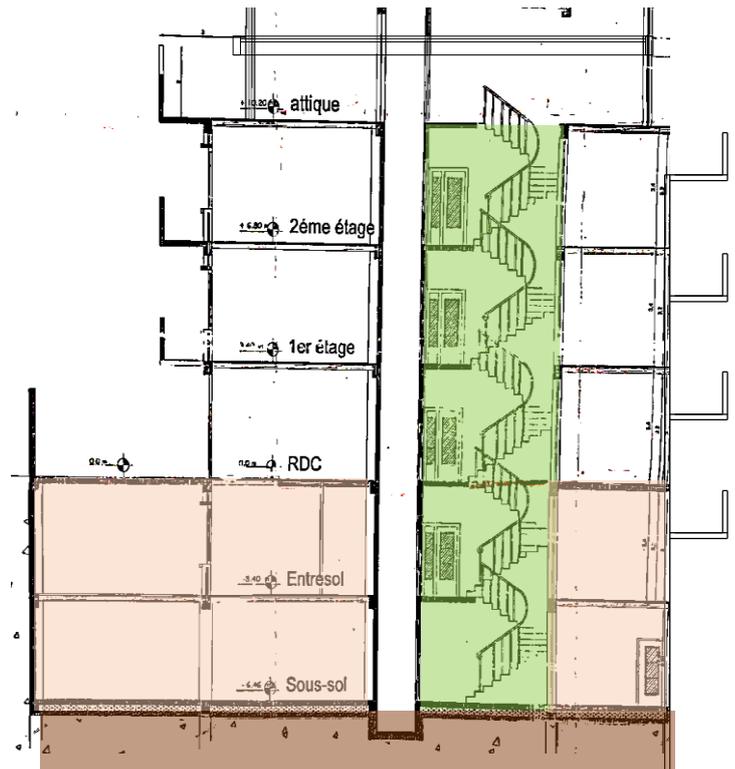


Figure 62 : Coupe transversale



Figure 64 : Vue sur la promotion immobilière



Figure 63 : Façade principale

- Absence d'une prise en charge des façades dans la continuité d'un existant

Synthèse :

- Le projet de par son implantation et sa hauteur induit un effet de masse et d'écrasement.
- Le traitement de façade n'emprunte aucun élément au bâti ancien existant.
- Le projet de promotion immobilière opère une coupure radicale au niveau architectural (traitement de façade, proportion, gabarits).
- On remarque que le nouvel édifice implanté sur une parcelle de petite taille obéit à une logique de densification qui se traduit par une occupation quasi-totale de la parcelle.

III.6 Cas d'étude N°2 -Lotissement les Castors I-

Phase démolition :

Description:

On assiste à la démolition d'une maison individuelle de la période coloniale située entre deux maisons de style colonial érigées en R+1 et R+2.

- Cette Maison individuelle à usage résidentiel datant de la période coloniale, bâtie sur deux niveaux sur rez de chaussée composée de :
- Un séjour donnant sur une grande terrasse et trois petites chambres, une cuisine, salle de bain, un grand garage.
- A l'étage on y trouve quatre chambres, un séjour, puis une buanderie donnant sur une terrasse accessible.

Paramètres de construction:

C.O.S : 0,30

C.E.S : 0,70

Hauteur: 9 m

Phase démolition (Permis de démolir approuvé)



Figure 65 : Situation du projet (Image Google)

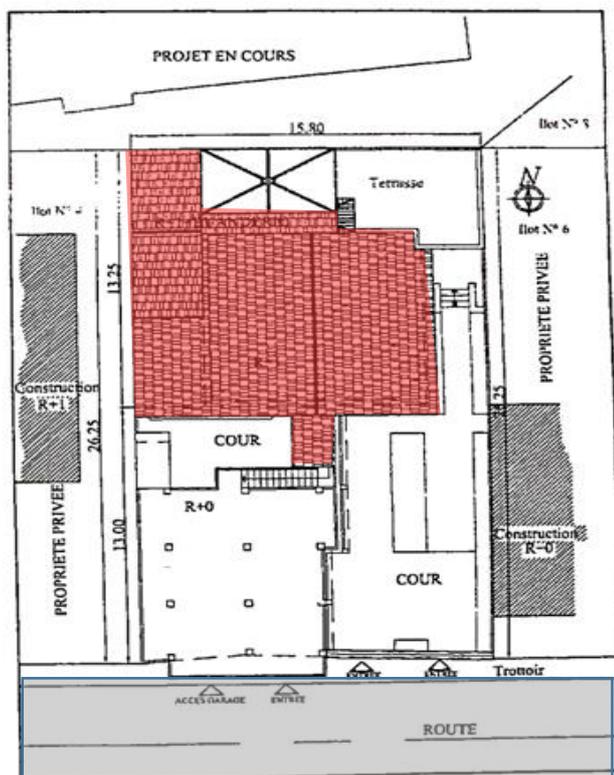


Figure 66 : Plan de masse (existant)



Figure 67 : Vue sur ruelle du quartier

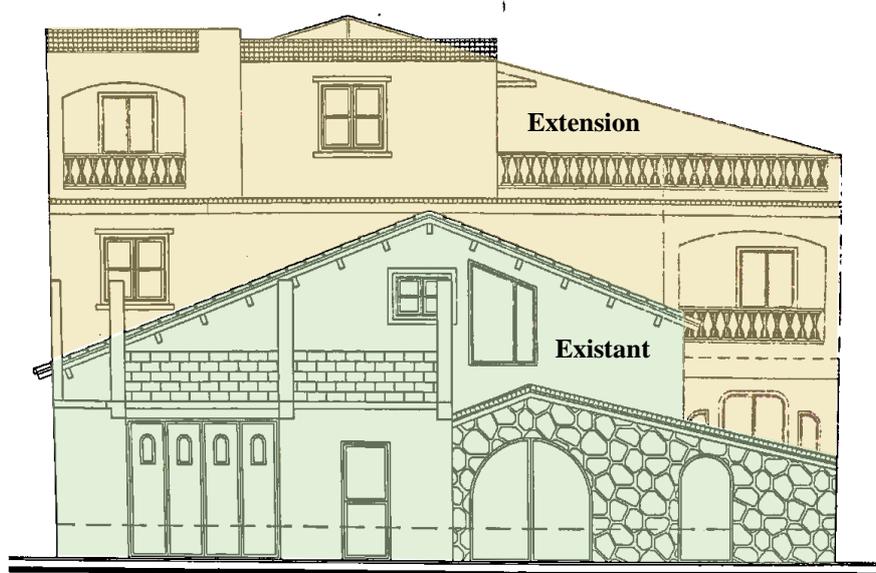


Figure 68 : Façade principale

Cette maison individuelle, initialement conçue en rez de chaussée à déjà fait l'objet d'une extension verticale, sans trop affecter l'ancienne façade, et ce par l'emploi de toiture dans la continuité du noyau dur de la construction initiale comme l'indique la superposition de deux systèmes constructifs (Mur porteurs/poteaux poutre).

Cette construction à déjà fait l'objet d'une extension horizontale et verticale à usage personnel.

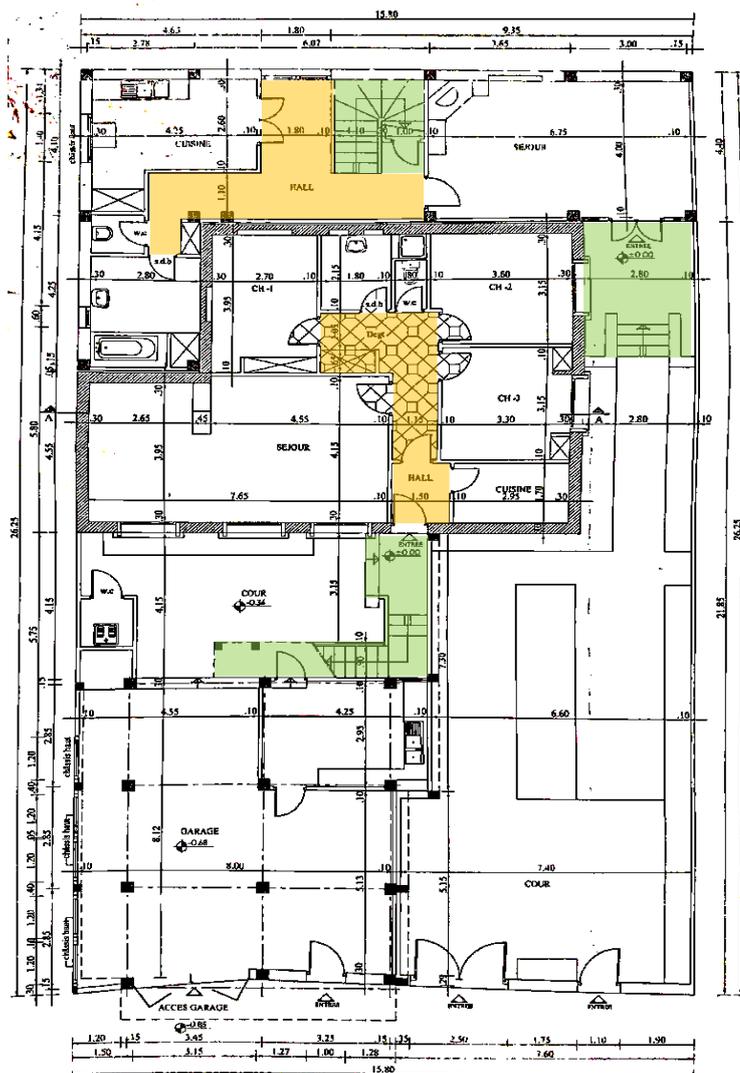


Figure 69 : Niveau RDC



Figure 70 : Vue sur accès à la parcelle en chantier (travaux de démolition en cours)

Le système constructif montre bien l'existence d'un noyau ancien composé de mur porteur et d'une extension plus récente en poteaux-Poutres.

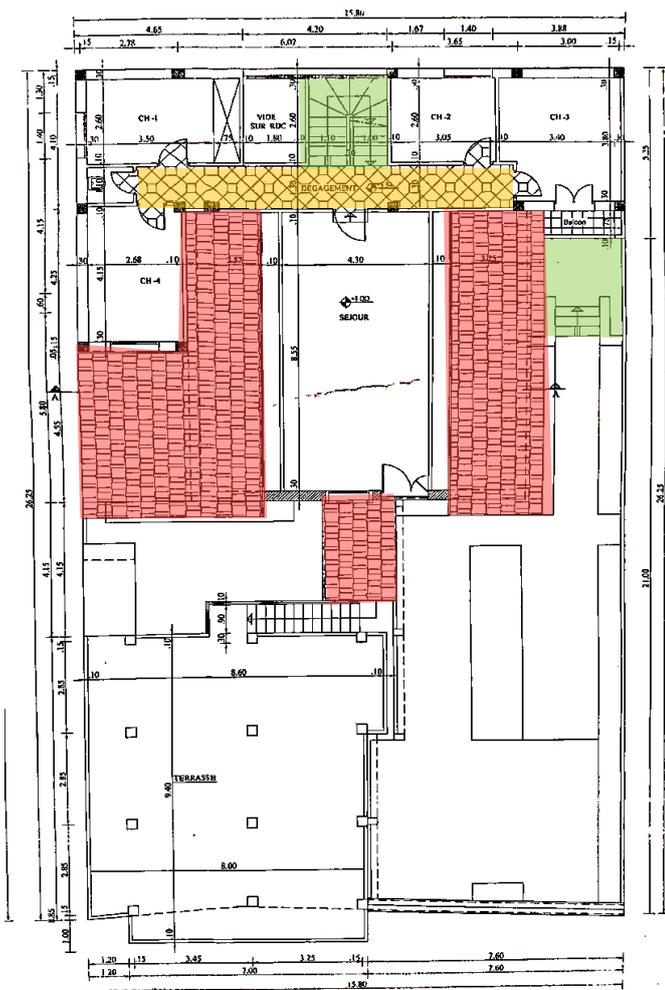


Figure 71 : Niveau de 1^{er} étage

Les deux extensions ayant affecté la maison individuelle sont bien identifiables :

- une extension horizontale vient se greffer à l'ancienne construction pour y abriter des places de parking.
- Une extension à l'arrière de la parcelle destinée à recevoir une extension à usage d'habitation.



Figure 73 : Vue sur rue de desserte donnant sur chantier de démolition en cours



Figure 72 : Vue sur ruelle du quartier

La maison initiale érigée en rez de chaussé a subi une extension verticale en R+2 avec une occupation du sol importante.

- Un entretien avec les résidents du quartier nous a permis de constater un seul cas de reconstruction suite à une vente au profit d'un particulier qui a retranscrit fidèlement l'image du quartier.
- La nouvelle construction s'intègre parfaitement au cadre bâti existant tant au niveau architectural que typologique (reconduction d'un habitat résidentiel individuel).

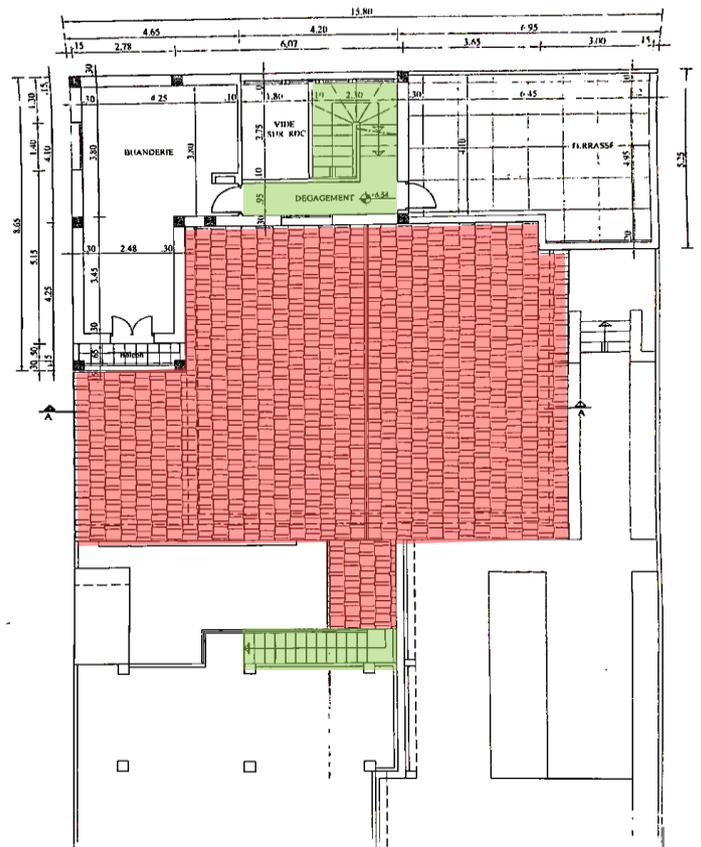


Figure 74 : Niveau terrasse

Phase reconstruction :

Description:

L'ancienne maison individuelle coloniale a laissée place à l'émergence d'une promotion immobilière privée.

Programme projeté :

- Habitat résidentiel collectif, en copropriété.
- Un logement de type F2 au rez de chaussée .
- Un logement de type F4 à l'étage (R+1 et R+2).
- Un logement de type F3 au niveau attique.
- Entrée et cage d'escalier commune.
- Terrasse accessible privée (logement)
- Terrasse inaccessible .

Paramètres de construction:

- C.O.S : 2,12 .
- C.E.S : 0,42 .
- Hauteur : R+3 ; soit : 12,80 m,
sous sol (parking), Rez de chaussée, deux étages
courant plus niveau attique.
- Piscine.

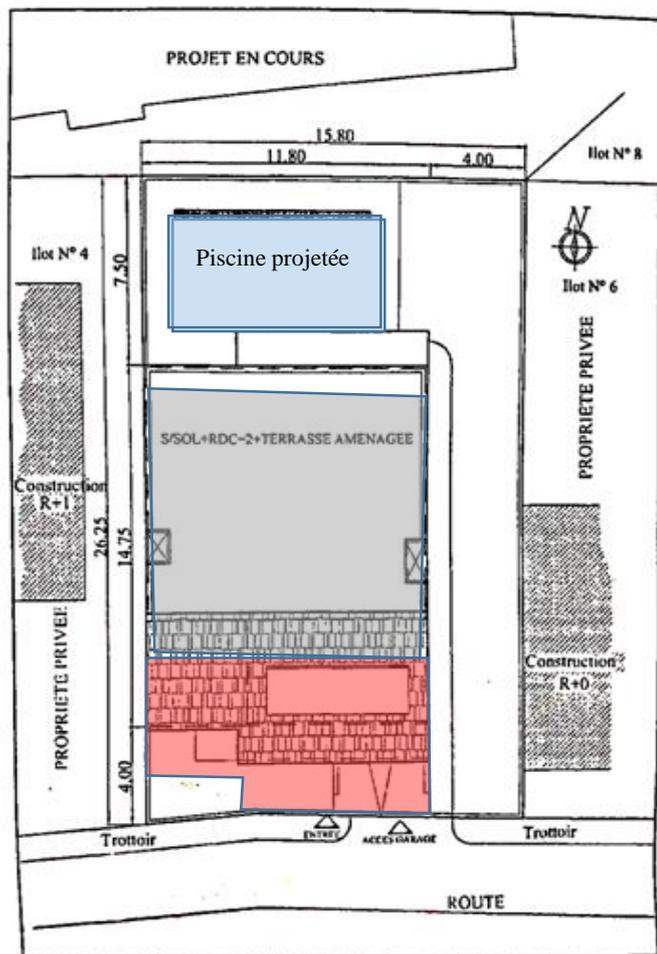


Figure 76 : Plan de masse projeté.

Phase reconstruction (non entamée)



Figure 75 : Lotissement les Castors I (Image Google)

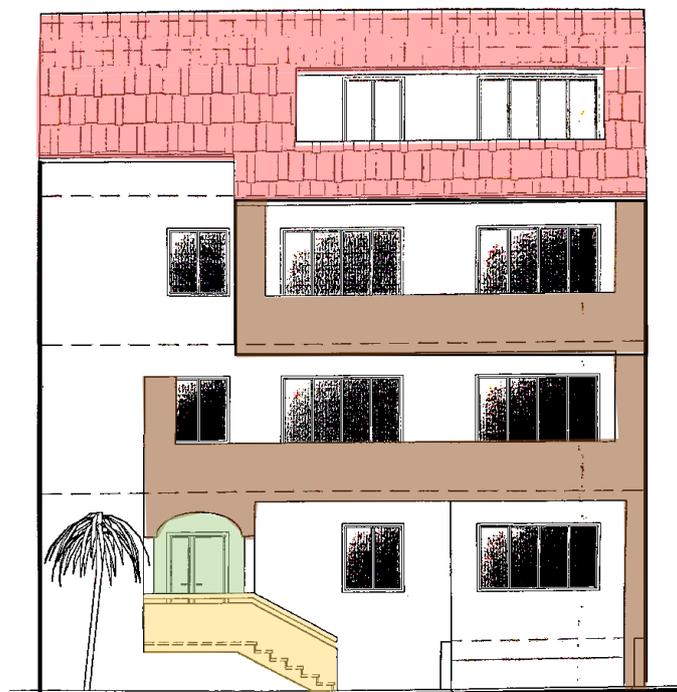


Figure 77 : Façade principale (projetée)

Synthèse:

Cette reconstruction va faire l'objet de la réalisation d'une promotion immobilière à usage d'habitation, à l'initiative du nouveau propriétaire pour redimensionner les espaces en fonction du nouveau programme, néanmoins nous assistons à un changement radical des proportions et traitement de la façade qui constitue une rupture franche avec l'ancienne construction.

- Le deuxième niveau, R+2 et le dernier est composé de trois chambres, d'une cuisine d'un séjour donnant sur une terrasse, les chambres sont dotées de balcons donnant sur la façade principale.

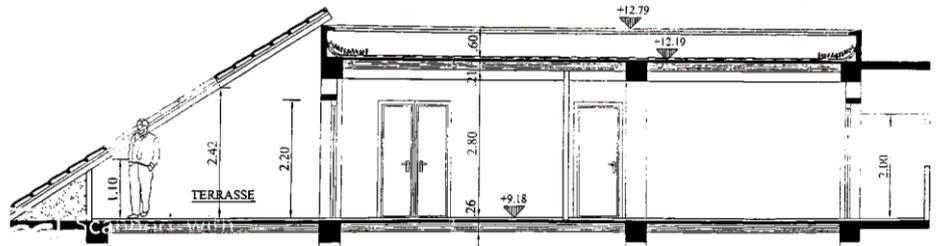


Figure 81 : Coupe sur niveau attique

On constate bien sur cette coupe la volonté de s'étaler en hauteur .

