

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE  
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE  
UNIVERSITE SAAD DAHLEB DE BLIDA  
INSTITUT D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME



- MASTER II -  
ARCHITECTURE ET PROJET URBAIN

MEMOIRE DE MASTER

**LA PROMOTION IMMOBILIERE PRIVEE EN ALGERIE :**  
**CONTRIBUTION A L'AMELIORATION DE LA QUALITE DU**  
**CADRE BATI**

**CAS D'ETUDE QUARTIER EL RYAD (ORAN), QUARTIER MALIK  
HACENE (TIZI OUZOU)**

**DEVANT LE JURY COMPOSE DE :**

Mme KHETTAB Samira, MCB, Institut d'architecture, Blida, membre du jury

Melle BOUSTIL Feriel, MAA, Institut d'architecture, Blida., membre du jury

**ENCADREUR** : M<sup>me</sup> SAHRAOUI. LEILA

**RESPONSABLE DU MASTER** : Dr. Arch. Mohamed ZERARKA

**PRESENTE PAR** : Mme LARDJANE Messaouda

ANNEE 2018/2019

## Table des matières

RESUME .....	4
ملخص.....	8
REMERCIEMENTS .....	9
DEDICACE :.....	10
INTRODUCTION A LA THEMATIQUE GENERALE DU MASTER .....	11
<b><u>I. CHAPITRE INTRODUCTIF .....</u></b>	<b><u>1</u></b>
I.1 PROBLEMATIQUE SPECIFIQUE :.....	3
I.2 HYPOTHESES DE RECHERCHE.....	3
I.3 OBJECTIF DE LA RECHERCHE : .....	3
I.4 PRESENTATION DES CAS D’ETUDE .....	4
I.4.1 LE QUARTIER EL RYAD A ORAN ; .....	5
I.4.2 L’ECO-QUARTIER MALIK HACENE TIZI-OUZOU ; .....	6
I.5 DEMARCHE METHODOLOGIQUE .....	8
I.6 STRUCTURE DU MEMOIRE .....	9
<b><u>II. ETAT DE CONNAISSANCE .....</u></b>	<b><u>10</u></b>
INTRODUCTION .....	10
II.1 APERÇU HISTORIQUE ET GENESE DE LA PROFESSION : .....	10
II.2 LA PROMOTION IMMOBILIERE PRIVEE DANS LE SYSTEME D’ACTEUR PRIVES DE LA VILLE ..	11
II.3 LE PROJET URBAIN ET LA PPROMOTION IMMOBILIERE PRIVEE .....	12
II.4 LA PROMOTION IMMOBILIERE PRIVEE : CONTRIBUTION A LA QUALITE ARCHITECTURALE ET URBAINE :.....	12
II.4.1 DEFINITIONS :.....	12
II.4.2 LA QUALITE URBAINE : .....	17
II.4.3 LE QUARTIER .....	29
II.5 RECHERCHE THEMATIQUE .....	29
II.5.1 LE QUARTIER GINKO DE BORDEAUX.....	29
II.6 LA PROMOTION IMMOBILIERE EN ALGERIE :.....	41
II.6.1 APERÇU HISTORIQUE ET CADRE REGLEMENTAIRE :.....	42
II.6.2 LE PROMOTEUR IMMOBILIER PRIVE UN ACTEUR IMMERGEANT DANS LA FABRIQUE DE LA VILLE 49	
II.6.3 LES PROMOTEURS IMMOBILIERS PRIVES EN QUETE DE LA QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE .....	50
CONCLUSION DU CHAPITRE .....	52
<b><u>III. CAS D’ETUDE .....</u></b>	<b><u>53</u></b>
INTRODUCTION .....	53
III.1.1 LE QUARTIER AL RIAD BIR EL DJIR ORAN .....	53

III.1.2 LE QUARTIER MALIK HACENE TIZI-OUZOU .....	66
<b>CONCLUSION : SYNTHESE DE L'ANALYSE DES CAS D'ETUDE .....</b>	<b>74</b>
<b><u>CONCLUSION GENERALE :.....</u></b>	<b><u>76</u></b>
<b><u>REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES :.....</u></b>	<b><u>79</u></b>

## **LISTES DES FIGURES ET TABLEAUX**

### **LISTES DES FIGURES**

Figure 1.livraison de logement entre 2004-2009 .....	2
Figure 2.Jumeirah Building, clic Promotion, Ville de Koléa, Wilaya de Tipaza.....	4
Figure 3.Ecoquartier Malik, Hassan Achim Promotion, Ville de Tizi Ouzou .....	4
Figure 4.Quartier el ryad, groupe hasnaoui, ville de bir el djir ; oran.....	4
Figure 5.situation de la Commune de Bir El djir. Oran .....	5
Figure 6.situation du quartier EL RYAD.....	6
Figure 7.limites de la commune de Tizi Ouzou .....	6
Figure 8.Schéma satirique sur l'élaboration d'un projet urbain et les différentes interactions entre les acteurs.....	15
Figure 9.Schéma de type de qualité -réalisé par auteur.....	19
Figure 10.Schéma d'évaluation de la qualité -CSTB-2015.....	20
Figure 11.TRIBU architecture, dans : densification-qualité-ville.....	21
Figure 12.Affordances du produit entre lieu et usager.....	21
Figure 13.Aptitudes cognitives dans l'urbanisme durable <sup>33</sup> .....	22
Figure 14.Espace public accueillant -Canada .....	23
Figure 15.situation de la ville de Bordeaux .....	29
Figure 16.immeuble de bureaux Intown Architectes : François Leclercq et Anthony Bechu .....	32
Figure 17.Le Fort d'Issy - Architectes : Wilmotte & Associés, Guerin & Pedroza Architectes, Architecture Studio, Atelier 2A .....	32
Figure 18.Les Lodges à Chanteloup-en-Brie, un programme de 35 maisons à ossature bois. Architecte : AW <sup>2</sup> .....	32
Figure 19.Green Home à Nanterre. Architecte : Atelier Zundel Cristea.....	32
Figure 20.les Reflets du Vercors, Architecte : Tomasini Design.....	32
Figure 21.114 logement du quartier GINKO-Architect : Devillers et Associés .....	33
Figure 22.situation du quartier GINKO par rapport à la ville de Bordeaux.....	34
Figure 23.le quartier GINKO .....	34
Figure 24.le respect de la voirie préexistante.....	35
Figure 25.insertion urbaine du GINKO au bord du lac.....	35
Figure 26.densité du quartier 66 logts/ha .....	35
Figure 27.ginko lac .....	35
Figure 28.l'architecture et le lac .....	35
Figure 29.la terrasse et les commerces à Ginko .....	36
Figure 30.le gymnase de ginko .....	36
Figure 31.tableau de satisfaction au sujet des espaces publics .....	36
Figure 32.le Groupe scolaire au coeur de Ginko.....	36
Figure 33.le parc sud -Ginko.....	36
Figure 34.la terrasse de Ginko.....	36
Figure 35.salle d'escalade ginko -aublier .....	36
Figure 36.structure viaire du quartier GNIKO .....	37
Figure 37.carte des ambiances sonores GINKO réalisé par auteur .....	37
Figure 38.les commerces de proximité à Ginko.....	38
Figure 39.la venelle verte-Ginko.....	38
Figure 40.le tramway traversant Ginko.....	38

Figure 41.Les trois grands ilots du Ginko .....	38
Figure 42.offre de stationnement à Ginko.....	39
Figure 43.la place canal à Ginko.....	39
Figure 44.le parc Le parc Denis et Eugène Bühler;jardin promenade .....	39
Figure 45.richesse architecturale et esthétique urbaine-Ginko .....	40
Figure 46.différentes phases par lesquelles passent le promoteur et L'acquéreur intéressés par les logements LSP -2006. ....	50
Figure 47.Tour Agacia résidentielle par Bessa Promotion- Alger .....	51
Figure 48.residence twin palms -HNTP.....	51
Figure 49.Résidence les orangiers-Eden groupe-oran.....	51
Figure 50.tour Ben Chougrane-HNTP-Oran.....	51
Figure 51.situation du quartier el Ryad-oran .....	54
Figure 52.Figure.quartier résidentiel réalisé par groupe Hasnaoui immobilier Oran - Algérie. ....	56
Figure 53.creche EL RYAD.....	56
Figure 54.centre anti cancer en cours de réalisation Groupe Hasnaoui-Sidi Bel Abbès – Algérie..	57
Figure 55. Mosquée el Maakam. Ville: Sidi Bel Abbès.....	57
Figure 56. Hôtel 4 étoiles Ben Ahmed Pos 5, Hai Yasmine, Bir El Djir .....	57
Figure 57. Réhabilitation de Hôtel Tahat, avec 108.....	57
Figure 58.Usine HMDM .....	57
Figure 59..situation du quartier elryad par rapport au centre ville d'Oran .....	58
Figure 60.situation du quartier par rapport a la commune de Bir el djir .....	58
Figure 61.quartier ElRyad -les logements collectifs .....	59
Figure 62.voirie interne reliée à la voirie urbaine préexistante- réalisé par auteur.....	60
Figure 63-le gabarit du quartier El Ryad.....	60
Figure 64.systeme d'ilots semi ouvert -67 ilots-densité de 40 logts /ha.....	61
Figure 65.architecture et image urbaine du Ryad .....	61
Figure 66.Eventement sur l'espace central du Ryad.....	62
Figure 67.commerces de proximité au RDC des Blocs -Ryad-Oran .....	62
Figure 68.carte des équipements du Ryad -réalisée par auteur .....	62
Figure 69.equipement de proximité .....	62
Figure 70.axe structurant vert .....	62
Figure 71.carte des équipements du Ryad -réalisée par auteur .....	63
Figure 72.carte de la hiérarchie des voies du Ryad réalisé par auteur .....	63
Figure 73.exposition des habitations au soleil .....	63
Figure 74.equipement de proximité – crèche.....	64
Figure 75.espace vert et aires de jeux -El Ryad -Oran.....	64
Figure 76.carte des zones: villas-collectifs réalisée par auteur .....	64
Figure 77.Axe vert structurant .....	65
Figure 78.l'offre de stationnement à l'entre sol .....	65
Figure 79.les batiments hauts du Ryad-oran .....	65
Figure 80.situation de la ville de Tizi Ouzou .....	66
Figure 81.situation du quartier hacene Malik par rapport a la ville de Tizi-Ouzou .....	68
Figure 82.le quartier de hacene Malik.....	68
Figure 83.insertion du projet du quartier malik dans son environnemant.....	69
Figure 84. l'implanation des blocs suivant les courbes de niveau.....	69
Figure 85.plan de masse.....	70
Figure 86.le respect de l'image du synthese du projet.....	70
Figure 87.image 3D de l'eco-quartier Malik .....	70

Figure 88.le centre commercial.....	71
Figure 89.le complexe sportif .....	71
Figure 90 :commerce de proximité + la circulation douce.....	71
Figure 91 .plan de masse-quartier hacene malik .....	71
Figure 92-la circulation douce au niveau du quartier Malik Hacene .....	72
Figure 93.composition urbaine et offre de stationnement quartier hacene Malik.....	73

## **LISTES DES TABLEAUX**

Tableau 1 :fiche technique du quartier GINKO réalisé par auteur.....	31
Tableau 2:Récapitulatif des résultats d'analyse de l'application des critères de la qualité urbaine du quartier Ginko .....	40
Tableau 3.fiche technique du quartier el Ryad-Oran réalisé par auteur.....	55
Tableau N° 4. Récapitulatif des résultats d'analyse de l'application des critères de la qualité urbaine du quartier El Ryad .....	60
Tableau 5.fiche technique du quartier Hacene Malik-Tizi Ouzou réalisé par auteur.....	67
Tableau 6. Récapitulatif des résultats d'analyse de l'application des critères de la qualité urbaine sur le quartier Hacene Malik réalisé par auteur .....	73
Tableau 7.synthèse d'analyse des cas d'étude réalisé par auteur .....	75

## **INDEX**

AADLAGENCE NATIONALE DE L'AMELIORATION ET DU  
DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT  
EPLF.....ENTREPRISE DE PROMOTION DU LOGEMENT  
FAMILIAL  
FGCMPI ....FONDS DE GARANTIE ET DE CAUTION  
MUTUELLE DE LA PROMOTION IMMOBILIERE  
LPA..... LOGEMENT PROMOTIONNEL AIDE

LPL.....LOGEMENT PUBLIC LOCATIF  
LPP.....LOGEMENT PROMOTIONNEL PUBLIC  
LSP..... LOGEMENT SOCIAL PARTICIPATIF  
LV..... LOGEMENT EN LOCATION-VENTE  
OPGI..... OFFICE DE PROMOTION ET DE GESTION  
IMMOBILIERES  
ZET.....ZONE D'EXPANSION TOURISTIQUE,

## RESUME

La promotion immobilière privée en Algérie : contribution à  
l'amélioration de la qualité du cadre bâti  
Cas d'étude : quartier el Ryad (Oran), quartier Malik Hacene (Tizi  
Ouzou)

**Mot clés :** promotion immobilière privée – qualité urbaine- cadre bâti – ville

Le problème du logement en Algérie a pris des proportions très importantes au fil du temps, car confronté à un rythme d'urbanisation démesurée et une croissance démographique trop élevée. Une telle poussée démographique, conjugué à un exode rural massif vers les centres urbains cherchant une vie meilleure, constituent un obstacle majeur face aux multiples efforts fournis par l'état afin d'alléger les retards accusés dans la réalisation des programmes.

La production du logement dépendait, jusqu'aux années 1980, du financement de l'Etat ; devant la persistance de la crise du logement, l'Etat a reconnu son incapacité à répondre, seul, à cette demande. Après les 90, les pouvoirs publics, se fixent de nouveaux objectifs, ils adoptent une nouvelle stratégie, passant par la mise en place de nouveaux textes législatifs. Cette évolution qui a ouvert des réformes législatives et réglementaires en matière d'habitat et d'urbanisme qui ont permis l'émergence de nouveaux acteurs précisément les promoteurs immobiliers privés, ayant un rôle important dans la production des espaces urbains. Ces derniers deviennent incontournables.

L'objectif de cette recherche est de cerner le rôle de la promotion immobilière privée en tant qu'acteur immergeant dans le domaine de la production urbaine et architecturale. Aussi montrer la contribution de la promotion immobilière privée à la fabrique de la ville et son apport à la qualité urbaine et architecturale.

En se basant sur la grille d'analyse et d'évaluations des critères de la qualité urbaine (Emeline Bailly, Dorothée Marchand, Hervé Duret, Vincent Renauld-Giard, Nadine Roudil-2015), on essaiera de montrer que certains projets produits dans le cadre de la promotion immobilière en Algérie, répondent aux critères de la qualité architecturale et urbaine.

Nous illustrons ces cas avec les exemples du quartier El Ryad à Bir el Djir, Oran, et celui du Malik Hacene à Tizi Ouzou. Ces projets présentent des cas concrets de la réussite des promoteurs immobiliers privés à contribuer à la création des morceaux de ville et l'amélioration du cadre bâti.

## ملخص

الترويج العقاري الخاص في الجزائر: المساهمة في تحسين جودة البيئة المبنية

دراسة حالة حي الرياض (وهران)، حي مليك حسان (تيزي وزو)

الكلمات المفتاحية: الترقيات العقارية الخاصة - الجودة العمرانية - البيئة العمرانية - المدينة

صارت مشكلة الإسكان في الجزائر مهمة للغاية مع مرور الوقت، بسبب معدل التحضر المفرط وارتفاع معدل النمو السكاني. هذه الزيادة الديموغرافية، إلى جانب الهجرة الجماعية الضخمة إلى المراكز الحضرية سعياً إلى حياة أفضل، مثلت عائقاً رئيسياً أمام الجهود المتعددة التي بذلتها الدولة للتخفيف من التأخير في تنفيذ برامجها.

