

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE  
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE  
SCIENTIFIQUE



**UNIVERSITE SAAD DAHLEB - BLIDA 1**  
INSTITUT D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME  
MEMOIRE EN VUE D'OPTENTION DE MASTER II EN  
ARCHITECTURE

THEME : THEME : LA NOTION DES GRANDS ENSEMBLES  
D'HABITANTS : VERS L'ADAPTABILITE DU LOGEMENT POUR LA  
SOCIETE ALGERIENNE  
CAS DE LA NOUVELLE VILLE  
DE BOUINANE (AADL)

ETUDIANTES :  
Melle. CHAIBI Meriem

ENCADRES PAR :  
Mr. AOISSI BACHIR KHALIL

## **Remerciement**

Ce travail , étant le résultat de plusieurs efforts conjugués, tout apport pour l'améliorer est le bien venu

Nous remercions l'Eternel DIEU pour le souffle de vie et toutes les capacités physiques et intellectuelles utilisées pour réaliser ce travail.

Nous remercions le corps académique de l'université SAAD DAHLEB BLIDA et spécialement la Faculté d'architecture pour le cadre et la formation reçue tout au long de notre parcours universitaire

Nous présentons notre gratitude à Monsieur **Mr Aouissi Bachir El Kalile** pour avoir accepté la direction de ce travail de fin de cycle malgré ses diverses occupations, ainsi que pour le soutien spirituel et moral bénéficié qui reste gravés sur des tables d'or de nos cœurs

Nous empoignons cette occasion pour témoigner notre gratitude à nos professeurs avec qui on a eu à collaborer tout long de ce parcours académique ;

Enfin, nous remercions tous ceux qui de loin ou de près ont procuré leurs apports pour la construction de cet édifice, nous exprimons ici grandement notre reconnaissance.

**Chaibi Meriem**

## **Dédicace**

A mes chers parents, pour tous leurs sacrifices, leur amour, leur tendresse, leur soutien et leurs prières tout au long de mes études,  
A mes chères sœurs ..... pour leurs encouragements permanents, et leur soutien moral,  
A mes chers frères, ....., pour leur appui et leur encouragement,  
A tout mes amis(es) pour leur soutien tout au long de mon parcours universitaire,  
Que ce travail soit l'accomplissement de vos vœux tant allégués, et le fruit de votre soutien infaillible,  
Merci d'être toujours là pour moi.

## *Résumé*

En Algérie, Il est clair que la question d'habitat fait un objet de polémique extravagant. L'habitat, en générale, est conçu sous une base architecturale artistique et contextuelle, par contre il est devenu le design personnel de l'habitant et cela a fait couler beaucoup d'encre.

Ledit mémoire a pour objet de déterminer la politique de l'habitat en Algérie et introduire les facteurs d'échec enregistrés face à la qualité architecturale. Il vise également de bout en bout la cadre de vie.

En revanche, la présente analyse critique le problème de l'adaptabilité de l'habitant algérien et comment faire face avec. Est-il obligé de changer et reformer pour satisfaire ses exigences où il cible une autre vision basée sur d'autres critères contextuelles.

Toutefois, il est à signaler que la qualité urbaine joue un rôle primordial dans ladite question et ça pousse à dévoiler les échecs et les problèmes de bâtiment en Algérie. Toute une analyse à faire pour diagnostiquer quel est exactement le défaut de l'habitat en Algérie.

### **Les mots clés :**

Habitat, cadre de vie, qualité architecturale, qualité urbaine, adaptabilité, les critères, les indicateurs, critique.

## **Abstract**

In Algeria, it is clear that the housing issue is the subject of extravagant controversy. The habitat, in general, is designed on an artistic and contextual architectural basis, on the other hand, it has become the personal design of the inhabitant and this has caused a lot of ink to flow.

The purpose of the said thesis is to determine the housing policy in Algeria and to introduce the factors of failure recorded in the face of architectural quality. It also targets the living environment from start to finish.

On the other hand, this analysis criticizes the problem of the adaptability of the Algerian inhabitant and how to cope with it. Is he obliged to change and reform to meet his demands where he targets another vision based on other contextual criteria.

However, it should be noted that the urban quality plays a primordial role in the aforementioned question and that pushes to reveal the failures and the problems of building in Algeria. Quite an analysis to do to diagnose what exactly is the housing defect in Algeria.

Keywords:

Housing, living environment, architectural quality, urban quality, adaptability, criteria, indicators, criticism.

# Table des matières

## Chapitre I chapitre introductif

I.	Introduction générale .....	1
II.	PROBLEMATIQUE .....	2
III.	OBJECTIFS DU THEME : .....	3
IV.	Méthodologie de travail.....	3
V.	Structure du mémoire : .....	4

## Chapitre I Concept D'habitat Et Notion De Logement

I	Introduction : .....	6
II	Essai de définition : .....	6
II.1	Définition de « Habitat » : .....	6
II.2	Définition de « Habiter » : .....	7
II.3	Définition de « Habitation » : .....	8
II.4	Définition de « Logement » : .....	9
III.	Les grands ensembles (d'une idéologie à une réalité) : .....	10
III.1	Introduction .....	10
III.2	Essai de définition : .....	10
III.3	Genèse des Ensembles : .....	11
III.4	Naissance de la notion de Grand Ensemble : .....	11
III.5	L'origine des grands ensembles : .....	12
IV.	Les Grands Ensembles en Algérie .....	12
IV.1	Introduction .....	12
IV.2	Genèse des Grands Ensembles en Algérie : .....	12
IV.1.1	La période coloniale : .....	12
IV.1.2	La période post- indépendance .....	13
IV.2	Le plan de Constantine.....	13
IV.3	La création du ZHUN en Algérie .....	16
	.Les principaux objectifs des ZHUN : entre qualité et quantité : .....	16
IV.3.1	Les ZHUN : une production logique ou une procédure inappropriée .....	17
IV.3.2	Les défaillances de la procédure ZHUN : .....	17
IV.4	Mode de production du logement en Algérie : .....	18
V.	La politique et la stratégie de logement en Algérie.....	22
V.1	La politique de logement en Algérie : .....	22
V.1.1	Période avant l'indépendance : .....	22
V.2	La Stratégie de logement en Algérie : .....	24
V.2.1	La planification, la législation et la politique financière : .....	24
V.2.2	Pour quelle politique du logement .....	26
VI.	Conclusion.....	27

## Chapitre III

### LA QUALITE ET L'ADAPTABILITE DU LOGEMENT PAR LA SOCIETE ALGERIENNE

I.	Introduction : .....	29
II.	Critères de la qualité des grands ensembles : .....	29
II.1	Dimension sociale dans grands ensembles : .....	29
II.1.1	Habitat = Logement + modes de vie : .....	29
II.1.2	Espaces de socialisation : .....	30
II.1.3	Le Chez-soi : processus de personnalisation : .....	30
II.3	Fonctionnalité dans l'habitat : .....	31
II.4	Esthétique en architecture : .....	31

II.5 Conception des grands ensembles en algérien :.....	32
II.6 Caractéristiques et mode de vie de la famille algérienne :.....	32
II.6.1 Famille algérienne traditionnelle : .....	32
II.6.2 Nature et mode de vie de de la famille algérienne contemporaine :.....	33
II.7 Les grands ensembles algériens entre l’adaptabilité et l’inadaptation : .....	34
II.7.1 Concept adaptabilité dans le logement : .....	34
II.7.2 Inadaptabilité des grands ensembles au mode de vie de la famille algérienne .....	35
III. Conclusion : .....	37

#### **Chapitre IV**

#### **LES STRATEGIES D’ADAPTATION DES GRANDS ENSEMBLES AU MODE DE VIE DE DE LA FAMILLE ALGERIENNE CAS D’ETUDE/(AADL) DE BOUINANE**

I. Introduction : .....	39
II. Présentation de la ville de Bouinane (blida) : .....	39
III. Justification du choix du terrain : .....	40
IV. Analyse du cas d’étude : .....	40
IV.1 Etude extérieure : .....	41
IV.1.1 La situation du terrain : .....	41
IV.1.2 Etude du plan de masse : .....	43
IV.2.3 Changements et transformations au niveau des grands ensembles Bouinane:.....	44
V. Recommandations : .....	48
VI Conclusion.....	48
Conclusion générale : .....	50
Bibliographique	

## Liste des Figure

Figure II- 1: Schéma de principe de la répartition et l'élévation des concepts de la recherche du logement à l'habiter.....	9
Figure IV 1 les limite géographique (willaya de blida).....	39
Figure IV 2 contexte national .....	39
Figure IV 3: Situation géographique de le la ville de Bouinane.....	40
Figure IV. 4 Site d'intervention.....	41
Figure IV. 5: Site d'intervention .....	41



## Liste des Tableaux

Tableau II - 1: Surface par type de logement .....	19
Tableau IV. 1. Appropriation de l'espace extérieur.....	44
Tableau IV. 2. Appropriation de l'espace intérieur .....	45
Tableau IV. 3 Appropriation des espaces communs .....	46
Tableau IV. 4: Changements des matériaux de construction intérieur .....	47

## Liste des Photo

PHOTO III. 1: Activité d'une famille Algérienne traditionnelle .....	32
PHOTO III. 2: Famille Algérienne traditionnelle .....	33
PHOTO III. 3: La transformation en plan .....	35
PHOTO III. 4: Les changements au niveau des façades.....	35
PHOTOI III. 5: Habitat collectif à Touggourt .....	36
PHOTO III. 6: Habitat collectif à tizi Ouzou.....	36
PHOTO III. 7 :Habitat collectif à Oron avant l'indépendance.....	36
PHOTO IV 1 Vue sur le terrain.....	41
PHOTO IV 2 Vue sur le terrain .....	41
PHOTO IV 3 Vue sur le terrain .....	41
PHOTO IV 4 Route national (RN 29) .....	42
PHOTO IV 5 Route principale .....	42
PHOTO IV 6 Route principale .....	42
PHOTO IV 7 Route principale .....	42
PHOTO IV 8 L'absence des aménagements extérieurs. ....	43
PHOTO IV 9 des escapes négligées.....	43

## **Liste Des Abréviations :**

**A.C.L** : Agglomération Communale Littorale.  
**A.P.C** : assemblée populaire de commune  
**C.N.E.P** : Conseil National De La Planification  
**C.N.L** : La Caisse Nationale De Logement.  
**F.C.C.L** : Fond Commun Aux Collectivités Locales  
**H.B.M** : Habitat A Bon Marche.  
**H.L.M**: Habitation A Loyer Modéré.  
**J.O.R.A** : Journal Officiel R Algérien  
**L.P.A** : Logement Promotionnel Aidé.  
**L.P.L** : Logement Public Locatif.  
**L.P.P** : Logement Public Promotionnel.  
**L.S** : Logement Social.  
**L.S.P** : Logement Social Participatif.  
**L.V** : Location- Vente.  
**O.P.G.I** : Office et promotion de gestion immobilière  
**P.D.A.U** : Plan Directeur D'aménagement Urbain.  
**P.L.U** : Plan local d'urbanisme.  
**P.M.S** : Plan De Modernisation Secondaire.  
**P.M.U** : Plan De Modernisation Urbain.  
**P.N.D.A** : Plan National De Développement Agricole.  
**P.U.D** : Plan D'urbanisme Directeur.  
**S.N.A.T** : Schéma National D'aménagement Du Territoire.  
**S.N.M.G** : Salaire national minimal garanti  
**V.R.D** : Voirie Et Réseaux Divers.  
**Z.H.U.N**: Zone L'habitat Urbaine Nouvelle.  
**Z.U.P** : Zone d'urbanisation en priorité

# **Le chapitre I : chapitre introductif**

## I. Introduction générale

*« Les transformations de l'habitat, normalement liées à des transformations progressives du mode de vie et des normes culturelles, sont ici imposées du dehors [...]. C'est donc la transformation de l'habitat qui précède et détermine les transformations sociologiques et non l'inverse, comme il arrive habituellement ». (BOURDIEU et al., 1964, p. 153)*

La politique de l'habitat est considérée comme une branche importante de la politique générale, Et le secteur du logement est un secteur très sensible et il a besoin des soins et de l'attention de la part de l'État.

Quand on regarde le développement du secteur du logement en Algérie, on constate qu'avant 1954 il n'y avait pas de politique claire du logement pour le colonisateur, Car les Algériens vivent dans des habitations modestes, Dans les vieux quartiers des villes (la casbah), qui sont les anciens quartiers que l'on trouve, notamment dans la capitale, Constantine et Tlemcen, Ce sont des bâtiments de type traditionnel habités par des groupes. Les habitants des campagnes et des montagnes vivaient dans des très mauvaises conditions résidentiel et sain, La plupart de ces maisons sont construites en boue. Et elles manquent d'eau et d'électricité. Pour les logements contemporains il était destiné à la minorité européenne qui vit dans les quartiers aisés.

Le changement social le plus important dans les villes algériennes après l'indépendance c'est l'accroissement démographique qui a empiré par l'exode rural massif, ce cas a conduit les villes algériennes au seuil de saturation et d'une crise aigüe en matière de logement.

Depuis les années 1970, le problème du logement est devenu une composante importante de la crise post-indépendance du pays malgré les efforts déployés et consentis par l'État algérien pour faire face à une crise en approuvant des programmes de logement et des équipements publics tels que des écoles, des hôpitaux, des jardins et des programmes spéciaux dans le but de créer les conditions d'un développement économique et social dans le pays, et la production de logements dépend des ressources financières et matérielles de l'Etat.

La politique urbaine algérienne reste l'objectif principal des responsables algériens, même pendant la décennie noire durant les années 1990, qui a été caractérisée par l'instabilité politique, l'insécurité et l'incapacité économique, ce que le pays savait à l'époque a doublé ce déficit, et compte tenu de cette situation alarmante, l'Algérie sortante vers une nouvelle ère de sécurité et de développement à partir des années 2000.

Dans une perspective de rattraper le manque et de combler la demande en logement au futur. Les pouvoirs publics se fixent de nouveaux objectifs, adoptent une nouvelle stratégie mieux élaborée et plus réaliste, Cela nécessite la création de nouveaux textes législatifs, de nouveaux moyens de financement et la participation de la société civile, *la loi 02-08 du 8 mai 2002* relative aux conditions de création des villes nouvelles et de leur aménagement qui viennent comme réponses aux besoins de logements.

Cette stratégie confirme Sur l'obligation d'augmenter la quantité de logements disponibles sur le marché afin d'abaisser la crise actuelle du logement, Il vise également à améliorer la qualité du logement et la qualité de vie. Ainsi, il est possible d'améliorer la stabilité et l'équilibre dans la société

Le bénéficiaire doit participer au financement de son logement selon ses capacités, afin de devenir un agent économique efficace sur le marché et activer l'épargne. L'État se retire complètement de la réalisation, mais continuera à financer les logements sociaux aux catégories les plus défavorisés.

Les classes moyennes, qui n'avaient pas accès aux logements sociaux ou aux logements promotionnels du fait de son coût élevé, se sont ruées sur les nouvelles formules qui sont le logement social participatif *LSP* et le logement en location-vente *LV*.

Après l'application de la stratégie apparemment victorieuse. Le problème de la qualité apparaît, Qui a toujours occupé une place secondaire dans diverses politiques, qui doit être une partie importante de ses parties, Parce qu'il est soucieux de la qualité de l'environnement et du confort dans lequel vit le citoyen.

L'objectif principal de notre travail est de connaître et de définir un ensemble de critères qui affectent la qualité architecturale de l'habitat, Dans notre étude, nous avons choisi l'un des nouveaux modèles de production de logements, *l'AADL*.

## II. PROBLEMATIQUE

Après 50 ans d'expérience à traiter la crise du logement en Algérie, le problème du logement continue d'occuper le devant de la scène.

Les politiques prônées par l'économie n'ont pas fonctionné, car l'État a pris en charge tous les programmes et n'a laissé à l'initiative privée que quelques promotions immobilières et opérations d'auto construction. Ce monopole s'est soldé par une mauvaise issue, car le taux de croissance de la construction de logements n'a pas suivi le taux de croissance de la population. Au-delà du déficit quantitatif, la crise se manifeste également à travers la dégradation de la qualité de l'habitat et du cadre bâti due aux insuffisances importantes de la production architecturale et des plans d'urbanisme.