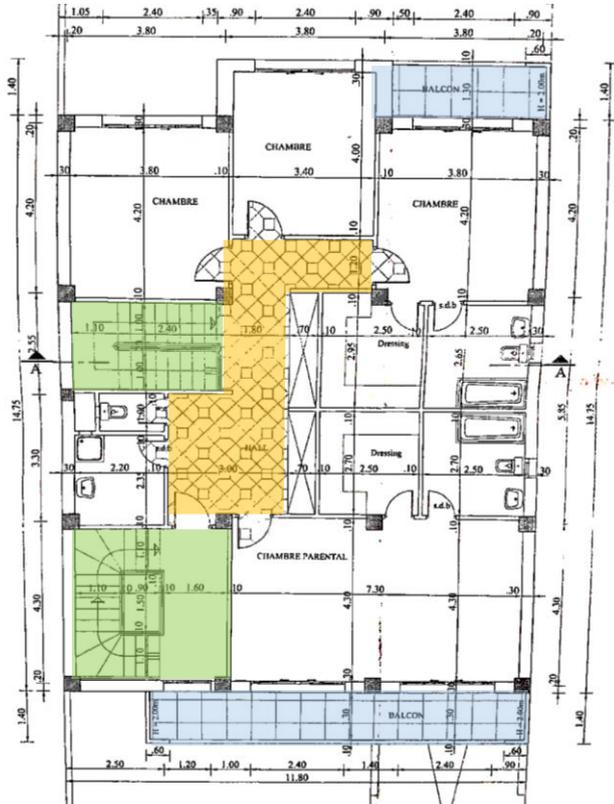


Figure 82 : Niveau 1^{er} étage

- Un deuxième escalier permet d'accéder a ce niveau depuis le rez de chaussée.
- Introduction d'un dernier niveau attique de hauteur inférieure.

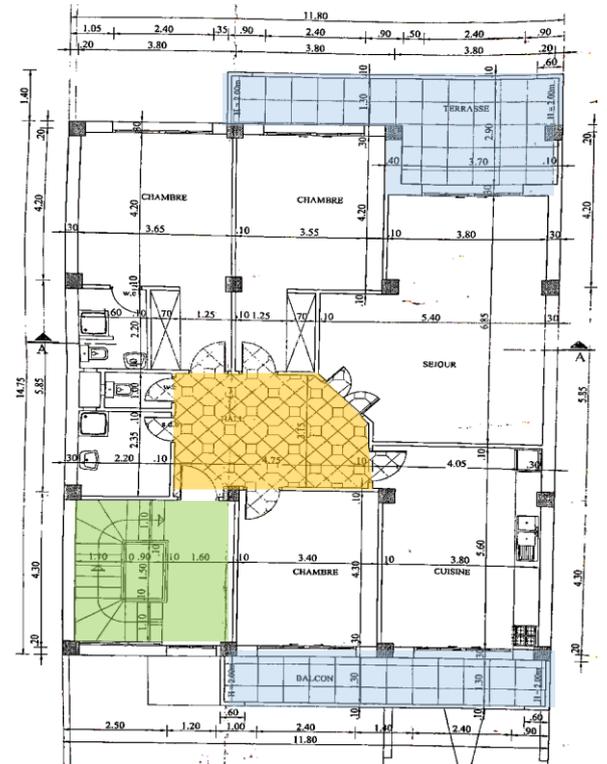


Figure 83 : Niveau 2^{er} étage

- Ce dernier niveau « attique » se compose comme suit : Deux chambres, un séjour, grande terrasse accessible , donnant sur la façade principale , une cuisine, et de sanitaires.

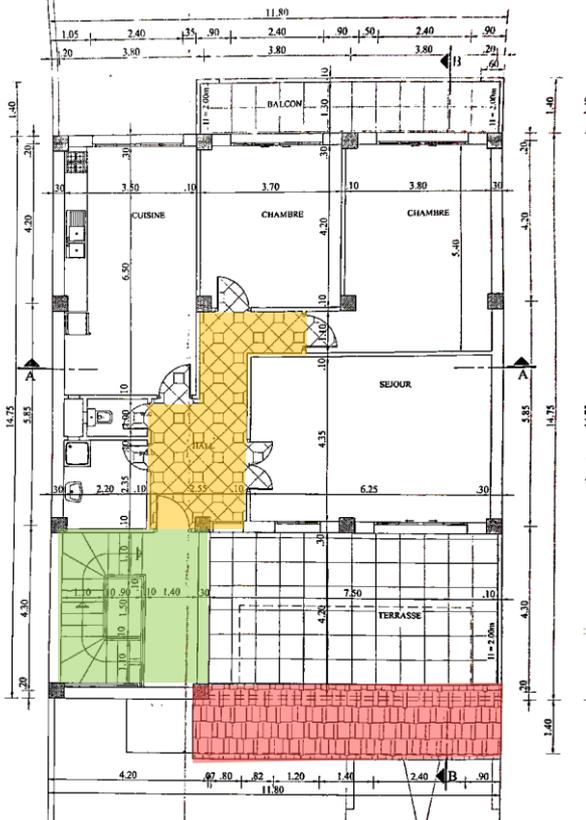


Figure 84 : Niveau attique

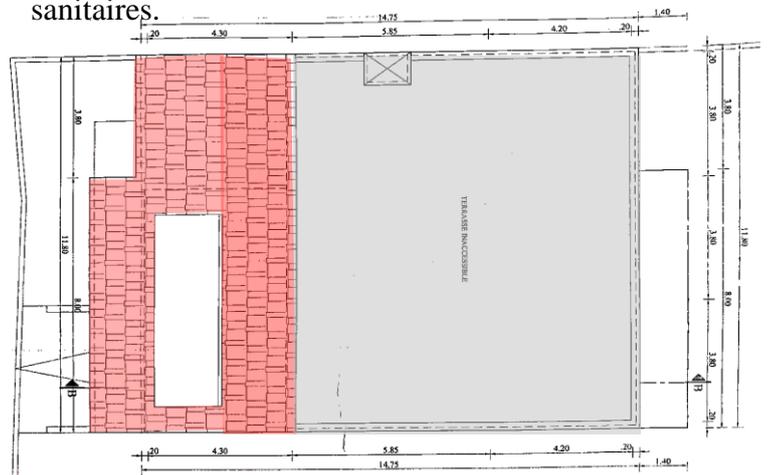


Figure 85 : Niveau terrasse aménagée

III.7 Cas d'étude N°3 - Lotissement « Beau Séjour » -

Phase démolition- Reconstruction

Description:

Cette promotion immobilière est conçue en R+4 , plus deux niveaux de sou sol dont le 1er est à usage de parking.

Programme projeté:

- Ce projet à vocation strictement résidentiel lui aussi mais de type collectif , il se compose d'un programme de plusieurs logements (simplex et duplex standing), dont un entresol destiné à abriter un parking clos et couvert pour les bénéficiaires des logements.
- La superficie totale de la parcelle est de 500 m².
- La particularité de cette promotion c'est qu'elle s'érige sur un terrain en pente donnant lieu à deux façades

Paramètres de construction:

C.O.S : 3,13

C.E.S : 0 ,55

Hauteur: 17,90 m

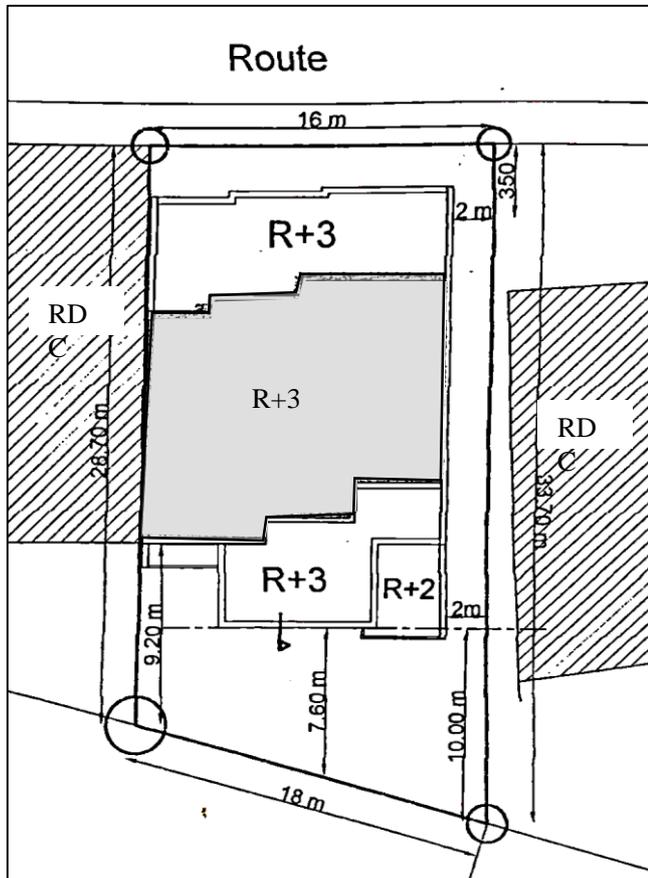


Figure 88 : Plan de masse.

Très forte occupation du sol

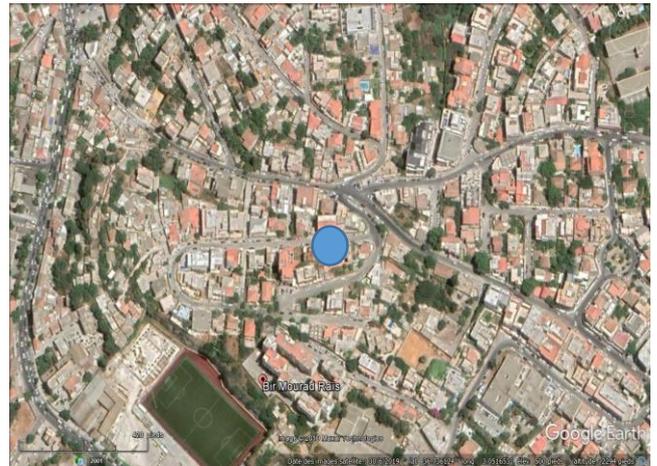


Figure 86 : Plan de situation (Image Google)

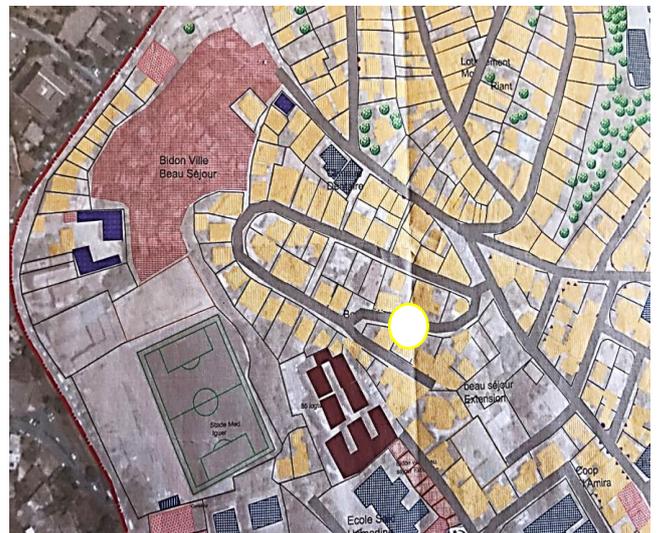


Figure 87 : Lotissement Beau séjour



Figure 89 : Projet de promotion immobilière réalisé.

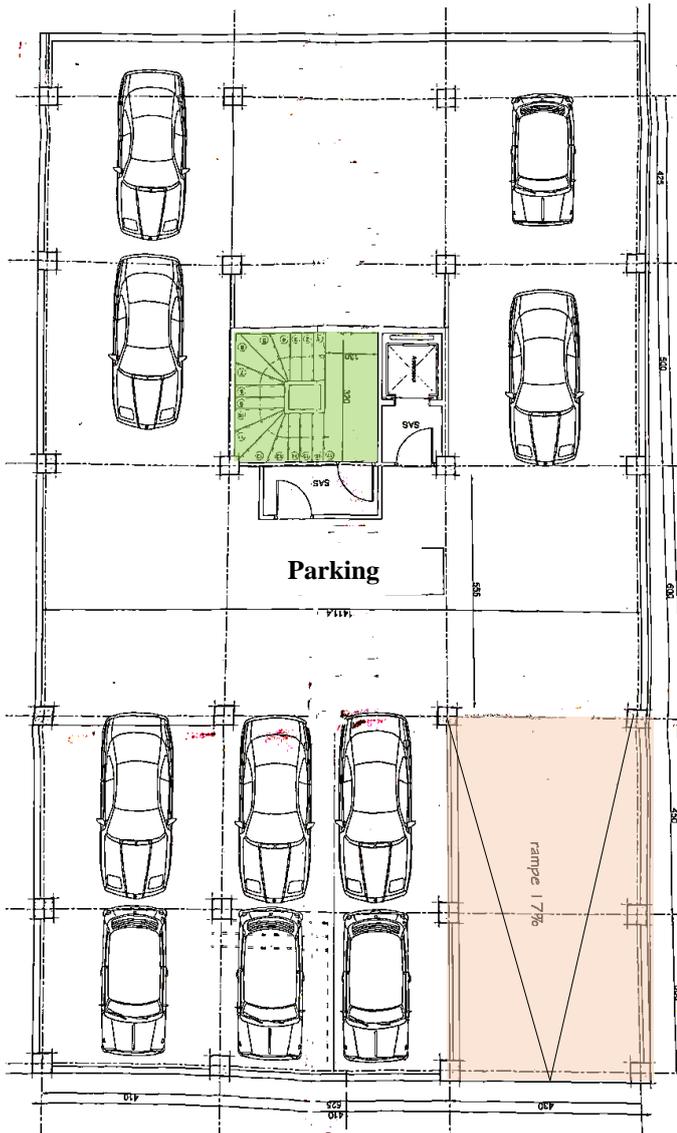


Figure 90 : Niveau entre sol 01

L'accès au parking s'effectue coté façade principale .



Figure 92 : Reconstruction , Travaux en cours



Figure 91 : Ouverture de chantier, Travaux de démolition

Travaux de démolition en cours
 -Règles de prospect non observées
 -Effet de masse.



Figure 93 : Vue sur accès au parking en sous sol

Création d'un sous sol destiné à recevoir un parking véhicule attendant au bénéficiaires des logements promotionnels

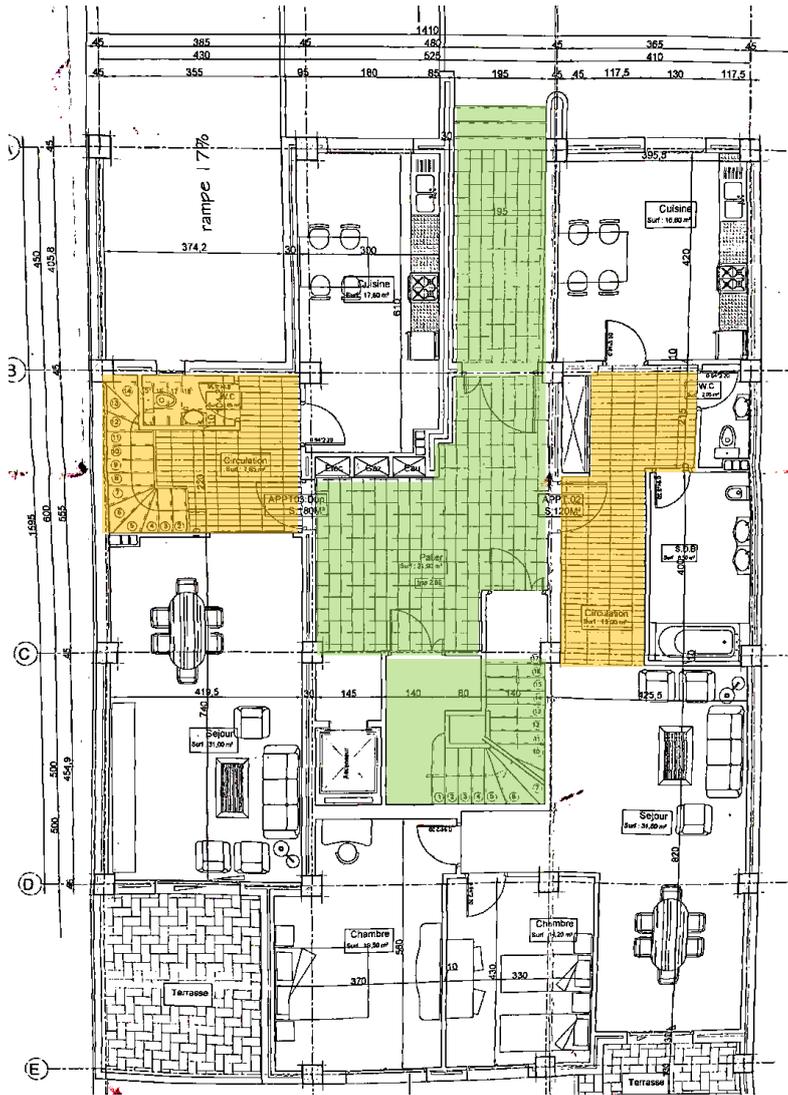


Figure 94 : Niveau RDC



Figure 96 : Vue sur façade principale



Figure 95 : Reconstruction , Travaux en cours

- Le traitement de façade de la nouvelle construction opère une rupture avec le traitement des constructions mitoyennes.



Figure 97 : Projet de promotion réalisée

- Le projet de promotion immobilière privée marque de par son implantation et son gabarit une non intégration au tissu bâti existant.

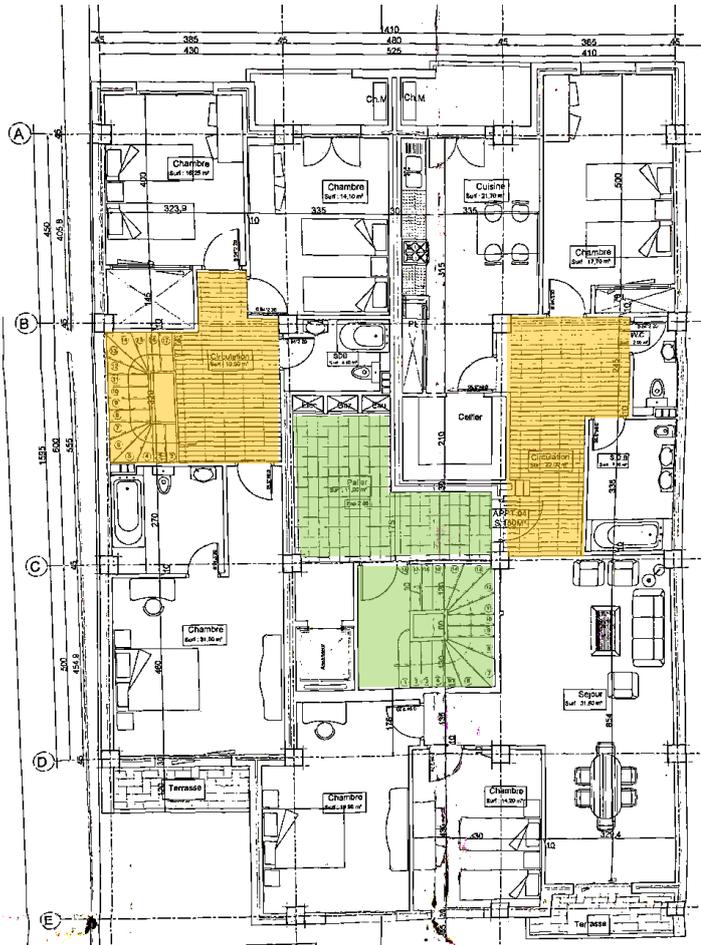


Figure 98 : Niveau 1^{ER} étage



Figure 99 : Vue sur rue de desserte



Figure 100 : Vue sur façade principale



Figure 101 : Vue sur escalier extérieur de desserte

Escalier extérieur du lotissement assurent la prise en charge du prospect et des règles de vis-à-vis

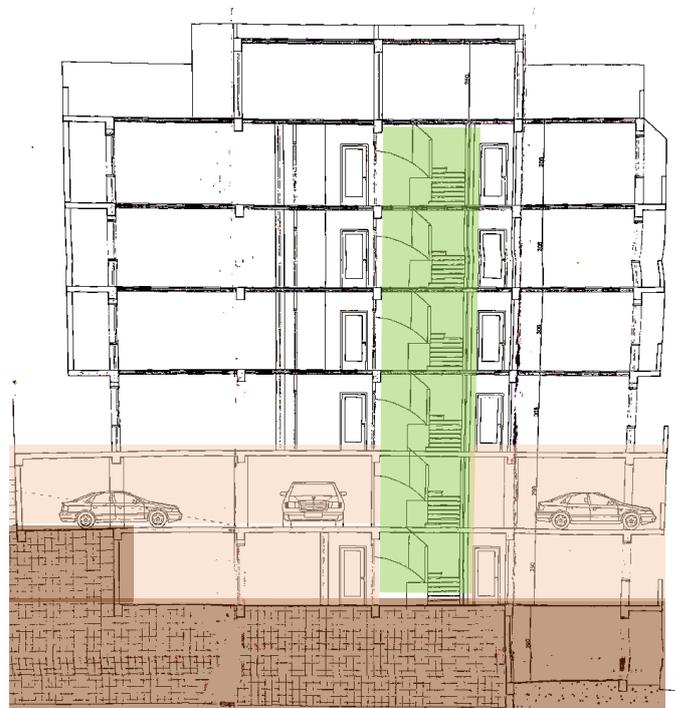


Figure 102 : Coupe transversale

On observe bien sur la coupe ci-dessous une occupation verticale démesurée de la parcelle.