اعتمد إنتاج السكن، حتى الثمانينات، على تمويل الدولة؛ بالنظر إلى استمرار أزمة الإسكان، بعدها أقرت الدولة بعدم قدرتها على الاستجابة لهذا الطلب وحدها. وفي تسعينيات القرن الماضي، وضعت السلطات العامة أهدافاً جديدة، تتبنى استراتيجية، لتمرير التشريعات الجديدة. وقد فتح هذا التطور إصلاحات تشريعية وتنظيمية من حيث الإسكان والتخطيط الحضري والتي سمحت لظهور لاعبين جدد على وجه التحديد مطوري العقارات الخاصة، والتي كان لها دور كبير في إنتاج المساحات الحضرية. وجودهم ودورهم أصبح حقيقة لا مفر منها.

الهدف من هذا البحث هو تحديد دور التطوير العقاري الخاص باعتباره لاعباً هاماً في مجال الإنتاج العمراني مع تبيان مساهمة تطوير العقارات الخاصة في صنع المدينة ومساهمتها في ارساء الجودة الحضرية والمعمارية والمعمارية.

استناداً إلى شبكة التحليل والتقييم لمعايير الجودة الحضرية ( Emeline Bailly, Dorothée Marchand, Hervé Vincent Renault-Giard, Nadine Roudil-2015 )، سنحاول إظهار أن بعض المشاريع المنتجة كجزء من التطوير العقاري في الجزائر، تلبّي معايير الجودة المعمارية والحضرية.

نوضح هذه الحالات بأمتثلة مثل حي الرياض في بئر الجير، وهران، وكذلك حي مليك حسان في تيزي وزو. تعرض هذه المشاريع حالات ملموسة لنجاح مطوري العقارات الخاصة في المساهمة في إنشاء أجزاء من المدينة والمساهمة في تحسين البيئة المبنية



## **REMERCIEMENTS**

Avant tout, gloire à ALLAH de m'avoir donné le courage et la patience durant mon cursus universitaire et la foi en soi pour conclure ce travail.

Ensuite, je tiens à manifester toute ma reconnaissance et mon gratitude et de remercier infiniment notre porteur du Master Dr. ZERARKA .M et ma promotrice et encadreuse, Madame SAHRAOUIL pour le temps qu'ils m'a accordé, pour ses précieux conseils et de m'avoir guidés et éclairés durant l'accomplissement de ce travail.

Mes remerciements vont aussi à toute la famille de l'institut d'architecture et d'urbanisme de Blida qui nous a hébergé en son sein, pour poursuivre mes études supérieures : aux enseignants qui nous ont instruit et formé aux valeurs de ce noble métier, à l'équipe administrative qui a veillé au bon déroulement de notre cursus et à l'ensemble des étudiants que nous avons côtoyé et partagé tant de savoir et de souvenirs.

Nous remercions tous les membres du jury qui ont bien voulu nous honorer de leurs présences, afin d'évaluer nos efforts.

Enfin, aux personnes qui ont contribué, par la mise à notre disposition des informations pour l'élaboration de ce travail et à tous ceux qui nous ont apporté leur soutien et leur aide dans l'accomplissement de cette étude trouvent ici l'expression de nos remerciements.

## **Dédicace :**

Je dédie ce modeste travail :

A ma très chère mère et mon très cher père, tous les mots du monde combinés ne suffiront pas à exprimer à quel point je vous aime et vous admire.

A mes sœurs chéries : Hayet, Naim, Fettouh, Mimi et Sarah

A mes frères Dadi et Dani

A mes nièces et mes neveux (mes anges)

A toute ma famille.

A ma très chère amie : Aicha et sa famille.

A Rachida, Ratiba, El Alia, Nabil, Hamza et Dr. Adlene : je n'oublierai jamais votre générosité.

À tous mes amis et aux gens de groupe choc projet urbain 2019.

À madame l'architecte et Monsieur de la promotion immobilière Achim

Ainsi qu'à tous mes camarades d'architecture dont l'amitié fraternelle m'a accompagnée dès le début de cette aventure.

Et à tous ceux qui m'aiment et que j'aime.

**Amina : Mina Messa**

# **INTRODUCTION A LA THEMATIQUE GENERALE DU MASTER 'ARCHITECTURE ET PROJET URBAIN'**

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

Elle s'insère dans le large corpus des recherches urbanistiques critiques sur le contrôle et la production des formes urbaines en réaction à l'approche fonctionnaliste de production de la ville des années 1950-70 qui recourrait aux modèles de l'urbanisme moderne.

Elle privilégie le fonds territorial comme fondement de la planification des ensembles urbains et support (réservoir, matrice affectée par des structures multiples) pour définir et orienter leur aménagement : les forces naturelles qui ont assuré par le passé le développement organique des villes seront mises en évidence pour constituer le cadre nécessaire à la compréhension des rapports qu'entretiennent ces villes avec leur territoire.

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

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

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

Plus qu'un concept ou qu'une grille de lecture historique des phénomènes urbains, la notion de projet urbain sera dans les années 70 l'expression qui « cristallisera les

divers aspects de la critique de l'urbanisme fonctionnaliste, et simultanément, celle qui exprimera la revendication par les architectes d'un retour dans le champ de l'urbanisme opérationnel ». <sup>1</sup>

Au cours de la décennie qui suivra, parmi les différents auteurs et théoriciens du projet urbain, Christian Devillers se distinguera sur la scène architecturale comme auteur – et acteur- dont la contribution épistémologique sur le thème du projet urbain sera la plus conséquente<sup>2</sup>.

Après avoir rappelé les principales qualités qui font la ville : sédimentation, complexité, perdurance des formes pour de nouveaux usages, etc., Devillers développera trois aspects<sup>3</sup> : Le premier concerne une théorie de la forme urbaine, le deuxième aborde les méthodes du projet urbain, alors que le troisième s'attaque à la difficile question des logiques institutionnelles et procédurales.

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Au courant de l'année universitaire 2015/2016 et parmi les différentes optiques à partir desquelles le projet urbain a été abordé et développé, trois thèmes ont été privilégiés :

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

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

Dr. Arch. M. Zerarka

Porteur du master 'Architecture et Projet Urbain'

Mai 2016

## I. CHAPITRE INTRODUCTIF

A partir des années 90, la ville algérienne se trouve engagée dans un double dynamisme de libéralisation du marché et d'accélération de la croissance urbaine.

Cette évolution qui a ouvert des réformes législatives et réglementaires en matière d'habitat et d'urbanisme qui ont permis l'émergence de nouveaux acteurs ayant un rôle important dans la production des espaces urbains. Ces derniers deviennent incontournables.

L'évolution des marchés de la Construction repose sur des facteurs multiples, entre autres : des agissements des acteurs économiques privés et publics, prix des matériaux, une série de normes pour des bâtiments plus soucieux de l'environnement, etc. La qualité, la santé et la sécurité sont des notions de mieux en mieux intégrées, acceptées et comprises par l'ensemble des acteurs concernés par l'économie de la construction et du bâtiment. Aujourd'hui, les promotions immobilières proposent des solutions pour répondre à ces besoins, et par conséquent l'augmentation accélérée du phénomène des promotions immobilières privées dont le nombre de promoteur privé affilié est très important (6356 Promoteurs inscrits sur le tableau des promoteurs immobiliers affiliés 2019)<sup>5</sup>.

En Algérie, et dans un cadre réglementaire favorable, la promotion immobilière à travers le promoteur immobilier privé investie de plus en plus le domaine de la construction. Ces acteurs privés deviennent alors un indicateur à prendre en compte pour le développement urbain et la fabrique des villes.

La ville algérienne fait face actuellement à un avenir problématique lié à une croissance urbaine incontrôlée et déséquilibrée, des problèmes de pollutions et de manques d'espaces de loisirs et de détente. Et encore, elle produit des mutations sociales, Une pauvreté de la qualité architecturale et urbaine.

Nous nous intéressons dans la présente étude à la promotion immobilière privée en tant qu'acteur immergeant dans le domaine de la production urbaine et architecturale. Aussi nous nous intéressons à la contribution de la promotion immobilière privée à la fabrique de la ville et son apport à la qualité urbaine et architecturale.

---

<sup>5</sup>Site web du Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière  
<https://www.fgcmpi.org.dz/>

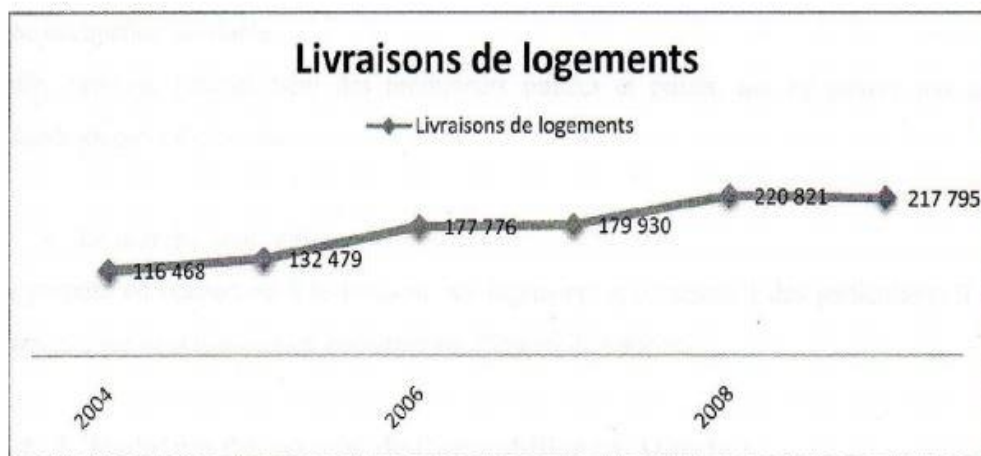
Parler de qualité n'est pas une fin en soit, elle est primordiale dans ce qu'elle a de conséquence sur le bien-être de l'individu dans son contexte environnemental, économique et social spécifique définie à posteriori par les qualités du programme, des espaces, du processus de production, des matériaux et des critères esthétiques et environnementaux.

Dans ce travail de recherche, notre incursion dans le champ de la promotion immobilière privée se fait à travers deux villes algériennes Oran et à Tizi Ouzou. Le choix de ces deux villes est lié à l'importance et à l'émergence de la promotion immobilière privée dans le domaine de la production urbaine et architecturale (14 % du nombre total des promoteurs affiliés inscrits sur le tableau des promoteurs immobiliers affiliés)<sup>6</sup>

La perspective d'aboutir à une meilleure qualité de l'habitat produit passe par la recherche d'un équilibre entre les standards de la qualité urbaine internationale et l'initiative privée du promoteur local, autrement dit, démontrer l'aptitude de la régulation socio – urbaine à accompagner le changement dans la production de l'habitat nouveau et donc la fabrique de la ville.

La question centrale dans la présente étude se développe autour de la qualité

On s'interroge alors sur le rôle et l'apport des promoteurs immobiliers privés à la qualité et son intégration dans la production urbaine et architecturale de la ville ?



Unité : Logements

Source : Office National des Statistiques

**Figure 1.** livraison de logement entre 2004-2009

(Source : OUADAH REBRAB Saliha : la politique de l'habitat (Saliha) en Algérie entre monopole de l'état et son désengagement)

<sup>6</sup> <https://www.fgcmpi.org.dz/>



## **I.1 PROBLEMATIQUE SPECIFIQUE :**

Actuellement, aucun acteur public ou privé ne peut réaliser seul un projet urbain. Du fait de la situation économique difficile des acteurs publics, les promoteurs immobiliers privés font désormais état de leur capacité à prendre le relais des aménageurs publics traditionnels. Ils contribuent à la création de nouveaux quartiers dans la ville aussi bien en périphérie que par densification si l'opération est au centre urbain.

La réussite du projet du promoteur immobilier privé dépend de plusieurs paramètres entre autres, l'étude socio urbaine préalable ainsi la qualité architecturale et urbaine offertes par le promoteur privé, l'emplacement du projet et la réglementation en vigueur de la zone d'insertion du projet.

Pour cela et pour une meilleure analyse et compréhension de l'activité du promoteur immobilier privé, de son produit et la qualité des formes urbaines produites, nous essaierons dans ce travail de répondre aux questionnements spécifiques suivants :

- Les promoteurs privés arrivent –ils à produire des projets améliorant la qualité urbaine et architecturale, comparé à la production existante ?
- quel apport des promoteurs privés à la qualité urbaine dans le cadre du projet urbain ?

Nos hypothèses seront issues du constat préalable et les différentes lectures concernant la promotion immobilière en Algérie.

## **I.2 HYPOTHESES DE RECHERCHE**

Les promoteurs immobiliers privés en tant qu'acteurs émergents, occupent une place importante dans la fabrique de la ville. De nombreux projets réalisés dans le cadre de la promotion immobilière privée, contribuent à l'amélioration de la qualité architecturale et urbaine de la ville.

## **I.3 OBJECTIF DE LA RECHERCHE :**

L'objectif de ce travail est de comprendre le rôle et la part de la promotion immobilière privée dans la fabrique et le développement de la ville sur le plan architectural et urbain.

## I.4 PRESENTATION DES CAS D'ETUDE

A la sortie de la ville de Koléa allant vers Blida suivant la route nationale 69 ,on constate la construction d'une cité appelée Jumeirah building par la promotion immobilière **CLIC Promotion** ,la cité a pu changer l'image de l'entrée de koléa qui était au début montagnard, zone forestière sans symbole vers une entrée d'une ville , cette cité selon les techniciens dispose de tous les équipement nécessaires tel que un groupe scolaire, une mosquée, l'objectif de la recherche était de savoir le rôle de ces promotions à la fabrique de la ville et l'amélioration de sa qualité urbaine ;

**Figure 2**Jumeirah Building, clic Promotion, Ville de Koléa, Wilaya de Tipaza

(( Source : <https://jumeirah-dz.com>, s.d.))

En collaboration avec l'encadreur, les cas d'étude choisis était le QUARTIER RIAD à Oran réalisé par le groupe Hasnaoui, un deuxième exemple c'était l'écoquartier Malik du promoteur Hassan Achim à Tizi Ouzou de ce fait nous allons traiter les deux quartiers

**Figure 3.**Ecoquartier Malik, Hassan Achim Promotion, Ville de Tizi Ouzou

(Source : <http://www.achimimmobilier.com>)

**Figure 4.**Quartier el ryad, groupe hasnaoui, ville de bir el djir ; oran

(Source : <http://www.groupe-hasnaoui.com/prescription/quartier-el-ryad-oran>)



### I.4.1 LE QUARTIER EL RYAD A ORAN ;

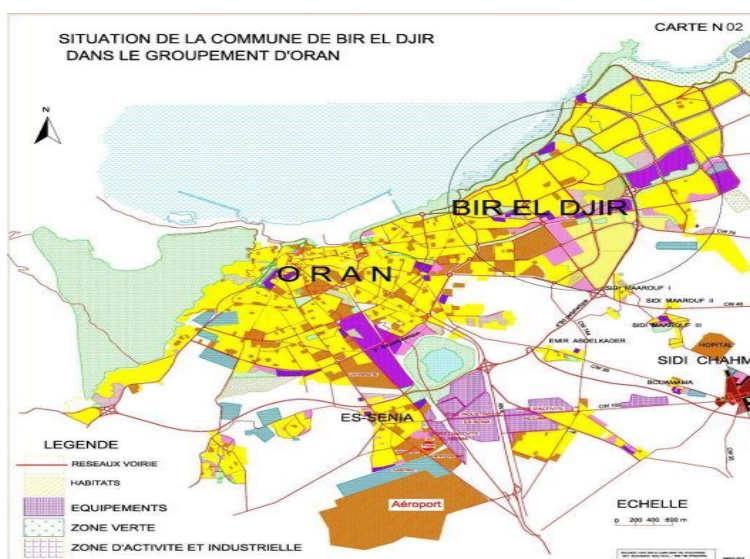
« Le Groupe des Sociétés Hasnaoui œuvre à démontrer, en se positionnant comme modèle, qu'il est possible de bien construire et d'offrir un cadre de vie agréable aux Algériens sans l'intervention de l'Etat et sans attenter aux lois du marché. La cité El Ryad d'Oran en est la parfaite illustration »<sup>7</sup>

« Le quartier El Ryad construit par la filiale construction du groupe Hasnaoui dans la Wilaya d'Oran attire les convoitises. A peine le projet immobilier achevé, que les demandes d'achat d'appartements affluent. Il faut dire que cette résidence offre tout le confort possible pour attirer les futurs acquéreurs. »<sup>8</sup>

Le premier cas d'étude se situe à Oran, troisième ville d'Algérie avec plus de 1,2 millions d'habitants<sup>9</sup>; à l'instar des grandes villes algériennes, Oran présente un aspect paradoxal car contrairement à l'idée courante répandue d'un déferlement de ruraux vers les villes, pour cause d'insécurité, on constate que pour Oran en tout cas c'est plutôt l'inverse. C'est la ville centre qui a vu partir une masse de gens, en grande partie vers la périphérie et même au-delà. Oran, se caractérise par Un cadre bâti dégradé ; Un étalement urbain excessif et ségréatif ; Aussi Une fragmentation spatiale et sociale<sup>10</sup>.