Le logement a été traité en dehors de son contexte originel et constitue l'habitat qui comprend en plus des espaces de vie, des espaces verts, des lieux de loisirs, des services, des équipements d'accompagnement et des moyens de transport.

La nouvelle stratégie du logement a abouti à une vision complète qui contredit les anciennes pratiques, et cette fois les pouvoirs publics ont eu tendance à produire de nouveaux logements. Anti-monopole Des mécanismes stricts dans leur forme, surtout économiques dans leur contenu.

La production de logements est désormais une activité économique qui sépare totalement l'Etat. Cette réforme se caractérise par le financement du logement social, l'octroi de subventions non remboursables pour la construction de logements ruraux, et la subvention des classes moyennes sous l'une des deux formes, la vente locative et le logement social participatif.

*« Ce défi qui doit absolument être relevé est à la fois simple dans sa formulation et tellement complexe dans sa mise en forme » (R.Hamidou 1989, p....)*

L'exécution de la nouvelle stratégie du logement sur le terrain nous a permis de constater que tous les logements construits selon des formules différentes, présentent le même aspect architectural et qu'il est difficile de les distinguer entre elles.

Dans notre étude, nous abordons la qualité architecturale comme un problème pour les logements collectifs construits selon différents modes de production à travers les relations entre maîtrise d'œuvre et maîtrise d'ouvrage qui sont les garants d'une bonne qualité des ensembles architecturaux.

En peut évaluer la qualité architecturale du logement d'un point de vue économique, qui n'exclut pas les dimensions esthétiques et symboliques de l'architecture ou par rapport à la référence à la spécificité de l'architecture qui est avant tout esthétique et symbolique et qui n'exclut pas la dimension économique et technique

Le concept de qualité en architecture selon un grand nombre de critères et de normes définis à travers des études scientifiques qui permettent son identification et son appréciation.

Ainsi, lorsque l'on parle de qualité architecturale, elle n'est pas une fin en soi, elle est nécessaire dans la mesure où elle a des conséquences sur le confort et le bien-être de l'individu dans son contexte environnemental, économique et social. A cet effet, une question s'impose :

***Peut-on qualifier ces ensembles de logements d'habitat ?***

***Quel est l'impact de la nouvelle stratégie sur l'adoption des logements par les habitants ?***

### III.OBJECTIFS DU THEME :

L'objectif principal de ce sujet est :

- a) Voir si la politique de production de logements propulsée par une volonté politique visant à répondre au déficit cumulé a su répondre aux attentes des habitants
- b) Identifier les problèmes dont ces ensembles de logements d'habitat.
- c) Proposer des solutions, et Apporter des recommandations afin de :
  - Améliorer l'adaptabilité du logement par ses habitants.
  - Assurer le bien-être et le confort de l'occupant.
  - Assurer la sécurité urbaine et la mixité fonctionnelle du quartier.

### IV.Méthodologie de travail

Les informations ont été recueillies à partir d'une combinaison de plusieurs outils d'enquête :

**Phase théorique :** Ce mémoire de recherche tente de répondre à la question principale du problème tout en essayant de trouver une approche systématique basée sur l'analyse de contenu pour clarifier la situation que traverse ce dernier. En effet, ce mémoire de recherche est le résultat de la compilation de nombreuses sources bibliographiques (ouvrages, thèses et thèses,

travaux de recherche, articles de presse, etc., ainsi que la consultation de sites Internet et de médias).

**Phase analytique** : Cette étape est le résultat de nos recherches qui ont abouti à la sélection d'un projet de compteur organisé Après une analyse architecturale et urbaine pour mettre en évidence les défaillances actuelles Sur ce site, L'étude directe sur le site nous a permis de mieux comprendre Vision et idées pour le logement, et enfin aborder ces questions Par l'optimisation, au niveau architectural et proposition de programme et Explications visant à concevoir le nouveau projet.

## V. Structure du mémoire :

Cette étude se compose de quatre (04) chapitres. Les trois premiers d'entre eux forment le cadre théorique de la recherche, fournissant un aperçu des concepts clés liés au sujet, tandis que le dernier se concentre sur l'étude de cas.

### **Le chapitre I :**

C'est un chapitre introductif Contient une introduction générale et les éléments de la problématique les objectifs de la recherche la méthodologie de recherche ainsi que la structure du mémoire.

### **Le chapitre II :**

Ce chapitre présente une vision globale sur les grands ensembles en Algérie. En particulier son statut et son développement, et met en évidence les différentes techniques et décisions politiques utilisées dans la construction de logements et leur impact sur sa qualité.

### **Le Chapitre III :**

L'objectif de ce chapitre est d'aborder la qualité et l'adaptabilité des grands ensembles au mode de vie de la famille algérienne, et afin d'éclairer cette idée nous avons étudié les normes de qualité de l'habitat et la conception des grands ensembles en algérien.

### **Le chapitre IV**

Dans ce chapitre on a étudié l'écart ou l'écart qui existe entre les grands ensembles de l'habitat et les dimensions sociales, fonctionnelles et esthétiques, appropriation de l'espace avec les types et les conditions. Aussi les transformations et les changements des grands ensembles à L'AADL de la nouvelle ville de Bouinane.

### **Conclusion générale**

Après avoir traité l'analyse des exemples des cas d'étude présentés et fait des recommandations, nous présentons enfin la conclusion générale.



**CHAPITRE II :**  
**CONCEPT D'HABITAT ET NOTION DE**  
**LOGEMENT**

## I Introduction :

Pour aborder le concept d'habitat et la notion de logement en Algérie, il faut avant tout comprendre l'idée des grands ensembles comme concept général. Le premier chapitre de cette thèse expliquera d'abord ce qu'est un foyer de groupe. Ensuite, les différents types ou composantes de l'habitat collectif seront dévoilés. Aujourd'hui, la compréhension optimale des grands ensembles en Algérie comme concept avec ses caractéristiques, passe sans doute par un retour aux sources historiques. Cependant, assurez-vous de plonger dans les détails de ces questions profondes et complexes. Mais, il s'agirait simplement d'évoquer certains moments clés de sa genèse et de décrire comment cette idée a évolué dans le temps. La dernière partie de ce chapitre sera consacrée à la politique du logement et de l'habitat collectif en Algérie.

## II Essai de définition :

L'espace de vie d'un individu a une particularité d'une grande importance car il est considéré comme un pilier de vie. Donc nous devons comprendre la vision globale de ce dernier pour que cela ait un sens, on doit d'abord se questionner sur l'acte d'habiter qui est central dans notre étude. « "Habiter" est un verbe qui impressionne, qui dit plus qu'il ne contient, qui se prend pour une corne d'abondance, s'ouvre telle la boîte de pandore, se charge de tous les désirs clandestins que le vaste monde adopte comme possibles. » (Paquot. T, 2005, p 163)

L'habitat est un ensemble diversifié d'approches : psychologie environnementale, philosophie, anthropologie, sociologie, géographie, architecture etc. se concentre sur le lien entre l'individu et son environnement bâti, regroupant les sciences humaines et l'architecture dans les années 1960, une sorte de réaction contre l'habitat de masse par le mouvement moderniste, qui a donné à l'habitation toute la richesse de sa signification.

Pour cela on a considéré important dans un premier temps d'éclairer les trois notions indissociables : **l'habiter, l'habitat et l'habitation**. Ce chapitre a comme objectif d'étaler le sens de l'habitat à travers les différentes disciplines citées plus haut.

### II.1 Définition de « Habitat » :

Habitat, le concept le plus ancien de l'histoire de l'humanité. Sous l'influence de facteurs naturels, sociaux ou culturels, il accompagne ces derniers à travers le lieu et le temps, occupant des espaces et des formes aussi diverses que les différents jalons qui le définissent. Diverses définitions de caractéristiques telles que l'anthologie, l'entomologie et la sociologie lui sont attribuées.

Cette définition est tirée de l'Encyclopédie mondiale : « *L'habitat n'est pas qu'un toit-abri, foyer ou logis, mais un ensemble socialement organisé. Il permet à l'homme de satisfaire ses besoins physiologiques, spirituels et affectifs ; il le protège des éléments hostiles et étrangers. Il lui assure son épanouissement vital. L'habitat intègre la vie individuelle et familiale dans les manifestations de la vie sociale et collective* ». (Encyclopédie Universalisé, 1995).

Dans les méthodes sociologiques, l'habitat est considéré comme une projection de la société dans l'espace, c'est en ce sens un excellent indicateur du changement social. Paul-Henry Chambart de Lauwe estime qu'étudier l'habitat Elle se simplifie co observer l'image sociale sculptée sur le sol, c'est-à-dire étudier le plan d'étage de la maison c'est analyser la relation entre la vie de famille pour mieux définir la forme, l'espace et l'agencement nécessaires. Concevoir un habitat convenable pour

la famille et le cadre qui lui a été donné ou imposé par la société. Selon Christian Norberg Schulz : Le terme habitat ne signifie pas seulement avoir un toit et quelques mètres carrés d'espace à utiliser, cela signifie aussi rencontrer d'autres personnes pour échanger des produits, des idées et des sentiments.

Des abris et des tentes aux maisons et foyers d'aujourd'hui, les habitats ne se réduisent pas à un sens et sont loin d'être des abris passifs ayant le pouvoir de les protéger des intempéries et du monde extérieur. Le produit de l'attaque est au centre de l'univers symboliquement structuré et sensible aux règles et aux normes sociales.

« *Le concept habitat englobe tout l'environnement remodelé par l'homme par quelque moyen que ce soit, et que le concept habitation n'est qu'une partie de ce grand ensemble* » (MELIOUH Fouzia et T. A. K, 2001, p.60), Au début du XXe siècle, la notion d'habitat s'est imposée dans le milieu de vie humain.

« *L'habitat est le cadre et les conditions de vie d'une population en général, et en particulier mode de groupement des établissements humains. En milieu urbain part d'un tissu bâti spécialement affecté au logement des habitants associés ou non avec d'autres fonctions* » (Françoise CHOAY et p.m., 2010, p.391)

La définition conceptuelle d'un habitat est liée à son identité et à ses occupants, permettant de redécouvrir le sens d'évolutions infiniment uniques de la morphologie de l'habitat dans le temps et dans l'espace (plus précisément la localisation). Et le social, surtout ces trois derniers paramètres, donne toujours sa propre identité.

## II.2 Définition de « Habiter » :

La notion d'habiter est importante lorsqu'il s'agit d'aborder les milieux de vie et l'espace personnel pour désigner la capacité des personnes à investir dans leur résidence. Tout d'abord, il semble essentiel de connaître le sens du verbe "vivre". En effet, bien que ces termes soient couramment utilisés, ils ne renvoient pas nécessairement au même sens. La définition la plus courante est « *Avoir son domicile quelque part, y résider de manière relativement permanente, y vivre* » (Dictionnaire Larousse 2012). Ce terme est relativement petit dans le langage courant et est synonyme d'autres termes tels que "à la maison", "résident" ou "à la résidence", mais il est lié à l'architecture, aux villes ou plus largement aux villes. Définition plus large. Cette dernière consiste à dire que la vie s'ajoute. « *[...] tout ce qui contribue, pour chaque humain, à être* ». a définition proposée par LEROUX Nadège semble intéressante à mentionner non seulement dans le lieu d'habitation, mais aussi dans la vie quotidienne « *Habiter un lieu, c'est exister et prendre place dans la société, c'est pratiquer les usages communs du quotidien qui sont directement liés à l'habitat : manger et se faire la cuisine, recevoir, se divertir et se détendre, travailler, dormir dignement en étant protégé, prendre soin de soi, avoir une intimité, etc.* » (LEROUX Nadège, 2008/1,p18).

Dérivé du latin habiter ou habit, le terme habitus désigne la répétition et la fréquence de l'action d'un verbe (havre). Ceci est lié au terme habitus, qui ne signifie rien d'autre qu'un comportement normal. Pour beaucoup d'entre nous, la vie quotidienne non habitable est le résultat d'une fidélité à l'univers. Yves Chalas définit l'habitable en un mot, revient à retenir le mot habitude « *Il n'ya de l'habiter que la ou il ya des habitudes* », l'habitude est la condition de possibilité de l'habitable.

Le concept «habiter» a pris une signification plus profonde avec l'expérience de l'habitat, telle que le démontre Norberg Schulz, « *habiter quelque part implique qu'un rapport s'est établi entre un être humain et un milieu donné, ce rapport consiste en un acte d'identification, c'est à dire à reconnaître son appartenance à un certain lieu.*»(NORBERG-SCHULZ, 1985, p24.), « *L'homme habite lorsqu'il réussit à s'orienter dans un milieu ou à s'identifier à lui ou tout simplement lorsqu'il expérimente la signification d'un milieu. Habitation veut donc dire quelque chose de plus qu'un refuge* » (NORBERG-SCHULZ,2001, p01).

### II.3 Définition de « Habitation » :

Tout art est une excellente tâche éthique, car le logement a été créé pour accueillir, abriter et protéger les humains, parmi tous les bâtiments humains. Ce n'est pas un repaire construit pour y vivre (à mon sens), mais un phénomène universel qui se comprend dans un lieu organisé, vivant et symboliquement montré. Les foyers et les foyers expriment leurs désirs principaux de contribuer à l'existence de ceux qui les entourent et définissent leur territoire national à travers des impulsions et des désirs, puis font face aux contraintes et aux besoins sociaux et s'organisent dans l'espace. Le logement est également considéré comme un aspect important de la culture et du mode de vie, une simple traduction de la surface et du volume des terres bâties et non bâties où les gens vivent et travaillent.

Dans l'histoire, les humains conçoivent leurs habitats en fonction de leurs besoins et ceux-ci sont matériels, socioculturels et spirituels. Mais surtout, parce qu'il s'agit d'un phénomène culturel, il argumente ainsi : « *Une maison est un fait humain et même au lieu des contraintes physiques les plus sévères et avec des techniques limitées l'homme a construit selon des modes si divers ne peut les attribuer qu'au choix, ce qui impliquent des valeurs culturelles* » (RAPOPORT Amos, 1972, p67). Le résident de la maison répond à des besoins existentiels aussi bien qu'à des besoins physiques, et il organise ainsi les relations avec le monde extérieur. Une maison peut aussi être vue par les anthropologues comme le reflet de l'organisation sociale symbolique d'un groupe ou d'une société. Sa structure est généralement liée à un système expressif qui reflète l'identité et la culture de ses habitants.

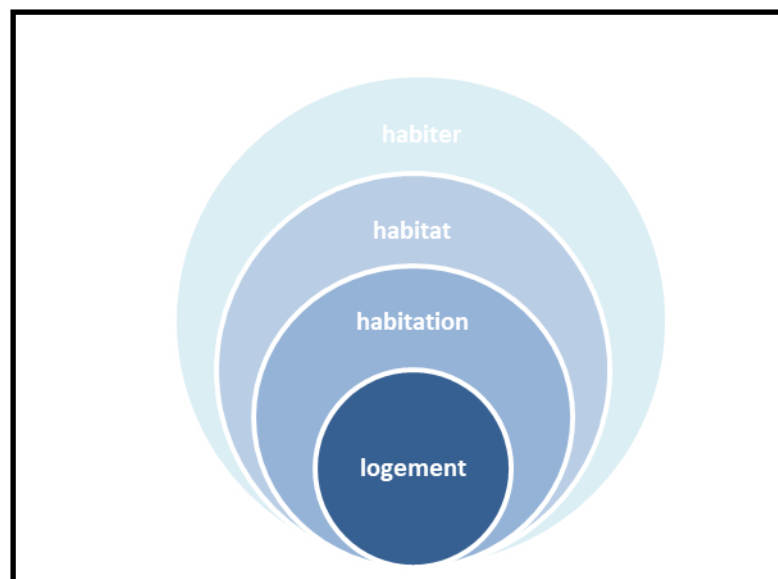
Une expression qui reflète l'identité et la culture des habitants. Selon Heidegger, "résident" signifie acte et mode de résidence, et signifie état de résidence. Vivre à la maison est l'une des autres actions qui ne peuvent pas être prises au même niveau. À cet égard même, Heidegger est fondamentalement déconnecté de la théorie fonctionnaliste du mouvement moderne, en particulier de la théorie proposée par Le Corbusier dans la Charte d'Athènes de 1943. Travailler, se recréer (dans le temps libre), faire des allers-retours. Habiter chez Heidegger, entre autres, c'est qu'une action précède toutes les actions, car la vie n'est pas une fonction, c'est une condition, et c'est aussi une caractéristique fondamentale de la condition humaine. La condition humaine existe dans l'habitation au sens où le copiste reste au sol. Ces conditions déterminent l'habitabilité et indiquent l'existence même d'un foyer.