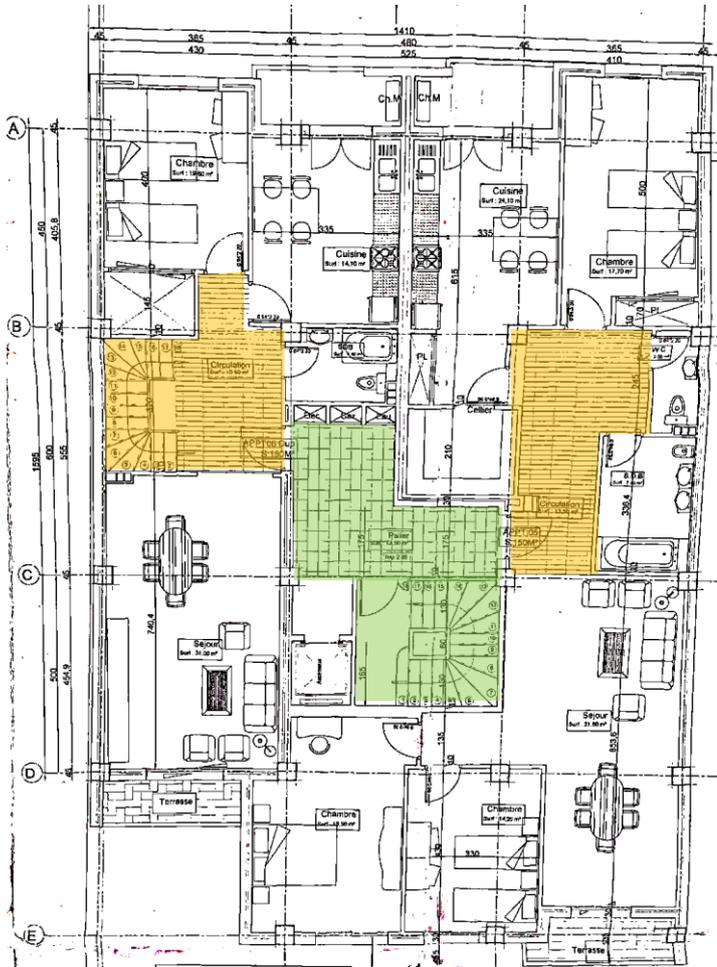


Figure 103 : Niveau 2eme étage

- La déclivité importante du terrain d'assiette a permis une rentabilisation de la superficie de la parcelle et l'intégration de niveaux de parking



Figure 105 : façade principale



Figure 104 : Vue sur façade postérieure

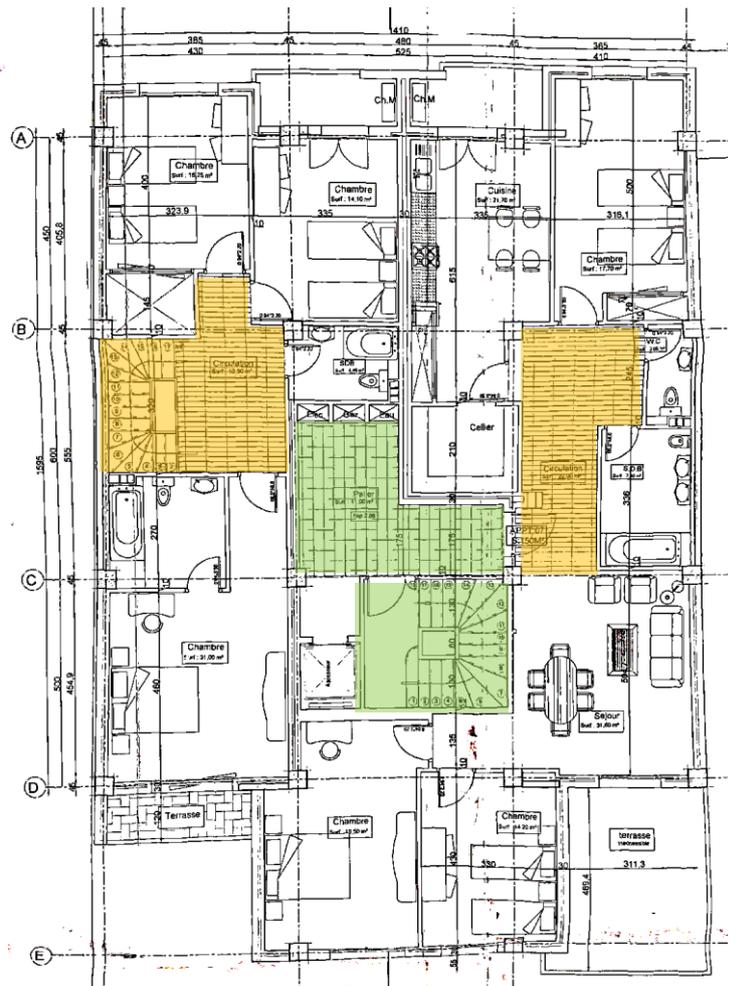


Figure 106 : Niveau 3eme étage

- Monotonie dans le traitement de la façade et répétitivité des éléments de composition.

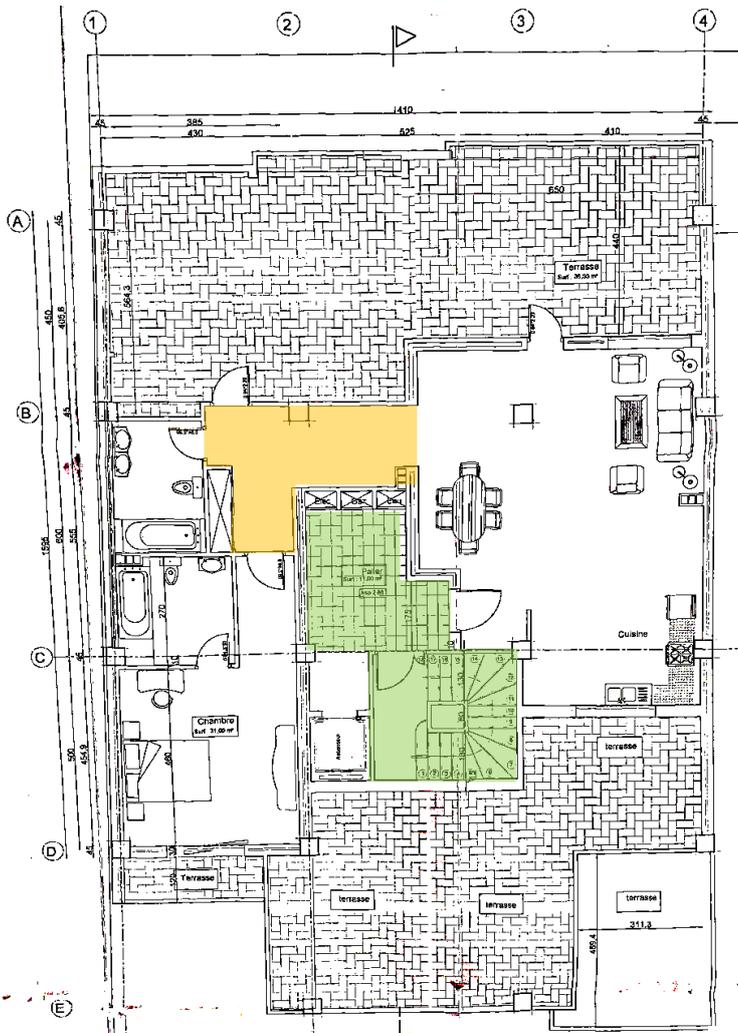


Figure 107 : Niveau attique

- L'intégration d'un niveau attique de faible hauteur qui à permis d'intégrer un logement supplémentaire



Figure 109 : Vue sur escalier extérieur



Figure 108 : Vue sur façade principale

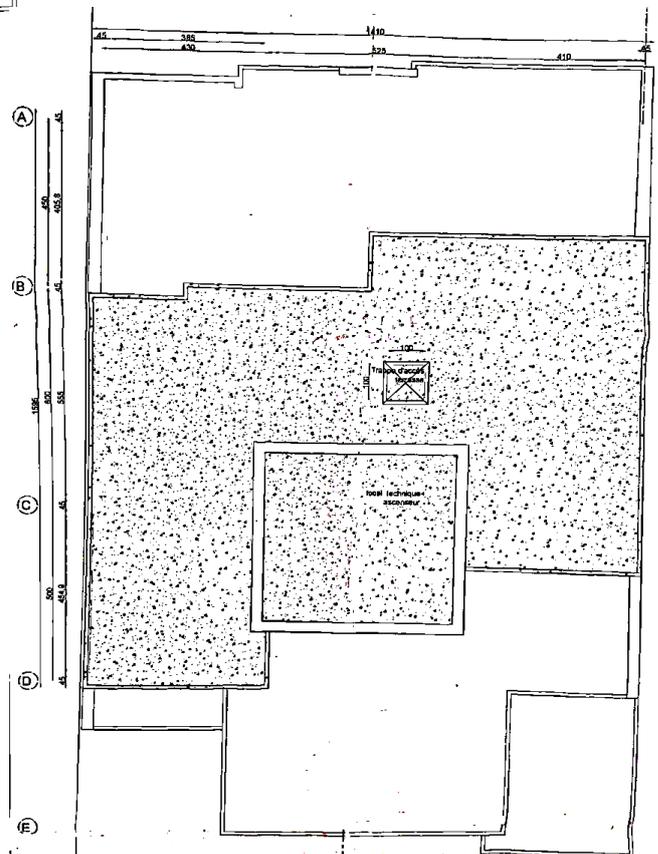


Figure 110 : Niveau toiture terrasse

TABLEAU N°04 : EVOLUTION DU NOMBRE DE PERMIS DE CONSTRUIRE -DEMOLIR

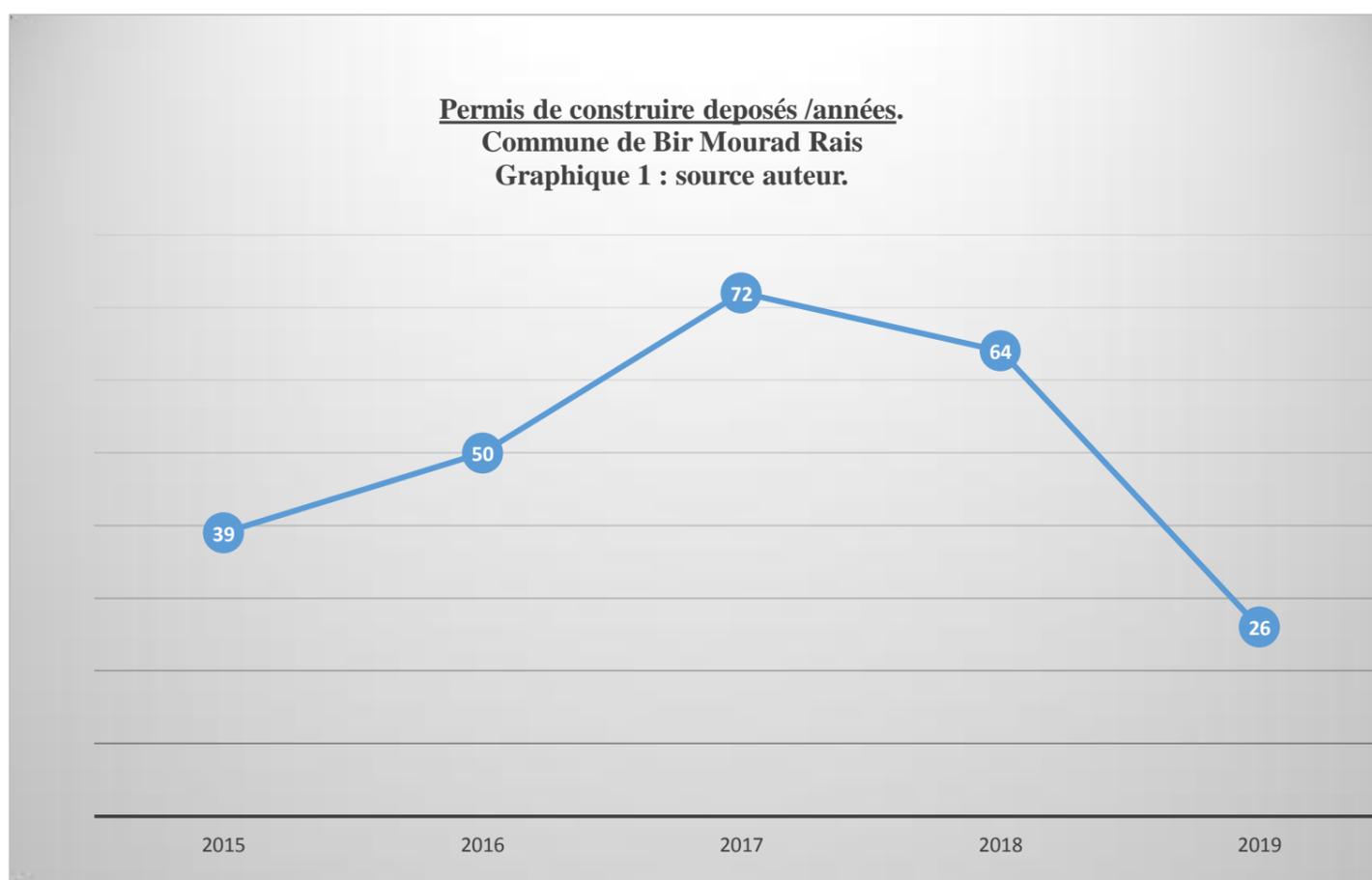
DELIVRES PAR ANNEES ET DESTINATION NOUVELLE 2015-2019(Source : APC /traitement : Auteur).

Années	Permis de construire démolir déposés	Permis de construire démolir Approuvés	Ancienne Typologie	Motif de démolition	Forme de démolition	Nouvelle destination	Nombre de promotion réalisées	Observations
2015	39	09	Habitat colonial Résidentiel En (RDC, R+1)	Vétusté	Complete Partielle avec extension	Promotions immobilières privées (Habitat collectif. plus commerces).	02	-
2016	50	30	Habitat colonial Résidentiel En (RDC, R+1)	Vétusté	Complete	Promotion immobilière Cliniques privées.	02	Pas de promotions immobilières à recevoir de l'habitat.
2017	72	58	Habitat colonial Résidentiel En (RDC, R+1).	Vétusté	Complete	Promotion immobilières (Habitat collectif plus commerces). Immeuble à usage de bureaux. 02 Mosquées. 01 Hôtel	11	Sur les onze promotions immobilières recensées Neuf ont été destinées à recevoir des programmes de logements standing plus commerces.
2018	64	51	Habitat colonial Résidentiel En (RDC, R+1).	Vétusté Etdisponibilité de terrain nu	Complete	Promotion immobilière (Habitat collectif plus commerces). Un hôtel en (R+8). Un immeuble à usage de bureaux. R+21 sur terrain nu plus 4 S/Sol. -Une Ecole coranique.	09	Gel de la délivrance des permis de construire En date du 28.01.18 (P.O.S en cours d'élaboration).
2019	26	26	Habitat colonial Résidentiel En (RDC, R+1).	Vétusté	Complete	Promotions immobilières privées. (Habitat collectif. plus commerces), Dont un showroom.	13	Gel de la délivrance des permis de construire En date du 13.3.19 (P.O.S en cours d'élaboration).

TABLEAU N°05 : RECAPITULATIF DES PERMIS DE CONSTRUIRE DELIVRES

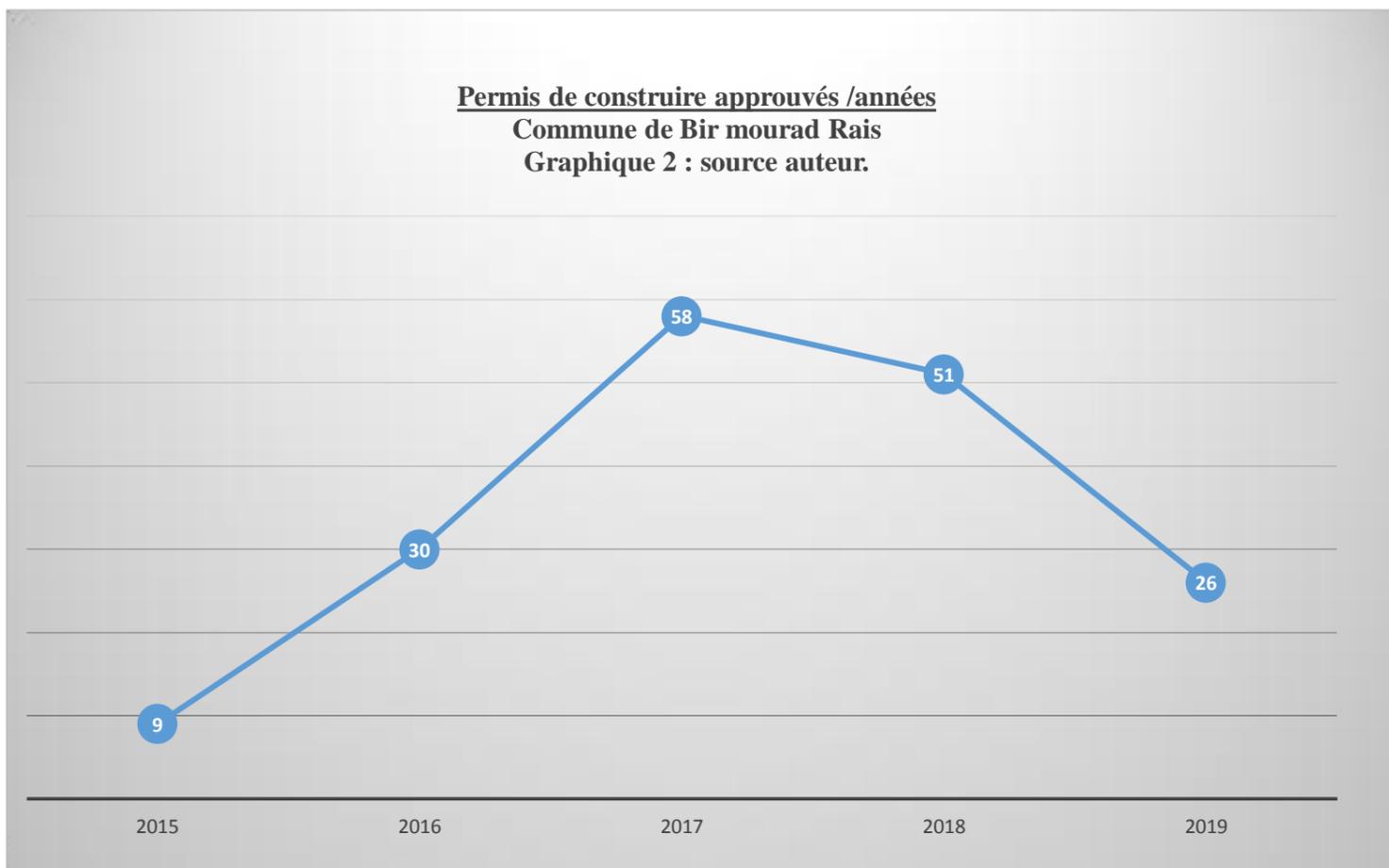
(Source : APC / traitement : Auteur).