Le quartier el RYAD était initié à la demande de l'ancien Wali d'Oran pour la réalisation d'une opération modèle sur cette ville, en s'appuyant sur l'expérience capitalisée par le Groupe des sociétés HASNAOUI au niveau de la wilaya de SIDI-BEL-ABBES, ce

programme a été lancé avec **Figure 5.** situation de la Commune de Bir El djir. Oran (Source : APC Bir El Djir. Oran). comme objectif la création d'un logement de qualité, mais aussi et surtout un cadre de vie



<sup>7</sup> Yazid Ferhat - (FERHAT) (<https://maghrebemergent.info/la-cite-el-ryad-d-oran-un-modele-denomme-hasnaoui>, s.d.)

<sup>8</sup> Ouramdane Mehenni - Le quartier El Riyad du groupe Hasnaoui : un modèle à suivre pour mettre fin aux cités dortoirs- 28 mars 2018 - (Mhenni, s.d.)

<sup>9</sup> (Revue -CGO\_Numero\_ www.univ-oran2.dz)

<sup>10</sup> (Reda)

agréable tout en tenant compte du mode de vie Algérien <sup>11</sup> .Il est situé dans la commune de Bir El-Djir à l'extrémité orientale d'Oran, longeant le 4e périphérique.

El Ryad est un projet de promotion immobilière qui s'étend sur une superficie totale de 450.000 m<sup>2</sup>. Conçu comme un nouveau quartier de la zone Est de la ville d'Oran, il se distingue par une basse densité du bâti, de façon à offrir aux futurs acquéreurs les meilleures conditions de vie

Le complexe d'habitation de 1772 logements est composé par 3 grands groupes qui se répartissent sur le terrain, Les gabarits des bâtiments



**Figure 6.**situation du quartier EL RYAD

(Source : <https://www.openstreetmap.org>).

hauts (R+8), les gabarits intermédiaires (R+6) et les gabarits bas (R+1) des villas.

La réalisation des équipements publics nécessaires est en cours : dont 03 écoles, 01 CEM, 1 lycée, 01 lycée technique, 01 salle omnisport, 01 complexe sportif, 01 piscine, 01 centre de soins, 01 sûreté urbaine, 01 jardin public, 01 hôtel, 01 tour administrative, 01 mosquée, 01 centre de remise en forme<sup>12</sup>.

Le quartier était réalisé entre 2013 et 2016, quelques équipements sont en cours de réalisation.

#### I.4.2 L'ECO-QUARTIER MALIK HACENE TIZI-OUZOU ;

Le deuxième cas d'étude est le projet de l'écoquartier Malik Hacene qui se situe à

Tizi Ouzou ; La 4ème Wilaya

Algériennes après Alger, Sétif, et

Oran, avec une population de

1,127,607 habitants<sup>13</sup> . Tizi-Ouzou

est une ville montagneuse, elle est



**Figure 7.**limites de la commune de Tizi Ouzou

Source : <https://dl.ummo.dz/bitstream/handle/ummo/5048/m%20c3%a9moir%20final.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

<sup>11</sup> <http://www.spi-hasnaoui.com/el-ryad>, s.d.)

<sup>12</sup> <http://www.groupe-hasnaoui.com/prescription/quartier-el-ryad-oran> , s.d.)

<sup>13</sup> <https://www.groupe-hasnaoui.com/prescription/quartier-el-ryad-oran> , s.d.)



caractérisée par son climat méditerranéen alterné des hivers doux et pluvieux et d'été chaud et sec. Ces limites administratives sont : Au Nord par les communes de Sidi Naamane et Djebel Aissa- Mimoun, au Sud par Maatka, Béni Zmenzer, Beni Aissi, souk el thenine et Tizi-Rached et enfin à l'Est par les communes de Draa Ben Khedda et Tirmatine.<sup>14</sup>

Ce projet pilote est implanté à Tizi-Ouzou-ville Est. Validé par les autorités étatiques et la wilaya de Tizi-Ouzou, a été imaginé dans le but de redonner un essor et un dynamisme à la ville, tout en respectant les normes techniques et écologiques dans un processus de développement durable (économiques, sociales et environnementales).

Le site choisis était sur la propriété de « Hacene Malik » comme première expérience de réalisation de l'éco quartier à Tizi-Ouzou.

Le terrain d'assiette est situé juste à la sortie Est de la ville de Tizi-Ouzou soit à 3 km du Centre-ville, il est orienté géographiquement parlant vers le Nord-est et le Sud-est. Précisément, il se situe entre le Rond-point représentant l'intersection au croisement de la RN N°12 et la RN N°72 et à proximité d'une gare routière.

Cet écoquartier est réalisé sur une assiette de terrain d'une surface de 94 472 m<sup>2</sup>, (d'environ 10 hectares), dont 28% en bâti, 50% de la superficie sera destinée aux espaces verts ainsi qu'à la circulation douce.

L'écoquartier de 1044 logements et villas est composé de 3 grands groupes qui se répartissent sur le terrain, Les gabarits des logements (R+5), les gabarits des équipements (R+6- R+4) et les gabarits bas (R+1) des villas.

Le quartier se singularise par la diversité des équipements : commerces, santé, sport, services et culture, qui faciliteront et rendront la vie agréable aux habitants et aux visiteurs. (À savoir : un Hôpital - Business Center ; un Centre commercial ; Ecole et crèche, un Complexe sportif, un Centre culturel, des Bâtiments pour services et des Bâtiments pour commerce).

### **Chronologie de réalisation :**

2013 : début des études sur le projet

2015 : mise en marche du projet (démarrage des travaux sur le terrain)

2017 : Livraison de la première partie à savoir 300 logements tous types confondus

2020 : Le projet sera à peu près livré dans son intégralité (livraison prévisionnelle totale est prévue.

---

<sup>14</sup> ([http://www.andi.dz/PDF/monographies/Tizi\\_ouzou.pdf](http://www.andi.dz/PDF/monographies/Tizi_ouzou.pdf))

## I.5 DEMARCHE METHODOLOGIQUE

La démarche méthodologique adoptée pour cette recherche est basée principalement sur La collecte des informations à partir du site, les entretiens avec les professionnels du domaine ainsi qu'à partir l'analyse des données sur le thème et :

- Collecter le maximum d'information à partir du site à Oran, et la société de Gestion GIRYAD<sup>15</sup> et interroger les habitants du quartier ;
- Collecter le maximum d'information à partir du site à tizi Ouzou, et la promotion immobilière Achim immobilier et l'avis de quelques futures habitantes.
- Collecter les informations à partir des collectivités locales ;
- Interroger les responsables de groupe Hasnaoui sur le projet du quartier el Ryad ainsi les responsables de la promotion Achim Immobilier.
- Des entretiens avec des promoteurs immobiliers privés

De ce qui précède, l'étude menée sur les deux quartiers concentre toutes les interrogations qui fondent la problématique de la fabrique de la ville et les formes urbaines créés par les promoteurs immobiliers. Elle s'inscrit dans un champ d'investigation qui Cherche à cerner le rôle des dits promoteurs en tant qu'acteurs du projet urbain dans la fabrique et développement de la ville et l'amélioration de sa qualité urbaine.

Après cette étape, il y a eu une analyse de ces données en prenant en considérations les Paramètres déjà vus dans l'analyse thématique. Pour aboutir à des résultats nous avons Procédé comme suit :

La constatation a été la première étape du travail, elle a permis de définir la problématique relative au thème et ensuite de formuler les hypothèses sur le cas d'étude.

Pour mieux comprendre le sujet des promotions immobilières et pour rassembler un certain nombre de connaissances nécessaires, des supports bibliographiques notamment, les ouvrages, des thèses, des articles ;des entretiens, des sites web ont été consultées, elles ont permis d'analyser les quartiers afin de sortir avec les résultats recherchés.

Il y a eu également des visites des quartiers concernés par l'étude, où il y a pu avoir une Collecte d'informations, des discussions avec les habitants, et des prises de photos,

---

<sup>15</sup> <sup>11</sup> GIRYAD : société de gestion immobilière filiale de Groupe Hasnaoui crée en 2013.

Au final, Dans la conclusion, nous fournissons une réponse à notre problématique. Une série de recommandations est émise à partir de cette étude afin de répondre aux objectifs.

## **I.6 STRUCTURE DU MEMOIRE**

Ce Mémoire va être structuré en trois chapitres, finalisé par une Conclusion.

- Chapitre I : « Introduction et choix du thème ».
- Chapitre II : « la promotion immobilière et la qualité urbaine » Etat des connaissances.
- Chapitre III : « Etude des Cas : quartier EL RYAD Oran- Eco quartier HACENE MALIK Tizi Ouzou ».
- Conclusion générale.

Le présent mémoire partagé en trois chapitres, le premier considéré comme un chapitre introductif au thème, à la problématique et à la démarche méthodologique.

Dans le second chapitre, concernant l'état de connaissance, on traite principalement la problématique générale « la promotion immobilière privée et la qualité urbaine », a cet effet on a insisté au départ sur la définition et les notions théoriques de projet urbain.

Après on a abordé les définitions liées à notre problématique spécifique à l'échelle de l'aire d'intervention, et à l'échelle architecturale.

Il est ainsi pertinent de s'intéresser au cadre juridique qui présente l'ensemble des règles légales qui délimitent les activités des promoteurs immobiliers. Sur ce ; Une recherche était effectuée pour présenter l'intervention de l'état sur la promotion immobilière privée, afin de vérifier l'aptitude de la régulation socio – urbaine dans la fabrique de la ville. On se base sur des sources abordant le thème de promotion immobilière privée (publications disponibles sur le net, livres ...) et des entretiens avec des professionnels dans le domaine (promoteurs immobiliers privés voire annexe2 ).

Dans le troisième chapitre, on va aborder l'Etude des cas, nous soulèverons les différentes questions posées à travers notre recherche sur un exemple concret et un exemple programmé par le biais d'une analyse en utilisant des outils d'évaluation ; présentés sous forme d'une grille multicritères.

Nous clôturons notre mémoire par une conclusion Générale qui apportera des réponses à la problématique ainsi vérifiera les hypothèses.

## II. ETAT DE CONNAISSANCE

### LA PROMOTION IMMOBILIERE PRIVEE, UNE CONTRIBUTION A LA FABRIQUE DE LA VILLE

#### INTRODUCTION

Les nouvelles politiques urbaines comme celles du renouvellement urbain et du développement durable, reste encore surtout utilisé sur mode de l'incantation et du faire-valoir de pratiques urbanistiques. Ces thématiques peuvent surgir en confrontation à l'occasion de grandes opérations urbaines et révéler par-là même les enjeux, mécanismes, contraintes et logiques spatiales de la production de la ville contemporaine. Plusieurs exemples d'opération des promoteurs immobiliers privés visant à transformer les quartiers, dans lesquelles une confrontation de cet ordre se révèle à l'occasion du traitement de la qualité architecturale des produits immobiliers censés contribuer au renouvellement de l'offre et de la qualité urbaine d'un secteur de ville. La recherche d'une qualité urbaine tant architecturale qu'environnement reste une démarche à haute valeur ajoutée.

La perspective d'aboutir à une meilleure qualité de l'habitat produit passe par la recherche d'un équilibre entre contrôle de l'état et initiative privée du promoteur, autrement dit, démontrer l'aptitude de la régulation socio – urbaine à accompagner le changement dans la production de l'habitat nouveau et donc la fabrique de la ville.

#### II.1 APERÇU HISTORIQUE ET GENESE DE LA PROFESSION :

Dans différents pays, on passe dans les années 1980 d'un système intégré centré sur l'État à un système politique plus éclaté et potentiellement plus complexe. Cela conduit à « *déléguer aux élites urbaines la définition et la mise en œuvre des politiques de développement et d'aménagement des villes. (...) Cette délégation de responsabilité du national vers le local, et notamment vers les villes, se double d'un renouvellement des manières de faire de l'urbanisme et du développement économique* »<sup>16</sup>.

C'est à partir de ces processus l'échelle locale devient déterminante ; ces derniers vont conduire à la multiplication des acteurs et des structures qui concourent au gouvernement des villes à l'échelle locale.

---

<sup>16</sup> (Pinson, Gouverner la ville par son projet , 2009)



À partir de la fin des années 1990, l'idée que des formes de coordination entre acteurs sont à l'œuvre, était introduite. Avec les processus de décentralisation, (les bouleversements de l'action publique urbaine ne correspondent-ils pas à un retrait de la puissance publique compensé par la montée en puissance des acteurs privés. Il s'agit plutôt de considérer que l'autorité publique n'est pas l'unique agent planificateur et générateur d'un ordre urbain.)<sup>17</sup>

L'évolution de l'économie conduit à un investissement de plus en plus important des opérateurs et des capitaux privés dans la conception, le financement, la production et la gestion des villes malgré les crises économiques et financières mondiales.

## **II.2 LA PROMOTION IMMOBILIERE PRIVEE DANS LE SYSTEME D'ACTEUR PRIVES DE LA VILLE**

Les promoteurs immobiliers sont devenus depuis plusieurs années des acteurs importants de l'aménagement urbain. Ils s'orientent vers de nouveaux secteurs et enjeux de la production de la ville. Comme l'explique Nadia Arab :« *Les promoteurs immobiliers se professionnalisent et de grands groupes immobiliers se structurent en se tournant aussi vers le marché de l'aménagement (voir par exemple le développement du groupe Nexity). On parle d'ailleurs désormais de la coproduction publique/privée des projets d'aménagement (ou du partenariat public-privé). Cela sans compter la diversification des expertises et l'émergence, aux côtés des figures traditionnelles de l'ingénieur et de l'architecte, d'autres spécialistes tels les paysagistes, concepteurs sonores et concepteurs lumière, programmistes, spécialistes de l'urbanisme commercial ou encore spécialistes des questions de sécurité urbaine (et l'on pourrait encore allonger la liste). Il faut également souligner l'introduction récente mais déterminante des préoccupations de gestion et d'exploitation futures que ce soit en termes de bon fonctionnement urbain (propreté et maintenance des espaces publics, rues, parcs, jardins, par exemple) ou en termes de rationalité économique et d'optimisation financière. L'importance aujourd'hui accordée à ces nouvelles considérations va jusqu'à provoquer un bouleversement des rapports entre conception et exploitation/gestion et contribue à modifier les rapports de pouvoir dans les organisations*

---

<sup>17</sup> Lorraine P (Peynichou, - Quand les promoteurs immobiliers produisent la ville de demain : étude de deux projets urbains de standing en France et au Mexique, 2018)eynichou- Quand les promoteurs immobiliers produisent la ville de demain : étude de deux projets urbains de standing en France et au Mexique- 2018

*publiques et privées en charge de la conception, de la production et de la gestion des villes*  
 »<sup>18</sup>.