#### II.4 Définition de « Logement » :

« Sans logement, pas d'insertion dans la société, pas de véritable avenir pour nos enfants. Et donc pas de vie collective possible ». (Jean Louis Borloo, 2005)

Des 26 synonymes de logement, le plus proche est la maison de havre de paix et d'habitation. Vous y trouverez feuillage, « appartement », « abri », « nid », « maison », et enfin « cabane ». Par conséquent, une maison est principalement une pièce pour le logement. Le logement est un concept plus spécifique, il introduit un aspect social fort, et c'est un besoin humain essentiel. Les hommes et les familles ont besoin d'un toit, d'un logement pour se construire et participer à la vie collective. La courtoisie reconnaît la qualité attendue d'une enveloppe de logement pour maîtriser les échanges avec l'extérieur. Le logement est une extension de nous-mêmes, un élément clé de notre socialisation, une place importante dans l'organisation sociale de l'univers, et un lieu où l'univers vient se situer, transformant la négociation, la compétition, les relations familiales et de genre, et les relations sociales identitaires.

L'organisation interne de l'appartement est une combinaison d'architecture et d'espace externe, répondant à la pratique familiale et à la performance individuelle et collective dans le cadre de l'appartenance culturelle.



**Figure II- 1:** Schéma de principe de la répartition et l'élévation des concepts de la recherche du logement à l'habiter

Source : Auteurs

### III. Les grands ensembles (d'une idéologie à une réalité) :

#### III.1 Introduction

Au milieu des années 1930, sous la plume de l'architecte Maurice Rotival, apparaît pour la première fois le terme de « grand ensemble », sur l'ouvrage d'Eugène Beaudouin et de Marcel Lods à Drancy. Le quartier résidentiel de la muette (1930-1934) conçu par Drancy. Cependant, la construction du grand complexe n'a véritablement commencé qu'après la Seconde Guerre mondiale au milieu des années 1950. Les sciences sociales les ont conceptualisés dans les années 1960, permettant de les définir comme de nouveaux ensembles de logements collectifs, planifiés et ordonnés, comprenant achever ou projeté d'équiper. Il s'agit d'opérations de rénovation urbaine, de « villes satellites » suburbaines et même de villes nouvelles.

*« Un grand ensemble est un "aménagement urbain comportant plusieurs bâtiments isolés pouvant être sous la forme de barres et de tours, construit sur un plan masse constituant une unité de conception. Il peut être à l'usage d'activité et d'habitation et, dans ce cas, comporter plusieurs centaines ou milliers de logements...il n'est pas divisé par lots ce qui le différencie du lotissement concerté ». (Bernard Gauthiez, 2003, p. 86)*

#### III.2 Essai de définition :

Il n'existe pas de définition légale des grands ensembles et ne rentrera jamais dans les catégories prédéfinies du ministère de la Construction<sup>36</sup>. Une définition que l'on peut en donner est qu'une grande partie des immeubles - "tours et bars" - sont majoritairement composées de logements locatifs sociaux, qui ont été construits très rapidement entre 1955 et 2014. En 1975, selon le mode répété de construction de l'industrialisation, elle s'éloignait généralement de la ville dite « classique » ou « ordinaire », rompant avec son schéma de composition.

Le géographe Philippe Pinchemel en donne une définition en 1959 : « Le terme d'ensemble à grande échelle s'applique à des projets d'envergure comprenant des milliers de maisons, qui sont conçues pour équilibrer et compléter des unités résidentielles ». M. Roncayolo a dit que s'il n'y a pas de définition légale pour un *grand* complexe, il peut être défini comme un groupe de grands bâtiments pouvant contenir des centaines ou des milliers de maisons. Situé en banlieue ou en bordure de terrain, il est considéré comme une tour et un bar du fait d'une unité de conception et de construction (il s'agit aussi d'une exploitation souvent intégrée<sup>9</sup> d'équipements publics).

En résumé, le concept d'intégration à grande échelle peut être défini comme cinq normes :

1. Briser l'ancienne structure urbaine.
2. Voies (tour et tige)
3. Tailles (plus de 500 logements)
4. Mode de financement (aide d'État)
5. Conception générale qui conduit à la rationalisation, la duplication et l'inclusion réglementaire des équipements<sup>39</sup>.

### **III.3 Genèse des Ensembles :**

L'émergence des Grands Ensembles est liée aux mutations qui ont profondément marqué la ville et la société des Grands qui y vivent, et son origine remonte à l'évolution de la ville au fil du temps.

Les chercheurs ont donc convenu de les situer à différentes étapes de la transformation des villes industrielles. La théorie des grands ensembles s'est construite et s'est répandue à partir de 1929 dans le cadre des bâtiments dits « modernes ». Les architectes du Congrès international d'architecture moderne (CIAM) ont résolu le problème du logement et publié la Charte d'Athènes en 1941. Les architectes modernes prêtent attention à l'agencement rationnel et pratique des espaces et trouvent une résonance particulière parmi les citoyens.

C'est à travers son souci rationaliste et son exploration anthropologique. L'abstraction du rationalisme conduit à ne s'attacher qu'au « peuple éternel » et au « peuple universel », dont les besoins sont considérés comme les mêmes, et il est aisé de répondre à certaines normes identifiables n'importe quand et où. Évidemment, cette conception de modèle est très utile pour définir des réponses qui peuvent être répétées et donc industrialisées.

### **III.4 Naissance de la notion de Grand Ensemble :**

Elle apparaît dans les écrits de l'urbaniste Maurice Rotival en 1935, dont l'objectif est de moderniser les faubourgs et de lutter contre la lèpre en banlieue. En 1951, le ministre de la Reconstruction et de l'Urbanisme, Eugène Claudius Petit, approuve un projet de construction de 10 000 logements dans une « construction normalisée » dont le cadre de la réalisation sera le « grand ensemble du secteur industrialisé »

A partir de 1958 le terme de « grand ensemble » est institutionnalisé dans le cadre des procédures de ZUP, "Zones à Urbaniser en Priorité". Il concerne les opérations groupées d'immeubles de logements sociaux sur de nouveaux sites dont le nombre de logements dépassait 500 puis 1000 logements en 1960 (histoire urbaine, 2008, p192).

Cette expression « grand ensemble » symbolise le rejet de toute combinaison de fonctions, d'opérations à grande échelle, et le rejet de rues et d'îlots. Mais en fait, il ne se réfère pas à un modèle architectural, mais à une forme et à un paysage, qui se caractérisent par le regroupement de barres et de tours dans un espace restreint par des règles de zonage.

### III.5 L'origine des grands ensembles :

Ces aménagements sont le résultat d'un plan d'urgence qui s'inscrit dans une politique de construction visant à réduire l'énorme crise immobilière survenue après la Seconde Guerre mondiale. Le grand ensemble est conçu pour accueillir le plus de personnes possibles et constitue une solution idéale pour une construction rapide et à faible coût. Au début des années 1950, la France a lancé de grands programmes pour répondre aux énormes besoins de la population pour diverses raisons, notamment :

1. Au cours des 30 dernières années, les bâtiments français ont été bloqués, entraînant des turbulences extrêmes, des conditions insalubres et des bidonvilles dans le parc.
2. Le recensement de 1954 a montré que plus de 40 % des ménages n'avaient pas l'eau courante et 90 % des ménages n'avaient pas de salle de bain.
3. Croissance continue de la population (baby-boom après la libération)
4. Migration majeure : exode rural, exode urbain.
5. Les citadins s'installent en banlieue, ils sont souvent expulsés à cause de projets de rénovation et se déplacent d'un quartier à l'autre, en cohérence avec les politiques d'industrialisation et les politiques d'aménagement du territoire plus ou moins maîtrisées, mais l'urbanisation complète de manière disproportionnée.

## IV. Les Grands Ensembles en Algérie

### IV.1 Introduction

Le grand ensemble est comme nous l'avons déjà souligné. Un phénomène courant. Il se caractérise par une production de logements à grande échelle sous la crise du logement et la rationalisation de l'urbanisme et de la construction après la Seconde Guerre mondiale. Ils ont été initiés par la théorie urbaine développée lors du Congrès International d'Architecture Moderne (CIAM) entre 1928 et 1959. L'urbanisation de grands ensembles conçus sous forme de barres et de tours a connu son apogée depuis des siècles partout dans les Pays développés. En Algérie. Après l'indépendance, afin de répondre aux besoins urgents de logement de la population, elle a été aggravée par un grand nombre de débouchés ruraux, un développement démographique rapide et un manque d'urbanisme. Les fonctionnaires ont choisi. Le programme des années 1970 formait un grand ensemble.

### IV.2 Genèse des Grands Ensembles en Algérie :

L'apparition des grands ensembles en Algérie remonte par deux principales périodes :

#### IV.1.1 La période coloniale :

Entre 1948 et 1950, une loi a été promulguée pour faciliter la construction de maisons. Pendant cette période, une moyenne de 15 000 maisons ont été construites chaque année à travers le pays. Soit trois fois la période d'avant-guerre.

La période (1950-1962) en Algérie. est marquée par le processus de construction en urgence des grands ensembles en quantités et standardisation. Principalement pour ceux destinés aux Algériens.



A cette période les grands ensembles allant jusqu'au 14<sup>ème</sup> étage.

Durant cette période, le grand ensemble allant jusqu' au 14<sup>ème</sup> étage. Ces logements connus dans le Plan Algérie sont utilisés pour la catégorie de loyer moyen (HLM)

Le Plan de Constantine était une réponse au problème du logement social. Il est devenu indispensable après la Seconde Guerre mondiale. Dans le cadre de cette nouvelle construction communautaire. On critique l'application qui semble s'écarter des règles de la Charte d'Athènes.

#### **IV.1.2 La période post- indépendance**

Depuis 1962. Année de l'indépendance. Le pays algérien fait face à un territoire vaste et contrasté. On pense que le parc existant de logements gratuits et les terres laissées par les colons ont été complétés, suffisamment pour accueillir les familles algériennes venues dans la ville. Après l'influence de la guerre et de la camaraderie a conduit à l'exode de la campagne. C'est dans les années 1970 que ZHUN a été lancé avec le même design et les mêmes normes européennes, et par rapport à notre environnement, ils ont tous les inconvénients qu'ils peuvent avoir. Naturel. L'objectif du secteur public est de produire le plus de maisons possible au moindre coût. Et répondre au plus vite à la forte demande de logements.

En ce qui concerne l'Algérie. que ce soit dans le secteur public ou privé, la production de logements collectif notamment les ZHUN connaît beaucoup d'erreurs

- Dans la conception intérieure de l'espace ;
- Négligences des espaces extérieurs ;
- Insouciance envers l'aspect architectonique et urbanistique ;
- Abandon du savoir-faire de l'artisanat dans le domaine de la construction ;
- Inadéquation entre les normes et la taille de la famille Algérienne ; Aucune flexibilité et aucune liberté dans les espaces intérieurs de la maison ;
- Inexistence d'espaces communautaires ; jeux d'enfants et manifestations religieuses ;
- Mauvaises finitions et malfaçons à l'intérieur du bâti ;

De plus, sous la pression démographique, ces "bars" seront transformés en "camps de concentration", et les anciennes traditions Duar seront systématiquement transférées en milieu urbain. Ensuite. Le sentiment du citoyen est de quitter son douar pour rejoindre une autre personne.

Un grand bâtiment de l'époque coloniale. Allant jusqu'à 14 étages, mais l'habitat ZHUN dans les années 1970 ne dépasse pas 5 étages. Pour la commodité des entreprises de construction,

Dans le cadre du plan triennal et quadriennal. Années (1970). Et les années 80 (1980). D'autres entreprises nationales de construction sont nées. Pour soutenir l'entreprise nationale, certaines personnes ont appelé B.U.M (entreprise de construction allemande). En fait, cette entreprise dispose d'équipements de pointe pour construire des bâtiments jusqu'à 14 étages.

#### **IV.2 Le plan de Constantine**

- ***Le contexte avant l'indépendance***

En Algérie, la loi « Cornudet » du 14 mars 1919 a été votée le 01/05/1922 [L. Touati, 2006]. et le décret s'applique à ce pays. L'urbanisme formalisé est applicable à toutes les villes d'Algérie de plus

de 10 000 habitants (S. Almi, Nord-Africain, 2008). Il s'agit de transformer l'espace urbain en s'adaptant aux besoins modernes d'assainissement et de transport, tout en évitant d'endommager les structures existantes.

La période entre les deux guerres, avant l'introduction de la théorie culturaliste de l'urbanisme en Algérie en 1945, de multiples cognitions directement inspirées de la théorie fonctionnaliste de l'architecture et de l'urbanisme ont clairement marqué l'ensemble de l'espace urbain algérien.

L'arrivée de la guerre d'Algérie accéléra le cours de l'événement. Des changements spectaculaires ont lieu dans tous les aspects. Les villes et villages surpeuplés par l'exode des ruraux sont devenus une source de peur et de chaos, et les autorités coloniales devraient prendre les mesures correspondantes dans un proche avenir.

Le gouvernement français en 1958 au plus fort a élaboré un programme développement économique et social en Algérie ou "plan de Constantine " (1959-1963) de la "Guerre d'Algérie" après l'arrivée au pouvoir du général De Gaulle qu'il l'a annoncé à Constantine (d'où son nom) le 03 octobre 1958, et c'est à "Paul Delouvrier" que revient la mission de le mettre en œuvre.

Les principaux objectifs fixés par ce plan sont :

- La construction de 200.000 logements, permettant d'héberger 1million de personnes.
- La redistribution de 250.000 hectares de terres agricoles, avec le développement de l'irrigation.
- La création de 400.000 emplois dans le secteur de l'industrie.
- La scolarisation de tous les enfants en âge de scolarisation à l'horizon de 1966.
- L'emploi d'une proportion accrue de Français musulmans d'Algérie dans la fonction publique (10%).
- L'alignement des salaires et revenus sur la métropole.

L'indépendance et la rupture avec l'ancien système par la suite, n'ont permis que des réalisations limitées et précipitées du plan initial. Des cités d'habitation destinées à la population « indigène » ont notamment été construites à travers les grandes villes sur le modèle des grands ensembles construits après la deuxième guerre en France métropolitaine.

Les études d'urbanisme, sous forme de Plan d'Urbanisme Directeur (P.U.D.) sont déléguées à des bureaux d'études privés ; ceux-ci élaborent leurs plans conformément aux directives des structures départementales, en étroite relation avec la direction des transports et des travaux publics à Alger.

D'une stratégie qui correspond, de manière relative, à celle de la France, au lendemain de la 2ème Guerre Mondiale, avec l'urgence de remplacer le cadre bâti détruit par la guerre. Les opérations massives de reconstruction étaient orientées vers la réalisation des grands ensembles périphériques. Le modèle conceptuel de la ville à reconstruire en Algérie sera inspiré de l'exemple français, ainsi que le type de logement social à valoriser. De grands ensembles ont été lancés.

La France qui a instauré des opérations urbanistique suivant la procédure -Z.U.P- : (Zones à urbaniser par Priorité) dès 1958 ; a adopté les mêmes démarches pour l'Algérie, ces démarches seront étendue en Algérie à partir de septembre 1960 avec des aménagements partiels; les procédures de planification et de réglementation urbaines prévues dans le cadre de la - Z.U.P- ont influé sur la conception du Plan de Constantine.