Années	Nombre de Permis de construire déposés	Nombre de permis approuvés	Nombre de permis refusés	Permis de construire approuvés (%).
2015	39	09	30	30
2016	50	30	20	60
2017	72	58	14	80
2018	64	51	13	79
2019	26	26	0	100
Total/année	251	178	73	70



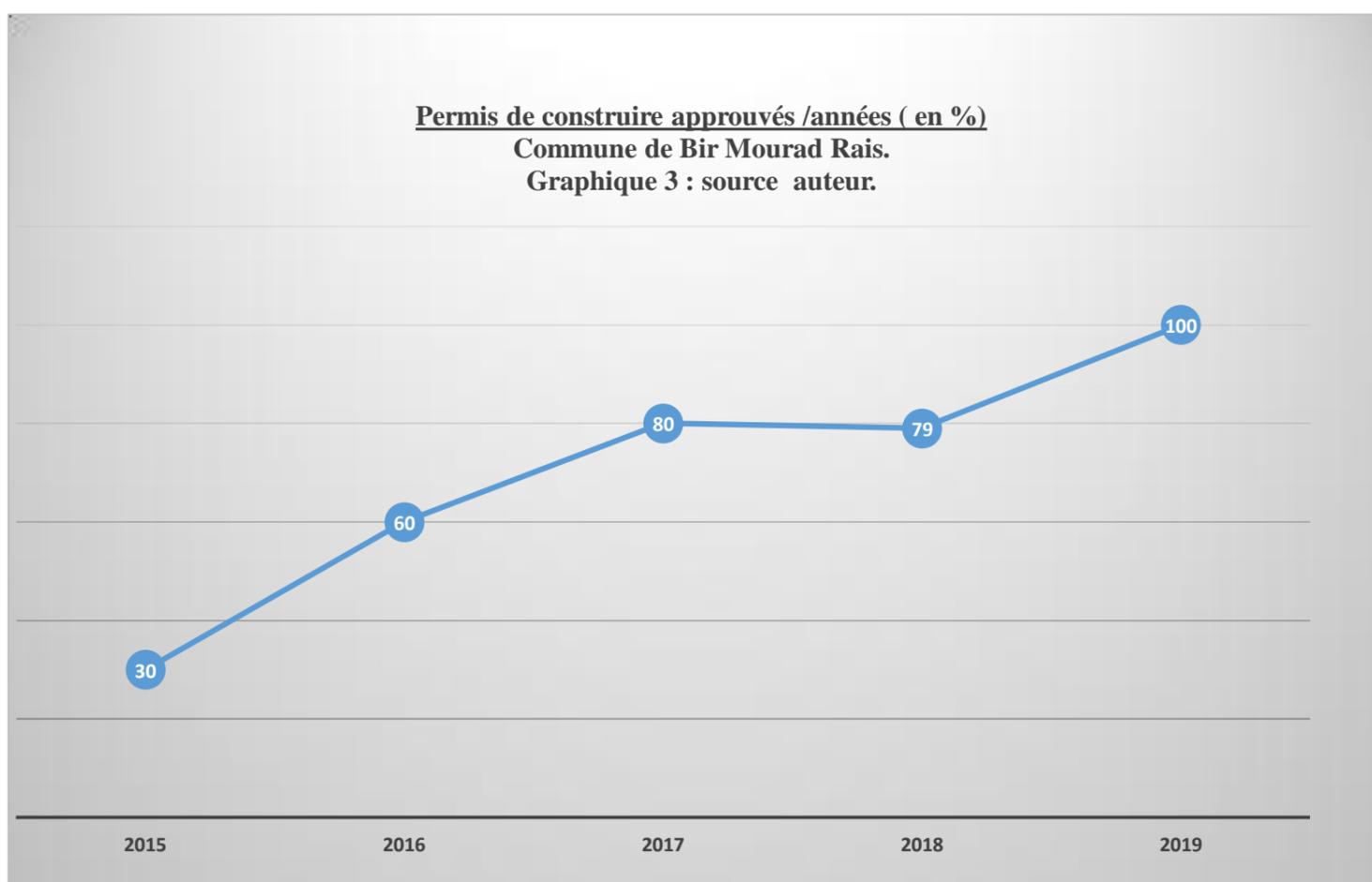
Graphique N°1 :

l'exploitation des données du graphique N°1 permet d'identifier clairement un accroissement des dépôts de demandes de permis de construire, notamment entre 2015 et 2017, ce nombre décroît sensiblement en 2018 pour baisser de façon significative en cours ; Cette diminution conjoncturelle des demandes de permis de construire est due à la gel de délivrance de permis de construire jusqu'à approbation de plan d'occupation des sols en cours.



Graphique N°2 :

Ce graphique permet d'observer un taux d'accroissement des permis de construire approuvés de façon importante entre 2015 et 2017.



Graphique N°3 :

Ce dernier graphique permet d'observer clairement une hausse vertigineuse de l'octroi de permis de démolir/construire entre 2015 et 2019. Cet indicateur des opérations de démolition- reconstruction et qui s'accompagne d'une hausse importante constatée du droit à construire est révélateur d'une mutation réellement amorcée sur ces lotissements de la période coloniale.

TABLEAU N°06 : TABLEAU SYNTHETIQUE DE L'EVOLUTION DES PARAMETRES DE CONSTRUCTION

AVANT ET APRES LES OPERATIONS DE DEMOLITION - RECONSTRUCTION

_(Source : APC / Traitement : auteur)

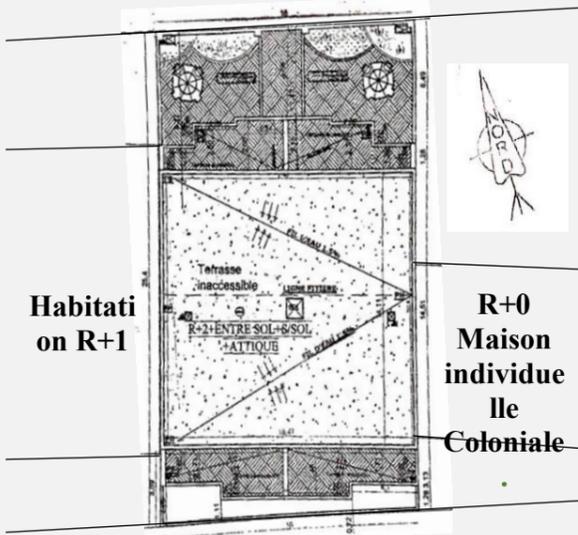
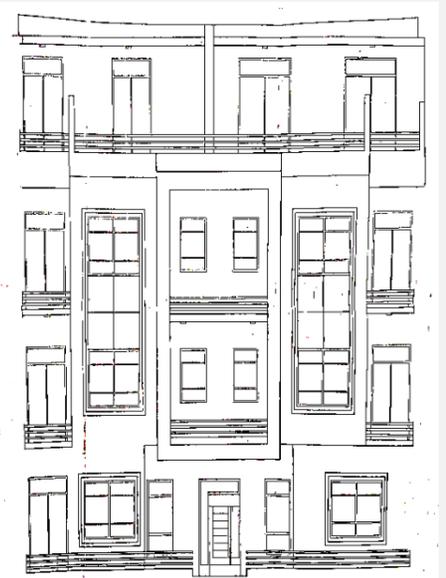
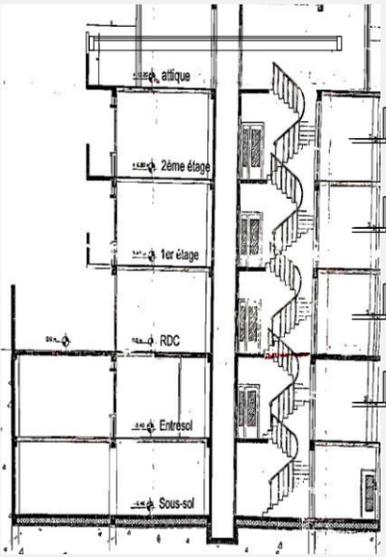
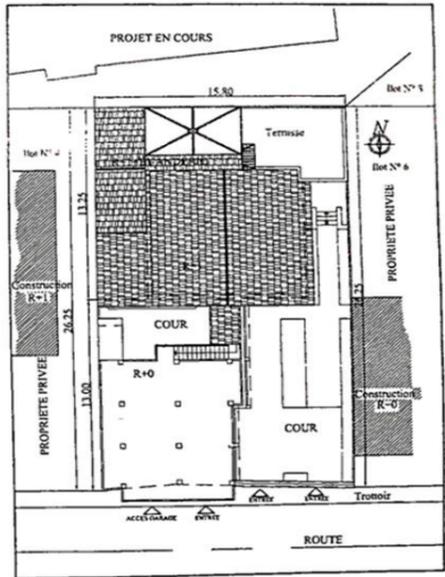
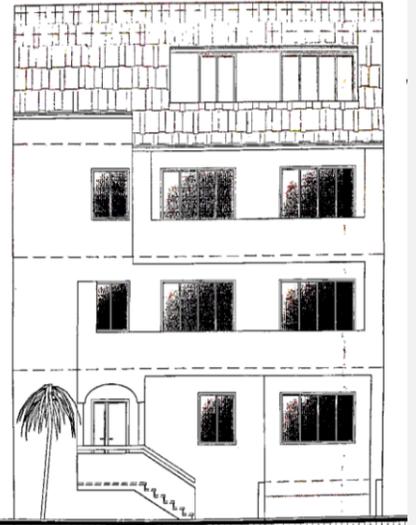
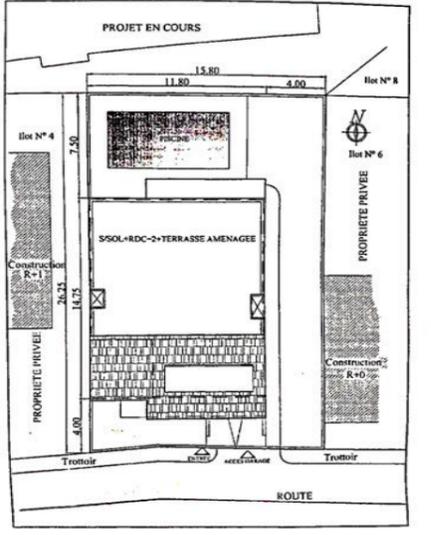
CAS D'ETUDE	C.O.S (Avant)	C.O.S (Après)	C.E.S (Avant)	C.E.S (Après)	HAUTEUR (Avant)	HAUTEUR (Après)	LARGUEUR (Avant)	LARGEUR VOIRIE (Après)	OBSERVATIONS
<u>CAS D'ETUDE N°1</u> Démolition/reconstruction Résidence individuelle coloniale. Lotissement : Les Castors I	0,3	2,12	0,70	0,42	9.00 m (R+2)	12.80 m	5,00 m	5,00 m	<ul style="list-style-type: none"> - Démolition complète et reconstruction Par un propriétaire privé à usage personnel. - Maintien de la typologie résidentielle individuelle. - Augmentation importante de l'occupation de la parcelle. - Extension verticale avec effet de masse. - Expression en façade très contrastée et rupture avec l'existant.
<u>CAS D'ETUDE N°2</u> Démolition/reconstruction Résidence individuelle coloniale. Lotissement : Les Castors I	0,3	3,64	0,70	0,58	3,50 m	13.20 m.	5,00 m	5,00 m	<ul style="list-style-type: none"> - Démolition totale et reconstruction complète au profit d'un acteur privé. - Densification verticale et horizontale. - Emplois de matériaux différents. - Changement de typologie vers un habitat collectif promotionnel.
<u>CAS D'ETUDE N°3</u> Démolition/reconstruction Résidence individuelle coloniale. Lotissement : Beauséjour	0,52	3,13	0,26	0,55	6,00 m (R+1)	17,90 m	5,00 m	5,00 m	<ul style="list-style-type: none"> - Démolition totale et reconstruction au profit d'un acteur privé. - Effet de masse important sur l'environnement immédiat. - Parcelle en déclivité avec favorisant l'intégration de plusieurs niveaux. - Densification verticale et occupation de la parcelle en quasi-totalité. - Non-respect des règles de prospect. - Passage d'une typologie habitat individuel au collectif standing accentuant les disfonctionnement spatiales et sociales. - Inadaptation du système de voiries en adéquations avec les nouvelles constructions. - Dimensionnement des voies, réseaux divers. - Délimitation des nouvelles constructions par des clôtures en dure d'une hauteur importante, opérant une coupure radicale avec les espaces extérieurs et une introversion, d'où l'amplification des disfonctionnements d'ordre socio spatial. - Problèmes de vis-à-vis affectant l'intimité et le mode de vie des habitants du lotissement qui se voient dans certains cas dans l'obligation de vendre leurs biens.

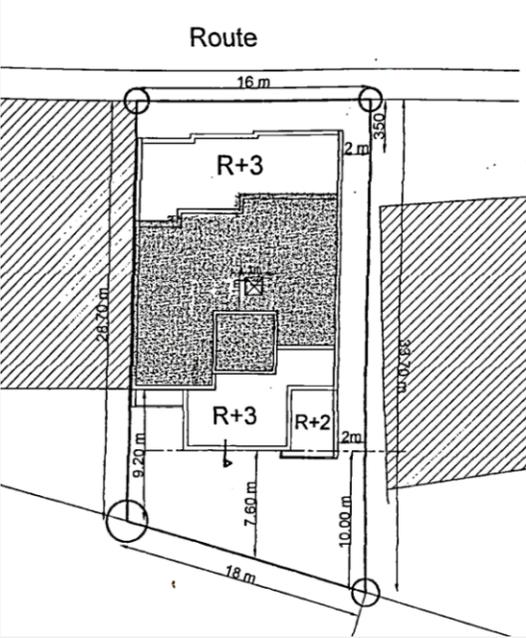
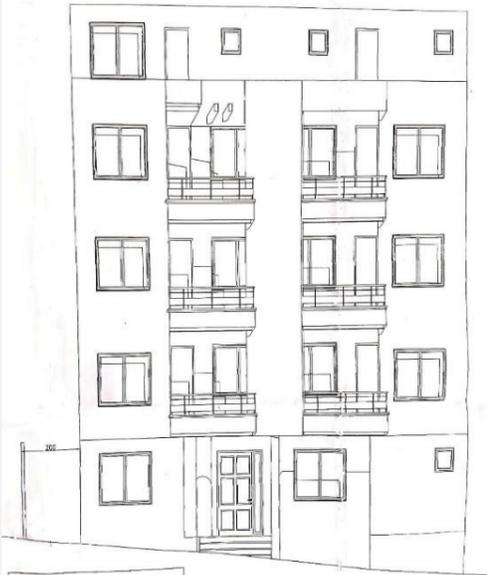
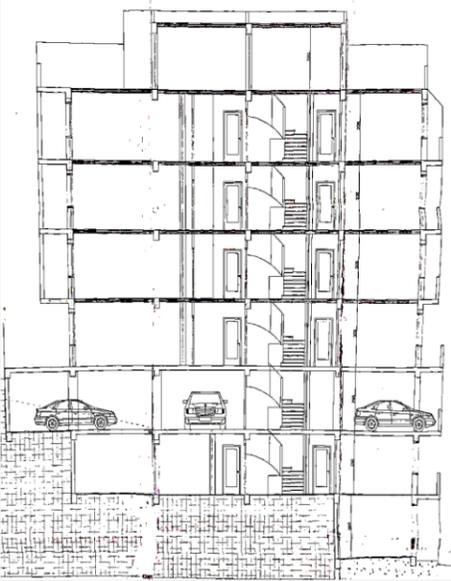
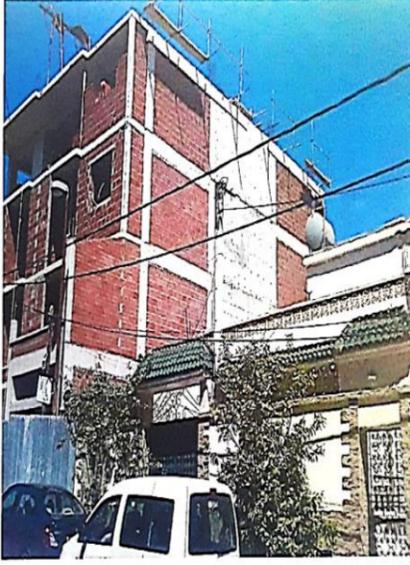
Lotissements « Les Castors I », « Beau Séjour » Commune de Bir Mourad Raïs.

(Coefficient d'occupation du sol, Coefficient d'emprise au sol, et Hauteur des constructions (Source : APC traité par l'auteur))

TABLEAU N° 07 : SYNTHESE D'ANALYSE

CAS D'ETUDES - LES CASTORS I - BEAU SEJOUR 'BIR MOURAD RAIS' (traitement : auteur)

	PROJETE	PROJETE	PROJETE	RESULTAT	
<p>CAS D'ETUDE N°1</p>	<p>Rue de desserte coté haut</p>  <p>Habitation R+1</p> <p>R+0 Maison individuelle Coloniale</p> <p>Coté bas</p> <p>OCCUPATION DU SOL EXCESSIVE</p>	 <p>DENSIFICATION VERTICALE DEMEASUREE</p>	 <p>RENTABILISATION DU SOUS SOL</p>	 <p>NOUVEL EFFET SUR L'ENVIRONNEMENT</p>	 <p>EFFET DE MASSE</p>
<p>CAS D'ETUDE N°2</p>	<p>EXISTANT</p>  <p>IMPLANTATION INITIALE</p> <p>PROJ</p>	<p>EXISTANT</p>  <p>EXPRESSION INITIALE EN FACADE</p>	<p>PROJETE</p>  <p>NOUVEL EFFET EN FACADE</p>	<p>PROJETE</p>  <p>NOUVELLE IMPLANTATION</p>	 <p>TRAVAUX DE RECONSTRUCTION</p>

	ETE	PROJETE	PROJETE	PROJETE	PROJETE
CAS D'ETUDE N°3	 <p>Route 16 m R+3 2 m R+3 R+2 9.20 m 7.60 m 10.00 m 18 m</p> <p>NOUVELLE IMPLANTATION</p>	 <p>FACADE PRINCIPALE</p>	 <p>FAVORISER UNE ORGANISATION VERTICALE</p>	 <p>TRAVAUX EN COURS</p>	 <p>NOUVEL EFFET EN FACADE</p>

Les formes et motifs de démolition

- Les lotissements de la période coloniale subissent de nombreuses transformations ; Ces transformations impactent négativement le paysage urbain. et trouvent leurs causes principales dans :
-
- A la suite de la vente par les propriétaires de leurs biens pour des motifs le plus souvent de trouver une solution de partage et de sortir de l'indivision.
- Ces propriétés étant dans la majorité des cas indivisibles physiquement et érigées sur des sites prisés, les héritiers s'orientent inévitablement vers la vente du bien pour un partage en nature.
- Ce choix est également motivé par la recombinaison de la société algérienne et l'indépendance des ménages et laissant place ainsi à l'intervention d'acteurs privés en vue de la démolition et reconstruction.
- Les formes de démolitions sont diversifiées ; Ces actions peuvent concerner la démolition complète ou partielle des anciennes constructions, elles sont tributaires de la prédominance privée de la nature juridique de ces biens.
- Les démolitions partielles sont rares et sont le fait d'une volonté d'un propriétaire de vouloir s'étendre par des extensions horizontales ou verticales pour ces besoins personnels.
- Mais le plus souvent on assiste à des opérations de démolition complètes pour revenir à la hausse notamment le coefficient d'occupation des sols (C.O.S), et le coefficient d'emprise au sol (C.E.S) et ce pour des impératifs de rentabilité financière de ces opérations immobilières.
- Démolition complète et reconstruction.
- Démolition partielle avec extension horizontale et ou verticale.

Synthèse

Dilution des potentialités architecturales et patrimoniales de ces lotissements.

Soulever la problématique de la sauvegarde de ces lotissements situés dans des zones urbaines

Disparition progressive des formes urbaines et qui ont prévalu à la création de ces lotissements et qui font partie de notre histoire.

III.8 Synthèse des cas d'étude

L'analyse des lotissements précédents nous a permis de saisir les principales caractéristiques de ces derniers à savoir :

- Un ensemble organisé et homogène de maisons individuelles, ces organisations urbaines créées dans le cadre de procédures de lotissement caractérisées par :
- Un tissu bâti standardisé, majoritairement implanté au centre des parcelles de même taille, carrées ou rectangulaires de faible densité et en retrait des limites de voisinage.
- Ces lotissements sont en quasi-totalité exclusivement destinés à de l'habitat et souvent caractérisés par une absence d'espaces publics structurés.

Les exemples étudiés dans le cadre de notre cas d'étude nous ont permis de mieux appréhender les transformations qui s'opèrent au sein de ces lotissements et qui se manifestent par la démolition et reconstruction d'un bâti ancien existant, caractérisé par de fortes potentialités patrimoniales.

Les opérations de démolition reconstruction ciblent ces quartiers de par leur situation, et emplacement privilégié et donc de leur valeur foncière.

L'accès à la propriété est facilité par la nature juridique privée de ces biens.

Les interventions ponctuelles, épisodiques et non planifiées sur ces parcelles généralement de tailles moyennes, et occupées par des maisons coloniales donnent naissance à de petites promotions immobilières privées le plus souvent destinées à recevoir des programmes d'habitat collectif standing en copropriété.

Nous assistons à une transformation progressive de ces lotissements souvent occultés, au grès des opportunités de nouvelles édifications et de transactions immobilières sans visibilité à moyen et à long terme de ces tissus anciens et leur mutation.

L'analyse et observation d'un profane en la matière permettra sans aucun doute d'affirmer la cohérence d'ensemble, la vocation et style architectural de ces lotissements coloniaux,

Ces lotissements résidentiels de l'époque sont le résultat bien entendu d'un besoin, d'un contexte précis, mais également le fruit de la mise en place, observation et suivi d'un certain nombre de règles pratiques et opérationnelles qui assurent une cohérence d'ensemble du lotissement.

En effet ces derniers se démarquent par une faible occupation du sol, des hauteurs limitées le plus souvent en rez de chaussée voire un étage supplémentaire.

Ces règles simples définissent , les alignements , gabarits des constructions, les zones non aedificandi, Les règles de prospect et de vis-à-vis, et l'équilibre en l'espace bat et non bâti.(COS et CES).