Nous avons fait le choix d'incorporer notre recherche à l'analyse de la fabrique de la ville par les promoteurs immobiliers privés ainsi l'apport de cette dernière à l'amélioration de sa qualité urbaine dans le cadre du projet urbain.

### **II.3 LE PROJET URBAIN ET LA PPROMOTION IMMOBILIERE PRIVEE**

Depuis la crise immobilière des années 1990, les promoteurs immobiliers avaient abandonné l'activité d'aménagement pour se recentrer sur la production de biens immobiliers, quelques années après, ils font leur retour vers l'échelle du projet urbain, marqué par un transfert des prérogatives du secteur public vers le secteur privé, qui touche à la production d'espaces publics, aux logements sociaux ou aux équipements.<sup>19</sup>

Notre objectif est de mettre en lumière le rôle nouveau que s'attribuent certaines entreprises de promotion immobilière. L'investissement de celles-ci dans la mise en œuvre de projets résidentiels. Cet ensemble de transformations a souvent été justifié par l'ambition de créer « la ville de demain »<sup>20</sup>. Cependant, la mobilisation de savoirs et de savoirs faire spécifiques, de ces opérateurs privés, semblent participer à un positionnement singulier, au sein des instances de conception, de pilotage et de gestion qui Concourent à la production de la ville.

### **II.4 LA PROMOTION IMMOBILIERE PRIVEE : CONTRIBUTION A LA QUALITE ARCHITECTURALE ET URBAINE :**

#### **II.4.1 DEFINITIONS :**

##### **II.4.1.1 LE PROJET URBAIN :**

Le « projet urbain » est une expression qui recouvre de multiples définitions en fonction, par exemple, de la taille de la ville où il s'implante, mais qui désigne aussi plusieurs types

---

<sup>18</sup> (Arab, - Activité de projet et aménagement urbain : les sciences de gestion à l'épreuve de l'urbanisme. Management & Avenir, 2007 )

<sup>19</sup> (Citron, 2017)

<sup>20</sup> (Peynichou, Quand les promoteurs immobiliers produisent la ville de demain : étude de deux projets urbains de standing en France et au Mexique-thèse doctorale-, 2018)

d'approches possibles ou différentes compétences et métiers ou bien encore diverses réalisations architecturales et types d'organisation de la voirie. C'est une notion extensible qui laisse une grande marge d'interprétation aux personnes qui l'emploient : (Ingallina<sup>21</sup> 2008) ; (Tsiomis<sup>22</sup>, 1996, p.153) ; (Arab<sup>23</sup>, 2001) et plusieurs auteurs ;

*« C'est qu'il représente un moment de l'évolution de la façon d'aménager les villes. Avec l'idée de « projet », on assiste à deux transformations majeures. La première est d'ordre organisationnel : l'action d'aménager la ville s'élabore de façon plus partenariale (cela peut induire des modalités très variées, comme la mobilisation citoyenne mais aussi le développement des partenariats publics - privés). La deuxième est d'ordre morphologique, car l'urbanisation se conçoit à l'échelle de morceaux de territoires qui vont connaître des transformations dans le cadre d'une même opération »<sup>24</sup>*

La définition la plus pertinente pour notre étude est celle de **Devillers** :

*« Le projet urbain est une pédagogie, un travail sur la conscience collective, en même temps qu'un travail sur la forme. » (Forme dans le sens sa capacité d'usage). Il est basé sur la pensée de la reconnaissance de ce qui est là, des traces, il prend en compte le mouvement et les flux dans lesquels on se situe et instaure des fondations pour les suivants. Il y a autant de relation dans le temps que dans l'espace. Le projet urbain est pluridisciplinaire un architecte ne peut aboutir seul un projet urbain. La ville est un grand ensemble, soit un monolithe. Pour l'organiser la solution serait de la découper c'est-à-dire identifier des lieux publics et de créer des parcellaires. C'est à ce moment qu'on peut penser qu'il peut y avoir une autonomie possible des unités de substitution. »<sup>25</sup>*

#### **II.4.1.2 ACTEURS DU PROJET URBAIN :**

L'intervention des différents acteurs à la conception du projet urbain apparaît dans le cadre d'évolution généralisée des enjeux, des pratiques de l'aménagement urbain qui conduisent à élaborer des modalités d'intervention plus adéquates. Les acteurs du projet urbain sont les différents individus, issus de structures privées ou publiques (les élus locaux, les agents des services des villes, (intercommunalités, et structures parapubliques ou au

<sup>21</sup> (Ingallina, 2008. )

<sup>22</sup> (Tsiomis, 1996.)

<sup>23</sup> (Arab, La coproduction des opérations urbaines : coopération et conception. Espaces et sociétés)

<sup>24</sup>Lorraine Peynichou-Quand les promoteurs immobiliers produisent la ville de demain : étude de deux projets urbains de standing en France et au Mexique-thèse doctorale

<sup>25</sup> (DEVILLERS, 1994 )

service de l'intérêt général, les promoteurs immobiliers, architectes et urbanistes, etc.), investis dans la conception, la matérialisation et la gestion d'un projet urbain.

Notre étude examine le rôle du promoteur immobilier privé, acteur du projet urbain.

### II.4.1.3 LE PROMOTEUR IMMOBILIER

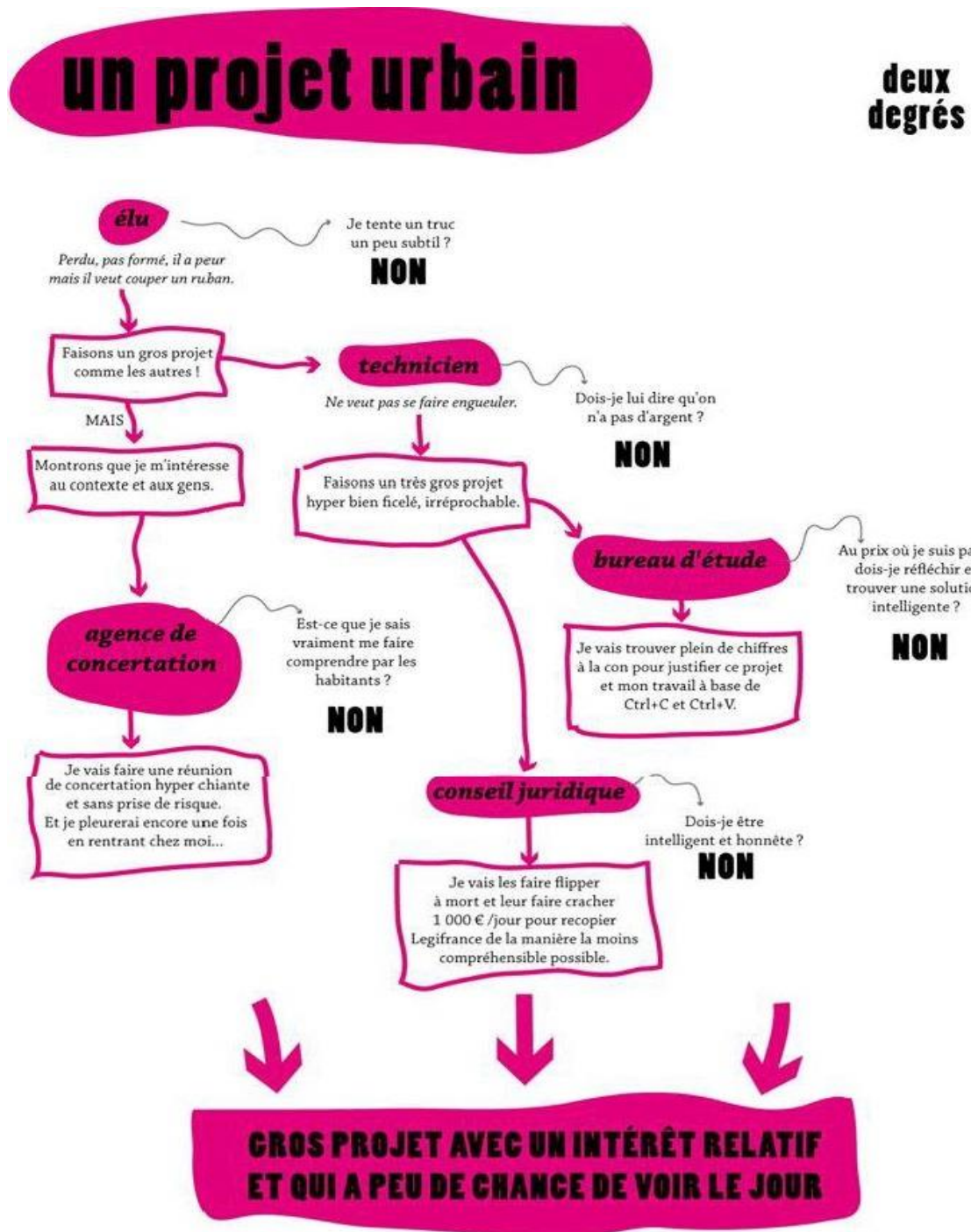
Les promoteurs immobiliers sont des acteurs économiques spécifiques de la production de la ville. Ils interviennent à différents niveaux, au cours de plusieurs moments d'une opération et interagissent avec d'autres acteurs. Leur activité consiste à la recherche de profit grâce à la construction et à la valorisation des bâtiments. Cependant, il existe de grandes disparités entre les « petits » et les « grands » promoteurs, les locaux et les internationaux, entre les types de bâtiments réalisés (fonction, ampleur, destination, etc.) et entre les différents partenariats qui sont réalisés pour mener à bien les différents projets.

Dans tous les cas, le promoteur est *« celui qui conçoit et mène les différentes étapes de production d'un bâtiment. Il pense et réalise les immeubles (ou les fait penser et les fait réaliser par des sous-traitants). Pour mener ces réalisations, il doit disposer d'un important volume de capitaux afin d'acheter les terrains ou encore de payer les travaux de construction. Ce capital de promotion, le promoteur peut le trouver au sein de son organisation ou à l'extérieur, auprès de partenaires financiers. Une fois l'argent réuni et les édifices construits, la propriété de l'ensemble est transférée à un ou plusieurs acquéreurs. »*<sup>26</sup>.

C'est au moment de la revente que le promoteur rentabilise les financements investis lors des étapes précédentes. En fonction de la marge entre l'argent investi et perçu lors des ventes, l'entreprise génère plus ou moins de profits.

---

<sup>26</sup> (Coulondre, 2017)



**Figure 8.** Schéma satirique sur l'élaboration d'un projet urbain et les différentes interactions entre les acteurs

(Source : <https://www.deuxdegrés.net/projects/deux-degrés>, s.d.)

#### II.4.1.4 LA PROMOTION IMMOBILIERE- PROMOTEUR IMMOBILIER PRIVE ET SES PRODUITS

La promotion immobilière est une profession vouée à la construction de maisons, d'édifices ou d'immeubles, elle peut être la principale activité d'une société, comme elle peut être aussi un métier d'une personne physique ; dans tous les cas ; cette activité est régie par un contrat dont la nature peut varier selon la volonté des contractants. Elle est définie comme une « *activité qui consiste à concevoir, organiser et réaliser la construction d'immeubles de logements destinés à être vendus en copropriété à des souscripteurs qui financent l'opération* »<sup>27</sup>.

##### a) LE DOMAINE DE L'ACTIVITÉ DE PROMOTION IMMOBILIÈRE :

- Toute opération de réalisation de biens immobiliers usage d'habitation ou professionnel ;
- Toute opération d'acquisition et d'aménagement de terrains en vue de servir à la construction ;
- Toute opération immobilière de restauration, de réhabilitation, de rénovation, de restructuration et de confortement.<sup>28</sup>

##### b) EQUIPE DE LA PROMOTION IMMOBILIERE PRIVEE

On a pris comme exemple l'entreprise Bouygues Immobilier, selon un entretien<sup>29</sup> avec le directeur de l'agence Paris Rives de Seine les équipes de promotion « classique » s'organisent de la façon suivante :

- Le responsable de programme, le chef d'orchestre de l'opération,
- Le responsable technique qui est le garant, vis à vis du responsable de programme, des délais, coûts, réalisation, enfin délais, coûts, qualités, plutôt que réalisation du projet, vis-à-vis de son manager de projet (qui est le responsable de programme) et puis
- Le responsable relation clientèle qui lui, va faire l'accompagnement client, des clients, pendant la durée de construction du projet.
- Les commerciaux

<sup>27</sup> (Granelle, 1998)

<sup>28</sup> (<https://www.fgcmpi.org.dz>, s.d.)

<sup>29</sup> Lorraine Peynichou-Quand les promoteurs immobiliers produisent la ville de demain : étude de deux projets urbains de standing en France et au Mexique-thèse doctorale -2018-P151

### c) TYPE DE PROMOTEUR IMMOBILIER

Il existe deux types de promoteurs

1. Ceux agissant dans le cadre de programmes étatiques,
2. Ceux qui exercent à titre privé et qui réalisent des projets qui n'ont rien à voir avec les programmes sociaux de l'Etat.

Le promoteur est un mandataire qui travaille pour des maîtres d'ouvrage. Il est là pour organiser une opération de promotion immobilière. Ce qu'il fait est en rapport avec la façon dont est menée à bien une opération de promotion immobilière.

### d) LES PRODUITS DU PROMOTEUR IMMOBILIER

Le promoteur immobilier est un spécialiste de l'immobilier dans son ensemble. Il est vrai que le gros de l'activité des promoteurs immobiliers concerne la construction de logements pour les particuliers. Mais le promoteur travaille dans tous les secteurs de l'immobilier. Donc il peut également travailler à la construction de villas, d'immeubles de bureaux, d'hôtels, de centres commerciaux, de commerces, d'usines, de parkings et même la rénovation de locaux existants.

Notre étude va aborder le thème du quartier résidentiel produit par le promoteur immobilier

## **II.4.2 LA QUALITE URBAINE :**

### **II.4.2.1 L'URBANITE :**

L'urbanité est une notion progressive qui découle de la superposition de certaines propriétés ou qualités urbaines. Une sélection actualisée de ces qualités urbaines peut servir de base pour comprendre les processus de planification et de construction ainsi que pour développer des stratégies et des mesures urbanistiques concrètes<sup>30</sup>.