Pour la ville de Batna, le plan de Constantine est matérialisé par:

- Habitat collectif en barres, au profit des Européens au nord de la ville.
- Cités de "recasement" pour les algériens au-delà de l'oued au sud de la ville.
- ***Le contexte après l'indépendance.***

A la veille de l'indépendance, les opérations d'urbanisme menées par l'administration coloniale dans le cadre du PUD (Plan d'urbanisme directeur) avaient pour rôle la production formelle de la ville et la structuration de l'existant<sup>94</sup>, et ce en application des dispositifs du décret 60/960 du 06/09/1960, qui étendue l'utilisation de ces instruments aux villes algériennes de plus de 10.000 habitants, Le PUD qui était en usage en métropole à partir de 1959, est inspiré de l'urbanisme moderne et les prescriptions de la charte d'Athènes, et par conséquent, il intervient sur la ville en moyen de la règle du zoning (zone de résidence, zone industrielle.. etc.).

Néanmoins, ces instruments n'ont pas pris en considérations les spécificités de la ville algérienne, du point de vue de sa composition d'une part, et l'étendue du territoire algérien et ses disparités d'une autre part, sans oublier la divergence des économies des deux communautés algérienne et européenne. Ces instruments qui ne sont qu'un produit purement métropolitain, n'étaient guère compatibles avec des villes à majorité algérienne.

Après l'indépendance, l'Algérie s'est attelée à reconstruire le pays en faisant face à un lourd héritage légué par une longue colonisation tel que : le sous-développement généralisé, les déséquilibres régionaux, la crise de logement (et des biens vacants), l'urbanisation démesurée des villes, etc.

Malgré la reconduction des textes qui régit l'espace urbain, l'organisation de l'espace en Algérie, est dorénavant dominée par la politique de l'aménagement du territoire, et désormais, les villes ont pour référence territoriale la région, ce qui fait que leur aménagement ne peut être qu'un volet d'une programmation globale. Cette réalité a fait que l'urbanisme s'est vidé de son sens comme art, et de son rôle d'harmonisation des villes.

« L'urbanisme, sans être affaire de villes et de pouvoir local, n'est en définitive qu'une échelle d'intervention du plan stratégique de l'Etat ».

Dans le souci de rattraper les retards enregistrés en matière de programmes de logements, et de tenter de donner une image moderne à la ville algérienne, l'option des grands ensembles fut inéluctable. Parmi les mesures que les décideurs doivent entreprendre dans l'immédiat celles qui s'attachent aux chantiers délaissés suite aux nouvelles conjonctures, et qui doivent être redémarrés, et incessamment les programmes livrés (opération carcasse).

Le redéploiement de la politique globale du pays à la fin des années 60' et le concours à la gestion au moyen des plans de développement, ont sursis la construction au profit de l'investissement à caractère industriel et économique. Cette politique d'industrialisation a eu des méfaits irréversiblement pesants sur la ville. On assiste à un déplacement massif de la population en quête de travail, qui a conduit à une crise alarmante de logement, cette dernière correspond à un déséquilibre entre le logement disponible et la population effective. Cette évidence a manifesté une dégradation sérieuse des conditions générales d'habitat pour de larges couches sociales : entassement, saturation et détérioration des logements existants d'une part, et la prolifération de l'habitat illicite d'une autre part.

L'Algérie prise à l'improviste par l'urgence et l'acuité de ces problèmes, a opté pour la procédure des grands ensembles, outil pragmatique de planification urbaine. Ces derniers ont été implantés sous forme de ZHUN (zone d'habitat urbaine nouvelle) : une unité spatiale à partir de laquelle les périphéries de nos villes sont urbanisées sans lien avec le noyau urbain existant. A la fois rapide, massive et économique, cette solution devait répondre aux problèmes de logement tout en assurant l'uniformité et l'unité spatiale du territoire algérien, sans prendre en considération les circonstances de l'environnement créé.

#### IV.3 La création du ZHUN en Algérie.

Pour compenser le déséquilibre entre la croissance démographique et la capacité d'accueil de la ville, l'entreprise de confection a adopté le programme ZHUN, qui est le pendant algérien de la Région prioritaire française (ZUP).

L'Etat algérien a mis en œuvre la politique du ZHUN conformément au Code foncier, qui rend la commune responsable de la gestion du patrimoine. En 1974, la construction de maisons de grande superficie et de grande taille a commencé, et la méthode de production était principalement la production de masse et la standardisation. Un modèle établi dans un environnement chaotique aura des conséquences désastreuses s'il échoue. La preuve est là : lorsque ce modèle de développement urbain est remis en cause et considéré comme un échec de l'architecture, des villes et de la société française, l'État algérien s'en sert comme base de sa politique urbaine

.Les principaux objectifs des ZHUN : entre qualité et quantité :

Les ZHUN sont une procédure spécifique de l'urbanisme de l'Algérie, à savoir la nouvelle zone urbaine résidentielle, qui va provoquer de grandes turbulences dans le développement urbain de la ville. Avoir les objectifs suivants :

- Développer de nouvelles capacités d'accueils ;
- Tenir compte dans ses programmes : des déficits, des défaillances ainsi que de l'état physique du cadre bâti existant ;
- Elle devait également répondre quantitativement aux besoins en matière de logement ;

Le programme ZHUN est obligatoire pour toute opération de plus de 1 000 logements, ou particulier pour un groupe de 400 logements ou plus. Les principaux objectifs de ZHUN sont :

1) Développer les capacités d'accueil des villes au moyens de :

- La réalisation de travaux d'infrastructure ;
- Repérage de terrains adaptés à l'urbanisation à l'intérieur du périmètre urbain ou dans les zones d'extension prévues par le dispositif d'exécution du PUD à court et à moyen terme ;
- Les déblocages des opérations foncières ;

2) Coordonner la planification des investissements notamment ceux inscrits dans le plan de modernisation urbain (PMU) concernant :

- Les infrastructures (VRD) ;
- Les superstructures (équipements de niveau urbain et d'accompagnement de l'habitat).

3) Intégrer les opérations d'habitat à l'environnement urbain existant par :

- Une judicieuse utilisation des équipements projetés ;
- La recherche de solutions qui puissent optimiser les relations fonctionnelles : déplacement vers les zones d'activité, accès aux loisirs...etc. ;
- Une programmation des infrastructures qui prend en compte aussi certains besoins des zones limitrophes ;

4) La recherche de solutions aux problèmes du nouvel espace socio-physique algérien :

- S'agissant de la conception urbanistique et architecturale, rechercher des solutions qui peuvent témoigner d'un murissement progressif des réponses possibles aux problèmes du nouvel espace algérien.

Le PUD (Plan Directeur d'Aménagement) n'a qu'un statut d'orientation et n'est pas assez précis dans les interventions d'urbanisme. Ensuite, il est nécessaire de faire appel à un autre outil de planification opérationnelle pour s'assurer que le vaste plan de la maison est réalisé dans les meilleurs délais. L'instrument est intégré à l'outil : "Z.H.U.N".

Pour plus d'efficacité la procédure des Z.H.U.N. suivait des principes précis d'élaboration et pour plus de rapidité et de rentabilité, elle faisait appel à des techniques modernes de préfabrication. Les Z.H.U.N. étaient essentiellement le produit de l'état qui se préoccupait des problèmes quantitatifs du logement en occultant toute intervention des habitants. (Youcef Lazri 1, 2008, p129).

#### **IV.3.1 Les ZHUN : une production logique ou une procédure inappropriée**

L'état Algérien a fait de la procédure ZHUN l'outil d'urbanisation le plus répandu dans les années soixante-dix. En effet, les ZHUN s'inscrivaient dans une logique de production de logements sociaux qui n'aurait pu se faire, sans la constitution de réserves foncières communales, véritable moteur d'urbanisation en Algérie entre 1974 et 1990. Ces derniers ont été institués par l'ordonnance n°74-26 du 20 février 1974. (BOUCHERIT.S, op.cit., p.181).

La conception de la maison a été élaborée par des techniciens et des cadres étrangers. Cependant, avec la survenance de la crise, la vitesse de réalisation s'est accélérée et il y a un avantage en termes de quantité. C'est pourquoi un plan type a été élaboré et est destiné à être copié indéfiniment dans toutes les parties du territoire et dans n'importe quel contexte. « *Ce choix quantitatif reposera sur la production en série, sur la norme européenne par l'utilisation généralisée du plan type ainsi qu'une typologie de bâtiments rectilignes quadrillant l'espace consistant en une succession d'immeubles collectifs de niveaux différents (des tours et des barres). (.....) Bien que la programmation intégrât les équipements d'accompagnement, la propriété donnée aux logements ainsi que d'autres contraintes liées à leur réalisation aura pour conséquence de lui donner un cachet de cité dortoir dans un chantier permanent où les équipements sont insuffisants ou inexistantes et où les espaces extérieurs sont des terrains vagues* ». (Foura.Y ,op.cit.,p.200-201)

#### **IV.3.2 Les défaillances de la procédure ZHUN :**

La procédure ZHUN présentait de multiples défaillances à savoir :

Le programme ZHUN est essentiellement basé sur la logique de programmation et les graphiques de n'importe quelle ville et bâtiment basés sur une planification cachée.

Le seul objectif du pays est de construire un certain nombre de logements dans un temps donné, quels que soient le cadre de vie et la qualité des habitants .

La logique de production de ZHUN était une procédure fragile. Elle se basait essentiellement sur la politique volontariste de l'état et ses ressources budgétaires. Elle incarnait aussi ce système non stable qui s'est effondré au contact du moindre changement dans les revenus du pays. Sa concrétisation représentait dès lors des dépenses financières énormes, qu'aucune économie fragile ne peut supporter (78Youcef Lazri, 2008, p131) ;

Enfin, les habitants les premiers touchés sont exclus du processus de production de leur cadre de vie. Considérer les données de population dans un processus purement bureaucratique, et il n'y a pas de réel consensus social pour intégrer les identités des résidents, leurs désirs, leurs valeurs et leurs différences dans leurs styles et modes de vie.

Les problèmes posés par l'application de la politique des ZHUN sont pas seulement les défauts spécifiques des outils, mais aussi le résultat d'une pratique politique imparfaite (administration et gestion centralisée). Alors que l'urbanisation à grande échelle est devenue l'objet de sérieux doutes dans le monde, les pouvoirs publics continuent à faire des progrès dans ce type d'habitat, ne voyant que les avantages d'une mise en œuvre rapide et économique, et le plus important est de créer un ensemble homogène et efficace la vie et l'égalité. L'environnement dont chacun jouit est conforme à la ligne politique socialiste qui a été tracée.

#### **IV.4 Mode de production du logement en Algérie :**

Dans une perspective de rattraper le manque et de combler la demande en logement. Les pouvoirs publics se fixent une nouvelle stratégie mieux élaborée et plus réaliste, Cela nécessite la création de nouveaux textes législatifs, de nouveaux moyens de financement et la participation de la société civile, la loi 02-08 du 8 mai 2002 relative aux conditions de création des villes nouvelles et de leur aménagement qui viennent comme réponses aux besoins de logements. et ici, nous apprenons les différents modes de production des logements en Algérie

- **Logement public locatif « LPL » :**

**Logement social** est tout logement entièrement financé par l'Etat « à travers la CNL ». **L'O.P.G.I** est qui choisit librement le bureau d'études le plus performant pour réaliser la conception architecturale et l'entreprise la plus compétant pour réaliser les travaux de construction, il est autorisé par la maîtrise d'ouvrage des opérations d'habitat social.

Ce mode de logement se caractérise par :

Le logement social destiné à la catégorie de personnes dont les ressources ne permettent pas de payer un loyer gratuit et encore moins d'obtenir un logement en propriété.

Tous les logements à réaliser devront être de type F2 et F3. Et il doit respect les surfaces et proportions dans le tableau ci-dessous.

Il faut cependant souligner qu'au niveau d'un projet, les proportions par type de logement imposées à un programme, peuvent ne pas être respectées. Cette obligation doit être remplie par rapport au résultat global de ces proportions pour l'ensemble du programme.

Type de logement	Proportion	Surface Maximale	Surface Normative	Surface Minimale
F2	50%	51.50 M <sup>2</sup>	50 M <sup>2</sup>	48.50 M <sup>2</sup>
F3	50%	66.95 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	63.05 m <sup>2</sup>
Moyenne	-	59.23 M <sup>2</sup>	57.5 M <sup>2</sup>	55.78 M <sup>2</sup>

**Tableau II - 1: Surface par type de logement**

**Textes officiels :**

- Décret exécutif n° 98-42 du 1 février 1998 relatif aux conditions et modalités d'attribution de logements publics locatifs à caractère social.
- Décret exécutif n°76-2000 du 16 avril 2000 complétant le décret exécutif n°98-42 du 11 février 1998.
- Arrêté n°07/SPM de 21/02/1998 fixant les critères et le barème de cotation pour l'accès au logement public à caractère social.

▪ **Logement social participatif (LSP) ou logement aide**

Le LSP est réalisé ou acquis grâce à une aide de l'état dite à l'accession à la propriété en application du décret exécutif 94-308 d'octobre 1994 définissant les règles d'intervention de la "CNL" (la caisse nationale du logement) en matière soutien financier des ménages. L'offre de logement aidé vise à prendre en charge essentiellement la demande de logement émanant des catégories à revenus intermédiaires qui, sans cette aide de l'état, ne pourraient accéder à la propriété du logement. (Ben Zidane Badra, Dr. Dahmani K IMO, 2017)

Ce mode de logement se caractérise par :

- Les logements aidés ou participatifs doivent avoir une consistance physique moyenne de 70 m<sup>2</sup> (entre 50 m<sup>2</sup> et 70 m<sup>2</sup> habitable).
- Il peut être réalisé ou acquis dans le cadre d'un programme de logements collectifs, semi collectifs ou en individuels.
- Les logements sont bénéficiés d'un abattement de 80% sur le prix de cession de l'assiette foncière, quand il s'agit d'un terrain du domaine privé de l'état.

**Textes officiels**

- Décret Exécutif fixant les modalités d'acquisition de logement dans le cadre de la location-vente de logement réalisé sur le fond public
- Arrêté ministériel fixant les conditions et modalités de traitement des demandes d'acquisition de logements dans le cadre de la location-vente.
- Décret législatif n° 93-03 du 1er Mars 1993 relatif à l'activité immobilière.
- Décret exécutif n° 94-308 du 4 Octobre 1994 définissant les règles d'intervention de la caisse nationale du logement, en matière de soutien financier des ménages.
- Arrêté interministériel du 15 Novembre 2000 fixant les modalités d'application du décret exécutif n° 94-308 du 4 Octobre 1994 définissant les règles d'intervention de la caisse nationale du logement, en matière de soutien financier des ménages.
- **Logement en location-vente « AADL » :**

Depuis 1970, le gouvernement a développé une nouvelle formule, en matière d'habitat concerne la – « location –vente » ; en application des dispositions du décret N° 73-82 du 05-06-1973.

La nouvelle formule concernant la location-vente avait commencé à se concrétiser à partir de l'année 1997 ; le décret exécutif N°01-105 du 23 avril 2001, fixe les conditions et les modalités d'acquisition « voir annexe03 ».

Une nouvelle orientation se dessine pour la politique nationale du logement, ce sont des formules « location-vente » et sur « l'aide à l'accession à la propriété » A.A.P- .C'est une formule qui correspond parfaitement à ce type de demande, et la preuve en a été en grande partie apportée par l'engouement sans précédent pour les opérations initiées par l'Agence de Promotion et de Développement de l'Habitat.[AADL ] .Cette agence était chargée de diriger la logistique En ce qui concerne les opérations de lotissement au titre de la formule « location- vente » elle approuve les dossiers, effectue les logements et suit leur réalisation.

Ce type de logement constitue un nouveau segment d'offre de logements, institué à la faveur du Décret exécutif n° 01-105 du 23 avril 2001, fixant les conditions et modalités d'acquisition dans le cadre de la location-vente de logements réalisés sur fonds publics.