Leurs mise en place effective garantie le bon voisinage et une qualité et cadre de vie agréable aux habitants et évite les conflits éventuels relatifs au foncier voire d'ordre technique dans certains cas de figure entre riverains.

Les interventions des acteurs le plus souvent privés de la promotion immobilière sur ces lotissements , Se concrétisent pas des implantations sans continuité ni intégration à un patrimoine existant.

Le résultat est sans équivoque :

Il se traduit par des dysfonctionnements tant au niveau spatial que social .

Identification des dysfonctionnements au sein des lotissements

Les Castors I

Beau séjour

Les rapports entre les changements spatiaux et leurs impacts sur les usagers engendrent deux types de dysfonctionnements, à savoir :

Les dysfonctionnements d'ordre spatial :

Les impacts peuvent être énumérés dans les points suivants :

- Le non-respect de l'échelle humaine par la transformation de l'organisation intérieure qui affecte la trame fonctionnelle du bâti ancien existant.
- La nouvelle organisation induite par l'ampleur des transformations est tributaire des besoins et exigences notamment celles relatives à la taille des ménages et à leur standing de vie.
- Le déséquilibre du rapport entre vides et pleins.
- La mauvaise appréciation des gabarits (hauteurs, etc.).
- L'inadaptation des nouvelles constructions au tracé initial des réseaux viaires (aspects dimensionnels et transformation du bâti ancien existant sans changement de statut de la voirie existante).

- Les réseaux divers d'alimentation en eau potable, d'assainissement et d'incendie ne suivent pas les transformations occasionnées sur les lotissements (souvent sous dimensionnés voire inexistant).
- Le traitement de façade en discontinuité avec un existant qui s'impose, bon gré, malgré et qui pose un problème de lisibilité des espaces extérieurs.
- L'édification de limites séparatives de propriété construites en dur, à grande hauteur, marquant ainsi une rupture radicale avec l'esprit des lotissements de l'époque ; auquel s'ajoute l'emploi de matériaux hétérogènes (au niveau des clôtures, des trottoirs...) générant une coupure visuelle sans aucune réflexion sur l'intérêt fonctionnel et esthétique des espaces de transition.
- La densification, avec extension verticale et horizontale et non-respect des règles élémentaires de prospect, affectant ainsi le taux d'ensoleillement et d'éclairage du bâti ancien existant et ayant des répercussions sur l'hygiène et la salubrité des occupants des anciennes habitations, des relations de bon voisinage.
- Les nouvelles constructions, de par leur traitement, ne s'identifient ni à notre architecture traditionnelle et modèle culturel, ni à l'architecture du bâti colonial existant affectant la perception de l'espace du quartier par l'appropriation des espaces extérieurs à des fins personnelles.
- Le passage progressif d'une typologie d'habitat individuel résidentiel à un habitat collectif en copropriété et les difficultés de gestion y afférentes (manque de coordination entre les copropriétaires, absence de sociétés de gestion immobilière, disparition de l'activité de concierge...).

Les difficultés de gestion des flux piétons et mécaniques rend l'accessibilité et le fonctionnement des espaces extérieurs communs aux lotissements difficiles, sans aucune prise en compte de la morphologie du site d'implantation (intégration de parkings souterrains, etc.).

La mutation du quartier va induire des transformations graduelles, irréversibles sur le parcellaire initial qui aboutissent à des parcellaires très hétérogènes.

Par ailleurs, l'acteur privé de la promotion immobilière cible principalement la catégorie sociale la plus aisée ; Ce choix renvoie à des considérations financières et de rentabilité du projet immobilier et concerne en quasi-totalité la typologie d'habitat collectif, semi collectif et individuel en occultant les dysfonctionnements socio-spatiaux engendrés par la superposition de deux programmes très différents du point de vue de la prise en charge, d'où l'apparition de dysfonctionnements sociaux.

Les dysfonctionnements d'ordre social

Les désordres sociaux induisent la perte de la symbolique de l'espace, son identité culturelle, son vécu (pratique de l'espace) qui tend à créer une rupture radicale du rapport au passé. Les quelques aspects suivants dénotent de l'ampleur des dysfonctionnements d'ordre social qui peuvent apparaître :

L'hétérogénéité des occupants du quartier (catégories sociales, niveaux culturels très diversifiées...).

L'absence de cohésion et de vie communautaire marquée par un repli des ménages.

La transformation de la vocation originelle du quartier et le passage d'une typologie d'habitat résidentiel à une typologie d'habitat collectif.

La nouvelle pratique de l'espace en désaccord avec un bâti ancien omniprésent et un vécu du lotissement.

Certaines analyses effectuées en Algérie tentent d'identifier les répercussions des transformations spatiales sur la société et de mieux appréhender les dysfonctionnements sociaux qui en découlent et ce au moyen de techniques d'analyse **Wayfinding**, qui est une plate-forme logicielle développée au Royaume-Uni, permettant d'effectuer un ensemble d'analyses de réseaux spatiaux et conçue pour comprendre les processus sociaux dans l'environnement construit à travers la mise en place d'une syntaxe spatiale.

Cette initiative a ciblé principalement la typologie d'habitat collectif et les grands ensembles en Algérie ; Néanmoins cette approche n'a pas fait l'objet d'applications spécifiques aux lotissements de la période coloniale.

En guise de conclusion, bien que l'arsenal législatif et réglementaire soit relativement complet, il laisse néanmoins apparaître certaines imprécisions, voire carences, qui conduisent à des dysfonctionnements importants de ces lotissements et leur insertion dans une logique urbaine garante d'une cohérence d'ensemble.

Les actions privées sur ces parties de tissus urbains demeurent ponctuelles et isolées de toute démarche cohérente.

Certes, et de façon plus générale, le fait urbain en Algérie relève d'une problématique complexe, où les efforts réels de concertation et l'adhésion aux instruments et aux outils en amont et en aval peuvent, en opérant des évaluations permanentes et en s'appuyant sur un retour d'expériences, servir de cadre de référence d'aménagement dans une logique et une cohérence d'ensemble, évolutive, contextuelle et non figée dans l'espace et le temps.

**TABLEAU N°08 :LECTURE COMPARÉE DES APPROCHES D'INTERVENTION DANS LES TISSUS URBAINS CONSTITUÉS
CAS D'ÉTUDES FRANÇAIS ET ALGÉRIEN
(traitement :auteur)**

Cas d'étude		Etat des lieux Actions à mener		Diagnostic	Éléments d'analyse		Leviers d'action	Approche et méthode	Enjeux et objectifs	Orientation d'aménagement	Acteurs impliqués et stratégies	Résultats et observations
	Quartier de Negreneys (France)	Evaluation des besoins et disfonctionnements et carences constatées .	Traitement des façades, clôtures, espaces piétons, aires de stationnement et des espaces publics,	Situation Définition périmètre d'étude. Définition du programme. Etude de l'accessibilité et système de voiries.	Identification des formes urbaines	A large échelle et à l'échelle du quartier.	Actions de démolition, reconstruction et de densification au service d'un objectif commun.	Participation citoyenne acteur incontournable en amont et en aval du projet initié.	Amélioration du cadre de vie. Revitalisation du quartier. Désenclavement. Vers de nouvelles Connexions avec le centre.	Vision globale et de détail. Cohérence d'ensemble. des actions menées. Priorité à l'action territoriale. Planification. Loi S.R.U sur renouvellement urbain.	Le collectif d'habitant. Associations , éléments moteur de cette dynamique Les professionnels de l'espace. Toulouse Métropole,	Analyse socio spatiale. Actions multi échelles. Coordination entre les différents acteurs. Le renouvellement urbain du quartier comme prétexte à la résolution de plusieurs préoccupations en simultanéé sociales, spatiales et intergénérationnelles.
Synthèse		L'importance accordée à la phase de constat et de diagnostic opérationnel.		Diagnostic multi échelles, le projet et son rapport et interactions avec son environnement	Le constat effectué permet d'établir avec précision les paramètres et de choisir les éléments d'analyse adéquats.		Les actions , démolitions, reconstructions, densification ne constituent une fin en soi ; elles permettent de résoudre des préoccupations d'ordre urbaines architecturale technique et de perception de l'espace.	Approche globale ayant plusieurs objectifs combinés.	Les objectifs et enjeux visés concernent l'ensemble des résidents parti prenante au projet et ne s'intéressent que retombées positives à l'échelle du quartier.	Les lois en vigueur support de ces actions permettent de mettre en avant une politique de concertation qui combine à la fois les priorités territoriales et le devenir du quartier ciblé.	Multidisciplinarité et diversification des intervenants réunis autour d'un même objectif.	Approche cohérente de l'approche adoptée. Actions participatives planifiée et synchronisées. Outils adaptés. Mutation amorcée.
	Quartier Les Castors I Et Beauséjour (Algérie)	- Libération d'une parcelle à reconstruire.		Le programme Initié est laissée à la seule appréciation de l'acteur privé. Forme du bâti façade. Absence de continuité et intégration à un existant	Intervention à l'échelle de la parcelle. Actions isolées. Environnement occulté.		Actions de : Démolition. Reconstruction Densification Objectif Rentabilité financière profit.	Participation citoyenne occultée. Le citoyen directement concerné par ces transformations subit est un acteur passif de cette mutation.	Emergence de disfonctionnements spatiales et sociales irréversibles.	Vision très restrictive. Pas de cohérence ni à l'échelle du quartier ni à l'échelle urbaine. Inadaptation du règlement (P.O.S) au spécificités du cas d'étude. Nécessité d'un cadre réglementaire spécifique.	Collectivités acteur privé, promoteur, maitre d'œuvre Action et implication citoyenne inexistante.	Le citoyen directement concerné par ces transformations n'est associé à aucun moment. Situation de fait accompli. Retombées irréversible sur le système de voiries et réseau divers. Ecriture architecturale tournant le dos à un existant qui s'impose Bon gré mal gré. Les acteurs ne convergent pas vers un même objectif.
Synthèse		Constat partiel Voire inexistant.		Absence de diagnostic sur le terrain tant au niveau du lotissement qu'à l'échelle urbaine.	Effectués à l'échelle ponctuelle du projet		Les actions de démolition de reconstruction et de densification concernent le projet ponctuel et visent la rentabilisation de l'assiette foncière et demeure sans incidence positive sur le reste du lotissement.	Notre approche à atteint ses limites par la non implications de tous les acteurs concernés et au premier plan les résidents eux-mêmes de ces lotissements et qui constituent a eux seuls le baromètre de mutation de ces lotissements.	Les objectifs à l'échelle urbaine et les modalités de mutation du lotissement ne sont pas fixés au départ .	Le plan d'occupation des sols qui reste peu précis lorsqu'il s'agit de situation précise et spécifique et ne peut à lui seul en tant qu'instrument d'urbanisme être garant du respect des spécificités de ces lotissements.	La prise en charge et suivi de l'opération se limite au maitre d'œuvre et les services technique de la commune.	Approche non concertée. Mutation sans visibilité Manque d'actions coordonnées Absence de cahier des charge adapté.

CONCLUSION GENERALE

Les mutations urbaines et architecturales récentes qui s'opèrent dans les quartiers anciens, en général, et dans les lotissements de la période coloniale en particulier, nécessitent l'introduction d'outils nouveaux pour accompagner ces transformations.

Ces lotissements de la période coloniale subissent des transformations importantes qui affectent négativement le paysage urbain et ont des répercussions tant sur le plan spatial que social.

Les acteurs privés de la promotion immobilière sont le plus souvent concernés par ces transformations qui s'opèrent sur des lotissements très convoités de par leur situation et leur forte valeur foncière, mais également, par la nature juridique privée de ces biens, ce qui constitue une facilité d'accès au foncier de la commune et un gain financier certain pour le promoteur immobilier.

Ce phénomène est favorisé par les opérations de démolition -reconstruction ; Ainsi les permis de construire délivrés renvoient souvent à la hausse les paramètres de construction tels que le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) et coefficient d'emprise au sol (C.E.S.).

Les opérations de promotions immobilières initiées par les acteurs privés concernent le plus souvent des projets de taille moyenne érigés sur des parcelles ne dépassant pas les 400 à 500m².

Le promoteur cible principalement la typologie d'habitat collectif standing en y associant des commerces d'accompagnement ; Ce choix est motivé en grande partie par la forte demande en logements mais renvoie surtout à la rentabilité de l'opération immobilière.

A travers l'exemple de la commune de Bir-Mourad-Raïs, et par le choix des deux lotissements « Les Castors I » et « Beauséjour », ces exemples illustrent clairement les transformations sporadiques de ces parties du tissu urbain de la commune de Bir-Mourad-Raïs.

Sur le plan réglementaire le cadre législatif en vigueur et les différents textes de loi et décrets d'application se sont principalement préoccupés des aspects d'ordre administratif liés :

- A l'ouverture du marché de la promotion immobilière au secteur privé.
- Aux différentes formes de vente.
- Aux modèles de contrat Promoteur-Client.
- A la création d'un fonds de garantie de la promotion immobilière.
- A l'octroi d'avantages pour l'accès au foncier.

RECOMMANDATIONS

L'intervention durable sur les tissus urbains du XIX^{ème} siècle, notamment sur les lotissements d'habitat résidentiel individuel de la période coloniale doit permettre les évolutions spatiales et de préciser les modalités de leur mutation en les encadrant par des prescriptions urbanistiques et architecturales dans le cadre d'un cahier des charges.

L'intervention durable et réfléchie sur ces lotissements passe nécessairement par des actions ayant pour but :

- Une bonne connaissance des formes urbaines existantes et leurs spécificités urbaines et architecturales.
- Etablissement un cahier des charges guidant l'intervention de l'acteur privé.
- L'instauration de normes constructives claires (règlementation).
- L'encadrement de l'intervention de l'acteur privé par le biais du règlement. (Droits à construire C.O.S. et C.E.S. et autres paramètres de construction.),
- Le management des relations complexes et des relations entre les différents acteurs privés par la définition des rôles, domaines de compétence et stratégies de chacun d'entre eux.
- D'enrichir le cadre réglementaire qui concerne les actions de démolition-reconstruction en instaurant des prescriptions spécifiques architecturales et urbaines (implantation, intégration à l'environnement).
- Intégrer dans les cahiers des charges les motifs et formes d'intervention sur les quartiers anciens afin de préserver l'image d'ensemble de ces derniers (prise en charge des façades principales vétustes, choix des matériaux et de la couleur utilisée).
- Autoriser les mutations de ces lotissements par une densification douce tout en conservant l'organisation spatiale du tissu existant.
- Impliquer les acteurs privés lors de l'élaboration des instruments qui encadreraient les nouvelles mutations urbaines et architecturales en mettant en valeur la nécessité de composer avec la société civile (participation citoyenne) en amont et en aval du projet en réglementant et précisant les conditions et formes de cette participation citoyenne.
- L'esquisse d'un projet de cahier des charges qui engloberait l'ensemble des cas de lotissements en Algérie passe nécessairement par des travaux d'inventaire s'accompagnant d'une classification par périodes historiques de cet héritage urbain , une analyse typo morphologique sur le bâti et l'identification des éléments à préserver ou à conserver, démarche à observer en amont des instruments d'urbanisme qui souffrent de diagnostic pertinent lors de leurs élaboration, se limitant en la collecte d'information sur la population, une approche plutôt quantitative de ces instruments.

- Les prescriptions spécifiques sont le résultat de cette analyse typo morphologique.

-Le règlement n'est pas en contradiction avec ces transformations ; Il les règlementent et encadre les interventions de l'acteur privé.

Le projet de cahier des charges doit intégrer les points suivants :

-Le respect de la structure fonctionnelle et la vocation originelle du lotissement.

-Le respect de la structure hiérarchique et du plan parcellaire.

-Le respect des règles de prospect et du rapport voirie - hauteur du bâti dans le cadre d'une vision évolutive.

-La définition des seuils maximum au-delà desquels les constructions ne sont pas autorisées (C.O.S maximum, C.E.S maximum, Hauteur maximale).

- Favoriser la mutation en fixant un seuil de densité à ne pas dépasser.

- La consolidation de l'ordonnancement déterminant ainsi le volume dans lequel doivent s'inscrire les nouvelles constructions ainsi que l'architecture et éléments de composition des façades.

- Le projet doit s'inscrire dans un ensemble urbain d'intérêt paysager.

- Il doit se conformer à la morphologie dominante des constructions situées à l'intérieur du lotissement ; Ce respect de la morphologie dominante se fait par référence à la volumétrie, hauteur et implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

- Le projet doit s'inscrire dans un ensemble de façades remarquables et doit se conformer à la morphologie dominante (le rythme, les hauteurs, la modénature, les couleurs, les toitures, le traitement des clôtures et le choix matériaux).

- Piloter les interventions des acteurs privés dans le cadre d'une vision à moyen et à long terme.

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

Ouvrages

- Projet urbain « efficience d'un paradigme conceptuel de l'habitat durable ». Moudjari Messaoud et DahmaniKrimo.Pr FOURA Mohammed.Editions : Office des publications universitaires. (2013).
- Projet urbain. PHILIPPE Panerai et David Mangin.Editions : Parenthèses. (2009).Collection eupalinos.
- Analyse urbaine. Philippe Panerai, Jean Charles Depaule, MaecelleDemorgon.Editions : Parenthèses. (2008).Collection eupalinos. (2009).
- Reconvertir les friches industrielles et urbaines.De la transformation réussie des sites à la mutation des territoires.Jean louis Borloo.Editions : Le moniteur. (2015).
- Renouvellement urbain : Analyse systémique. (2^{ème} édition revue et corrigée). Olivier Piron.Collection recherches N° 141.
- **Profession promotion immobilier** (1ere édition.). Mr Sahraoui M'hamed, Architecte Urbaniste et Promoteur.Editions de la Sopiref (2008).
- **Profession promotion immobilier** (Edition Actualisée.). Mr Sahraoui M'hamed, Architecte Urbaniste et Promoteur.Editions de la Sopiref.(2016).
- **Echec des instruments ou instruments de l'échec.** L'urbanisme en Algérie, Sous la direction de Rachid Sidi Boumediene.Editions : Les alternatives urbaines (2013).
- **Alger et ses communes.** EWA BEREZOWSKA-AZZAG.Baromètre des performances urbaines locales.Editions : Les alternatives urbaines (2015).
- **L'Etat, le promoteur et le maire.**Julie POLLARD. (La Fabrication des politiques du logement.).Edition Sciences Po Les Presses. (2018).

- **Les Tissus urbains**, (Acte du colloque international – (Oran du 1 au 3 décembre 1987). Editions : ENAG, Ministère de l’urbanisme et de la construction. (1989).
- **Immobilier et société en mutation** : éléments de réflexion sur la ville de demain.ESSEC (Business school) N°1, Les cahiers de la chaire immobilier et Développement durable (2013).
- **L’immobilier dans la ville de demain** : Vers de nouveaux usages et partages.ESSEC (Business school),N°02, Les cahiers de la chaire « immobilier et développement Durable »(2014).
- **Le numérique dans la ville de demain** : Quels enjeux pour l’immobilier ESSEC (Business school) N°04, Les cahiers de la chaire « immobilier et Développement durable»« (2016).
- **Villes et projets urbains en méditerranée**.Perspectives « Villes et territoires »Editeur : Presses universitaires. Jacqueline Lieutaud, Beatrice Sokoloff, Christophe Demaziere, Farid Abachi,Editeur : Presse universitaires François – Rabelais. (2013).
- **La ville durable au secours de la ville nouvelle**.Hugues Rondeau.

Thèses et Mémoires :

- **Démolition- reconstruction du quartier d’Hussein dey** : Quel renouvellement urbain ?. Sara BENMESSAOUD. Dr. Maha MESSAOUDENE (2016).Institut d’Architecture et d’urbanisme, Université SAAD Dahlab, Blida.
- **Reconstruire la ville sur la ville, stratégie des acteurs privés dans les tissus coloniaux**, Rahal Kaoutar, 2011-2012, université Badji Mokhtar

Revues et recueils :

- P.D.A.U d'Alger (Règlement et plan d'aménagement). Wilaya d'Alger, ParQuexpo. (2015). Recueil des textes réglementaires de la promotion immobilière. (Octobre 2014). Le Fond de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière.
- Amenhis : N°16 La promotion immobilière. (2008).
- Vies des villes : Projet urbain : Espoirs et incertitudes. (Hors-série n°01- Décembre 2012).
- Vies des villes (Hors-série N°03 -Juillet 2012).

Travaux et publications

- Les Potentialités patrimoniales de l'habitat individuel dans les lotissements coloniaux de la ville de Blida (1920-1960). Extrait de la publication de Mme Dr Leila. Zerarka, Congrès mondial des études sur le moyen orient et l'Afrique du nord, Barcelone (du 19 au 24 Juillet 2010.), droit immobiliers voiribooks.