### **II.4.2.2 LA QUALITE :**

La qualité résulte autant d'un agencement, d'un savoir technique ou spatial que de son appréhension par les hommes. Elle traduit la réalité à la fois spatiale, sociale et subjective. Elle qualifie les lieux perçus, vécus, représentés, imaginés, ressentis. Elle réconcilie les liens entre conceptions urbaines et réceptions par les habitants, plus encore les relations entre

---

<sup>30</sup> (Wehrli-Schindler-, 2015 )

monde urbain, monde social et monde sensible. La qualité est donc multidimensionnelle et dynamique<sup>31</sup>. Elle implique de considérer les dimensions en interaction. La qualité peut alors se décliner en différents types de qualité : la qualité environnementale, la qualité urbaine, la qualité de vie, la qualité d'être.

a) LA QUALITE PAYSAGERE :

Elle est autant façonnée par des interventions de mise en nature, de compositions urbaines ou d'actes esthétiques que par des interprétations subjectives ou imaginaires. Celles-ci sont en effet traduites en mots, en images, en expériences spatiales et sensorielles, en autant de significations déposées dans l'espace urbain et susceptibles d'être appréhendées à leur tour par chaque individu. Un espace urbain sans potentialité de paysage réduirait les possibilités de se sentir appartenir à un lieu, une communauté, une société, au monde.

b) LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET TECHNIQUE

Correspond à la dynamique entre un système écologique, des dispositifs technico-environnementaux et le bien être environnemental. Actuellement, la qualité technique est souvent réduite à une vision normative dominante issue du monde de l'ingénieur et de l'industrie. « La qualité d'un objet correspond à l'adéquation à la norme technique en vigueur ». Pour autant, elle peut être aussi s'enrichir d'éléments impliquant le rapport entre les hommes et la technique.

c) LA QUALITE DE VIE

C'est une notion ambivalente. Elle est utilisée au même titre que pour une organisation, pour rationaliser et optimiser le fonctionnement urbain. La notion de qualité serait alors à la fois un vecteur et une incarnation de cette prescription. Elle pose la question du confort et des formes d'appropriation. Une approche subjective de la qualité d'un lieu consiste au contraire à étudier la façon dont il est représenté, perçu, évalué, expérimenté, vécu et ressenti en analysant les transactions entre l'individu et son environnement.

d) LA QUALITE D'ETRE

Elle relie matière et qualité (sensibles) à l'être (Hegel). La qualité d'être traduit le ressenti des lieux et par extension du monde. Elle se fonde sur un réseau de qualités

---

<sup>31</sup> (Emeline Bailly, 2015)



qui crée le monde sensible. Le rapport des êtres à l'étendue terrestre crée, dans son interface avec les hommes, la possibilité d'être et de ressentir les lieux et le monde

e) LA QUALITE URBAINE

Elle est à l'interface d'une forme et de son appréciation. **Elle crée les lieux urbains dans leurs réalités perçues, vécues, représentés, imaginées et ressenties.** Elle **s'apprécie** par les **espaces publics, polarités, ambiances**, toutes les notions à **l'interface d'une forme** et de leur appréciation. Elle prend en compte les dimensions de la **qualité territoriale** qui considère le territoire comme écosystème dynamique et évolutif, avec ses composantes physiques et humaines et ses identités multiples/combinées (histoire, culture, société, environnement, production).

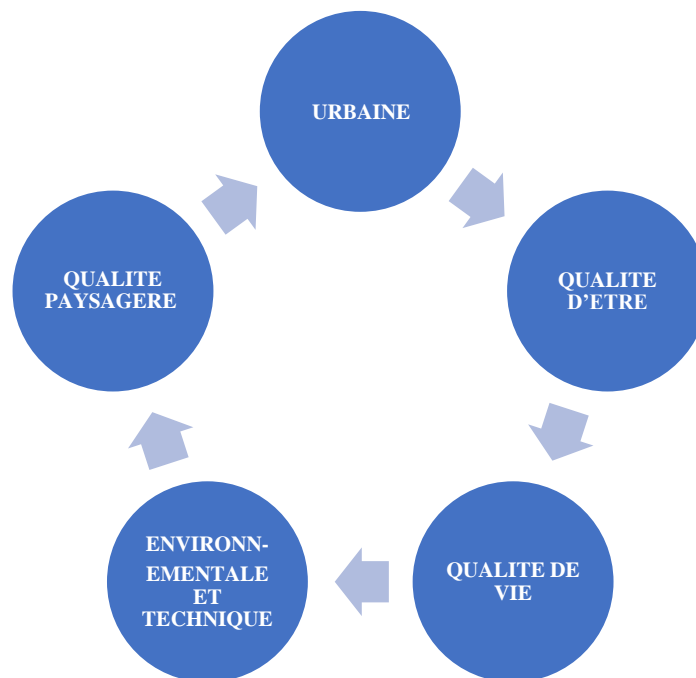
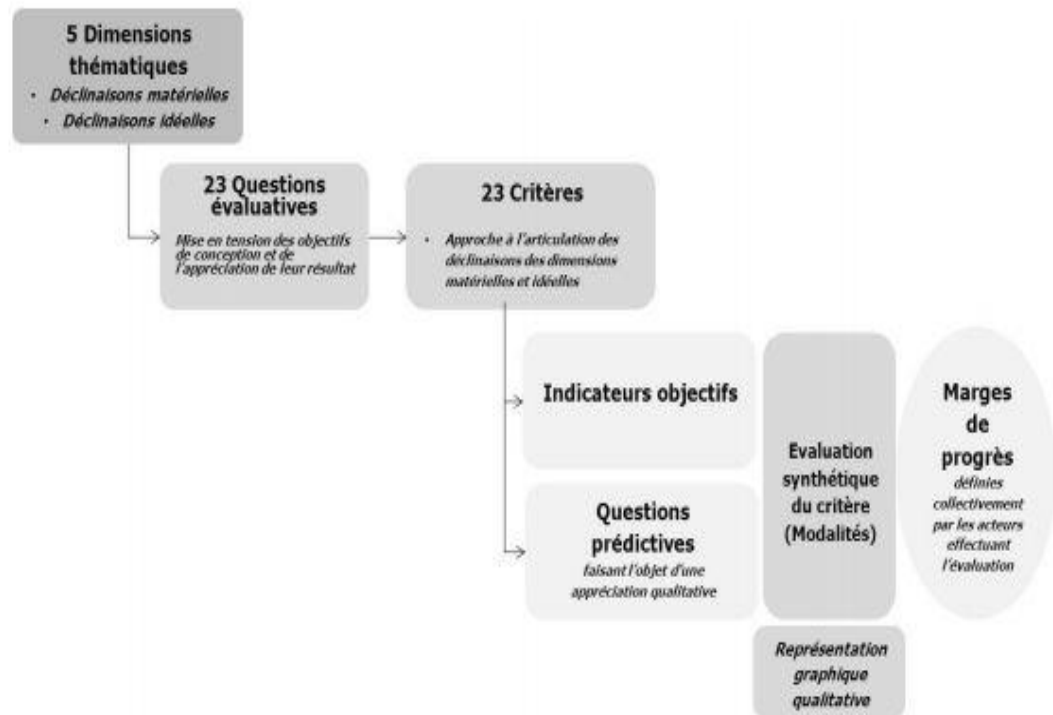


Figure 9.Schéma de type de qualité -réalisé par auteur



**Figure 10.** Schéma d'évaluation de la qualité -CSTB-2015

(Source : Ecoquartiers et qualité urbaine, qualité de vie, qualité d'être Méthodes et Outils d'évaluation de la qualité)

### II.4.2.3 LES CRITERES DE LA QUALITE URBAINE

Plusieurs auteurs ont présenté des critères de mesure de la qualité urbaine, selon les projets et les exemples de traitement qu'ils ont pris, en prenant les critères dédiés aux quartiers. Les critères d'analyses sélectionnés dans notre étude correspondent à certaines définies dans les deux documents suivants :

1. La qualité urbaine pour la ville et sa périphérie (Scheidegger & Spiess).
2. Le document : Ecoquartiers et qualité urbaine, qualité de vie, qualité d'être Méthodes et Outils d'évaluation de la qualité<sup>32</sup> et son document de référence (document allemand traduit par hauteur) : *Urbane Qualitäten -Ein Handbuch am Beispiel der Metropolitanregion Zürich*.

<sup>32</sup> Emeline Bailly, Dorothée Marchand, Hervé Duret, Vincent Renauld-Giard, Nadine Roudil- Ecoquartiers et qualité urbaine, qualité de vie, qualité d'être Méthodes et Outils d'évaluation de la QUALITE- 16/12/2015

### II.4.2.3.1 Ecoquartiers et qualité urbaine, qualité de vie, qualité d'être Méthodes et Outils d'évaluation de la qualité.

#### II.4.2.3.1.A Insertion Urbaine Et Sociale :

Manière dont le quartier s'insère dans un territoire plus large, tant spatialement que socialement (maillage formes urbaines, composition sociale,), mais aussi, façon dont cette insertion urbaine et sociale est appréciée par ses habitants et usagers, et permet de créer un sentiment d'appartenance au territoire.

#### II.4.2.3.1.B Densité :

La densité peut se définir par le niveau de compacité urbaine et d'usages, celle-ci peut être appréciée positivement ou négativement également en fonction de la perception des usagers

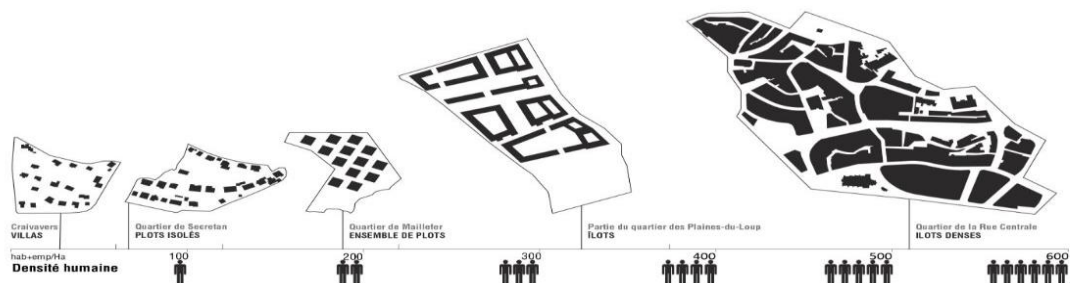


Figure 11. TRIBU architecture, dans : densification-qualité-ville

(Source : <http://densite.ch/fr/blog/quelle-densite>)

#### II.4.2.3.1.C Image urbaine :

Parti pris de l'aménagement concourant à créer une ou des identités de quartier, mais aussi à la manière dont cette image urbaine est perçue tant par ses habitants et usagers que par les personnes extérieures au quartier.

#### II.4.2.3.1.D Affordances :

Ce sont les ressources écologiques d'un lieu, sa capacité à offrir des opportunités d'usage

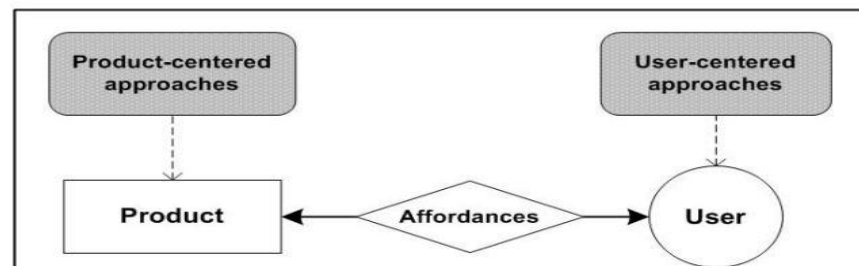


Figure 12. Affordances du produit entre lieu et usager

(Source: Adriano B, Galvao - Keiichi Sato - Affordances in Product Architecture: Linking Technical Functions and Users' Tasks- Proceedings of IDETC/CIE 2005).

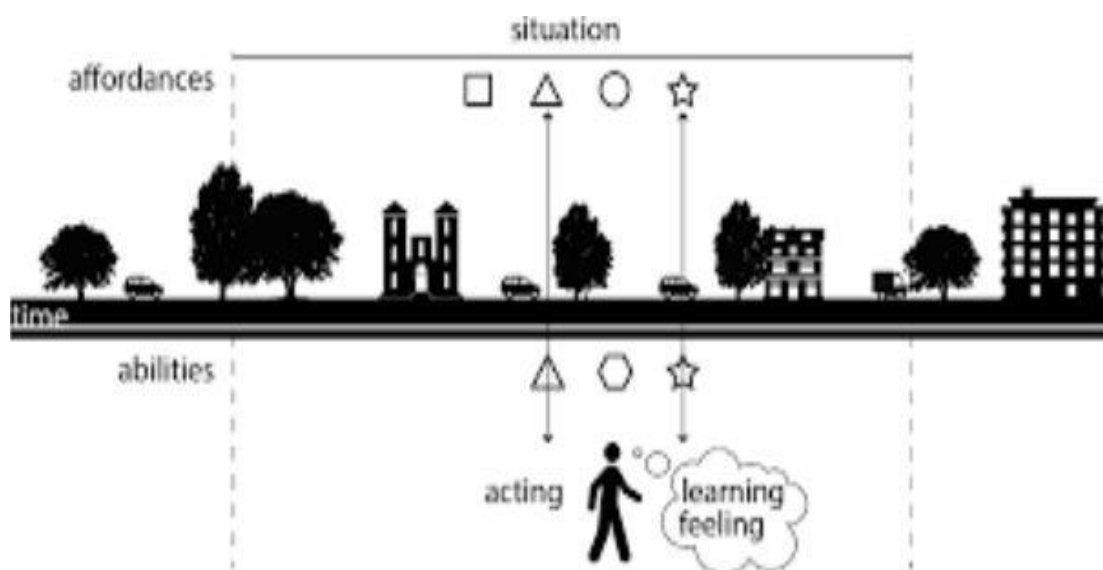


Figure 13. Aptitudes cognitives dans l'urbanisme durable <sup>33</sup>

#### II.4.2.3.1.E Rapport aux temporalités :

Rapport aux évolutions urbaines, renvoyant tant au passé patrimonial (architecture emblématique, traces de l'histoire locale, ou déposée par les résidents), qu'au futur du quartier (projection).

#### II.4.2.3.1.F Lisibilité :

Qualité de la représentation qu'une personne a d'un paysage urbain, sa qualité visuelle, sa clarté apparente ; elle désigne la facilité avec laquelle l'individu organise les éléments et différents signes urbains en un schéma cohérent pour se repérer et s'orienter. Ambiance : du grec « englobement », renvoie à une expérience imperceptible, diffuse d'un lieu. C'est un « fond du monde ».

#### II.4.2.3.1.G Ambiance

Du grec « englobement », renvoie à une expérience imperceptible, diffuse d'un lieu. C'est un « fond du monde ». L'ambiance lie les expériences sensorielles (sonore, visuelle, lumineuse et climatique), les pratiques de l'espace et les signes marqueurs du collectif, de la société. L'ambiance traduit le ressenti lié à l'expérience sensorielle, pratique et son interprétation.

#### II.4.2.3.1.H **Accueilance** **des espaces publics :**

Action d'aimer, d'accueillir, de recevoir favorablement. Elle est liée à des aménagements confortables (ergonomie, accessibilité et facilité d'usage) mais aussi des dispositions à accueillir (invitation à l'usage) et passe aussi aux sentiments d'hospitalité des espaces publics.



**Figure 14.**Espace public accueillant -Canada

(Source : Google image)

#### II.4.2.3.1.I **Esthétique /composition urbaine :**

Issue du terme grec sentir, la notion d'esthétique (Littre) détermine le caractère du beau (lié à une perception, in visu) dans les productions de l'art, de la nature, de l'architecture, mais aussi dans son appréciation. Elle traduit à la fois une forme et sa réception subjective, culturelle. Dès lors, dans le champ urbain, l'esthétique ne saurait se réduire aux codes culturels des traités d'urbanisme. Elle est dans l'interface entre choix formels d'embellissements ou de composition urbaine et le sentiment esthétique qu'elle suscite.

#### II.4.2.3.2 **La qualité urbaine pour la ville et sa périphérie** **(Scheidegger & Spiess) – Urbane Qualitäten -Ein Handbuch am Beispiel der** **Metropolitanregion Zürich<sup>33</sup> (Qualités urbaines -Un manuel utilisant l'exemple de la** **région métropolitaine de Zurich)**

Six termes sont définis comme des approximations de l'urbanité peut être comprise : centralité, diversité, interaction, Accessibilité, adaptabilité et appropriation. Ces termes sont d'une part Les qualités de l'urbain et, d'autre part, elles apportent différents aspects socio-spatiaux et urbanistiques réunis. Ils ne sont ni directs toujours, ni clairement mesurable, mais forment une grille d'analyse, peut être capturé et représenté avec urbanité.

---

<sup>33</sup> (Kretz, 2016)

### II.4.2.3.2.A La centralité

Les centres rassemblent les gens, regroupent les intérêts et connectent différents utilisateurs et les leurs motifs. Cela permet des contacts et des rencontres stimulées entre différentes personnes.