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

Ce type de logement est destiné aux couches moyennes de la population, dont le niveau de revenus ne dépasse pas cinq (5) fois le SNMG. Il s'agit donc de citoyens (cadres moyens notamment), qui ne peuvent postuler ni au logement social, réservé aux démunis, ni au logement promotionnel (trop cher).

Ce mode de logement se caractérise par :

- Chaque programme de location-vente se compose de 50 % de F3 et 50 % de F4.



- Les surfaces des logements sont fixées à 70 m<sup>2</sup> pour le F3 et 85 m<sup>2</sup> pour le F4.

### **Textes officiels**

- Décret exécutif n° 01-105 du 23 avril 2001, fixant les conditions et modalités d'acquisition dansable cadre de la location-vente de logements réalisés sur fonds publics.
- Décret exécutif n° 98-42 du 4 Chaoual 1418 correspondant au 1er février 1998 définissant les conditions et modalités d'accès aux logements publics locatifs à caractère social.
- Décret exécutif n° 91-145 du 12 mai 1991 portant statut de la CNL, modifié et complété par le décret exécutif N° 94-111 du 18 mai 1994.
- Décret exécutif n° 91-148 du 12 mai 1991 portant statut de l'AADL.
- Arrêté ministériel du 17 juillet 2001, portant approbation du cahier des charges fixant les normes de surfaces et de confort applicables aux logements destinés à la location en vente.
- **Logement promotionnel « LP » :**

Le logement promotionnel est une formule qui permet d'accéder à la propriété, Il est déterminé par sa destination, son mode de financement et ses exigences techniques.

L'objectif de la promotion immobilière est de valoriser le patrimoine immobilier national, Il consiste en la construction de bâtiments ou de groupes de bâtiments à usage d'habitation principal. Les bâtiments ou groupes de bâtiments construits dans ce cadre peuvent être destinés soit à répondre aux besoins spécifiques de la famille, que ce soit par la vente ou la location.

La loi du 26 Novembre 1986, relative la promotion immobilière publique marque l'intérêt des pouvoirs publics vis-à-vis de l'organisation de la profession ; elle élargit le champ du logement promotionnel aux entreprises, aux collectivités locales, aux personnes physiques et morales.

Ce mode de logement se caractérise par :

- Les opérations de promotion immobilière doivent favoriser l'habitat de type collectif et semi collectif, particulièrement en milieu urbain.
- Les opérations de promotion immobilière sont des opérations commerciales.

### **Textes officiels**

- Loi n°86-07 du Mars 1986 relative à la proposition immobilière.
- Décret législatif n°94-03 du 1er Mars 1993 relatif a l'activité immobilière.
- Décret exécutif n°94-308 du 04 octobre 1994 définissant les règles d'intervention de la caisse nationale du logement, en matière de soutien financier des ménages.

## **V. La politique et la stratégie de logement en Algérie.**

### **V.1 La politique de logement en Algérie :**

#### **V.1.1 Période avant l'indépendance :**

Ce n'est qu'en 1940 que la construction de maisons a été commencée presque entièrement par des particuliers. Ce n'est qu'avec le déclenchement de la révolution armée le 1er novembre 1954 que les autorités coloniales commencent à s'intéresser à ce domaine et tentent d'approuver (Plan Constantin) pour en faire un moyen psychologique et politique destiné à maintenir des gens loin de l'idéal de liberté. L'objectif désigné à l'époque était d'atteindre environ 220 000 unités de logement dans la zone urbaine et environ 110 000 unités de logement dans la zone rurale dans les cinq ans suivant le plan.

L'important, c'est qu'avant l'indépendance du pays, le problème du logement tourmentait sérieusement les responsables de la révolution algérienne. Dans les zones rurales, le parti doit prendre des mesures urgentes pour réinstaller la population touchée par la guerre dans des conditions de dignité et reconstruire selon les besoins urgents dans le cadre de leur processus de réinsertion dans le cycle économique

#### **Période après l'indépendance :**

En 1964, la charte nationale stipulait que les Européens abandonnaient les maisons qui ne suffisaient pas. En plus des 65 000 logements prévus à la campagne, 75 000 nouveaux logements étaient nécessaires dans les villes. La situation du logement peut être considérée comme constructive, car l'indépendance peut s'exprimer autour de cinq périodes :

- Période de 1962 à 1969 recouvrant le pré-plan ou plan triennal.
- Période de 1970 à 1973 recouvrant le premier plan quadriennal.
- Période de 1974 à 1977 recouvrant le deuxième plan quadriennal.
- Période de 1979 à 1989 recouvrant le plan quinquennal.
- Période de 1990 à 2009 recouvrant la réalisation de million d'unités d'habitation.

#### ***Période de 1962 à 1969 :***

De manière générale, on peut supposer que le taux d'exécution annuel moyen au cours de la période du plan triennal a atteint à peine 6 500 ménages urbains et ruraux.

#### ***Période de 1970 à 1973 :***

- Au cours de la période quadriennale 1970-1973, les missions fondamentales du plan ont réuni les conditions nécessaires pour répondre efficacement à cette demande et permettre à l'expansion du secteur de tirer pleinement parti des effets secondaires reconnus dans ce domaine. Économique, mais l'investissement du pays est relativement faible, ce qui est dû à diverses raisons sociales, économiques et politiques.
- Programme urbain :

Fourniture de 45000 logements pendant la période (seulement 18000 logements sou réalisées).

- Programme rural :

Durant cette période 40 000 maisons ont été construites (seulement 24 000 maisons ont été construites) dans le cadre de l'auto-construction, avec la participation de la population.

**Période de 1974 à 1977 :**

- Habitat Urbain :

Lancement de 100.000 logements, nouvelles livraisons de 90000 logements.

- Habitat Rural :

L'objectif de l'autorité publique est de réaliser 1 000 villages agricoles dans le cadre de la Révolution agraire, mais au sommet du plan, environ 105 villages ont été construits selon le même plan.

-La construction de 20.000 logements ruraux dans le cadre de l'extension des villages existants.

-La construction de 40.000 logements dans le cadre d'auto construction.

**Période de 1979 à 1989 :**

Cette période est équivalente à la période de 1980 à 1984 du premier plan quinquennal de 1979 et à la moitié du deuxième plan quinquennal. L'axe principal du financement immobilier:

- L'habitat planifié qui a consommé 51.89 milliards de DA de 1979 à 1980.
- L'habitat promotionnel qui a bénéficié de 47 milliards de DA en 1980 au 30 Juin 1987.
- Les prêts ordinaires à la construction consentis aux non épargnants dont le montant cumulé de 1982 à 1986 ressort à 2.2 milliards de DA.
- Les crédits individuels consentis aux épargnants qui se sont élevés à 1.6 milliards de DA de 1979 à 1986.
- Les prêts accordés aux coopératives immobilières dont le montant s'établit à 284.4 millions de DA pour la période de 1979 à 1986.

**Période de 1990 à 2009 :**

Une nouvelle stratégie a été mise sur pied s'étendant sur cinq années de 1996 à 2001 dans le but :

- Créer un marché de l'immobilier respectant les règles de la concurrence.
- Transformer la CNEP en véritable banque de l'habitat œuvrant à garantir différentes formules de prêt aussi bien aux particuliers qu'aux grandes sociétés du secteur.
- Créer une caisse spéciale destinée à financer les logements sociaux et portant de la dissocier l'habitat du promotionnel.
- Encourager le marché de la location étant donnée qui à 400 000 logements, tant type confondu, inoccupés et cela en promulguant des lois appropriés protégeant aussi bien le locataire que le propriétaire.
- Intégrer des banques dans la sphère de financement du l'habitat et ce, en consentant à accorder des prêts à long terme pour la construction.

Démocratisation du champ politique et ouverture progressive à une économie libre dite économie de marché. Après que l'Algérie ait connu des mises à jour importantes dans le domaine de l'urbanisme résidentiel, comme l'émergence de petites entreprises privées dans les années 90, l'ouverture du

secteur urbain et des investisseurs privés nationaux ou internationaux, maintenant nous sommes des femmes Nous parlerons d'urbanisme participatif pour citoyens. ...

Entre 2005-2009 la réalisation d'un million d'unités d'habitations fixé par le président de la république Monsieur Abdelaziz BOUTAFLIKA.<sup>18</sup>

Ce programme a bénéficié des préparatoires suivantes :

- Evacuation des niveaux de difficile en logement, par commune par dira et par wilaya sur la base d'un TOL objectif national fixé à 05 horizon 2009.
- Mise en place d'un plan local de l'habitat (document recensés les besoins en logement de chaque collectivité territoire).
- Mobilisation des assiettes foncières par les directions de l'urbanisme de wilaya sur des instruments d'urbanisme en vigueur.
- 1 .000.000 de logement en cinq ans.
- 100.000.000 d'heures de travail architecte en cinq ans.
- 10.000.000.000 de dinars seront consacrés aux études à raison de 10.000 DA l'unité logement.

Un investissement direct très important qui confie aux maitres d'ouvrages publics.

Quelques chiffres approximatifs :

- 1.500 Milliards de dinars pour la construction des dits logements.
- 50 Milliards de dinars pour le réseau d'eau potable secondaire et tertiaire.
- 25 Milliards de dinars pour d'assainissements.
- 30 Milliards de dinars pour le réseau d'électricité.
- 25 Milliards de dinars pour le réseau routier.

## **V.2 La Stratégie de logement en Algérie :**

### **V.2.1 La planification, la législation et la politique financière :**

Les décideurs politiques donnent la priorité aux secteurs économiques les plus rentables, tels que l'industrie de la planification et l'agriculture. C'est la deuxième fois après d'autres secteurs non productifs comme le logement. Or, l'habitat est un bien de consommation qui contribue indirectement à la reproduction du travail.

La crise politique a encore aggravé le problème du logement, obligeant les autorités à mettre en œuvre un programme d'aide à l'accession à la propriété dans la destination en 1992

En 1992, un programme d'aide à l'accession à la propriété a été mis en place, ciblant les classes sociales à faibles et moyens revenus. Ces aides sont fournies par le Trésor public à travers le CNL. "Pour cette raison, le CNL, d'une part, réduit les dépenses de l'Etat dans ce domaine, d'autre part, il aide les citoyens à faibles et moyens revenus à obtenir un logement décent."

Afin de laisser plus de liberté au secteur privé pour investir dans l'ensemble du secteur immobilier, notamment le logement, l'Etat a modifié la loi n° 1986 86-07 du 04/03/1986 relative à la promotion immobilière. Au lieu de cela, il a promulgué le décret N°93-03 du 01/03/1993, qui a supprimé les barrières pour les promoteurs privés et réorganisé les rôles, droits et obligations des différents partenaires, propriétaires et locataires, promoteurs et acheteurs.

La Commission Nationale d'Aménagement « C.N.E.P » attribue les plans d'habitation en fonction des besoins et des normes de densité, et gèle les crédits de paiement par autorisation du plan, quel que soit le niveau de réalisation. En fait, cette méthode a été remplacée par une autre méthode, qui permet la génération de finances par des activités budgétaires dans le cadre de la loi de finances .

Comme procédure supplémentaire pour accroître le financement du logement protégé, un compte spécial logement a été ouvert dans les finances publiques. Ceci est stipulé dans la loi fiscale de 1994 comme suit : (Le compte d'affectation spéciale N° 302-50 est ouvert dans le compte du trésor ; il s'intitule (Fonds National de l'Habitat « FONAL »), qui vise à couvrir les dépenses liées à l'aide nationale au logement politique). Le cas échéant, le compte sera alimenté par des ressources liées à la gestion immobilière telle que définie par la réglementation et les dotations budgétaires de l'Etat.

L'autre compte s'appelait « Fonds de soutien aux groupes socialement vulnérables », à l'époque le Trésor était autorisé à octroyer des prêts pouvant aller jusqu'à 12 milliards de dinars pour financer des projets de construction de logements sociaux.

En prenant en charge le logement des familles les plus défavorisées et en concevant de nouveaux dispositifs pour inciter des partenaires adaptés à investir dans le logement des familles les plus solvables, l'État devient de plus en plus le régulateur des actions et favorise l'investissement dans la construction.

La politique algérienne du logement a été formulée à travers une législation éclairée et actualisée et a fourni des financements substantiels, mais elle a été éclipsée par la priorité accordée à l'industrie dans les années 1960 et 1970 jusqu'à la fin des années 1970. Ce n'est que dans les années 1980 qu'ils se sont coupés du monde pour élaborer les termes du plan. Et autorisation de projet. Cette politique s'est enrichie et, en période de crise économique, des formules et des procédures sont utilisées pour distinguer entre les logements sociaux accordés aux familles pauvres et les logements promotionnels destinés à sauver les femmes au foyer

C'est dans le cadre de la réforme du système social et économique, des projets politiques et économiques ambitieux et des moyens limités que la nouvelle politique du logement abordable doit être envisagée pour en faire des biens de consommation, droits de tous les citoyens. Cela représente une part considérable du revenu familial. À cette fin, les États et les collectivités locales élaboreront des politiques de logement pour les classes sociales les plus pauvres et agiront en tant que gestionnaires administratifs et juridiques du logement.

### V.2.2 Pour quelle politique du logement

En évaluant la situation actuelle du logement, il est possible de déterminer la nature des stagnations financières, techniques et organisationnelles auxquelles sont confrontés les établissements humains.

L'État n'a plus les moyens financiers d'atteindre ses principaux objectifs de construction et satisfait à lui seul la demande de logements de la société. Les ressources publiques sont limitées, d'une part en raison de la stagnation des recettes budgétaires, d'autre part en raison des restrictions au rétablissement de l'équilibre budgétaire dans le pays connues sous le nom d'ajustement structurel

La réorganisation financière et le chaos de gestion des entreprises publiques de construction ont payé le prix fort pour une reprise efficace à court terme. Certes, l'intégration financière de ces entreprises ne suffit pas à leur rendre la rentabilité.

Toutes ces impasses, plus l'ampleur du déficit, démontraient en réalité la fin d'un système ou des contraintes des politiques du logement fondé sur le triptyque : « Production nationale, distribution nationale, distribution nationale »

Cependant, l'évaluation de la crise du logement ne doit pas se limiter à observer les défauts physiques des facteurs à l'origine de cette situation. La crise du logement a ses racines

En termes de raisons structurelles, ces raisons doivent être déterminées avant qu'une nouvelle politique du logement puisse être formulée. L'Etat cherche à se désengager de certaines missions dans sa nouvelle orientation politique, cela espère faire fonctionner le marché de la construction en se limitant au rôle de régulation et de contrôle.

A cet effet, le Ministère du Logement et du Développement Urbain-Rural du gouvernement s'est efforcé de réaliser un large éventail de plans de logement avec de nouveaux mécanismes de production pour assurer une transition en temps opportun sous la forme d'un développement immobilier approprié et d'un développement immobilier participatif. ***Du Système d'aide généralisée à un système d'aide personnalisée.***

Afin de générer un nouvel élan, les aides d'État se manifestent de différentes manières. Apporter diverses formes d'assistance directe et indirecte aux promoteurs immobiliers et aux bénéficiaires familiaux :

- L'encouragement à l'accession à la propriété par une aide financière directe, sous forme d'allocation.
- L'octroi des crédits à des conditions avantageuses.
- La réduction des taux d'intérêt auprès des banques.

Cette nouvelle politique signifie que les futurs acheteurs devront payer leur maison cette fois. L'Etat n'interviendra qu'à travers l'aide initiale apportée par le Fonds National de l'Habitat pour les rendre solvables. Selon l'importance de vos revenus.

Enfin, pour la première fois, le logement a été inscrit au premier rang des priorités de l'Etat, le nouvel objectif correspond à une véritable stratégie de développement et de production de logements. C'est une stratégie que le pays a décidé de développer au fil du temps pour parvenir à la pérennité des politiques de logement.

Les pouvoirs publics prennent des mesures particulières : il s'agit de nouvelles mesures législatives, institutionnelles et financières, des moyens relativement importants sont alloués pour concrétiser cette dynamique dans ce domaine .

Cette nouvelle stratégie vise à créer :

- Des conditions permettant la pleine mobilisation du potentiel et des ressources de tous les acteurs du processus de production de logement.
- Les conditions pour que les organisations et institutions établissent des interactions, établissent des réseaux et des partenariats pour atteindre l'objectif du « logement convenable pour tous ».