Sources Internet

- <https://journals.openedition.org/insaniyat/11885>
- www.crh.archi.fr/les-operations-de-promotion
- https://www.iauidf.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_256/nr_348_les_enjeux_du_renouvellement_urbain.pdf
- www.crh.archi.fr/Les-operations-de-promotion
- <https://journals.openedition.org/cybergeo/26597>
- www.toulouse.fr

Participations Personnelles :

- Salon de la promotion immobilière de l'aménagement urbain et projet touristique. (Palais des expositions pins maritimes 4eme édition SafexAlger.). Du 25 au 28 février 2019.
- Journées d'études sur la promotion immobilière en Algérie : Aspects règlementaires, comptables et fiscaux. 4 Mai 2019 Blida (L'ONCA, Organisation nationale des comptablesAlgériens.)
- Entretien Avec Mr HAZI, Directeur des études Prospectives (Fonds de garantie et de caution Mutuelle de la promotion immobilière, Ouled Fayet - Alger.).
- Entretien avec Mr Larbi MERHOUM, Architecte agréé. Agence d'Architecture MLM.
- Invitation à la Présentation du plan d'occupation des sols de la commune de Birmourad raïs. 26 Mai 2019 Siege A.P.C BirMouradRaïs. Bureau d'étude URBAB – Blida Phase I(état de fait).

ANNEXES

ANNEXE N° 01

Récapitulatif des textes réglementaires relatifs à la promotion immobilière en Algérie

- Loi n° **11-04 du 17 février 2011** fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière
- Décret exécutif n°**14-99 du 4 mars 2014** fixant le modèle de règlement de copropriété applicable en matière de promotion immobilière.
- Décret exécutif n° **12-84 du 20 février 2012**, modifié, fixant les modalités d'octroi de l'agrément pour l'exercice de la profession de promoteur immobilier ainsi que les modalités de la tenue du tableau national des promoteurs immobiliers
- Décret exécutif n° **12-85 du 20 février 2012** portant cahier des charges-type fixant les engagements et responsabilités professionnels du promoteur immobilier
- Arrêté interministériel n° **05 Du 06 Décembre 2012** relatif à la justification des ressources financières suffisantes pour l'accès à la profession de promoteur immobilier.
- Décret exécutif n° **13-96 du 26 février 2013** modifiant le décret exécutif n° 12-84 du 20 février 2012 fixant les modalités d'octroi de l'agrément pour l'exercice de la profession de promoteur immobilier ainsi que les modalités de la tenue du tableau national des promoteurs immobiliers.
- Décret exécutif n° **13-386 du 19 novembre 2013** fixant la composition, l'organisation et le fonctionnement du conseil supérieur de la profession de promoteur immobilier
- Décret exécutif n° **13-431 du 18 décembre 2013** définissant les modèles-types des contrats de réservation et de vente sur plans des biens immobiliers ainsi que les limites du paiement du prix du bien objet du contrat de vente sur plans et le montant et l'échéance de la pénalité de retard ainsi que les modalités de son paiement
- **Arrêté interministériel du 9 janvier 2013** fixant le modèle d'agrément et d'attestation d'inscription du promoteur immobilier

- Décret exécutif n° **97- 406 du 3 novembre 1997** portant création du fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière
- **Décret exécutif n° 94-58 du 7 mars 1994 relatif au modèle de contrat de vente sur plans applicable en matière de promotion immobilière**
- Décret législatif n° **93-03 du 1er mars 1993** relatif à la **promotion immobilière**
- Décret exécutif n° **14-180 du 5 juin 2014** modifiant et complétant le décret exécutif n° **97-406 du 3 novembre 1997** portant création du fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière
- Décret exécutif n° **14-181 du 5 juin 2014** fixant les conditions et modalités de subrogation du fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière, aux acquéreurs de biens immobiliers couverts par une garantie de promotion immobilière
- Décret exécutif n° **14-182 du 5 juin 2014** fixant les conditions et modalités de paiement, par les promoteurs immobiliers, des cotisations et autres versements obligatoires prévus par le règlement intérieur du fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière
- Protection des bénéficiaires de la promotion immobilière :

ANNEXE N° 02

Questionnaire type soumis aux promoteurs immobiliers privés

Cette enquête s'adresse à vous, Promoteurs immobiliers privés, dont l'objectif est de comprendre et saisir votre contribution à l'amélioration de la qualité urbaine des villes Algériennes par le biais des formes urbaines que vous produisez.

Ce questionnaire est réalisé par des étudiants de l'institut d'architecture et d'urbanisme de l'université de Blida, dans le cadre de l'obtention de Master 2. Vos réponses seront d'une grande utilité pour le travail de recherche que nous menons.

Ce questionnaire est strictement anonyme. Comptant sur votre collaboration, nous vous remercions de bien vouloir nous y consacrer un peu de votre temps.

Profil du maître d'ouvrage

Nature du maître d'ouvrage :

Société

Particulier propriétaire

Promoteur : public Privé

Le nom de votre promotion immobilière :

.....

Vous êtes un promoteur local ou international ?

National International Groupement

Promoteur : localisation du bien immobilier

Ville région

Vous achetez le bien immobilier par :

Choix de la zone selon l'opportunité

Quelles sont les zones sur lesquelles vous envisagerez de développer un projet :

Centre péricentre périphérie

Quelles sont les zones où vous n'envisagerez absolument pas d'investir ? Pourquoi ?

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

Quelles sont les critères de choix dans l'achat de la parcelle ?

Taille accessibilité prix

Autres
précisez.....
.....

Etes-vous bien informés des besoins du marché ?
?.....
.....

Combien de projet avez-vous construit ?

Equipement Maison individuelle Résidence clôturée

Quel est l'état de la demande sur la résidence fermée en Algérie ?

.....
.....

Promoteur : acquisition du bien immobilier

~~A~~chat Héritage
Autre(à préciser):

Bien immobilier acquis par le biais :

Particuliers Copropriétaires

Particulier (privé)

~~P~~ouvoir public

Société (activité)

Etat du bien immobilier lors de l'acquisition :

Bâti non bâti

Habitation habitation /activités activité

Bon état moyen état mauvais état

Après acquisition du bien immobilier, quels sont les motifs de la démolition ?

.....
...../.....

Foncier :

Avez-vous des difficultés pour trouver des parcelles à construire en ville ? si oui pourquoi ?

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

Par quelle mode d'acquisition achetez-vous les lots de terrain pour vos projets ?

- Adjudication - Gré à gré Autres (à préciser)

.....

Maitre d'ouvrage face aux autorisations :

Avez-vous eu des difficultés lors de la demande du permis de démolir ?

Oui Non

Si oui : - les quelles ?.....

.....

Face au règlement, avez-vous été forcé de modifier votre projet initial?

Oui Non

Si oui, par rapport à :

Hauteur

COS(coefficient d'occupation au sol) et CES

Accès Parking

Façade

Autres -lesquelles?.....

.....

.....

Pour la réalisation de vos projets, trouvez-vous des contraintes strictes dans les instruments d'urbanisme ? Lesquelles ?

.....

.....

.....

L'insertion du projet :

Votre projet a-t-il fait l'objet d'opposition (plaintes) de la part des voisins ?

Oui Non

Si oui, Sur quel(s) aspect(s) portaient-elles?.....

.....

En cas de remarques ou plaintes, ces dernières ont-elles entraîné des modifications dans le projet?

Oui Non

Si oui, Sur quel(s) aspect(s) portaient-elles?.....

Quelle est l'affectation de l'immeuble (après la reconstruction)?

Habitation Activité(s) -le(s) quelle(s).....

Habitation+ activité

Quelle est la classe de vos clients ?

- Pauvre
- Moyenne
- Riche

Avez-vous des équipements dans vos projets de résidences ?

- Équipement scolaire (école)
- Équipement de santé (salle de sport)
- Équipement sportif (Polyclinique)
- Équipement religieux (Mosquée...)

Le marché foncier et immobilier

Comment qualifiez-vous le marché de l'immobilier ?

En déclin En expansion (en développement)

Etes-vous bien informés des besoins du marché ?

.....
.....

Combien de projet avez-vous construit ?

Équipement

Maison individuelle

Résidence clôturée

Quel est l'état de la demande sur la résidence fermée en Algérie ?

.....
.....

Pourriez-vous nous donner quelques prix auxquels tel ou tel types de biens s'échangent sur les zones les plus convoitées ?

.....
.....

Le partenariat

Souhaitez-vous travailler en Partenariat : oui Non

Si oui, Partenariat privé- public Partenariat privé- privé

Comment voyez-vous les formes de partenariat dans la réalisation de vos projets ?

.....
.....

La recherche de la qualité

Quelle est la part des techniciens (architecte et l'ingénieur) dans le projet immobilier ?

.....
.....

Les aspects qualitatifs des constructions dans le projet immobilier se définissent par :

La qualité conceptuelle ?

La qualité technique ?

La qualité d'exécution ?

La qualité des matériaux ?

AUTRES.....

• Aménagement urbain

Sur quelle base réalisez-vous votre programme ?

Sur la base des sites disponibles

La demande de la clientèle

Étude sur les besoins de la ville

Pour identifier les besoins de vos clients et la constitution de vos projets, réalisez-vous des questionnaires ?

.....
.....

Le développement durable ; ça vous dit quoi ?

Une démarche que vous suivez dans vos projets

Démarche à suivre

Écoquartier -écohabitat ? Vous dits quoi ?

Un projet réalisé par votre part

Une démarche que vous allez suivre au futur

Démarche à suivre en Algérie

Les labels de qualités environnementales (HQE /BBC) sont-ils considérés dans le projet immobilier ?

.....

L'architecture bioclimatique (matériaux respectueux de l'environnement) est-elle reprise dans le projet immobilier ?

Exemple ?.....
.....

Pensez-vous que la société civile est exigeante vis-à-vis de la qualité du logement ?.....
.....

Dans quelles mesures le promoteur immobilier peut être considéré comme créateur de valeurs pour un site ?

.....
.....

Le paysage réglementaire

-Depuis la loi 1986 /1993/2003/et celle de 2011 (loi 04-11)

Voyez-vous dans ces lois une recherche de la qualité ? (maitrise d'ouvrage, qualité urbaine et architecturale).

.....
.....

- que pensez-vous de la nouvelle loi sur la promotion immobilière ?

.....
.....

La famille algérienne est en mutation, comment voyez-vous les nouveaux concepts de l'habitat dans le futur ?

.....
.....

Comment voyez-vous l'avenir de la promotion immobilière en Algérie ?

.....

Un projet que vous avez réalisé et que vous nous conseillez de consulter ?

.....
.....

Etes-vous satisfait de cette foire

?.....

Synthèse :

Ce tableau synthétique a pour objectif principal d'illustrer une méthodologie d'intervention sur un tissu urbain existant.

Il fait référence aux principales étapes d'intervention, l'analyse de ce processus nous a permis de dégager les points forts de l'opération.

A savoir :

- La concertation avec l'ensemble des acteurs (institutionnels, associations et professionnels) avant et pendant le projet d'intervention.
- L'intégration des habitants lors du diagnostic.
- L'intervention à une portée globale avec une vue d'ensemble sur l'aménagement du quartier.
- Il ne s'agit pas d'une intervention ponctuelle et à la parcelle sans visibilité d'ensemble.
- La mise en pratique de la méthode stratégique renouvellement urbain par à la fois une mixité sociale, culturelle et Intergénérationnelle.
- L'adhérence de l'ensemble à une démarche, des objectifs de départ Sur La base d'un diagnostic avec et Pour les résidents du quartier.
- L'initiation effective d'une opération de renouvellement urbain.

ENQUETE N°01

Cette enquête s'adresse à vous, Promoteurs immobiliers privés, dont l'objectif est de comprendre et de saisir votre contribution à l'amélioration de la qualité urbaine des villes Algériennes par le biais des formes urbaines que vous produisez.

Ce questionnaire est réalisé par des étudiants de l'institut d'architecture et d'urbanisme de l'université de Blida, dans le cadre de l'obtention de Master II, Vos réponses seront d'une grande utilité pour le travail de recherche que nous menons.

Ce questionnaire est strictement anonyme. Comptant sur votre collaboration, nous vous remercions de bien vouloir nous y consacrer un peu de votre temps.

Entretien réalisé le 9 octobre 2019.

I- PROFIL DU MAITRE D'OUVRAGE

Nature du maitre d'ouvrage :

Société *Eurl*

Particulier propriétaire

Promoteur : public **Privé**

Le nom de votre promotion immobilière :

...../.....

Vous êtes un promoteur local ou international ?

National International Groupement

II- PROMOTEUR : LOCALISATION DU BIEN IMMOBILIER

Ville région *Alger, Bous ismail. (Tipaza). Blida Médéa, El Hamri (Oran, Quartier en mutation.)*

Vous achetez le bien immobilier par :

Choix de la zone *selon l'opportunité* (Parfois les deux critères)

Quelles sont les zones sur lesquelles vous envisagerez de développer un projet :

Centre péricentre *périphérie (à la périphérie les opportunités de vendre s'amointrissent.)*

Quelles sont les zones où vous n'envisagerez absolument pas d'investir ? Pourquoi ?

Les villes de l'intérieur du pays.

Quelles sont les critères de choix dans l'achat de la parcelle ?

Taille **accessibilité** **prix**.

Autres précisez : *Viennent ensuite les critères Taille en 2 et le prix en 3eme position.*

Je souhaite participer à la création de villes nouvelles (les hauts plateaux à titre d'exemple).

Etes-vous bien informés des besoins du marché ?

La Conjoncture actuelle ne permet pas au promoteur d'investir sur des opérations importantes car les risques sont d'autant plus importants, les petites opérations sont plus rentables dans l'état actuel de l'évolution du marché de l'immobilier.

Combien de projet avez-vous construit ?

Equipement **Maison individuelle** **Résidence clôturée**

Plusieurs programmes d'habitat collectif et semi collectif. (L.S.P)

Quel est l'état de la demande sur la résidence fermée en Algérie ?

Forte demande justifiée par des considérations d'ordresécuritaires.

III- PROMOTEUR : ACQUISITION DU BIEN IMMOBILIER

Achat **Héritage**

Les transactions se font majoritairement avec les privés car la procédure avec le secteur étatique est lente généralement à éviter).

Autre(à préciser):

Bien immobilier acquis par le biais :

Particuliers Copropriétaires

Particulier (privé)

Pouvoir public

Société (activité).

Etat du bien immobilier lors de l'acquisition :

Bâti **Non bâti** *(de préférence en tissus urbain.)*

Habitation habitation /activités activité

Bon état moyen état **mauvais état**

Après acquisition du bien immobilier, quels sont les motifs de la démolition ?

Densification verticale avec favorisation de programmes de logements standing, commerces d'accompagnement et bureaux, le client d'aujourd'hui est plus exigeant, il achète un environnement et non pas un bien isolé sans commodités.

Exemple de projet à l'étude : immeuble à usage d'habitation plus restaurant (El Hamri – Oran).

Autres projet à l'étude terrain acquis : Galerie d'art pour les artistes algériens et l'organisation de rencontre avec étranger ; je suis architecte de formation et je m'intéresse à cet aspect de mon métier, et pour rehausser l'image de nos artistes algériens.

IV- FONCIER :

Avez-vous des difficultés pour trouver des parcelles à construire en ville ? Si oui pourquoi ?

Denrée rare.

Par quelle mode d'acquisition achetez-vous les lots de terrain pour vos projets ?

- Adjudication - Gré à gré Autres (à préciser)

Aucun des trois modes d'achats de terrain que vous évoquez ; Je préfère une relation directe de négociation avec le vendeur privé.

V- MAITRE D'OUVRAGE FACE AUX AUTORISATIONS

Avez-vous eu des difficultés lors de la demande du permis de démolir ?

Oui Non

Si oui : - les quelles ?

Les difficultés que je rencontre c'est au niveau du respect des normes de sécurité

Face au règlement, avez-vous été forcé de modifier votre projet initial ?

Oui Non

Si oui, par rapport à :

Hauteur

COS (coefficient d'occupation au sol) et C.E.S

Et prospect et nous avons été contraint et forcé à éliminer certains corps de bâtiments par à un rapport un litige avec un voisin sur le statut juridique d'un chemin empirique qui séparait notre promotion de sa propriété et qui la revendiquait comme faisant partie intégrante de sa propriété, nous avons vérifié ses propos, le Plan d'occupation des sol de

la Zone considérée, classe cette voie propriété du domaine public ; Cependant le temps nous ai compté en tant que promoteurs immobiliers et nous avons du densifier sur notre parcelle en reconsidérant les études inégalement approuvées. Notamment le plan de masse.

Accès - Parking

Façade

Autres -lesquelles?.....

Pour la réalisation de vos projets, trouvez-vous des contraintes strictes dans les instruments d'urbanisme ? Lesquelles ?

Je suis pour le respect de la réglementation, cependant pas de façon unilatérale.

VI- L'INSERTION DU PROJET

Votre projet a-t-il fait l'objet d'opposition (plaintes) de la part des voisins ?

Oui Non

Si oui, Sur quel(s) aspect(s) portaient-elles ?

Un seul cas de plainte.

Ces dernières sont-elles entraînées des modifications dans le projet ?

Non

Oui

Si oui, Sur quel(s) aspect(s) portaient-elles ?

Prospect, ce qui a modifié l'implantation initiale de notre projet.

Quelle est l'affectation de l'immeuble (après la reconstruction) ?

Habitation Activités lesquelles *Habitation plus activités.*

Quelle est la classe de vos clients ?

Pauvre

Moyenne

Riche

Avez-vous des équipements dans vos projets de résidences ?

Équipement scolaire (école)

Équipement de santé (salle de sport)

Équipement sportif (Polyclinique)

Équipement religieux (Mosquée...)

Je souhaite réaliser une mosquée à la mémoire de mon père à titre bénévole.

VII- LE MARCHÉ FONCIER ET IMMOBILIER

Comment qualifiez-vous le marché de l'immobilier ?

En déclin En expansion (en développement)

Crise financière, instabilité politique.

Etes-vous bien informés des besoins du marché ?

Pas de façon précise

Combien de projet avez-vous construit ?

Equipement

Maison individuelle

Résidence clôturée

Actuellement, un Projet de logements de type L.S.P à el Mouhgoun (Oran) en cours de réalisation.

Quel est l'état de la demande sur la résidence fermée en Algérie ?

Forte demande en petites résidences clôturées.

Pourriez-vous nous donner quelques prix auxquels tel ou tel types de biens s'échangent sur les zones les plus convoitées ?

De 300.000,00 DA à 500.000,00 DA/M². (Exemple Hydra, Delyibrahim...).

VIII- LE PARTENARIAT

Souhaitez-vous travailler en Partenariat : *Oui* Non

Si oui, Partenariat privé- public *Partenariat privé- privé*

Comment voyez-vous les formes de partenariat dans la réalisation de vos projets ?

Un partenariat technique au niveau de la formation et la qualification des employés du secteur du bâtiment et pour développer un savoir sur d'autres systèmes constructifs.

IX- LA RECHERCHE DE LA QUALITE

Quelle est la part des techniciens (architecte et l'ingénieur) dans le projet immobilier ?

Insuffisante, en d'autres termes l'Architecte n'a pas le statut qui doit avoir, son apport est souvent dilué dans des prises décisions auxquelles il n'est souvent pas associé.

Les aspects qualitatifs des constructions dans le projet immobilier se définissent par :

La qualité conceptuelle ?

La qualité technique ?

La qualité d'exécution ?

La qualité des matériaux ?

Autres ///

X- **AMENAGEMENT URBAIN**

Sur quelle base réalisez-vous votre programme ?

Sur la base des sites disponibles

La demande de la clientèle

Étude sur les besoins de la ville

Pour identifier les besoins de vos clients et la constitution de vos projets, réalisez-vous des questionnaires ?

Non, pas vraiment.

Le développement durable ; ça vous dit quoi ?

Je ne me suis pas vraiment bien informé à ce sujet.

Une démarche que vous suivez dans vos projets

Démarche à suivre

Écoquartier -écohabitat ? Vous dits quoi ?

Un projet réalisé par votre part

Une démarche que vous allez suivre au futur

Démarche à suivre en Algérie

Les labels de qualités environnementales (HQE /BBC) sont-ils considérés dans le projet immobilier ?

Non, je ne me suis pas informé à ce sujet.

L'architecture bioclimatique (matériaux respectueux de l'environnement) est-elle reprise dans le projet immobilier ? Exemple ?

Non, je ne me suis pas informé à ce sujet.

Pensez-vous que la société civile est exigeante vis-à-vis de la qualité du logement ?

Effectivement notre clientèle est de plus en plus exigeante.

Dans quelles mesures le promoteur immobilier peut être considéré comme créateur de valeurs pour un site ?

Oui, je le pense, dans ce même ordre d'idées, moi je souhaiterais vivement développer le concept de la maison connectée.

Par ailleurs je pense qu'il faut penser à créer un incubateur de projets immobiliers.

XI- LE PAYSAGE REGLEMENTAIRE

-Depuis la loi 1986 /1993/2003/et celle de 2011 (loi 04-11) ; Voyez-vous dans ces lois une recherche de la qualité ?(maitrise d'ouvrage, qualité urbaine et architecturale).