La centralité signifie qu'une situation est particulière pour de nombreux utilisateurs. Plus il y a d'individus qui utilisent cette localité dans leur univers, plus le lieu est central.<sup>34</sup> .on distingue 4 types de centralités :

- **Centralité logistique :**

Elle fait référence à l'espace logistique, constitué de divers réseaux de transport et de mobilité. Ces réseaux forment des nœuds où les lignes de mouvement se croisent et se connectent. Ils se caractérisent par leur accessibilité facile et leurs fréquences de visiteurs élevées.

- **Centralité fonctionnelle :**

Elle se réfère aux usages, offres et des activités qui se concentrent au même endroit. Exemples : Boutiques, rues commerçantes, marchés, foires et palais des congrès, salles de concert, musées, cinémas, théâtres, salles de spectacles, centres politiques, centres culturels, centres religieux, centres de consommation...etc.

- **Centralité au quotidien :**

Elle se concentre sur le rassemblement d'assez de gens pour créer de l'urbanité ; À petite échelle, tout est une question de centralité au quotidien ; après cela, viennent les demandes fréquentes de consolidation structurelle autour des nœuds importants des transports publics, en particulier

- **Centralité symbolique :**

Les événements sportifs se manifestent non seulement matériellement, mais contribuent également un niveau de signification symbolique. Lieux partagés avec Des expériences, des thèmes, des histoires ou des personnages peuvent être associés constituent la base de la

---

I. <sup>34</sup> Brigit Wehrli-Schindler- La qualité urbaine pour la ville et sa périphérie- 2015 page 21

mémoire collective et fournissent ainsi des informations importantes Indices d'orientation mentale dans un quartier, une ville ou toute une région.

#### **II.4.2.3.2.B La diversité :**

Signifie que différentes utilisations, différents utilisateurs, milieux et formes de territoire sont présents dans une situation. On distingue 4 types de diversité :

- **Diversité sociale (mélange de milieux différents) :**

Lorsque différents groupes de la population sont présents dans une zone urbaine et stimulent-le, les potentiels d'interaction de différents groupes d'utilisateurs augmentent ; pour que cette diversité sociale puisse aussi être vécue et devient productif sur le plan social, culturel et économique, cela nécessite la volonté des résidents d'échanger avec les autres Les gens et les mondes de la vie.

- **Diversité fonctionnelle (diversité et superposition de fonctions et d'utilisations) :**

Diverses offres privées et publiques, activités commerciales et non commerciales animent et enrichissent l'espace urbain. Une augmentation de la diversité peut être obtenue par la juxtaposition d'utilisations permanentes et temporaires. Donc avoir Utilisations provisoires dans certaines zones de transformation urbaine jusqu'à présent a grandement contribué à accroître la diversité en le rendant abordable pour les petites et micro-entreprises innovantes, ainsi que pour ses utilisations culturelles et sociales Les chambres ont offert.

- **Diversité architecturale et spatiale :**

La distinction d'un haut degré de diversité caractérise les maisons individuelles et les ensembles résidentiels à structure sociale relativement homogène, ainsi que les parcs d'entreprises monofonctionnels et les clusters de postes de travail dans de nombreux quartiers de l'agglomération.

Un important différentiel fiscal contribue également à une séparation spatiale des groupes sociaux. Les prix plus élevés des terrains, ce qui, pour les résidents moins fortunés et leurs utilisations ne sont plus abordables.

- **Diversité de propriété et d'investissement**

Ils représentent la variété des structures de propriété et des modèles d'investissement. De ce ; différents propriétaires poursuivent des objectifs différents. (Exemple : Un conglomérat de

tailles de parcelles différentes offre des possibilités une grande variété d'utilisations, car différents Types d'investisseurs seront attirés avec différentes dimensions d'investissement.

#### **II.4.2.3.2.C .L'accessibilité**

Signifie qu'une situation est spatialement et temporellement ouverte à divers utilisateurs et types d'utilisation.

- **Porosité (aménagement des accès, accessibilité publique visible) :**

Signifie la perméabilité physique de la texture de la ville à grande échelle, à petite échelle l'accessibilité des bâtiments du rez-de-chaussée, c'est-à-dire la distance entre les entrées des appartements, des bureaux, des magasins et les passages à travers les bâtiments. Plus les distances entre les entrées et les passes sont courtes, plus la porosité est élevée.

- **Droits à séjourner**

Le règlement fait référence à la fois spatiale et temporelle Critères d'accès ou d'exclusion, dont l'utilisation installer une place. Cela inclut le droit à la santé physique Présence, autodétermination et utilisation de l'espace. Il peut être affecté par l'analyse des réglementations et interdictions d'utilisation et des entretiens. Exemple :

Un espace public dont un public limité est autorisé, car les activités politiques telles que les signatures ou même la conduite d'interviews sont interdites. L'utilisation de ces lieux est souvent liée à un consumérisme explicite. Il en résulte des lieux quasi-publics utilisés de manière superficielle par de nombreux utilisateurs être perçu comme public, mais en réalité plus ou moins fortement réglementé et surveillé et donc un élément central des espaces publics.

#### **II.4.2.3.2.D. L'utilité**

Signifie qu'une situation répond aux exigences de divers utilisateurs et types d'utilisation que l'on rencontre dans cette localité.

- **Possibilité d'utilisations répétées**
- **Contextualité (prise en compte d'éléments urbanistiques par rapport à leur contexte immédiat) :**

Chaque L'élément urbain représente une condition contextuelle pour les éléments voisins, influençant ainsi l'accessibilité de l'espace urbain, Si, par exemple, une institution publique est située au milieu d'un quartier prospère, l'accessibilité est primordiale pour les résidents d'un quartier pauvre voisin peut-être moins que si elle se tenait au bord du quartier.



#### **II.4.2.3.2.E L'adaptabilité**

Signifie qu'une situation peut être adaptée de façon aussi flexible que possible aux exigences variables en fonction des divers utilisateurs et types d'utilisation.

- **Possibilité de réaffectation**

La possibilité de changement de espaces urbains au fil du temps. Surtout dans les constellations urbaines dynamiques, le processus d'adaptation aux nouvelles conditions est pertinent.

- **Possibilité de transformation :**

C'est la convertibilité. Les bâtiments aux dimensions généreuses et aux plans d'utilisation librement utilisables permettent une adaptation à l'évolution des besoins et des utilisations. Les plus importants sont les rez-de-chaussée qui présentent la transition et l'interface entre la vie privée et l'espace public, ils peuvent structurer et revigorer les sphères adjacentes de différentes manières et activer. Cela nécessite qu'ils puissent s'adapter à une grande variété d'utilisations telles que le commerce, la restauration, l'approvisionnement, la vente ou même la vie.

La flexibilité requise à cet effet peut être obtenue grâce à un minimum de conception structurelle

- **Possibilité de réinterprétation (modification de l'importance d'un espace/ d'un lieu par rapport à divers groupes d'utilisateurs)**

Fait référence à la possibilité qu'un lieu attribue sa signification à différents groupes d'utilisateurs avec et par l'adaptation de Peut changer d'utilisation au fil du temps.

#### **II.4.2.3.2.F L'appropriation**

Signifie que différents utilisateurs et milieux sociaux sollicitent activement une situation par leurs pratiques et la rapportent à leurs besoins spécifiques. Les aspects de l'appropriation sont :

- **La franchise d'utilisation :**

La possibilité qu'une pièce puisse répondre aux exigences de différents groupes d'utilisateurs et types d'utilisation : Comment Des solutions prétendument fonctionnelles peuvent affecter les espaces publics, illustrent les nombreux carrefours giratoires que certains Rendre les places et les intersections inutilisables pour un usage public.

- **La possibilité de conception**

L'appropriation est proverbiale sur la possibilité d'enregistrer des traces d'actions et d'événements et être capable de préserver. En d'autres termes, l'utilisateur est-il engagé dans la matérialité de la ville ? Les utilisateurs aident-ils à façonner l'espace urbain ?

- **L'ouverture symbolique**

Cela signifie la possibilité que différentes significations puissent être inscrites dans un espace (Le design, l'ambiguïté et la polyphonie de l'espace urbain sans symbolisme exclusif).

#### **II.4.2.3.2.G L'interaction**

Signifie que différents utilisateurs ont des influences mutuelles en rapport avec une situation territoriale. Les aspects importants de l'interaction sont la densité sociale, l'intensité de l'interaction et la durée de l'interaction :

- **Densité sociale :**

La densité sociale comprend non seulement la population vivante et la population active, mais également les visiteurs. La densité sociale de lieux spécifiques peut également être examinée, en prenant en compte les rythmes quotidiens, hebdomadaires et annuels. (Moins de personnes sont habitées ou utilisées, la densité sociale diminue)

- **Intensité d'interaction**

Un lieu qui a une densité sociale élevée ne doit pas nécessairement avoir une intensité d'interaction élevée ; exemple le marché hebdomadaire et le hall de la gare.

- **Qualité d'interaction :**

La durée de l'interaction et le lieu. Pour établir des relations, les gens ont besoin d'endroits où ils se retrouvent ainsi que des occasions d'engager de plus longues conversations. Par exemple les parcs ; les jardins ont tendance à avoir de fortes densités sociales et de faibles interactions, mais des interactions durables.

L'espace favorise la qualité du séjour et influence en conséquence aussi le temps d'interaction : Les gratte-ciel, par exemple, comme les symboles urbains contribuent à l'image de la ville. Tandis que les espaces extérieurs surdimensionnés ou inutilisables sont combinés, servent principalement de résidences secondaires et restent donc souvent inhabités.

### II.4.3 LE QUARTIER

*"les quartiers sont des parties de la ville, d'une taille assez grande, qu'on se présente comme un espace à deux dimensions, ou un observateur peut pénétrer par la pensée, et qui se reconnaissent parce qu'elles ont un caractère général qui permet de les identifier"*<sup>35</sup> Keven lynch.

## II.5 RECHERCHE THEMATIQUE


### UNE QUALITE URBAINE MARQUEE DANS LES REALISATIONS DES PROMOTEURS IMMOBILIERS PRIVES

Cette recherche thématique de cas d'étude d'un projet de promoteur immobilier privé en France ; une expérience qui témoigne et renseigne l'applicabilité des critères de la qualité urbaine et le résultat sur le projet après réalisation afin de faire sortir les raisons de la réussite urbanistique, de ce, la création d'un projet urbain développant la ville. Notre choix se porte sur le cas du quartier GINKO de la Ville de Bordeaux réalisé par Bouygues Immobilier. Sur ce cas-là, il est appliqué quelques critères de la qualité urbaine citées supra.

Les critères appliqués pour le traitement sont les suivants :

- Insertion Urbaine Et Sociale
- Affordances
- Lisibilité
- Ambiance
- La Densité
- Image urbaine & esthétique urbaine

### II.5.1 LE QUARTIER GINKO DE BORDEAUX

Fiche technique du quartier GINKO	
<b>Localisation</b>	<p>Pays : France, ville de Bordeaux, région Aquitaine, département 33 – Gironde</p>  <p><b>Figure 15.</b> situation de la ville de Bordeaux</p>

<sup>35</sup> (-, Extrait du vocabulaire français de l'art urbain ) (www.arturbain.fr, s.d.)

Fiche technique du quartier GINKO		
<b>Population</b>	P = 235 178 habitants ; 7 <sup>eme</sup> agglomération française après Paris, Lyon, Marseille, Lille Toulouse et Nice	
<b>Acteurs</b>	Collectivité concédante  Aménageur  Maîtrise d'œuvre	Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB)  Bouygues Immobilier  Christian Devillers et associés  Agence Brochet/Lajus/Pueyo  Signes Ouest-I3C-Sogreah
<b>Programme de l'opération</b>	Surface	32,3 ha
	Logements : 2149 logements	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 698 logements locatifs sociaux : 537 PLUS, 161 PLS,</li> <li>• 430 logements en accession aidée : 180 logements en accession Sociale, 250 en accession modérée,</li> <li>• 1021 logements en accession libre</li> </ul>
	Equipements publics	2 groupes scolaires de 6 480 m <sup>2</sup> au total  1 structure petite enfance (crèche halte-garderie ; centre aéré)  1 Maison polyvalente  1 espace multisports (gymnase mur d'escalade fitness)  1 Maison de la danse
	Extension du pôle commercial	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 20 000 m<sup>2</sup> de surfaces de vente de pôle commercial,</li> <li>• 2 000 m<sup>2</sup> de commerces de proximité</li> </ul>

Fiche technique du quartier GINKO		
<b>Programme de l'opération (suite)</b>	Services	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 6 000 m<sup>2</sup> (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes)</li> <li>• 4 300 m<sup>2</sup> de résidence service hôtelière</li> </ul>
	Bureaux	25 180 m <sup>2</sup>
<b>Durée des travaux</b>	Début des travaux : 2010 Fin des travaux : 2017	2004-2008 concertation et phases d'étude

**Tableau 1** :fiche technique du quartier GINKO réalisé par auteur

### II.5.1.1 PRESENTATION DE LA SOCIETE DE LA PROMOTION IMMOBILIERE BOUYGUES IMMOBILIER

Bouygues Immobilier est la société de promotion immobilière du groupe Bouygues. Développeur-opérateur urbain, créé en 1956 ; Bouygues Immobilier développe des projets de logements, d'immeubles de bureaux, de commerces et d'aménagement de quartiers durables à partir de trente-neuf implantations en France et quatre à l'international. En 2018, Bouygues Immobilier se positionne comme un leader sur le marché du logement en France.<sup>36</sup>

Fortement engagée en matière d'innovation et de développement durable, l'entreprise se donne pour mission d'apporter une vie meilleure durablement à tous ses clients, en rendant la plus agréable possible leur expérience du parcours d'achat et de l'usage qu'ils vont faire des espaces de vie et services créés pour eux<sup>37</sup>.

La société a reçu plusieurs prix dont un le Prix de la sobriété énergétique décerné à Ginko, l'écoquartier du lac de Bordeaux, récemment en 2017, elle a obtenu la labélisation Top Employeur France.

<sup>36</sup> [https:// \(www.bouygues-immobilier-corporate.com, s.d.\)](https://www.bouygues-immobilier-corporate.com)

<sup>37</sup> Idem 37



**Figure 19.**Green Home à Nanterre. Architecte : Atelier Zundel Cristea

Source : <https://www.bouygues-immobilier-corporate.com>

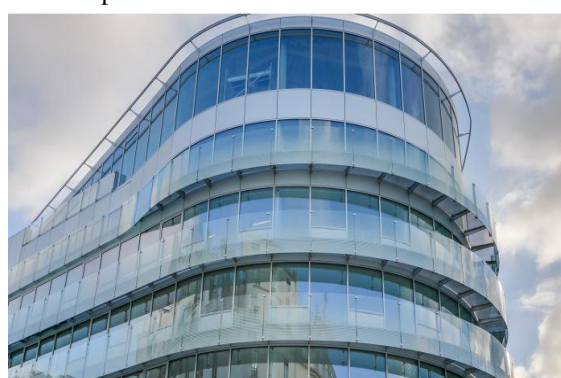


**Figure 18.**Les Lodges à Chanteloup-en-Brie, un programme de 35 maisons à ossature bois. Architecte : AW<sup>2</sup>

Source : <https://www.bouygues-immobilier-corporate.com>

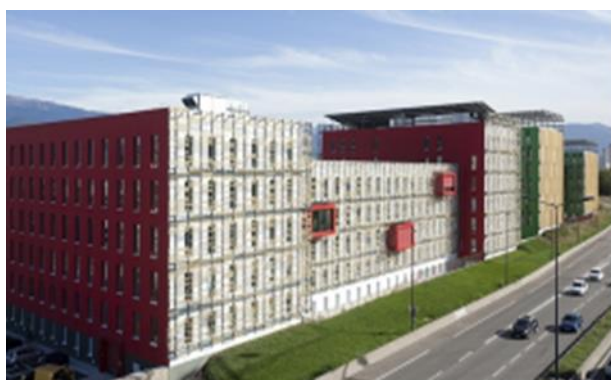


**Figure 17.**Le Fort d'Issy - Architectes : Wilmotte & Associés, Guerin & Pedroza Architectes, Architecture Studio, Atelier 2A  
Source : <https://www.bouygues-immobilier-corporate.com>



**Figure 16.**immeuble de bureaux Intown Architectes : François Leclercq et Anthony Bechu

Source : <https://www.bouygues-immobilier-corporate.com>



**Figure 20.**les Reflets du Vercors, Architecte : Tomasini Design

Source : <https://www.bouygues-immobilier-corporate.com>







**Figure 21.114** logement du quartier GINKO-Architect : Devillers et Associés

(Source : <https://www.agencedevillers.com>, s.d.)