## VI. Conclusion

En explorant l'idée du logement à travers les différents domaines spécialisés, on constate que l'idée se nourrit de dimensions différentes selon l'apport et l'objectif de chaque discipline. Or, la vie est un concept interdisciplinaire qui recouvre de multiples dimensions : philosophique, géographique, sociale, anthropologique, architecturale et symbolique. Cet ensemble de disciplines se conjugue pour mettre en lumière la vie dans son acception la plus large comme expérience du monde, transcendant ainsi la définition fonctionnelle à laquelle elle est souvent attribuée (abri et réponse aux besoins biologiques).

La philosophie aborde l'habitation du point de vue d'une approche existentielle au sens où elle exprime l'existence de l'homme à travers sa venue au monde. Anthropologues et géographes ont abordé son habitation comme un acte dynamique consistant en l'exploitation des espaces et ainsi l'incarnation de la relation d'interaction entre l'individu et le lieu. La sociologie, quant à elle, ajoute un autre rapport au rapport homme/espace, le rapport homme/homme, bref à soi, aux autres, aux objets et au monde.

Ainsi, vivre, c'est pratiquer, habiter et personnaliser l'espace, qui fait vivre dans le produit de sa forme statique ; il n'est pas figé, il est en perpétuel essor comme un espace investi, façonné et adapté, d'où la caractéristique de la dynamique. C'est une affectation symbolique de l'espace avant d'être une affectation physique. En général, pour vivre en harmonie avec l'espace. Cette dernière doit répondre aux besoins et aux pratiques de ses habitants.

A une plus petite échelle du logement vient le concept d'habitat, qui est un *modus operandi* dans la formation de la ville. Cependant, l'habitat dépasse l'habitat (la sphère privée) et s'étend vers l'espace urbain (la sphère publique : les équipements, les lieux de travail, les lieux de loisir, de culture...). Une vie qui intègre les espaces physiques, les activités humaines et les relations sociales ; D'où son rôle d'outil efficace reflétant un modèle social.

L'habitation, en tant que composante l'habitat, a de nombreux aspects ; L'une fonctionnelle : le logement, l'autre socialement et émotionnellement : le chez soi, qui s'apprécie par sa capacité à répondre aux besoins des habitants tout en assurant le développement approprié de leurs usages et de leurs pratiques. L'habitabilité, qui est un indicateur de la qualité de l'espace de vie. Ainsi, entre l'habitant et son espace, se noue une relation forte, qui s'exprime à travers divers comportements ; D'où l'importance du deuxième chapitre intitulé : Espace et pratiques de vie.

**CHAPITRE III :**  
**LA QUALITE ET L'ADAPTABILITE DU**  
**LOGEMENT PAR LA SOCIETE**  
**ALGERIENNE**



## I. Introduction :

« La complexité face à laquelle nous sommes aujourd'hui quand on parle de la politique du logement tient à ce qu'il ne s'agit pas simplement de répondre à des besoins quantitatifs de logements mais, de tenir compte de ce que l'on peut appeler le désir ou les envies d'habiter ». (Jaillot, 2004, P.4).

Afin d'aborder la question de l'adaptabilité des grands ensembles au mode de vie de la famille algérienne.

Nous étudions les normes de qualité des logements et la conception des logements collectifs algériens.

## II. Critères de la qualité des grands ensembles :

L'idée de la qualité des grands ensembles n'est pas statique, mais plutôt un concept évolutif. Cette évolution est due au développement technique, économique et social, qui à son tour résulte de l'évolution des types d'habitats, des modes de vie et des concepts sociaux et culturels. Gaston Bachelard (2004) a décrit la maison comme étant l'« une des plus grandes puissances d'intégration pour la pensée, les souvenirs, les rêves de l'homme [...] elle maintient l'homme à travers les orages du ciel et de la terre [...] elle est corps et âme Dans ce passage, nous pensons qu'il y a un lien très important entre l'habitation, C'est un cadre physique, Il est occupé par une âme et un esprit, « elle doit rester un art comme la musique, une valeur-or, c'est une perpétuelle incarnation de l'oeil et de l'intelligence » (Lauwe, 1967), donc Pour que l'architecture puisse satisfaire l'utilisateur, il faut absolument lui proposer un produit de qualité.

### II.1 Dimension sociale dans grands ensembles :

#### II.1.1 Habitat = Logement + modes de vie :

En effet, l'habitat et son organisation sont intimement liés aux modes de vie qui s'y déroulent. Ainsi, la notion d'habitat nous invite à dépasser la notion de logement, très imprégnée d'une notion purement économique de produit immobilier « Nous appelons (mode de vie) la forme canonique de la vie quotidienne, et de son univers symbolique » (Raymond, 1984, p51). Concept abstraite, le mode de vie comprend des pratiques quotidiennes, qui sont entre autres générées par des modèles sociaux et culturels, et différenciées selon les catégories sociales. En d'autres termes, c'est « la manière dont la production de consommation embraye sur la vie quotidienne, et c'est beaucoup ; les objets, les transformations technologiques constantes, les conditions de travail et de transport » (Raymond, 1984, p51).

De plus, les modes de vie associés au progrès technique sont appelés à changer plus rapidement que les paradigmes culturels. Ainsi, les modes de vie et les modèles culturels changent à des rythmes très différents, et les changements de mode de vie n'entraînent pas de changements immédiats dans les modèles culturels. Il semble donc qu'il y ait trois critères qui facilitent le changement de mode de vie : le niveau socio-économique, l'ouverture au changement, la structure familiale.

Cependant, il arrive un moment dans une société où se pose la question de l'adaptation du logement à de nouveaux modes de vie. L'habitat peut donc favoriser ou ralentir ces transformations,

mais il n'en est pas la cause directe, contrairement à ce que pensent certains architectes qui espèrent transformer les modes de vie à partir de l'architecture. Au contraire, c'est à la problématique de ces transformations que peut être identifié le rôle de l'architecte : adapter l'habitat aux transformations des modes de vie en prenant en compte les modèles culturels qui régissent l'organisation de l'espace. Ainsi, le logement ne joue pas un rôle pivot dans la transformation des modes de vie, mais il peut être un frein ou un levier puissant pour l'accès à certains modes de vie.

Un logement approprié nécessite une certaine adéquation entre son organisation et le mode de vie ou les souhaits de ses habitants. Mais les habitants changent, des générations se succèdent dans le même bâtiment, la famille elle-même se modifie très rapidement et de plus si les groupes sociaux ne sont ségrégués, des modèles culturels voisins on ne peut connaître les futurs habitants et pour cela la qualité urbaine d'un groupement des logements et des équipements a une importance aussi grande que les caractéristiques de chaque logement (Duplay. 1989).

### **II.1.2 Espaces de socialisation :**

Depuis bien longtemps, il a été donné de constater que la diversité des formes d'habitat correspond à de diverses cultures, groupes sociaux, sociétés ou civilisations, donc il existait un rapport entre ces deux dimensions habitat et société, certains sociologues disent que l'habitat n'est qu'une projection de la société dans l'espace (Alkama, 1995).

Par la dimension sociale, l'habitat constitue ainsi le point de fixation sociale de l'individu ou de la famille dans l'organisation spatiale de ses relations sociales. C'est ainsi que certains espaces extérieurs à la maison peuvent trouver une pertinence en termes de contact social. La relation entre « dedans » et « dehors » joue un rôle très important, notamment dans l'expression des modes de vie caractérisés par la distinction traditionnelle entre espace privé et espace public. Habitat, système d'organisation de l'espace habité et vécu, présente ainsi un réseau d'espaces sociaux en interaction. La prise en compte de l'habitat comprend la prise en compte d'un environnement entier et de ses multiples composantes physiques et sociales.

### **II.1.3 Le Chez-soi : processus de personnalisation :**

Le chez soi « signifie strictement, La relation entre lieu et identité ». Le terme « soi » exprime l'unicité d'une personne, mais le terme « dans » ne limite pas la multiplicité des lieux dans lesquels la relation peut être réalisée. Le sentiment d'appartenance ne se limite pas au logement et peut s'étendre au quartier, à la ville, voire à la campagne. On est content de rentrer chez soi, car la maison est un abri, un refuge, c'est un espace pour soi, un espace de liberté qu'on ne trouve pas dans le monde du travail, mais il ne suffit pas de ne pas donner aux gens tout à faire ils se sentent chez eux. Pour vivre dans un lieu, il faut sentir que cet espace vous valorise. Tout ce qui renvoie à l'idée de monotonie, de répétition de l'inconnu, joue un rôle dans le rejet d'un type d'habitat particulier.

Le chez soi « participe à l'estime de soi et au besoin d'un statut aux yeux des autres, de même, il participe à l'accomplissement de soi par l'appropriation. Le chez soi, c'est la maison, la demeure où l'on réside, envisagée dans sa dimension la plus marquée d'affectivité. C'est le lieu de l'intimité individuelle et familiale, mais aussi de la pleine indépendance et autonomie à l'écart du reste du monde » (Flamand, 2004, P.524). Penser en termes d'habiter donne en effet tout son sens à l'évolution des modes de vie par rapport au logement au cours des décennies et des siècles. La

distinction entre les modes de vie est vérifiée dans la manière dont l'espace et l'organisation de la relation importante entre l'individu et le lieu.

Selon Bachelard (2009, p.51), toute maison peut être vue comme un univers : « *Un refuge qui nous assure une première valeur de l'être : l'immobilité* ». Comme en témoigne la construction d'habitat, l'individu construit son habitation autour d'un point sécuritaire et immobile, véritable épicerie de son adoption de l'espace. Certes, l'appropriation commence par la maîtrise d'un espace domestique physique, Mais cela prend aussi de la place pour se construire. Le lien vers l'interface sociale contrôle les espaces. Le processus de personnalisation consiste à maximiser son contrôle de l'individu sur un espace.

D'un point de vue psychologique, la possession d'un logement fait du « l'habiter » un prolongement du « moi » ; L'individu organise mieux le lieu dans lequel il vit pour créer son propre environnement. C'est ainsi qu'une maison peut refléter le caractère de son habitant. La plupart du temps, une nouvelle résidence est choisie sur la base d'un sens aigu de la chimie entre le lieu et l'individu « le coup de cœur » est un point de départ vers l'appropriation. Ce lien affectif étroit avec l'habitat comme expression de la personnalité participe à la construction identitaire dans sa dualité distinction/identification. Cela suppose de nouveau qu'une standardisation trop poussée du logement entraverait l'expression, voire la construction de la personnalité (Nordier 2012).

### **II.3 Fonctionnalité dans l'habitat :**

Selon Vitruve, Utilités (aspect fonctionnel ; utilité), le caractère utile d'un bâtiment est de répondre de manière appropriée aux besoins, intérêts et priorités de ceux qui l'habitent (Vitruve, 1er siècle avant J.-C). La taille, la relation avec le site, l'usage et la fonction de l'espace notamment doivent satisfaire au programme unique de la construction ou dans d'autres cas, répondre adéquatement à des problèmes fonctionnels (Vitruve, 1er siècle avant J.-C). L'architecte doit pour ce faire user de qualité d'écoute, de concertation et de transparence.

La qualité de l'habitat est censée permettre le meilleur fonctionnement possible du logement qu'elles soient :

- Le représentant de l'organisation se voit attribuer la fonction de chaque espace occupé par les voisins et le degré d'attachement de chaque membre à l'espace qu'il considère comme le sien.
- La satisfaction à l'égard du logement s'exprime à travers l'apparence du logement , ce qui peut produire un sentiment de plaisir parmi les résidents

### **II.4 Esthétique en architecture :**

Selon Vitruve, la condition de beauté ou d'esthétisme, Venusta (aspect esthétique; beauté), doit être prise en compte lorsque l'aspect de l'ouvrage donnée « [...] à l'ouvrage une forme agréable et élégante qui flatte l'œil par la justesse et la beauté des proportions » (Vitruve, 1er siècle avant J.-C) La beauté en architecture existe aussi dans l'opposition des matières, la pureté des lignes, l'harmonie des couleurs... Peu importe, la perception de la beauté ou de l'esthétique est une sorte de personnel, parfois indéfinissable.

En 1750, le théologien et philosophe Alexander Gottlieb Baumgarten (Alexander Gottlieb Baumgarten) inventa et utilisa le terme (esthétique) : du nom latin "Aestetica", son objectif était

d'unifier les règles de la beauté dans la science des systèmes. Son argument principal est que la beauté a une dimension cognitive. En d'autres termes, la beauté est une forme sensible de vérité. Dans les œuvres de Baumgarten, la poésie, la philosophie esthétique et la théorie sensorielle sont basées sur la connaissance. La science sensorielle est basée sur particularité et autonomie.

Dans le livre mouvement moderne en architecture le Corbusier établit une relation entre la beauté et l'utilité : « En premier lieu, il appelle l'attention sur l'élément irrationnel du choix ou de la préférence esthétique même dans leur position. Il faisait valoir que leur slogan 'l'utile est le beau' ou même que 'l'utile est tout' était basé sur une base aussi indéfectible et aussi arbitraire que sa propre préférence pour la composition et les lignes régulatrices. Si je suis un peu absorbé par la proportion, je les (les apôtres de l'utilité) trouve un peu absorbés par le machinisme. Autrement, leur attitude est très utile ». L'esthétique ne se juge pas sur la base de concepts logiques, ainsi chaque individu peut affirmer une chose ou un objet selon son utilité pour qu'il soit beau quand il est utile, c'est-à-dire qu'il soit utilisé pour quelque chose qui donne satisfaction et confort. Par définition loin de la beauté réel.

### **II.5 Conception des grands ensembles en algérien :**

La conception des grands ensembles doit répondre au bien-être des habitants et s'adapter au mode de vie local en fonction des exigences et des spécificités régionales et culturelles.

### **II.6 Caractéristiques et mode de vie de la famille algérienne :**

#### **II.6.1 Famille algérienne traditionnelle :**



**PHOTO III. 1:** *Activité d'une famille Algérienne traditionnelle*

Selon Bourdieu (1958, p. 84), les familles algériennes précoloniales ont un fond commun dans la structure familiale : attachement au passé, aux ancêtres, aux traditions et à leur héritage (de mère à fille et de père). enfants), le rôle socio-économique de chaque membre de la famille (Le père, la

mère, les fils et les filles adultes, les belles-filles, les enfants, les cousins, les grands-parents etc...). « Cet enseignement tend à façonner l'enfant à la conformité des ancêtres, à lui forger un avenir qui soit l'image vivante du passé » (Bourdieu, 1958, p.84). Malgré les différences de genre et de mode de vie, cette immutabilité de la structure sociale permet de déterminer les caractéristiques de la famille traditionnelle algérienne « la Ayla » : famille nombreuse, patriarcale, sans genre (Boutefnouchet, 1982, p. 38) .



**PHOTO III. 2:** Famille Algérienne traditionnelle

### **II.6.2 Nature et mode de vie de de la famille algérienne contemporaine :**

Les conditions générales de vie en Algérie ont considérablement changé ces dernières années. Diverses crises sociales, politiques et économiques ont accéléré les changements sociaux et familiaux. La structure familiale traditionnelle s'est effondrée sous la pression des nouveaux modèles familiaux, de la division des rôles, de la séparation de l'espace, de la copropriété et du soutien familial, et a été soumise à des perturbations autres que les exigences des normes traditionnelles. Des mœurs de la société est née l'individualisation des formes familiales qui donnaient aux époux des tâches, autrefois assumées par le groupe familial, notamment la garde des enfants par leurs parents et la remise en cause des rôles des deux sexes.