Pas du tout,

- Que pensez-vous de la nouvelle loi sur la promotion immobilière ?

C'est une catastrophe, Car elles posent plusieurs problèmes dans son application sur le terrain.

La famille algérienne est en mutation, comment voyez-vous les nouveaux concepts de l'habitat dans le futur ?

Plus de tendance de famille en couple indépendante et une rupture avec le concept de la famille élargie vivant sous le même toit.

Comment voyez-vous l'avenir de la promotion immobilière en Algérie ?

Je suis contre le fait de construire en ville.

Un projet que vous avez réalisé et que vous nous conseillez de consulter ?

Le projet de logements L.S.P à Boufarik.

Etes-vous satisfait de cet évènement sur la promotion immobilière privée ?

Moyennement.

ENQUETE N° 02

Cette enquête s'adresse à vous, Promoteurs immobiliers privés, elle vise à évaluer vos connaissances sur le projet urbain et le développement de la ville à travers les formes urbaines que vous produisez et votre participation à l'amélioration de la qualité urbaine des villes.

Elle est réalisée par des étudiants de l'institut d'architecture et d'urbanisme de l'université de Blida, dans le cadre de l'obtention de Master II, Vos réponses seront utilisées pour un projet futur.

Ce questionnaire est strictement anonyme. Nous vous remercions de bien vouloir y consacrer un peu de votre temps.

Septembre 2019

I- PROFIL DU MAITRE D'OUVRAGE

Nature du maitre d'ouvrage :

Société

Particulier propriétaire

Promoteur : public *Privé*

Le nom de votre promotion immobilière :

..... *xxxxx*

Vous êtes un promoteur local ou international ?

National International Groupement

II- PROMOTEUR : LOCALISATION DU BIEN IMMOBILIER

*Ville*x région

A Blida vous achetez le bien immobilier par :

Choix de la zone *selon l'opportunité*x

Quelles sont les zones sur lesquelles vous envisagerez de développer un projet :

Centre *péricentre* x périphérie

Quelles sont les zones où vous n'envisagerez absolument pas d'investir ? Pourquoi ?

Les zones éloignées et mal desservies par le réseau routier

Quelles sont les critères de choix dans l'achat de la parcelle ?

Taille *accessibilité*x *prix* x

Autres
précisez.....

Etes-vous bien informés des besoins du marché ?

Oui.

Combien de projet avez-vous construit ?

Equipement **Maison individuelle** **Résidence clôturée**

Quel est l'état de la demande sur la résidence fermée en Algérie ?

Les acquéreurs s'intéressent d'abord au lieu et au prix.

III- PROMOTEUR : ACQUISITION DU BIEN IMMOBILIER

Achat Héritage

Autre (à préciser):

Bien immobilier acquis par le biais :

Particuliers Copropriétaires

Particulier **privé** x

Pouvoir public

Société (activité)

Etat du bien immobilier lors de l'acquisition :

Bâti **Non bâti**

Habitation habitation /activités activité

Bon état moyen état mauvais état

Après acquisition du bien immobilier, quels sont les motifs de la démolition ?...../.....

IV- FONCIER :

Avez-vous des difficultés pour trouver des parcelles à construire en ville ? si oui pourquoi ?

Oui ce n'est pas évident par rapport au manque de terrain non bâti et surtout par rapport aux prix du marché.

Par quelle mode d'acquisition achetez-vous les lots de terrain pour vos projets ?

- Adjudication - **Gré à gré** Autres (à préciser)

.....

V- MAITRE D'OUVRAGE FACE AUX AUTORISATIONS

Avez-vous eu des difficultés lors de la demande du permis de démolir ?

Oui Non

Si oui : - les quelles?.....
.....

Face au règlement, avez-vous été forcé de modifier votre projet initial?

Oui Non

Si oui, par rapport à :

Hauteur

COS (coefficient d'occupation au sol) et CES

Accès **Parking**

Façade

Autres -lesquelles?.....

Pour la réalisation de vos projets, trouvez-vous des contraintes strictes dans les instruments d'urbanisme ? Lesquelles ?

Assez strictes surtout celles concernant la hauteur des bâtiments et le COS.

VI- L'INSERTION DU PROJET

Votre projet a-t-il fait l'objet d'opposition (plaintes) de la part des voisins ?

Oui Non

Si oui, Sur quel(s) aspect(s) portaient-elles?.....

En cas de remarques ou plaintes, ces dernières ont-elles entraîné des modifications dans le projet?

Oui Non

Si oui, Sur quel(s) aspect(s) portaient-elles?.....

Quelle est l'affectation de l'immeuble (après la reconstruction)?

Habitation Activité(s) -le(s) quelle(s).....

Habitation+ activité

Quelle est la classe de vos clients ?

Pauvre

Moyenne

Riche

Avez-vous des équipements dans vos projets de résidences ?

- Équipement scolaire (école)
- Équipement de santé (salle de sport)
- Équipement sportif (Polyclinique)
- Équipement religieux (Mosquée...)

VII- LE MARCHÉ FONCIER ET IMMOBILIER

Comment qualifiez-vous le marché de l'immobilier ?

En déclin *En expansion (en développement)* x

Etes-vous bien informés des besoins du marché ?

Oui.

Combien de projet avez-vous construit ?

Equipement

Maison individuelle 8

Résidence clôturée 1

Pourriez-vous nous donner quelques prix auxquels tel ou tel types de biens s'échangent sur les zones les plus convoitées ?

Le prix au m² varie entre 150.000 DA/M² et 250.000DA M² selon les zones.

VIII- LE PARTENARIAT

Souhaitez-vous travailler en Partenariat : oui *Non* x

Si oui, Partenariat privé- public Partenariat privé- privé

Comment voyez-vous les formes de partenariat dans la réalisation de vos projets ?

...../.....

IX- LA RECHERCHE DE LA QUALITE

Quelle est la part des techniciens (architecte et l'ingénieur) dans le projet immobilier ? *Maîtrise d'œuvre confiée à un BET.*

Les aspects qualitatifs des constructions dans le projet immobilier se définissent par :

La qualité conceptuelle ?

La qualité technique ?

La qualité d'exécution ? x

La qualité des matériaux ? x

AUTRES.....

X- AMENAGEMENT URBAIN

Sur quelle base réalisez-vous votre programme ?

Sur la base des sites disponibles

La demande de la clientèle

Étude sur les besoins de la ville

Pour identifier les besoins de vos clients et la constitution de vos projets, réalisez-vous des questionnaires ?

Non.

Le développement durable ; ça vous dit quoi ?

Une démarche que vous suivez dans vos projets

Démarche à suivre x

Écoquartier -écohabitat ? Vous dits quoi ?

Un projet réalisé par votre part

Une démarche que vous allez suivre au futur x

Démarche à suivre en Algérie x

Les labels de qualités environnementales (HQE /BBC) sont-ils considérés dans le projet immobilier ?

.....*Non*.....

L'architecture bioclimatique (matériaux respectueux de l'environnement) est-elle reprise dans le projet immobilier ?Exemple ?.....

.....*Non*.....

.....

Pensez-vous que la société civile est exigeante vis-à-vis de la qualité du logement ?

Oui,assez exigeante

Dans quelles mesures le promoteur immobilier peut être considéré comme créateur de valeurs pour un site ?

Il est Créateur de valeurs dans des sites nouvellement urbanisés, commerces, activités....

XI- LE PAYSAGE REGLEMENTAIRE

-Depuis la loi 1986 /1993/2003/et celle de 2011 (loi 04-11) ; **Voyez-vous dans ces lois une recherche de la qualité ?** (maitrise d'ouvrage, qualité urbaine et architecturale).

..... /.....

- Que pensez-vous de la nouvelle loi sur la promotion immobilière ?

..... /.....

La famille algérienne est en mutation, comment voyez-vous les nouveaux concepts de l'habitat dans le futur ?

Qualité demandée mais surtout les prix de vente à revoir pour pouvoir toucher toutes les bourses.

Commentvoyez-vous l'avenir de la promotion immobilière en Algérie ?

Il faut que les pouvoirs publics fassent le maximum pour aider les gens à acquérir des biens immobiliers privés : faciliter les prêts bancaires, revoir les taux etc., étant donné la forte demande de logements qui ne peut être satisfaites par le LPP, le LPA.

Un projet que vous avez réalisé et que vous nous conseillez de consulter ?

..... /.....

Etes-vous satisfait de cet évènement sur la promotion immobilier privée ?

..... /.....

ENQUETE N°03

Cette enquête s'adresse à vous, Promoteurs immobiliers privés, elle vise à évaluer vos connaissances sur le projet urbain et le développement de la ville à travers les formes urbaines que vous produisez et votre participation à l'amélioration de la qualité urbaine des villes.

Elle est réalisée par des étudiants de l'institut d'architecture et d'urbanisme de l'université de Blida, dans le cadre de l'obtention de Master II ; Vos réponses seront utilisées pour un projet futur.

Ce questionnaire est strictement anonyme. Nous vous remercions de bien vouloir y consacrer un peu de votre temps.

Septembre 2019.

I- PROFIL DU MAITRE D'OUVRAGE

Nature du maître d'ouvrage :

Société

Particulier propriétaire

Promoteur : public **Privé**

Le nom de votre promotion immobilière :

...../.....

Vous êtes un promoteur local ou international ?

National International Groupement

II- PROMOTEUR : LOCALISATION DU BIEN IMMOBILIER

Ville région

Achetez-vous le bien immobilier par :

Choix de la zone selon l'opportunité

Quelles sont les zones sur lesquelles vous envisagerez de développer un projet ?

Centre péricentre périphérie

Quelles sont les zones où vous n'envisagerez absolument pas d'investir ? Pourquoi ?

Les zones non urbaines non demandées par les acquéreurs.

Quelles sont les critères de choix dans l'achat de la parcelle ?

Taille **accessibilité** prix

Autres précisez...../.....

Etes-vous bien informés des besoins du marché ?

Assez bien informé

Combien de projet avez-vous construit ?

Equipement *Maison individuelle* *Résidence clôturée*

Quel est l'état de la demande sur la résidence fermée en Algérie ?

La plupart des acheteurs préfèrent des résidences clôturées pour des raisons de sécurité

III- PROMOTEUR : ACQUISITION DU BIEN IMMOBILIER

Achat *Héritage*

Autre (à préciser):

Bien immobilier acquis par le biais :

Particuliers Copropriétaires

Particulier *privé*

Pouvoir public

Société (activité)

Etat du bien immobilier lors de l'acquisition :

Bâti *Non bâti*

Habitation habitation /activités activité

Bon état moyen état mauvais état

Après acquisition du bien immobilier, quels sont les motifs de la démolition ?

...../.....

IV- FONCIER :

Avez-vous des difficultés pour trouver des parcelles à construire en ville ? Si oui pourquoi ?

Non, bien personnel.

Par quelle mode d'acquisition achetez-vous les lots de terrain pour vos projets ?

- Adjudication - Gré à gré **Autres (à préciser)**

Heritage.

V- MAITRE D'OUVRAGE FACE AUX AUTORISATIONS

Avez-vous eu des difficultés lors de la demande du permis de démolir ?

Oui Non

Si oui : - les quelles?...../.....

Face au règlement, avez-vous été forcé de modifier votre projet initial?

Oui Non

Si oui, par rapport à :

Hauteur

COS (coefficient d'occupation des sols) et CES

Accès Parking

Façade

Autres -les quelles?...../.....

Pour la réalisation de vos projets, trouvez-vous des contraintes strictes dans les instruments d'urbanisme ? Lesquelles ?

Pas vraiment, si on respecte le cahier de charge de la zone

VI- L'INSERTION DU PROJET

Votre projet a-t-il fait l'objet d'opposition (plaintes) de la part des voisins ?

Oui Non

Si oui, sur quel(s) aspect(s) portaient-elles?

...../.....

En cas de remarques ou plaintes, ces dernières ont-elles entraîné des modifications dans le projet?

Oui Non

Si oui, sur quel(s) aspect(s) portaient-elles?.....

Quelle est l'affectation de l'immeuble (après la reconstruction)?

Habitation Activité(s) -le(s) quelle(s).....

Habitation+ activité

Quelle est la classe de vos clients ?

Pauvre

Moyenne

Riche

Avez-vous des équipements dans vos projets de résidences ?

- Équipement scolaire (école)
- Équipement de santé (salle de sport)
- Équipement sportif (Polyclinique)
- Équipement religieux (Mosquée...)

VII- LE MARCHE FONCIER ET IMMOBILIER

Comment qualifiez-vous le marché de l'immobilier ?

En déclin En expansion (en développement)

Etes-vous bien informés des besoins du marché ?

Oui.

Combien de projet avez-vous construit ?

Equipement

Maison individuelle 10

Résidence clôturée 2

Pourriez-vous nous donner quelques prix auxquels tel ou tel types de biens s'échangent sur les zones les plus convoitées ?

Le prix au m² varie entre 200.000 DA/m² et 400.000 DA /m² selon les zones

VIII- LE PARTENARIAT

Souhaitez-vous travailler en Partenariat : oui Non

Si oui, Partenariat privé- public Partenariat privé- privé

Comment voyez-vous les formes de partenariat dans la réalisation de vos projets ?

...../.....

IX- LA RECHERCHE DE LA QUALITE

Quelle est la part des techniciens (architecte et l'ingénieur) dans le projet immobilier ?

Tous nos projets sont suivis par des architectes et des ingénieurs.

Les aspects qualitatifs des constructions dans le projet immobilier se définissent par :

La qualité conceptuelle ? x

La qualité technique ? x

La qualité d'exécution ? x

La qualité des matériaux ? x

Autres...../.....

X- **AMENAGEMENT URBAIN**

Sur quelle base réalisez-vous votre programme ?

Sur la base des sites disponibles

La demande de la clientèle

Étude sur les besoins de la ville

Pour identifier les besoins de vos clients et la constitution de vos projets, réalisez-vous des questionnaires ?

.....*Non*.....

Le développement durable ; ça vous dit quoi ?

Une démarche que vous suivez dans vos projets

Démarche à suivre

Écoquartier -écohabitat ? Vous dits quoi ?

Un projet réalisé par votre part

Une démarche que vous allez suivre au futur x

Démarche à suivre en Algérie

Les labels de qualités environnementales (HQE /BBC) sont-ils considérés dans le projet immobilier ?

Non

L'architecture bioclimatique (matériaux respectueux de l'environnement) est-elle reprise dans le projet immobilier ? Exemple ?

Non

Pensez-vous que la société civile est exigeante vis-à-vis de la qualité du logement ?

De plus en plus exigeante.

Dans quelles mesures le promoteur immobilier peut être considéré comme créateur de valeurs pour un site ?

Créateur de valeurs ne serait-ce que par la qualité architecturale et aussi créateur d'activités commerciales

XI- LE PAYSAGE REGLEMENTAIRE

-Depuis la loi 1986 /1993/2003/et celle de 2011 (loi 04-11) ; **Voyez-vous dans ces lois une recherche de la qualité ?** (maitrise d'ouvrage, qualité urbaine et architecturale).

..... /

- **Que pensez-vous de la nouvelle loi sur la promotion immobilière ?**

..... /

La famille algérienne est en mutation, comment voyez-vous les nouveaux concepts de l'habitat dans le futur ?

L'écologie aura une grande part dans les réalisations futures.

Comment voyez-vous l'avenir de la promotion immobilière en Algérie ?

Il y aura moins de demandes par rapport aux années précédentes vu les différents programmes lancés par les pouvoirs publics, LPP, et

LPA......

.....

Un projet que vous avez réalisé et que vous nous conseillez de consulter

?...../.....

...

Etes-vous satisfait de cet évènement sur la promotion immobilière privée.

?...../.....

ENQUETE N°04

Cette enquête s'adresse à vous, Promoteurs immobiliers privés, elle vise à évaluer vos connaissances sur le projet urbain et le développement de la ville à travers les formes urbaines que vous produisez et votre participation à l'amélioration de la qualité urbaine des villes.

Elle est réalisée par des étudiants de l'institut d'architecture et d'urbanisme de l'université de Blida, dans le cadre de l'obtention de Master II ; Vos réponses seront utilisées pour un projet futur.

Ce questionnaire est strictement anonyme. Nous vous remercions de bien vouloir y consacrer un peu de votre temps.

Septembre 2019

I- PROFIL DU MAITRE D'OUVRAGE

Nature du maitre d'ouvrage :

Société

Particulier propriétaire

Promoteur : public **Privé**

Le nom de votre promotion immobilière :

SEIGNEURIALE IMMOBILIERE

Vous êtes un promoteur local ou international ?

National International Groupement

II- PROMOTEUR : LOCALISATION DU BIEN IMMOBILIER

Ville région

Vous achetez le bien immobilier par :

Choix de la zone selon l'opportunité

Quelles sont les zones sur lesquelles vous envisagerez de développer un projet ?

Centre **péricentre** périphérie

Quelles sont les zones où vous n'envisagerez absolument pas d'investir ? Pourquoi ?

Dans les zones où l'état ou la concurrence ont suffisamment construit ou/et l'on constate de l'invendu.

Quelles sont les critères de choix dans l'achat de la parcelle ?

Taille accessibilité prix

Autres précisez : *Situation par rapport au centre-ville.*

Etes-vous bien informés des besoins du marché ?

Relativement bien informé

Combien de projet avez-vous construit ?

Equipement Maison individuelle Résidence clôturée

Quel est l'état de la demande sur la résidence fermée en Algérie ?

Importante.

III- PROMOTEUR : ACQUISITION DU BIEN IMMOBILIER

achat Héritage

Autre(à préciser):

Bien immobilier acquis par le biais :

Particuliers Copropriétaires

Particulier *privé*

Pouvoir public

Société (activité)

Etat du bien immobilier lors de l'acquisition :

Bâti Non bâti

Habitation habitation /activités activité

Bon état moyen état mauvais état

Après acquisition du bien immobilier, quels sont les motifs de la démolition ?

...../.....

IV- FONCIER

Avez-vous des difficultés pour trouver des parcelles à construire en ville ? si oui pourquoi ?

En général, les parcelles à construire sont rares en ville. Très souvent l'opération est réalisée sur une assiette après démolition d'un bâti vétuste existant.

Par quelle mode d'acquisition achetez-vous les lots de terrain pour vos projets ?

- Adjudication - Gré à gré Autres (à préciser) Partenariat avec un propriétaire d'une assiette foncière bâtie ou non bâtie .

V- MAITRE D'OUVRAGE FACE AUX AUTORISATIONS

Avez-vous eu des difficultés lors de la demande du permis de démolir ?

Oui Non

Si oui : - les quelles

?...../.....

Face au règlement, avez-vous été forcé de modifier votre projet initial?

Oui Non

Si oui, par rapport à :

Hauteur

C.O.S

Accès Parking

Façade

Autres -lesquelles?...../.....

Pour la réalisation de vos projets, trouvez-vous des contraintes strictes dans les instruments d'urbanisme ? Lesquelles ?

Oui, le Coefficient d'affectation du sol C.O.S et l'urbanisabilité du terrain.

VI- L'INSERTION DU PROJET :

Votre projet a-t-il fait l'objet d'opposition (plaintes) de la part des voisins ?

Oui Non

Si oui, Sur quel(s) aspect(s) portaient-elles? Principalement sur l'affectation de la parcelle à la promotion immobilière

En cas de remarques ou plaintes, ces dernières sont-elles entraînées des modifications dans le projet?

Oui Non

Si oui, Sur quel(s) aspect(s) portaient-elles?...../.....

Quelle est l'affectation de l'immeuble (après la reconstruction)?

Habitation Activité(s) -le(s) quelle(s).....

Habitation+ activité

Quelle est la classe de vos clients ?

Pauvre

Moyenne

Riche

Avez-vous des équipements dans vos projets de résidences ?

Équipement scolaire (école)

Équipement de santé (salle de sport)

Équipement sportif (Polyclinique)

Équipement religieux (Mosquée...)

VII- LE MARCHE FONCIER ET IMMOBILIER

Comment qualifiez-vous le marché de l'immobilier ?

En déclin *En expansion (en développement)*

Etes-vous bien informés des besoins du marché ?

Relativement bien.

Combien de projet avez-vous construit ?

Équipement

Maison individuelle

Résidence clôturée

Quel est l'état de la demande sur la résidence fermée en Algérie ?

Importante

Pourriez-vous nous donner quelques prix auxquels tel ou tel types de biens s'échangent sur les zones les plus convoitées ?

...../.....

VIII- LE PARTENARIAT

Souhaitez-vous travailler en Partenariat ? : *Oui* **Non**

Si oui, *Partenariat privé- public* *Partenariat privé- privé*

Comment voyez-vous les formes de partenariat dans la réalisation de vos projets ?

Le propriétaire de l'assiette foncière ainsi que le promoteur procèdent à la création d'une société civile immobilière au prorata des apports respectifs.

IX- LA RECHERCHE DE LA QUALITE

Quelle est la part des techniciens (architecte et l'ingénieur) dans le projet immobilier ?

Très insuffisante.