## II.5.1.2 PRESENTATION DE LA VILLE ET CADRE

### REGLEMENTAIRE

Bordeaux métropole est aujourd'hui la 6ème plus grandes agglomérations de la France, forte d'une dynamique démographique importante environ 6% an pas dans la métropole bordelaise qui compte actuellement 720 000 habitants ; ne cesse de croître est d'attirer de nouvelle population.

A travers le projet métropolitain cette ambition est mise en œuvre. Le projet métropolitain s'inscrit dans une démarche de projet :<sup>38</sup>

- **Le projet règlementaire :**

Une révision des documents réglementaires cadre était nécessaire pour la réussite du projet. Dans le même temps Bordeaux métropole réfléchis à l'organisation des déplacements au travers de la création d'un schéma directeur opérationnel des déplacements des **SDODM** qui vient accompagner la modification des mots des documents règlementaire.

- **Le projet économique**
- **Le projet de transport**
- **Le projet touristique**

---

<sup>38</sup> (euratlantiquef)

- **Le projet urbain**

Les nouvelles populations que souhaite accueillir l'agglomération doivent venir densifier la zone urbaine existante ; pour cela une réflexion a été engagée afin de trouver des sites prioritaires de densification de tissu existant. Ils viennent de densifier le cœur de l'agglomération par une reconquête des friches ferroviaires et portuaires héritées en prenant l'exemple de Ginko.

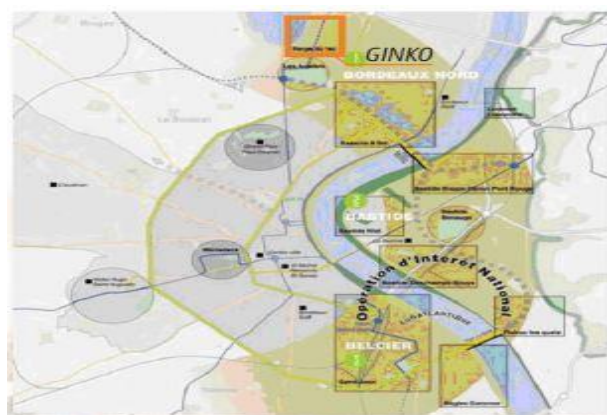
### II.5.1.3 PRESENTATION DU PROJET DANS LA VILLE

L'Ecoquartier Ginko est situé au Nord de Bordeaux, dans l'arc de développement durable inscrit dans la stratégie de développement urbain de la ville, au cœur du site d'intérêt métropolitain de Bordeaux Maritime.

Il a une place stratégique : au cœur de la dynamique de développement des territoires du Nord de l'agglomération bordelaise Ginko, l'Ecoquartier du lac de Bordeaux, dispose d'une programmation mixte

(logements et activités) et des fonctionnalités et équipements de proximité nécessaires dans un secteur aujourd'hui principalement dominé par une offre commerciale et tertiaire.

Ginko est une opération urbaine chargée d'une image forte et profondément orientée, dans sa conception même, dans une perspective de développement durable.



**Figure 22.** situation du quartier GINKO par rapport à la ville de Bordeaux  
( (Source : <http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr>. s.d.))



**Figure 23.** le quartier GINKO  
Source : <https://www.agencedevillers.com>

L'intérêt de cet exemple est d'analyser la richesse de ses enseignements. Le tableau ci-après résume, les différents points analysés du quartier GINKO, pour les cas d'étude retenus, cette analyse est faite selon une grille multicritère de la qualité urbaine. Il s'agit d'analyser l'applicabilité des critères de la qualité urbaine et leurs impacts sur l'espace urbain.



Tableau récapitulatif N°2 des résultats de l'analyse de l'application des critères de la qualité urbaine du quartier Ginko






Critère De La Qualité Urbaine	L'Application du Critère de qualité	Illustrations	Commentaires
L'Insertion Urbaine Et Sociale	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voirie interne du quartier reliée à la voirie urbaine préexistante, ainsi que la ligne du tramway a franchi le quartier en reliant ce dernier aux villes avoisinantes.<b>25</b></li> <li>• Le gabarit du quartier ne dépasse pas le R+9, le quartier des aubiers avoisinant à un gabarit de R+14. (Respect du gabarit).</li> <li>• Le quartier se trouve au bord du lac de Bordeaux, des Aménagement prévues pour l'insertion du projet (place en face du lac et des promenades) 24</li> <li>• La Mixité sociale, l'ambition du projet est de proposer des logements financièrement accessibles au plus grand nombre ainsi plusieurs formules de logements étaient réalisées afin de permettre aux différentes classes sociales de s'intégrer.<b>25</b> (698 logements locatifs sociaux ,430 logements en accession aidée 1021 logements en accession libre)</li> </ul>	 <p><b>Figure 24.le respect de la voirie préexistante</b> Source : google image</p>  <p><b>Figure 25.insertion urbaine du GINKO au bord du lac</b> Source : palmarès écoquartier 2009</p>	<p>L'insertion urbaine est rassurée dans le quartier par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le respect du réseau de transports, viaires et des cheminements doux de la ville.</li> <li>• Le respect de l'environnement et l'utilisation de ses ressources et ses équipements : le lac, les canaux, le Gymnase, les commerces de proximité ; la venelle ;</li> <li>• La mixité sociale qui était garantie par l'introduction de plusieurs formules de logement social ; logement aidé, logement en accession libre.</li> </ul>
La Densité	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2700 logements, soit l'accueil de 7 000 habitants environ répartis sur le quartier en ilots</li> <li>• Le projet est caractérisé par un système d'ilots complexes avec une densité maîtrisée (66 logements à l'hectare),<b>26</b></li> <li>• Il offre 2000 emplois environ en 2020.</li> </ul>	 <p><b>Figure 26.densité du quartier 66 logts/ha</b> Source : palmarès écoquartier 2009 Source :Google image</p>	<p>La densité des ilots était maîtrisée : 66 logements par hectares</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La cohésion sociale dans le quartier</li> <li>• Une meilleure qualité de vie dans le quartier</li> </ul>
L'Image Urbaine	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'image urbaine de l'écoquartier correspond à celle qui était projetée dans le projet d'aménagement ;</li> <li>• Les habitants sont satisfaits de l'architecture et les aménagements extérieurs réalisés ;<b>27.28</b></li> <li>• L'architecte-urbaniste Christian Devillers et l'agence Brochet-Lajus-Pueyo ont coordonné la première phase de la réalisation du quartier Ginko. L'éclectisme architectural est au rendez-vous. Plus de vingt agences d'architectures locales, nationales et internationales interviennent dans le projet. Jeux de façades, couleurs et matières se combinent avec les espaces urbains et paysagers. Les grandes terrasses composent les volumétries généreuses des logements parlant du confort des habitants.</li> </ul>	 <p><b>Figure 27.ginko lac</b> (www.pinterest.com/fab_gege/eco-quartier, s.d.)</p>  <p><b>Figure 28.l'architecture et le lac</b> www.pinterest.com/fab_gege/eco-quartier</p>	<p>Une image urbaine claire du quartier avec des formes simples, une architecture contemporaine et des couleurs qui mettent en valeur le concept général et le style architectural.</p>

Tableau récapitulatif N°2 des résultats de l'analyse de l'application des critères de la qualité urbaine du quartier Ginko

Affordances

**Le quartier permet-il aux habitants de saisir des opportunités d'usages ?**

- La présence de commerces de proximité, de bureaux, de deux écoles, d'un collège, d'aménagements urbains... et l'église, transforme ce quartier résidentiel et familial en morceau de ville à part entière.
- Le lien entre le Lac, la place Jean Cayrol, cœur du quartier, le tramway cœurs de Québec et le centre commercial de Bordeaux-Lac en intégrant du commerce de proximité ainsi un centre commercial pour la mise en valeur de l'existant constituent un moteur économique très important aux l'habitants de Ginko ainsi que les habitants des quartiers avoisinants.
- Le cœur commercial ginko :se situe au cœur du quartier, Dans la continuité vers Auchan le centre commercial de Bordeau : 9 à 13mn à pieds, favorisant la marche à pieds offrant plusieurs activités commerciales pour les habitants ainsi pour les habitants des quartiers proches.
- Des relations inter-quartiers existantes à travers la marche à pied depuis le quartier les Aubiers (quartier avoisinant) vers le quartier Ginko, vers les centres commerciaux, magasin de sport, vers la ferme enfantine, etc., il accueille différentes nationalités se retrouvent par exemple sur les Berges du Lac pour un pique-nique collectif.
- La venelle verte, réservé aux mobilités douces
- Avec l'introduction d'un équipement public emblématique par la métropole de Bordeaux tel que le gymnase Aubiers Ginko, des opportunités d'usages pour le quartier étaient saisi et favorise les liens entre les habitants du quartier et de la ville.



**Figure 29.**la terrasse et les commerces à Ginko

(Source : www.atelierfga.com, s.d.)



**Figure 30.**le gymnase de ginko

Source : www.atelierfga.com

Les espaces publics selon le statut d'occupation l'urba

Satisfaction globale par rapport au quartier	Pas du tout satisfait	Peu satisfait	Satisfait	Tout à fait satisfait	Non-réponse
Locataires et colataires	12%	24%	36%	23%	5%
Propriétaires	18%	27%	35%	18%	2%

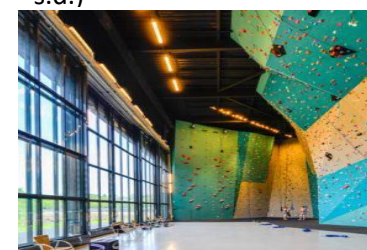
**Figure 31.**tableau de satisfaction au sujet des espaces publics

Source : vivre à Ginko, enquête par questionnaires d'Urba



**Figure 32.**le Groupe scolaire au coeur de Ginko

Source : (https://www.actuari.com/marche/ville-sarrola-carcopino-construire-groupe-scolaire-12-classes/, s.d.)



**Figure 35.**salle d'escalade ginko -aublier

Source : www.atelierfga.com



**Figure 34.**la terrasse de Ginko

(Source :www.facebook.com, s.d.)



**Figure 33.**le parc sud - Ginko


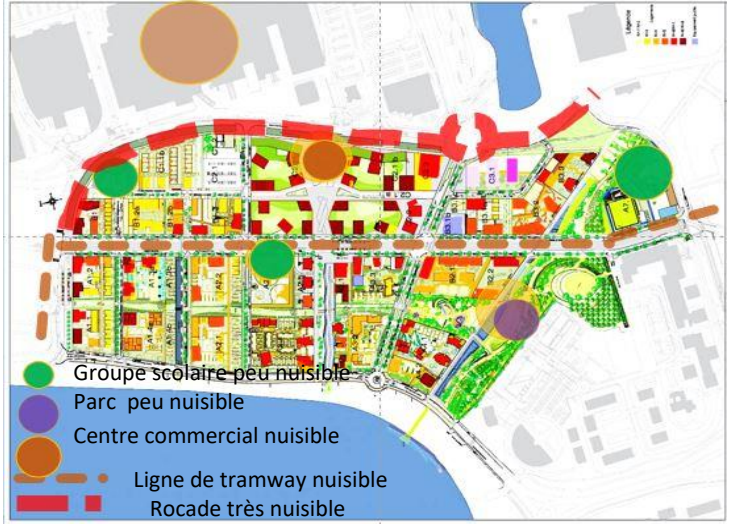
Source : (palmarès écoquartier 2009)

**Le quartier permet-il aux habitants de saisir des opportunités d'usages par :**

- L'introduction Les équipements d'accompagnement à la fonction résidentiels nécessaires
- Attractivité du quartier, en assurant des commodités,
- La composition avec le cadre naturel : l'intégration des éléments naturel pour le rendre attractive.
- Les Aménagements (air de jeux - pistes cyclables est un mobilier adéquat dans le sens d'attractivité : attire les usages).



Tableau récapitulatif N°2 des résultats de l'analyse de l'application des critères de la qualité urbaine du quartier Ginko

Critère De La Qualité Urbaine	L'Application du Critère de qualité	Illustrations	Commentaires
Lisibilité	<p>Hiérarchisation du réseau permet à une grande lisibilité des usages de chaque rue et de limiter ainsi le trafic de transit à l'intérieur du quartier.</p> <p>Les rues résidentielles sont ainsi « tranquillisées » et les nuisances sonores sont réduites.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une voie primaire de desserte d'agglomération, l'avenue des 40 Journaux, servant principalement à la desserte du centre commercial et aux liaisons inter-quartiers de Bordeaux-Nord ;</li> <li>• Trois voies de desserte principale du quartier : le cours de Québec/tramway (Nord-Sud), l'avenue Marcel Dassault (Nord-Sud) et l'avenue Reinson (Est-Ouest), qui ont comme objectif de desservir le quartier et de favoriser les liaisons entre le nouveau quartier et les quartiers limitrophes.</li> <li>• Des voies de desserte secondaire du quartier (principalement Est Ouest) dont l'objectif est la desserte résidentielle des îlots et des Équipements publics.<sup>34</sup></li> </ul>	 <p><b>Figure 36.</b>structure viaire du quartier GINKO Source : (<a href="http://www.ecoquartier-ginko.fr">http://www.ecoquartier-ginko.fr</a>, s.d.)</p>	<p>-La lisibilité était garantie par la conception des voies hiérarchiques - primaires -secondaire et tertiaires offrant une accessibilité claire vers les différents espaces</p> <p>- la Hiérarchisation des équipements ainsi les hauteurs des différents immeubles offre une lisibilité au projet.</p> <p>L'utilisation de L'élément naturel : le lac comme un repère aussi assure une bonne lecture des espaces.</p>
Ambiance	<p><b>Le projet du quartier a-t-il cherché à développer des ambiances distinctes ?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour atteindre les hautes performances énergétiques et acoustiques souhaitées, les logements ont fait l'objet d'un soin particulier en matière d'isolation. La solution retenue : les planchers bas des constructions sont réalisés sur isolant thermo-acoustique, les planchers intermédiaires sur isolant acoustique. Par-dessus l'isolant, des chapes d'une épaisseur de 4 à 5 cm.</li> <li>• Pour régler le problème des nuisances sonore du tramway, une bande d'arbres de part et d'autre du tramway ont été plantées. Pour résoudre le problème des nuisances sonore de la rocade, les autorités étudient la possibilité d'implanter un mur de protection<sup>39</sup></li> </ul>	 <p><b>Figure 37.</b>carte des ambiances sonores GINKO réalisé par auteur Source : <a href="http://www.ecoquartier-ginko.fr">www.ecoquartier-ginko.fr</a></p>	<p><b>Le projet du quartier a cherché à développer des ambiances par :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre en considération les aspects techniques dans le quartier</li> </ul>

<sup>39</sup> (Compte-rendu de la réunion d'information sur le projet d'aménagement COVIVIO Lac Lundi 8 avril 2019 )

Tableau récapitulatif N°2 des résultats de l'analyse de l'application des critères de la qualité urbaine du quartier Ginko