Il existe de nombreuses familles différentes avec des chemins de vie différents, une famille nucléaire, une famille mixte, une famille divorcée et une personne seule. Cette diversité croissante des statuts sociaux implique nécessairement une diversité des modes de vie. Les attentes en matière de logement sont donc diverses. Contrastant les attentes, ces données de base cadrent désormais avec l'accélération de nos civilisations. Elle est étroitement liée, quoique non exclusivement, à de nombreuses formes de planification familiale, aux modes de vie ainsi qu'à leurs déplacements rapides et aléatoires. Les conséquences sur les modes de vie des groupes sociaux conduisent à une remise en cause du logement tant en termes quantitatifs que qualitatifs. Par rapport à l'espace intérieur comme à l'espace extérieur, l'habitat moderne, par la répartition des pièces, répond à un certain nombre de fonctions communes à tous.

Il faut rappeler que l'organisation interne des logements évolue avec les modes de vie, la disposition des pièces, leurs fonctions changent. Expliquer le désir d'un mode d'habitat par

l'aspiration à un mode de vie idéal n'est pas dépourvu de tout fondement, l'appropriation et l'organisation de l'espace est un ensemble de représentations de la famille et de la sociabilité. Aujourd'hui les modes de vie ont changé, la relation au travail a changé, les rythmes également, les mobilités résidentielles et quotidiennes augmentent, l'individualisme se développe, on vit de plus en plus pour soi (Benali, 2009).

## **II.7 Les grands ensembles algériens entre l'adaptabilité et l'inadaptation :**

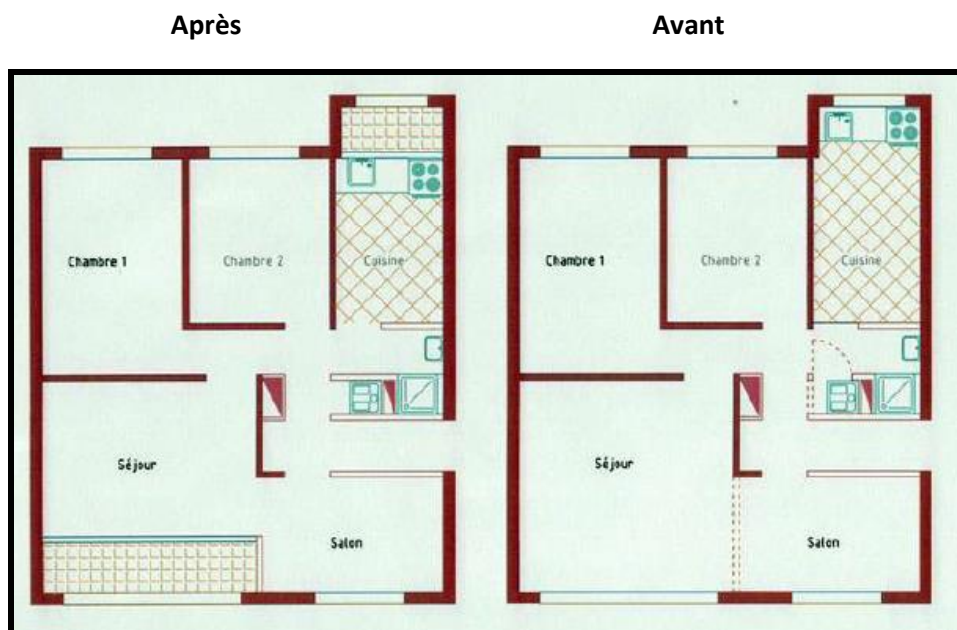
Le logement n'est pas une " machine à habiter" qui peut assurer une vie harmonieuse en satisfaisant une fois pour toutes les besoins énumérés, peu importe à qui elle est destinée. On ne peut pas demander aux résidents de s'adapter pour se rendre à sa résidence sans considérer ce que la vie signifie pour lui. L'espace de l'habitat, donné à l'enfant dès les premiers jours de sa vie, est un objet lentement familier, et l'éducation y joue un rôle important : l'enfant apprend peu à peu à reconnaître son coin. , Distinguer espace propre et espace sale, ranger leurs affaires , c'est-à-dire les mettre dans tel ou tel endroit désigné, et ainsi de suite. C'est à travers une pratique que lui sont passés certains modèles, qui lui permettront d'obtenir une organisation spatiale socialisée : un espace familier, dans son "coin", un certain chaos peut régner, il ne faut pas qu'on lui doive l'Espace. Aussi sale qu'un restaurant (ou toute autre pièce), l'espace " dehors " est interdit ( Tapie .2014).

### **II.7.1 Concept adaptabilité dans le logement :**

*« Pour parler d'adaptabilité, il suffit de remonter à l'habitat vernaculaire. Les anciennes sociétés nomades parcouraient des kilomètres afin de découvrir des sites propices à la chasse et à la cueillette. Au gré des saisons et des accidents de terrain, leur habitat évoluait. C'est par l'avènement de l'agriculture et de l'économie de production que se sédentarisèrent les populations suivantes. Ainsi l'habitat vernaculaire, par ces caractères évolutifs, constitue un des deux pôles d'une dialectique de la souplesse et du rigide ».*( Sarra Nouioua, Soumia Kaoula, 2019,p.33)

L'adaptabilité se traduit par une transformation interne du logement sans avoir besoin d'efforts excessifs. Principalement, ces transformations se produisent à l'intérieur du logement. En outre, les architectes et les urbanistes. Flexibilité de conception initiale réfléchie pour envisager différentes options de mise en page, de sorte que le travail est effectué par les concepteurs. Sinon, une flexibilité continue à court, moyen et long terme peut être atteinte et mise en œuvre par les passagers.





**PHOTO III. 3:** La transformation en plan

Source : Najet Mouaziz-bouchentoufle, 2014. Logement social à Oran. Conception usages et ébauche d'évaluation



**PHOTO III. 4:** Les changements au niveau des façades

Source : Najet Mouaziz-bouchentoufle, 2014. Logement social à Oran. Conception usages et ébauche d'évaluation

## II.7.2 Inadaptabilité des grands ensembles au mode de vie de la famille algérienne



**PHOTOI III. 6:** Habitat collectif à Touggourt

Source : <http://esmma.free.fr/CH2MPLB.JPG>



**PHOTO III. 5:** Habitat collectif à tizi Ouzou

Source : <http://esmma.free.fr/CH2MPLB.JPG>

L'habitat collectif algérien devient souvent un symbole d'inconfort et de dégradation. Ses occupants vivent chaque jour des limitations et un inconfort permanent. Les ensembles de logements collectifs construits depuis l'indépendance, notamment ceux commandés par l'État ces dernières décennies, proposent la même conception de l'habitat. Le même plan type a été reproduit à maintes reprises aux quatre coins de l'Algérie, indépendamment du changement climatique ou de la diversité régionale. Il semble que les facteurs économiques et quantitatifs dominent complètement les projets que le modèle impose aux habitants. Depuis la première tentative d'adaptation de l'habitat, notamment social, aux conditions locales, 60 ans se sont écoulés, y compris le travail de Roland Simoun, et nous ne voulons pas y revenir. Depuis, il n'y a eu aucun signe de changement typologique. L'évolution est propice à la prise en compte des différents modes de vie de la société algérienne

La plupart des architectes de la société de conseil algérienne et ses cadres ont été formés dans les pays de l'Est et n'ont pris aucune mesure propice à changer les types existants. Vivre en ville est perçu comme un vecteur de progrès social et de modernité. Cependant, dans l'habitat collectif pré-indépendance et l'habitat collectif post-indépendance, le problème de l'adaptation au mode de vie apparaît de diverses manières. (Bouchentouf 2017\_2018).



**PHOTO III. 7 :**Habitat collectif à Oron avant l'indépendance

Source : <http://journals.openedition.org>



3En Algérie, la construction d'une urbanisation à grande échelle a profondément modifié le paysage urbain tout en atténuant la crise du logement : la structure urbaine a rompu la structure urbaine d'origine, qui se caractérise par la suppression des rues et la réalisation d'espaces ouverts. L'air est activé. En tant que mesure d'accompagnement ou de lien entre le logement et les équipements. Le manque d'espace dans les quartiers d'habitat collectif a conduit à des interventions spécifiques : fermeture des loggias, élargissement des pratiques familiales, délimitation des territoires, chevauchement des activités. Elle doit participer à la redéfinition de l'espace en général et de l'espace public en particulier. Ne pas révéler l'opposition entre l'espace envisagé et l'espace de vie (Mebirouk, Zeghiche\_ Boukhemis, 2005).

La crise du logement dans les années 1980 et l'augmentation de la taille des familles affecteront fortement les logements collectifs, qui seront souvent transformés en bidonvilles. L'impact du changement est encore visible aujourd'hui. La transformation engagée reflète la faiblesse des revenus des ménages et les limites des politiques de développement. La crise du logement, suivie d'une crise d'identité, sera particulièrement évidente dans les quartiers résidentiels auto-construits en bordure des routes officielles. Différentes typologies proviennent de lieux d'enregistrement différents, non seulement de l'architecture traditionnelle et coloniale, mais sont parfois contradictoires provenant de lieux d'enregistrement différents (Chine, Hollande, etc.). L'éclectisme du style et des matières mène parfois au luxe. Ensuite, nous avons démontré un statut de parvenu, c'est-à-dire que les propriétaires non urbains s'enrichissent grâce au commerce et entrent dans la ville, généralement de manière informelle.

L'adaptation de la maison au mode de vie indigène est le premier signe de la découverte d'une identité locale. Cependant, les références culturelles dans le projet d'habitat initié par l'Etat algérien après l'indépendance reflétaient au contraire l'enthousiasme de l'architecture moderne et son rayonnement européen au sens de la Charte d'Athènes. Bien que les projets actuels présentent des similitudes, ils ont connu une richesse d'expressions et de symboles, qui sont loin d'être identifiables par l'identité locale. Ces similitudes se retrouvent dans les nombreuses rénovations systématiques des logements entreprises par ses habitants depuis la première occupation. Ces formes puisent des références dans différents registres dans les bâtiments traditionnels et coloniaux.

### **III. Conclusion :**

En Algérie, la crise du logement «renvoie à la fois à une crise de développement, ainsi qu'en témoigne le processus rapide d'urbanisation et à une crise de société car les bouleversements des modes de vie des habitants et de leurs représentations sociales ont défini des besoins nouveaux, notamment la préférence pour les logements modernes et les matériaux lourds comme le béton et la brique.» (Boubekeur, 2007). La politique collective du logement, notamment la quasi-politique, s'est rapidement avérée incapable de répondre quantitativement au rythme de la demande de logements, et surtout, incapable de répondre aux besoins des habitants en termes de qualité. Une ville pleine de logements collectifs se détériorera une fois occupée. Les recherches sur ce phénomène menées en Algérie ont mis en évidence une série de problèmes liés à l'habitat collectif, comme la difficulté pour les habitants de s'adapter à cette forme urbaine ou la redistribution de l'espace de vie.

**CHAPITRE IV : LES STRATEGIES  
D'ADAPTATION DES GRANDS  
ENSEMBLES AU MODE DE VIE DE DE LA  
FAMILLE ALGERIENNE  
CAS D'ETUDE/(AADL) DE BOUINANE**

## I. Introduction :

« Les transformations de l'habitat, normalement liées à des transformations progressives du mode de vie et des normes culturelles, sont ici imposées du dehors [...]. C'est donc la transformation de l'habitat qui précède et détermine les transformations sociologiques et non l'inverse, comme il arrive habituellement » (Bourdieu et Sayad, 1964, p. 153).

Notre objectif est d'étudier le décalage ou l'écart qui existe entre les grands ensembles et les dimensions sociales, fonctionnelles et esthétiques. Pour obtenir des résultats plus précis nous nous appuyons sur une étude de cas nationale, donc on a choisi un site des grands ensembles L'AADL de la nouvelle ville de Bouinane (blida) comme cas d'étude.

## II. Présentation de la ville de Bouinane (blida) :

Willaya de Blida est située au Nord-centre de pays, à 50 km au sud de la capitale, à 22 km de la mer et à 260 m d'altitude. Elle est limitée par la wilaya de Tipaza et d'Alger au Nord. La wilaya de Médéa au sud et willaya de Boumerdes et Bouira à l'est.

La ville de Bouinane est située au centre de la wilaya de Blida, Avec une superficie de 2175 hectares est un nouveau pôle urbain situé sur les Piémonts de l'atlas blindée à environ 16 km au nord-est de Blida. Elle occupe une position centrale privilégiée sur le territoire de la wilaya de Blida et assurera la liaison entre les principales villes de la région. Il est bordé au nord par les communes Chebli et Boufarik, à l'est par Bougara, à l'ouest par Soumaa, et au sud et Hammam Melwan et Charia.



Figure IV 2 contexte national

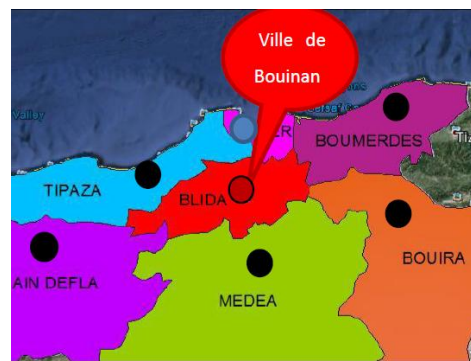


Figure IV 1 les limite géographique (wilaya de blida)

La ville de Bouinane a été témoin de nombreux phénomènes de formation et de transformation au fil du temps à l'époque coloniale, Bouinane a été érigée en centre administratif en 1886. Elle a été créée à partir de l'intersection de deux axes qui forment la route régionale RN29 et la route régionale. Il a un plan carré de 400m x 400m tiré du cadre agricole colonial pris pour créer la ville. Après l'indépendance, une nouvelle phase de développement urbain s'est produite en raison de l'exode rural et de la croissance démographique.

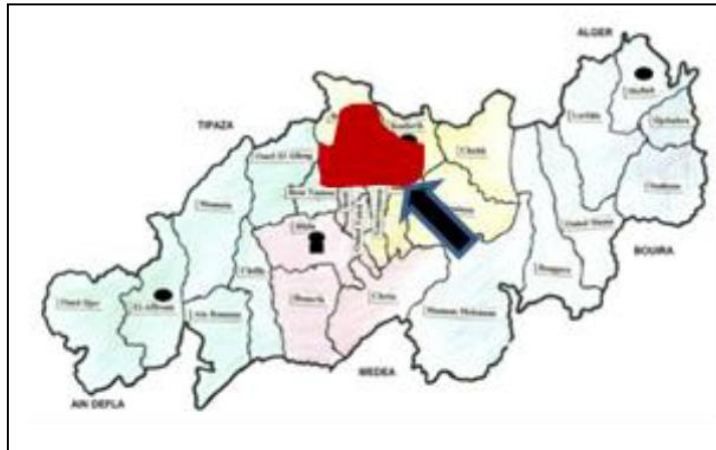


Figure IV 3: Situation géographique de la ville de Bouinane

### III. Justification du choix du terrain :

Afin d'enrichir notre thème intitulée « l'adaptabilité et la qualité architectural au sein des projets d'habitat pour la promotion d'un cadre de vie urbain de qualité » on a choisi la nouvelle ville de Bouinane qui répond aux différentes situations soit positives ou négatives et afin de nous donner un champ de recherche et d'exploration dans le cadre architectural.

### IV. Analyse du cas d'étude :

L'objectif d'une étude de cas est d'apporter des informations qualitatives à travers une étude spécifique pour à voir les stratégies d'adaptation des grands ensembles au mode de vie de de la famille Algérienne cas d'étude:(AADL) de Bouinane. Dans cette étude, nous adoptons une méthode de recherche qualitative. Recueillir des données à analyser dans le corps de travail.

**IV.1 Etude extérieure :**

**IV.1.1 La situation du terrain :**

Le terrain est situé dans le Sud-Ouest de la ville nouvelle ville L'AADL de Bouinane.



Figure IV. 1 Site d'intervention

Source : Google Earth.



Figure IV. 2: Site d'intervention

Source : Google Earth.



PHOTO IV 3 Vue sur le terrain  
Source : Auteur 2021.



PHOTO IV 2 Vue sur le terrain  
Source : Auteur 2021.

L'emplacement du site il manque les commodités de base de caractère :

- Administratif.
- Culturel et loisir.
- Religieux et autres.



PHOTO IV 1 Vue sur le terrain  
Source : Auteur 2021.