Les aspects qualitatifs des constructions dans le projet immobilier se définissent par :

La qualité conceptuelle ?

La qualité technique ?

La qualité d'exécution ?

La qualité des matériaux ?

X- AMENAGEMENT URBAIN

Sur quelle base réalisez-vous votre programme ?

Sur la base des sites disponibles

La demande de la clientèle

Étude sur les besoins de la ville

Pour identifier les besoins de vos clients et la constitution de vos projets, réalisez-vous des questionnaires ?

Non.

Le développement durable, ça vous dit quoi ?

Une démarche que vous suivez dans vos projets

Démarche à suivre

Écoquartier -écohabitat ? Vous dits quoi ?

Un projet réalisé par votre part

Une démarche que vous allez suivre au futur

Démarche à suivre en Algérie

Les labels de qualités environnementales (HQE /BBC) sont-ils considérés dans le projet immobilier ?

Présentement très faiblement.

L'architecture bioclimatique (matériaux respectueux de l'environnement) est-elle reprise dans le projet immobilier ? Exemple ?

Pas à ma connaissance, très faiblement l'utilisation des matériaux locaux

Pensez-vous que la société civile est exigeante vis-à-vis de la qualité du logement ?

Elle le devient de plus en plus dans le cas de la promotion immobilière.

Dans quelles mesures le promoteur immobilier peut être considéré comme créateur de valeurs pour un site ?

...../.....

XI- LE PAYSAGE REGLEMENTAIRE

-Depuis la loi 1986 /1993/2003/et celle de 2011 (loi 04-11) ; **Voyez-vous dans ces lois une recherche de la qualité ?** (maitrise d'ouvrage, qualité urbaine et architecturale).

Pas suffisamment

- Que pensez-vous de la nouvelle loi sur la promotion immobilière ?

Cette loi a tenté de répondre aux préoccupations suscitées mais sans beaucoup de réussite compte tenu du contexte social, économique et souvent même du promoteur en personne (je citerais pour l'exemple qu'il y a quelques années une loi était promulguée spécifiant que ne pouvait être Promoteur immobilier qu'un Architecte ou ingénieur en génie civil, malheureusement cette loi a très vite été annulée au regard de la levée de boucliers des promoteurs existants et autres centres d'intérêts....

La famille algérienne est en mutation, comment voyez-vous les nouveaux concepts de l'habitat dans le futur ?

Nous n'inventons rien, c'est ce qui se fait à travers le monde.

Comment voyez-vous l'avenir de la promotion immobilière en Algérie ?

Il sera à l'image des responsables politiques qui dirigeront le pays.

Un projet que vous avez réalisé et que vous nous conseillez de consulter ?

Projet de bungalows à Tala TIMIMOUN

Etes-vous satisfait de cet évènement sur la promotion immobilière privée ?

...../.....

ENQUETE N°05

Cette enquête s'adresse à vous, Promoteurs immobiliers privés, elle vise à évaluer vos connaissances sur le projet urbain et le développement de la ville à travers les formes urbaines que vous produisez et votre participation à l'amélioration de la qualité urbaine des villes.

Elle est réalisée par des étudiants de l'institut d'architecture et d'urbanisme de l'université de Blida, dans le cadre de l'obtention de Master II ; Vos réponses seront utilisées pour un projet futur.

Ce questionnaire est strictement anonyme. Nous vous remercions de bien vouloir y consacrer un peu de votre temps.

Octobre 2019

I- PROFIL DU MAITRE D'OUVRAGE

Nature du maitre d'ouvrage :

Société *SARL*

Particulier propriétaire

Promoteur : public *Privé*

Le nom de votre promotion immobilière :

BF- Promotion immobilière.

Vous êtes un promoteur local ou international ?

National International Groupement

II- PROMOTEUR : LOCALISATION DU BIEN IMMOBILIER

Ville région

Vous achetez le bien immobilier par :

Choix de la zone selon l'opportunité

Quelles sont les zones sur lesquelles vous envisagerez de développer un projet ?

Centre *périphérie*

Quelles sont les zones où vous n'envisagerez absolument pas d'investir ? Pourquoi ?

Dans les zones rurales.

Quelles sont les critères de choix dans l'achat de la parcelle ?

Taille *accessibilité* *prix*

Autres précises : *existence de commodités telles que le gaz, électricité, écoles, CEM, lycée, poste.*

Etes-vous bien informés des besoins du marché ?

Assez.

Combien de projet avez-vous construit ?

Équipement *Maison individuelle* Résidence clôturée

Quel est l'état de la demande sur la résidence fermée en Algérie ?

Forte.

III- PROMOTEUR : ACQUISITION DU BIEN IMMOBILIER

Achat Héritage

Autre (à préciser):

Bien immobilier acquis par le biais :

Particuliers Copropriétaires

Particulier *privé*

Pouvoir public

Société (activité)

Etat du bien immobilier lors de l'acquisition :

Bâti Non bâti

Habitation habitation /activités activité

Bon état moyen état mauvais état

Après acquisition du bien immobilier, quels sont les motifs de la démolition ?

En général on démolit pour augmenter les surfaces destinées à la vente.

IV- FONCIER

Avez-vous des difficultés pour trouver des parcelles à construire en ville ? si oui pourquoi ?

A améliorer.

Par quelle mode d'acquisition achetez-vous les lots de terrain pour vos projets ?

- Adjudication - *Gré à gré* Autres (à préciser)

V- MAITRE D'OUVRAGE FACE AUX AUTORISATIONS

Avez-vous eu des difficultés lors de la demande du permis de démolir ?

Oui Non

Nous n'avons pas eu à traiter ce cas de figure.

Face au règlement, avez-vous été forcé de modifier votre projet initial ?

Oui Non

Si oui, par rapport à :

Hauteur

C.O.S

Accès Parking

Façade

Autres -lesquelles?...../.....

Pour la réalisation de vos projets, trouvez-vous des contraintes strictes dans les instruments d'urbanisme ? Lesquelles ?

Non.

VI- L'INSERTION DU PROJET :

Votre projet a-t-il fait l'objet d'opposition (plaintes) de la part des voisins ?

Oui Non

Si oui, sur quel(s) aspect(s) portaient-elles ? Principalement sur l'affectation de la parcelle à la promotion immobilière

En cas de remarques ou plaintes, ces dernières sont-elles entraînées des modifications dans le projet ?

Oui Non

Si oui, sur quel(s) aspect(s) portaient-elles?...../.....

Quelle est l'affectation de l'immeuble (après la reconstruction) ?

Habitation Activité(s) -le(s) quelle(s).....

Habitation+ activité

Quelle est la classe de vos clients ?

Pauvre

Moyenne

Riche

Avez-vous des équipements dans vos projets de résidences ?

- Équipement scolaire (école)
- Équipement de santé (salle de sport)
- Équipement sportif (Polyclinique)
- Équipement religieux (Mosquée...)

VII- LE MARCHÉ FONCIER ET IMMOBILIER

Comment qualifiez-vous le marché de l'immobilier ?

En déclin *En expansion (en développement)*

Etes-vous bien informés des besoins du marché ?

Relativement bien.

Combien de projet avez-vous construit ?

Équipement

Maison individuelle

Résidence clôturée

Quel est l'état de la demande sur la résidence fermée en Algérie ?

Importante

Pourriez-vous nous donner quelques prix auxquels tel ou tel types de biens s'échangent sur les zones les plus convoitées ?

Zones résidentielles entre 250.000 DA et 350.000 DA le m² ; Pour les zones urbaines périphériques entre 140.000 et 180.000 DA/m².

VIII- LE PARTENARIAT

Souhaitez-vous travailler en Partenariat ? : Oui **Non**

Si oui, *Partenariat privé- public* *Partenariat privé- privé*

Comment voyez-vous les formes de partenariat dans la réalisation de vos projets ?

...../.....

IX- LA RECHERCHE DE LA QUALITE

Quelle est la part des techniciens (architecte et l'ingénieur) dans le projet immobilier ?

L'architecte à un rôle essentiel dans tout projet immobilier.

Les aspects qualitatifs des constructions dans le projet immobilier se définissent par :

La qualité conceptuelle ?

La qualité technique ?

La qualité d'exécution ?

La qualité des matériaux ?

Autres : le suivi de l'exécution des travaux et la gestion après réception de l'ouvrage..

X- AMENAGEMENT URBAIN

Sur quelle base réalisez-vous votre programme ?

Sur la base des sites disponibles

La demande de la clientèle

Étude sur les besoins de la ville

Pour identifier les besoins de vos clients et la constitution de vos projets, réalisez-vous des questionnaires ?

Oui.

Le développement durable, ça vous dit quoi ?

Une démarche que vous suivez dans vos projets

Démarche à suivre

Écoquartier -écohabitat ? Vous dits quoi ?

Un projet réalisé par votre part

Une démarche que vous allez suivre au futur

Démarche à suivre en Algérie

Les labels de qualités environnementales (HQE /BBC) sont-ils considérés dans le projet immobilier ?

Pas encore.

L'architecture bioclimatique (matériaux respectueux de l'environnement) est-elle reprise dans le projet immobilier ? Exemple ?

...../.....

Pensez-vous que la société civile est exigeante vis-à-vis de la qualité du logement ?

Compte tenu de l'importance de la demande, ce n'est que ces dernières années que la société civile devient exigeante.

Dans quelles mesures le promoteur immobilier peut être considéré comme créateur de valeurs pour un site ?

En veillant au respect des normes et en intégrant des habitudes citadines.

XI- LE PAYSAGE REGLEMENTAIRE

-Depuis la loi 1986 /1993/2003/et celle de 2011 (loi 04-11) ; **Voyez-vous dans ces lois une recherche de la qualité ?** (maitrise d'ouvrage, qualité urbaine et architecturale).

Oui.

- Que pensez-vous de la nouvelle loi sur la promotion immobilière ?

La famille algérienne est en mutation, comment voyez-vous les nouveaux concepts de l'habitat dans le futur ?

La société a évolué très rapidement, beaucoup reste à faire pour se défaire des reflexes ruraux.

Comment voyez-vous l'avenir de la promotion immobilière en Algérie ?

Cela dépendra du développement économique du pays.

Un projet que vous avez réalisé et que vous nous conseillez de consulter ?

...../.....

Etes-vous satisfait de cet évènement sur la promotion immobilière privée ?

...../.....

**TABLEAU N° 06 RECAPITULATIF DES RESULTATS DES ENQUETES
AUPRES DES PROMOTEURS IMMOBILIERS PRIVES (Source : traité par l'auteur)**

DESIGNATIONS DES QUESTIONS	PROMOTEUR N°1	PROMOTEUR N°2	PROMOTEUR N°3	PROMOTEUR N°4	PROMOTEUR N°5
1. PROFIL DU MAITRE DE L'OUVRAGE					
Société	-	-	Société	-	Eurl
Particulier propriétaire	-	-	-	-	-
Promoteur	Privé	Privé	Privé	Privé	Privé
Dénomination	-	-	Sarl BF Promotion immobilière	-	-
2. PROMOTEUR : LOCALISATION DU BIEN IMMOBILIER					
Rayon d'influence National International Groupement	National	National	National	National	National
3. LOCALISATION DU BIEN IMMOBILIER CRIERES DE DE CHOIX					
Ville Région	Ville	Ville	Ville	Ville	-
Centre Péricentre Périphérie	Centre Péricentre	Centre	Périphérie	Péricentre	Centre
4. LES ZONES A EXCLURE CRITERE DE CHOIX DE LA PARCELLE	-	Zones non urbaines a faible demande	Zones rurales	Les zones éloignées et mal desservies par le réseau routier.	Les villes de l'intérieur du pays.
Accessibilité Taille Prix Autre	Accessibilité, Taille et Prix	Accessibilité	Prix, Accessibilité (Réseaux A.E.P gaz Electricité) et équipements de base	Accessibilité et Prix	Accessibilité
Besoins du marché	Relativement bien Informé	Assez bien informé	Assez bien informé	Bien informé	Assez bien informé
Nombre de projets réalisés					
Résidences fermées Maison individuelles Equipements	Equipement individuelles Maisons	Equipements, Maisons individuelles	Residences cloturées	Residences cloturées Maisons individuelles	Equipement , Maisons individuelles
Etat de la demande "Residences fermées"	Forte demande	Forte demande en raison de l'insécurité et voisinage	Forte demande	-	Forte demande justifiée par des considérations d'ordre sécuritaires.
5. PROMOTEUR : ACQUISITION DU BIEN IMMOBILIER					
Modalités d'aquisition du bien immobilier Héritage Particuliers copropriétaires Achat	Achat	Héritage	Achat	Achat	Héritage
Particulier privé Pouvoirs publics Société	Particulier privé	Particulier privé	Particulier privé	Particulier privé	Particulier privé
Nature du bien aquit					
Bâti Non Bâti	Non Bâti	Non Bâti	Non Bâti	Non Bâti	Non Bâti (de préférence En milieu urbain)
Habitation Habitation / activités Activités	-	-	-	-	Habitation
Bon Etat Etat moyen Vétuste	-	-	-	-	Vétuste
Forme de demolition					
Totale Partielle	-	-	-	-	Totale
Motif de demolition					
usage personnel Promotion immobilière Autre	-	Promotion immobilière privée	Augmenter les surfaces vendables et rentabiliser au maximum le terrain d'assiette	-	Reconstruction en Promotion immobilière
6. LE FONCIER					
Difficultés rencontrées à trouver des assietes foncieres					
Oui Non	Oui	Bien personnel	En effet , cela mérite plus de réflexion	Oui, Ce n'est pas évident surtout par rapport au prix actuel du marché.	Oui, Dénrée rare.
Mode d'aquisition					
Adjudication Gré à gré Autres	Gré à gré autres	Héritage	Gré à gré	Gré à gré	autres

7. LE PROMOTEUR FACE AUX AUTORISATIONS						
Difficultés rencontrées pour l'obtention du permis de construire		Non	Non	Non , je n'ai pas été confronté à cette situation	Non	Oui
Oui	Non					
Modification du projet face au règlement						
Oui	Non	Non	Non	Non	Oui	Oui
Motifs de refus			Non , pas de refus si l'on respecte le contenu du cahier des charges			
Hauteur	C.O.S	C.E.S	Accès	Oui, le C.O.S et la Hauteur	-	Oui, laHauteur et le Nombre de niveau Parking
Parking	Facade	Autre		-	-	Oui, laHauteur et le Nombre de niveau Parking
Contraintes au niveau des instruments d'urbanisme					Oui, assez strictes, notamment celles qui concernent la hauteur du bâti et l'occupation des sols.	Je suis pour le respect de la réglementation, cependant pas de façon unilatérale.
8. L'INSERTION DU PROJET						
Opposition sur projet						
Oui	Non	Non	Non	Non	-	Oui
Motifs de plaintes		Non	Non	Non	-	Non , Sauf un cas de figure (Problèmes de prospect)
Destination des biens après reconstruction						
Habitation	Habitation plus activités	Activités	Habitation	Habitation	Habitation	Habitations plus activités d'accompagnement.
Categorie de client						
Pauvres	Moyen	Riche	Moyen	Moyen	Moyen	Moyen et aisé
Integration d'équipement d'accompagnement						
Ecole	Salle de sport	Polyclinique	Mosquée	-	-	Équipement de santé
Le marché du foncier et de l'immobilier						
Réalités actuelle du marché du foncier et de l'immobilier						
En Déclin	En Expansion	En expansion	En déclin	En développement	En expansion	En déclin (Crise financière, instabilité politique.)
Niveau d'information sur les besoins actuels du marché		Relativement bien informé	Oui	-	Oui	Non, pas de façon précise
Nombre de projet réalisés						
Equipement	Maisons individuelles	Résidences fermées	Maisons individuelles	02 résidences cloutées 10 Maisons individuelles	-	08 Maisons individuelles Une résidence clôturée
Prix du metre carré dans les zones les plus convoitées		-	Entre 200.000 DA et 400.000 Da selon les zones	Zones résidentielles Entre 250.000 da et 550.000 da le M² Zones urbaines périphériques entre 140.00, DA et 180.000 DA/m²	Entre 150.000 DA et 250.000 Da selon les zones	-
9. LE PARTENARIAT						
Interret et type de partenariat						
Oui	Non	Oui	Non	Non	Non	Oui
Privé-Public	Privé-Privé	Privé/Public Privé-Privé	-	-	-	Oui , Privé-Privé
Formes de partenariat souhaitées		Création de société civile au prorata Des apports Respectifs	-	-	-	Un partenariat technique la formation, qualification des employés du secteur du bâtiment systèmes constructifs.
10. LA RECHERCHE DE LA QUALITE						
Place des techniciens dans la formalisation du projet immobilier en Algerie						

Satisfaisante	insuffisante	Très insuffisante	Très insuffisante	Satisfaisante Tous nos projets sont suivit par des architectes et des ingénieurs	L'architecte à un rôle essentiel Dans tout projet immobilier	La Maitrise est confiée à un Bureau d'études.	Insuffisante, en d'autres termes l'Architecte n'a pas le statut qui lui revient.
Aspects qualitatifs dans le projet immobilier							
Conceptuels	Techniques	exécution	Matériaux	Autres	Conceptuels, Technique,d'exécution et matériaux	Conceptuels, Technique,d'exécution et matériaux	Conceptuels, Technique,d'exécution et matériaux
11. AMENAGEMENT URBAIN							
Données utilisées pour le choix du programme immobilier							
Sites disponibles demande de la clientèle besoins de la ville			Sites disponibles et demande de la clientèle	Sur la base des sites disponibles	Sites disponibles et demande de la clientèle	Selon sites disponibles	Selon opportunités
Identification des besoins de la clientèle							
Le recours à des questionnaires							
Oui	Non	Non	Non	Oui	Non	Non	Non, pas vraiment.
Etes vous sensibilisé a la notion de developpement durable ?							
Oui	Non	Oui	Oui, cette démarche est à encourager chez nous.	Non mais je souhaiterai développer cet aspect à l'avenir.	Cette démarche est à encourager à l'avenir	Non	Non
Demarche utilisée							
Oui	Non	Oui	Non	Non	Non	Non	Non
Etes vous informé sur la notion d'eco quartier ?							
Oui	Non	Non, présentement très faiblement	Non, dans un futur proche	Non, dans un futur proche	Non	Non	Non
Les labels de qualité environnemental sont ils integrés dans vos projets ?							
Oui	Non	Non, Pas à ma connaissance, Très faiblement, faible Utilisation matériaux locaux	Non	Non, pas encore	Non	Non	Non
L'architecture bioclimatique est elle reprise dans vos projets ?							
Oui	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non
La société civile est elle exigeante en matiere de qualité du logement ?							
Oui	Non	Oui, de plus en plus exigeante dans le secteur de la promotion immobilière.	Oui,de plus en plus exigeante	Oui, de plus en plus ces dernières années	Oui, assez exigeante.	Effectivement notre clientèle est de plus en plus exigeante	
Dans quelle mesure le promoteur immobilier peut til etre createur de valeurs sur un site ?							
Oui	Non	Oui	Oui, plus-value architecturale, qualitative, et économique.	Oui, en veillant au respect des normes en vigueur et en développant des habitudes et reflexes citoyens.	Oui, dans les sites nouvellement urbanisés, commerces, activités.	Oui, je le pense, dans ce même ordre d'idées, moi je souhaiterai vivement développer le concept de la maison connectée; Par ailleurs je pense qu'il faut penser à créer un incubateur de projets immobiliers.	
12. PAYSAGE REGLEMENTAIRE							
Recherche de la qualité urbaine et architecturale dans ces lois ?							
Oui	Non	Non, pas suffisamment	Non	Oui	-	-	Non, pas du tout
Que pensez vous de la nouvelle loi sur la promotion immobiliere ?							
Sans succès , l'accès à la profession , Contexte social , économique.		-	-	-	-	-	c'est une catastrophe , elle n'est pas operationnelle sur e terrain du reel.
Les nouveaux concepts d'habitat dans le futur ?							
Nous n'inventons rien , ce qui se fait dans le monde		L'écologie aura une grande part dans les réalisations futures	La société à évoluée trop rapidement, beaucoup reste à faire pour rompre avec les réflexes ruraux.	La qualité est exigée, cependant l'offre de prix est à reconsidérer pour pouvoir faire bénéficier toutes les bourses.			
L'avenir la promotion immobiliere en Algerie ?							
Elle sera à l'image des responsables politiques qui dirigeront le pays.		Il aura moins de demande au vu des réalisations effectuées par l'état (LPP, LPA, ETC.)	Cela dépendra du développement économique du pays.	Il faudrait que les pouvoirs publics fassent le maximum pour faciliter l'accès à la propriété privée par la facilitation de prêts bancaires. et la revision des taux appliqués.	Plus de tendance de famille en couple indépendante et une rupture avec le concept de la famille élargie vivant sous le même toit.		
Y a t' il un projet que vous avez réalisé et que vous conseiller de visiter ?							
Projet de bungalows à Tala à Timimoune.		-	-	-	-	-	Le projet de logements L.S.P à Boufarik.