**PHOTO IV 5** Route national (RN 29)  
*Source : Auteur 2021.*



**PHOTO IV 4** Route principale  
*Source : Auteur 2021.*



**Figure IV.3** Site d'intervention  
source: Google earth.



**PHOTO IV 6** Route principale  
*Source : Auteur 2021*



**PHOTO IV 7** Route principale  
*Source : Auteur 2021*

## IV.1.2 Etude du plan de masse :



**PHOTO IV 6** L'absence des aménagements extérieurs.

Source : Auteur 2021

➤ Le manque d'équipements extérieurs (espaces verts, aires de loisirs, etc.) entraîne une interaction entre le bâtiment et l'environnement immédiat.

➤ Manque d'espace pour les personnes à mobilité réduite.



**PHOTO IV 7** des escapes négligées

Source : Auteur 2021

Il y a des endroits délaissés dont ni l'État ni les citoyens ne s'occupent et qui sont utilisés comme aires de jeux ; Parking ; ou la zone des ordures.

### IV.2.3 Changements et transformations au niveau des grands ensembles

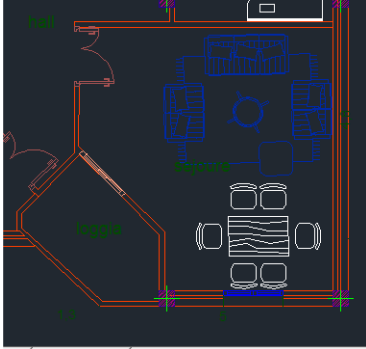
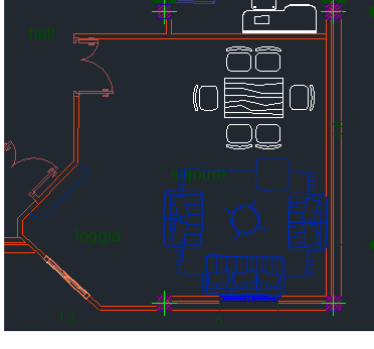
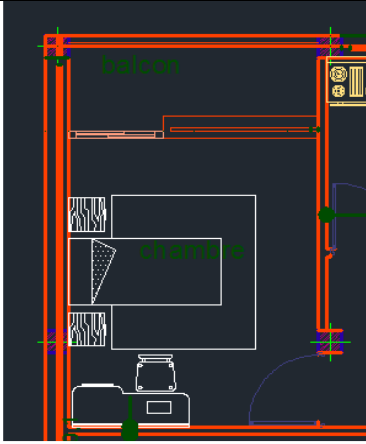
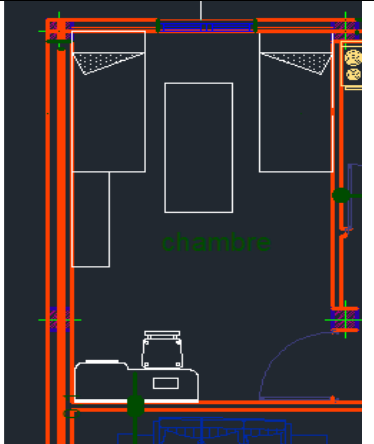
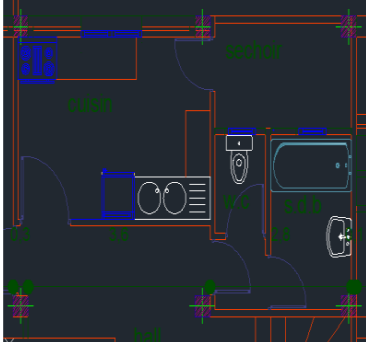
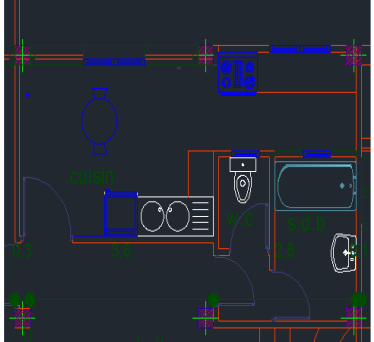
Bouinane:

**Tableau IV. 1. Appropriation de l'espace extérieur**

Espaces	Etat initial des lieux	Etat actuel des lieux	Remarque
parking			Il Ya des espaces négligés Utiliser comme parking
Espace vert			Prendre soin des espaces verts et les planter pour créer des espaces adaptés à la coexistence
murs des façades			Changement au niveau façade afin d'améliorer la qualité du lieu





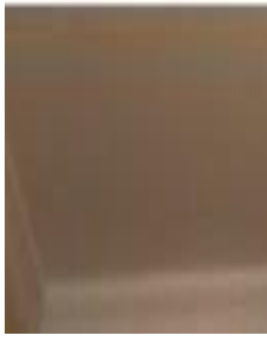



**Tableau IV. 2. Appropriation de l'espace intérieur**

Espaces	Etat initial des lieux	Etat actuel des lieux	Remarque
séjour			Fusionner le balcon ou le loggia avec le séjour avec une changement des fenêtres.
chambre			-Fusionner le balcon avec la chambre et changement des fenêtres.
cuisine			Fusionner le séchoir avec la cuisine et utiliser la cuisine comme une salle à manger.

**Tableau IV. 3 Appropriation des espaces communs**

Espaces	Etat initial des lieux	Etat actuel des lieux	Remarque
balcon			<p>-Ils utilisent le balcon pour mettre le parabole et le climatiseur ainsi que pour accrocher les vêtements.</p> <p>-des modifications au balcon en construisant une partie de celui-ci ou en le remplaçant par des fenêtres.</p> <p>-Protéger le balcon avec une grille ou par les fenêtres en aluminium.</p>
Entrée			<p>Modification de porte d'entrée pour assurer un bon accès</p>
Escalier			<p>Décorer les escaliers avec des pots de fleurs et des stickers</p>
Terrasse			<p>L'utilisation des terrasses pour mettre les paraboles et les grandes citernes</p>

**Tableau IV. 4: Changements des matériaux de construction intérieur**

Espaces	Etat initial des lieux	Etat actuel des lieux	Remarque
peinture			Modifier la qualité et les couleurs de la peinture
plafond			Modifier le plafond surtout le plafond de séjour et utiliser les technique par exemple Placo plâtre
Faïence			Remplacer la faïence par une faïence de meilleure qualité (cuisine et S.D.B et C.W hall)
<p>- Nous constatons que le citoyen algérien n'est plus satisfait de la seule existence d'un logement mais souhaite vivre dans de bons logements à cette fin, modifie par exemple les matériaux de construction (tuiles, poterie, charnières, etc.) et l'utilisation de techniques.</p>			

**V. Recommandations :**

- La question des grands ensembles, doit être abordée dans le cadre d'une stratégie nationale prenant en compte le phénomène de la crise du logement dans son ensemble, Ses dimensions, architecturales, fonctionnelles, sociales, culturelles, environnementales et économiques.
- C'est une invitation à considérer le logement comme une identité sociale et pas seulement une identité « un abri ».
- Une meilleure prise en compte des pratiques sociales et des différences socioculturelles de la population lors de l'attribution des logements est de nature à renforcer l'esprit de vie en communauté.
- Doit être Concevoir les équipements et les espaces extérieurs de manière à favoriser la communication sociale et les rencontres entre les occupants et à renforcer les liens sociaux.
- Il est souhaitable de réaménager les espaces extérieurs afin de faciliter leur attribution par les habitants, ce qui permet de créer des transitions harmonieuses entre espaces publics et privés.
- La capacité d'adaptation transforme l'intérieur de la maison sans avoir besoin d'efforts excessifs.

Ces transformations spatiales se produisent principalement à l'intérieur de la maison.

- Il permet de faire face à une certaine obsolescence des besoins et des goûts, à l'évolutivité et à la flexibilité du logement : est la possibilité de son réaménagement, sur une surface fixe ; La flexibilité du boîtier : la possibilité d'augmenter sa surface.
- La flexibilité initiale perçue lors de la conception permet de prendre en compte différentes options d'aménagement, afin que le travail soit fait par les concepteurs. Sinon, les voyageurs peuvent atteindre et mettre en œuvre une flexibilité soutenue à court, moyen et long terme.

**VI Conclusion**

Les dégradations et transformations observées dans les grands ensemble de l'habitat expriment l'inadaptation des habitants à cette forme urbaine qui entraîne les désagréments qu'ils subissent et le rejet des organisations internes et des espaces externes. La possession massive a faussé les relations sociales. Une meilleure prise en compte des pratiques sociales et des différences socioculturelles de la population lors de l'attribution des logements est de nature à renforcer l'esprit de vie en communauté.

Les équipements et les espaces extérieurs doivent être conçus de manière à favoriser la communication et les rencontres entre les occupants et à renforcer le lien social. Il est souhaitable de réaménager les espaces extérieurs pour faciliter leur attribution par les habitants, ce qui permet de créer des transitions harmonieuses entre espaces publics et privés.

# Conclusion générale

## Conclusion générale :

---

### Conclusion générale :

Les grands ensembles immobiliers en Algérie sont une reproduction de l'habitat collectif des pays européens, en particulier la France, en tant que puissance coloniale, ce qui a conduit à un modèle typique de la structure externe. Bâtiments et organisation spatiale de l'habitat. Cette mauvaise conception est le résultat d'une standardisation et d'une rationalisation généralisées des techniques de construction afin de produire trop de logements en un temps record.

L'étude de cas a montré un écart entre la conception et les besoins réels des résidents, et entre notre concept de vie et l'hébergement fourni. « La question du logement et du logement en Algérie doit être abordée dans le cadre d'une stratégie nationale qui prend en compte le phénomène de la crise du logement dans son ensemble, social, culturel, environnemental, économique et architectural. C'est un appel à visualiser le logement comme une identité sociale et non comme un " un abri ".

L'analyse qui a été menée sur le terrain pour approfondir l'idée de l'écart entre la population et l'espace de vie dans le quartier de la ville nouvelle de Bouinane (AADL) nous a permis de réfléchir sur la relation entre le mode de vie de la famille algérienne et l'individu algérien en particulier et l'évolution de ses besoins et du logement qui lui a été imposé. Nous avons soutenu qu'une grande partie de la population n'accepte pas le logement tel quel, mais exprime plutôt son refus d'un tel logement en changeant de lieu de résidence en interne ou en externe quel que soit le niveau économique des familles et le type de logement collectif. (loyer social, participation sociale, promotion, etc.)

Les utilisateurs ont misé sur la transformation de leur logement, voulant augmenter le niveau de confort, atteindre un certain luxe, garder un secret et se sentir en sécurité. Pour personnaliser les habitats, une série de facteurs de dégradation, la capacité d'investissement des usagers, la diversité des modes de vie et la mauvaise gestion du parc immobilier sont autant de facteurs encourageants dans des pratiques d'habitat transformatrices, qui prennent en compte les quartiers et les villes.

# Bibliographique

## Bibliographique

1. Articles universitaires correspondant aux termes Paquot. T, 2005, p 163
2. Encyclopædia Universalis nouvelle édition 1995
3. Jaillet marie christine, 2004, l'espace préurbaine :un univers les classes moyennes .
4. Françoise Choay, Le patrimoine en questions : anthologie pour un combat
5. Le petit Larousse illustré – 2012
6. LES ENJEUX DE L'HABITER POUR LA REINSERTION (2008)
7. Significations et perceptions en architecture dans l'œuvre de Christian Norberg-Schulz
8. Rapoport, Pour une Anthropologie de la maison
9. Exclusion et liens financiers : l'exclusion bancaire des particuliers, Rapport du Centre Walras 2004. Sous la direction de Georges Gloukoviezoff. Préface de Jean-Louis Borloo, ministre de l'Emploi, du Travail et de la Cohésion sociale. Economica, 2005
10. Articles universitaires correspondant aux termes Bernard Gauthiez, 2003, p. 86
11. Articles universitaires correspondant aux termes histoire urbaine, 2008, p 192
12. Afrique du Nord et Afrique subsaharienne
13. Féministes d'hier et d'aujourd'hui, ou le féminisme à l'épreuve de l'universel (Dans Nouvelles Questions Féministes) 2006.
14. MARGINALITES URBAINES : UN PHENOMENE URBAIN ET SOCIETAL QUI PERSISTE ET SEVIT BOUTECHE Besma, Dr. LAZRI Youcef.
15. BENNEDJA. RADHIA, *Revitalisation des espaces extérieurs dans les cités de logements collectifs*, Thèse pour l'obtention du diplôme de Magistère en architecture et urbanisme, option, Habitat et environnement, 2010, p.16
16. BOUCHERIT.S, op.cit., p.181.
17. Foura.Y ,op.cit.,p.200-201
18. Youcef Lazri : *espaces habites en mutation : culture de production et culture de consommation, entre politiques volontaires et formes de négociations habitantes .....* , Thèse pour l'obtention du diplôme de doctorat d'état, volume 1, 2008, p131
19. Mémoire: la régénération des grands ensembles «cas de la ZHUN chorfa a chlef»
20. Chombart de Lauwe. 1967.image de la culture .paris.
21. Raymond.1984.voyage d'un communistes
22. Duplay, C., et Duplay, M. (1989). méthode illustrée de création architecturale. editions du moniteur. Berlin. Paris
23. Alkama Djamel.1995.analyse typologique de l'habitat cas de biskra.
24. Bachelard g, 2009, Poétique de l'espace, Paris, PUF.
25. Gaston Bachelard. (2004). La terre et les rêveries du repos.
26. Richard Nordier .2012.l'habitat aux évolution des modes de vie .
27. Vitruve, De architectura, livre i., 1ier siècle avant J.-C.
28. Bourdieu P, 1958. Sociologie de l'Algérie, PUF.
29. Articles universitaires correspondant aux termes Boutefnouchet, 1982, p. 38



30. Benali. R, (2009), Les pratiques éducatives parentales dans la famille algérienne : étude comparative selon quelques caractéristiques sociodémographiques, psychological et educational studies, n° 2, jan- juin, Université de Ouargla.
31. Guy Tapie .2014.Sociologie de l'habitat contemporain Vivre l'architecture éditions Parenthèse
32. Le décalage entre le logement collectif algérien et sa dimension sociale, fonctionnelle et esthétique. 2019 Mémoire de de Master 2
33. Belabed Marwa , Mazar khawla.2017. La crise de logement et ses effets sur la qualité architecturale d'un logement collectif (Cas De La Ville D'Oum El Bouaghi). Mémoire de de Master 2. université l'arbi ben mhidi d'oum el bouaghi.
34. Najet mouaziz-bouchentouf. Architecte MCB- 2017-2018-Cours d'histoire et de politique de l'habitat en Algérie Département d'architecture - FAGC- USTO-
35. Mebirouk, H., Zeghiche, A. & Boukhemis, K. (2005). Appropriations de l'espace public dans les ensembles de logements collectifs, forme d'adaptabilité ou contournement de normes : Cas des ZHUN d'Annaba (Nord-Est algérien). *Norois*, 195(2), 5-5.  
<https://www.cairn.info/revue-norois-2005-2-page-5.htm>
36. Poulin Mariève. 2007. La diversité dans un projet d'habitation et l'adaptabilité des logements: une proposition architecturale pour le projet PACTE-Myrand. Essai (projet) soumis en vue de l'obtention du grade de M. Arch. École d'architecture - Université Laval.  
[https://www.arc.ulaval.ca/files/arc/projetsetudiants/2007/Poulin\\_Marie-Eve.pdf](https://www.arc.ulaval.ca/files/arc/projetsetudiants/2007/Poulin_Marie-Eve.pdf).
37. Bourdieu, Historicity, and Historical Sociology

### **Sites web :**

- 1- <https://www.logement-algerie.com/lpp/>
- 2- <https://www.union-habitat.org/frise-historique>
- 3-<http://www.cdha.fr/le-plan-de-constantine>
- 4-<https://www.qualitelogement.org/glossaire/terme/habitat-collectif.html>.
- 5-[https://www.memoireonline.com/12/07/818/m\\_determinants-qualite-habitat-kinshasa-modele-biprobit.html](https://www.memoireonline.com/12/07/818/m_determinants-qualite-habitat-kinshasa-modele-biprobit.html).