Critère De La Qualité Urbaine	L'Application du Critère de qualité	Illustrations	Commentaires
<p>Ambiance (suite)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le parti architectural et urbain exprime la volonté de privilégier l'orientation nord sud, sans remettre en question la composition urbaine afin d'offrir une diversité de vues sur les paysages du site et d'augmenter la durée d'ensoleillement de chaque façade.</li> <li>• Marcher au bord de l'eau (le long des canaux ou de la place nautique) entre l'eau et les bâtiments, marcher sur l'eau, plus précisément sur les ponts, être entouré d'eau et pouvoir s'asseoir au bord de l'eau.</li> <li>• L'existence des 'aires de jeux pour Enfants, espaces de jeux ainsi faire la liaison avec le centre commercial crient une diversité fonctionnelle.</li> <li>• Création du commerce de proximité afin d'animer les différents axes structurants ;</li> <li>• Création de La venelle verte réservé aux mobilités douces.</li> </ul>	<div style="display: flex; flex-direction: column;">  <p><b>Figure 39.</b>la venelle verte-Ginko Source : <a href="https://www.pinterest.com">https://www.pinterest.com</a></p>  <p><b>Figure 40.</b>le tramway traversant Ginko Source : <a href="http://www.pinterest.com">www.pinterest.com</a></p>  <p><b>Figure 38.</b>les commerces de proximité à Ginko Source : <a href="http://www.facebook.com">www.facebook.com</a></p> </div>	<p><b>Le projet du quartier a cherché à développer des ambiances par :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer Le confort du quartier par résoudre le problème des nuisances sonores en implantant des arbres et des murailles.</li> <li>• Profiter du cadre naturel le lac, le canal, et le parc</li> </ul>
<p>Composition urbaine</p>	<p><b>Quels ont été les choix de composition urbaine ?</b></p> <p><b>Pensez-vous que les choix des concepteurs sont partagés par les habitants ?</b></p> <p><b>Ces choix de composition urbaine créent-ils des esthétiques urbaines et suscitent-ils des sentiments esthétiques ?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De grands ilots innovants et complexes permettant de limiter les Emprises sur les espaces publics</li> <li>• Le principe d'aménagement : trois grandes familles de macro ilots de part et d'autre de l'axe structurant nord/sud, le cours du tramway. Ces macro ilots sont déclinés selon les principes de composition de l'ilot complexe et ouvert, afin de permettre une grande diversité et une réelle mixité typologique avec des logements individuels, intermédiaires, logements collectifs, commerces ou équipements publics.</li> </ul>	 <p><b>Figure 41.</b>Les trois grands ilots du Ginko Source : <a href="http://www.ecoquartier-ginko.fr">www.ecoquartier-ginko.fr</a></p>	



Tableau récapitulatif N°2 des résultats de l'analyse de l'application des critères de la qualité urbaine du quartier Ginko

Composition urbaine (suite)

- , logements collectifs, commerces ou équipements publics.
- Les bâtiments sont orientés d'Est en ouest offrant une vue exceptionnelle sur le lac, constitutif de l'identité du nouveau quartier et permettant de bénéficier d'un confort thermique d'été et d'hiver.

Chaque îlot est organisé en trois bandes :

**1- La bande sud :**

Délimitée par une rue de desserte et un canal Perpendiculaire au lac, regroupe l'habitat individuel (R+1) et de l'intermédiaire (individuel superposé, R+1 et R+3). Les logements disposent sur la rue de jardins constituant la lisière de l'espace public des rues.

**2- La bande nord :**

Constitué de bâtiments élevés (R+4 à R+6) groupés autour de deux niveaux de parking en superstructure. Regroupant des logements individuels disposant de jardins privés ou par des commerces.

- au centre des îlots : on retrouve le « venelle verte », largement plantée
- Un stationnement collectif qui s'adapte aux contraintes naturelles

**L'offre de stationnement :**

Il est contrôlé et répartie en plusieurs entités (silos) et en places répartie de stationnements d'immeubles sur deux niveaux, mutualisées entre les programmes :

- un niveau semi-enterré compte tenu des contraintes géologiques et de nappe phréatique affleurante
- un niveau en superstructure recouvert d'un jardin suspendu, de sorte qu'aucun véhicule ne soit vu de l'extérieur. La dalle de couverture du parking est recouverte d'une épaisseur substantielle de terre végétale (60 cm minimum) qui permet de planter de véritables jardins privés.

**Des espaces publics :**

Rythment le quartier tous les espaces et tous les bâtiments sont mis en relation avec le lac.

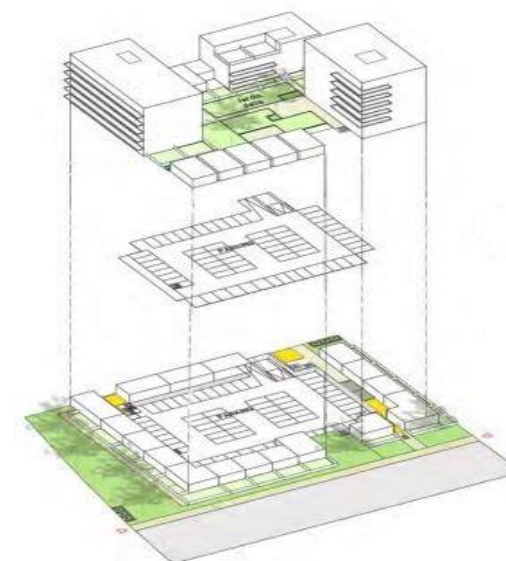


Figure 42.offre de stationnement à Ginko

Source : <https://www.agencedevillers.com>



Figure 43.la place canal à Ginko

Source : [www.pinterest.com/fab\\_gege/eco-quartier](http://www.pinterest.com/fab_gege/eco-quartier)




Figure 44.le parc Le parc Denis et Eugène Bühler:jardin promenade

Source : google image

- Une Diversité typologique était traduite sur le plan, ainsi au niveau de gabarit en assurant une insertion urbaine sur le site.
- Le stationnement sous terrain avec des jardins suspendu qui les recouvrent constituent un élément très important dans la gestion de l'espace ainsi offrent une belle image au quartier sans voiture en profil.

Tableau récapitulatif N°2 des résultats de l'analyse de l'application des critères de la qualité urbaine du quartier Ginko

Critère De La Qualité Urbaine	L'Application du Critère de qualité	Illustrations	Commentaires
	<p>L'identité aquatique est mise en valeur par la présence de trois canaux, espacés d'environ 250 mètres, qui soulignent les axes majeurs et rythment le découpage des îlots.</p> <p>Les autres espaces verts sont traités comme des jardins linéaires bordés par une voie calme et résidentielle.</p> <p><b>Les autres éléments structurants du quartier sont le jardin promenade, la venelle verte et la place canal :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le jardin promenade réservé aux circulations douces a vocation à s'étendre au-delà du quartier vers les bassins à flot.</li> <li>- La place canal qui constitue un lieu d'animation convivial, regroupe commerces et services de proximité.</li> <li>- la venelle verte, un élément fondamental permettra une traversée sinueuse du quartier selon un axe nord sud, réservé aux mobilités douces, reliant entre eux les différents îlots et équipements publics du quartier.<sup>40</sup></li> </ul>	 <p><b>Figure 45.</b>richesse architecturale et esthétique urbaine-Ginko  Source : <a href="https://www.agencedevillers.com">https://www.agencedevillers.com</a></p>	

**Tableau 2:**Récapitulatif des résultats d'analyse de l'application des critères de la qualité urbaine du quartier Ginko

Réalisé par auteur

<sup>40</sup> ( <http://www.ecoquartiers-club.logement.gouv.fr>, s.d.)

## II.6 LA PROMOTION IMMOBILIERE EN ALGERIE :

Le problème du logement en Algérie a pris des proportions très importantes au fil du temps car confronté à un rythme d'urbanisation démesurée et une croissance démographique trop élevée. Une telle poussée démographique, conjugué à un exode rural massif vers les centres urbains cherchant une vie meilleure, constituent un obstacle majeur face aux multiples efforts fournis par l'état afin d'alléger les retards accusés dans la réalisation des programmes et le non-respect des délais qui n'ont fait qu'aggraver la situation.

La production du logement dépendait, jusqu'aux années 1980, du financement de l'Etat ; devant la persistance de la crise du logement, l'Etat a reconnu son incapacité à répondre, seul, à cette demande. L'avènement de la Mondialisation, après les 90, les pouvoirs publics, se fixent de nouveaux objectifs, ils adoptent une nouvelle stratégie, mieux élaborée et plus pragmatique, passant par la mise en place de nouveaux textes législatifs<sup>41</sup>.

L'établissement du partenariat entre le secteur privé et le secteur public met l'accent sur la nécessité d'augmenter la quantité de logements disponibles sur le marché afin d'atténuer la crise persistante de l'Habitat ; elle vise, dans une deuxième phase, à améliorer la qualité du logement, la qualité de la vie et par la suite la qualité urbaine.

Malgré que La promotion immobilière privée reste cependant hors de portée des personnes fonctionnaires ou à revenus moyens, et elle s'adresse aux cadres supérieurs et aux professions libérales mais vue la crise de logement que l'Algérie a connu, elle présente la solution afin d'éviter d'attendre éternellement de bénéficier d'un logement de la part de l'Etat quel que soit formule de logement AADL <sup>42</sup> ; LPA <sup>43</sup> ; LPP<sup>44</sup>, LSP<sup>45</sup>, LV<sup>46</sup> ou même d'autre formules.

Dans le contexte actuel de transfert vers le secteur privé de prérogatives publiques liées à la production urbaine, la recherche décrit l'activité de la promotion immobilière spécialisée dans les grands projets résidentiels des opérateurs immobiliers Algériens. Elle interroge les

---

<sup>41</sup> (Abdelkrim, 2012)

<sup>42</sup> Formule de logement en location-vente – (<http://www.aadl.com.dz>, s.d.)

<sup>43</sup> -<http://www.mhuv.gov.dz>, s.d.)

<sup>44</sup> <http://www.mhuv.gov.dz>

<sup>45</sup> <https://www.logement-algerie.com>, s.d.)

<sup>46</sup> <http://www.mhuv.gov.dz>

implications spatiales et organisationnelles de l'articulation entre ses actions de promoteur et d'aménageur. de ce, il est indispensable de parcourir quelques concepts et définitions relatifs au sujet.

### **II.6.1 APERÇU HISTORIQUE ET CADRE REGLEMENTAIRE :**

A partir du moment où la crise du logement commence à toucher l'ensemble des couches de la population, l'Etat met en place un certain nombre de mesures pour essayer de répondre aux besoins nouveaux. Afin de permettre au secteur privé d'intervenir, la loi sur les réserves foncières est promulguée dès 1974.

Par le décret du 5 mars 1986 est Promulguée la loi sur la promotion immobilière.

La loi 86-87 du 04 mars 1986 ; qui représente le premier texte législatif relatif à la promotion immobilière, recouvre l'activité de plusieurs opérateurs qui sont :

- les EPLF et OPGI,
- les collectivités locales,
- les entreprises publiques économiques,
- les promoteurs privés,
- les autres institutions et organismes (mutuelles et fonds des œuvres sociales).

Le développement de la promotion immobilière est perçu comme « un volet privilégié de la balance de l'économie nationale. En effet, le contexte dans lequel intervient ce décret est l'accélération des réformes économiques à travers la mise en place des instruments juridiques fondamentaux concernant la réorganisation des bases de fonctionnement de l'économie dans le sens de la commercialité »<sup>47</sup>. Plusieurs lois et formules étaient élaborés afin de sortir de la crise. La reprise des prix du pétrole et l'accalmie sur le plan des événements de la "décennie noire" vont permettre au secteur de l'immobilier, comme pour les autres secteurs économiques, de reprendre les investissements surtout publics. Les promoteurs immobiliers intervenant dans le

cadre de plusieurs programmes immobiliers tel que AADL, LPL ; celle jugé importante était la formule du LSP. Dans la loi de finances de 2008, le législateur a décidé de rendre les logements sociaux participatifs (LSP) incessibles pendant une période de dix (10) ans.

---

<sup>47</sup> (HOUCINE, Juin : 2011)



De ce ; Des sociétés immobilières privées naissent avec des projets importants de logements.<sup>48</sup>

Aujourd'hui, les promotions immobilières privées malgré leur prix élevées, proposent des solutions pour répondre au besoin de l'état en matière de produit résidentiel, et par conséquent, on remarque l'augmentation accélérée du phénomène des promotions immobilières privées dont le nombre de promoteur privé affilié dépasse les 6000 personnes selon la FGCMPI.

### **II.6.1.1 CADRE REGLEMENTAIRE QUI REGISSE LA FONCTION DU PROMOTEUR IMMOBILIER :**

Plusieurs textes législatifs portant sur la promotion immobilière ont été élaborés, après une lecture sur ces derniers, nous présenterons les textes législatifs en rapport avec la profession de la promotion immobilière privée :

#### a) LOI N° 86-07 DU 4 MARS 1986

Il s'agit d'une activité relativement récente en Algérie, le premier texte législatif a été promulgué en 1986. (Loi n° 86-07 du 4 mars 1986 relative à la promotion immobilière). C'est « le développement du patrimoine immobilier » qui était visé. Cette loi a mis en place un dispositif Contraignant et relativement dissuasif tel que :

- la clause résolutoire,
- l'obligation de garantie fixée à trois ans.

En plus, les difficultés d'accès aux terrains, les collectivités locales ayant été dans leur totalité dans l'incapacité de mettre en œuvre le dispositif législatif et réglementaire prévue en la matière.

Le législateur encourageait l'habitat collectif et semi collectif vu la crise de logement que l'Algérie a connu.

**« La promotion immobilière est « modulée en fonction des besoins sociaux en matière d'habitat, elle consiste en la construction d'immeubles ou d'ensembles d'immeubles à usage principal d'habitation... » (Article 3 alinéa 2).**

**« Du fait de la crise aiguë en matière de logements, le législateur favorise « l'habitat de type collectif et semi collectif, particulièrement en milieu urbain ». (Article 5)**

---

<sup>48</sup> Figure citée dans la page 19

b) DECRET LEGISLATIF N°93-03 DU 1<sup>ER</sup> MARS 1993

La formule « Vente sur Plan » V.S.P est consacrée par le décret législatif n°93-03 du 1er Mars 1993, elle permet au promoteur de céder à un acquéreur un immeuble ou une fraction d'un immeuble avant l'achèvement des travaux, la transaction est formalisée par un contrat dit « Vente sur Plan » le V.S.P se veut une autre manière d'accéder à la propriété en comparaison à la vente à l'état fini.

La définition est légèrement atténuée puisque « l'activité de promotion immobilière regroupe l'ensemble des actions concourant à la réalisation ou à la rénovation de biens immobiliers destinés à la vente, la location ou la satisfaction de besoins propres ». (Article 2)

Cette formule de validation avait entraîné des effets positifs, en l'espace d'une année, plus d'une centaine de promotions immobilières de logements L.S.P avait été validée et avait connu une phase de démarrage.<sup>49</sup>

c) DECRET EXECUTIF N°97-406 DU 3 NOVEMBRE 1997 PORTANT  
CREATION DU FONDS DE GARANTIE ET DE CAUTION MUTUELLE DE  
LA PROMOTION IMMOBILIERE.

d) LOI N°11-04 DU 17 FEVRIER 2011 FIXANT LES REGLES REGISSANT  
L'ACTIVITE DE PROMOTION IMMOBILIERE

La présente loi a pour objet de fixer les règles régissant l'activité de promotion immobilière. Elle a défini les activités (projets immobiliers) du promoteur immobilier :

« **Projet immobilier** : l'ensemble des activités relatives à la construction, l'aménagement, la réfection, la restauration, la rénovation, la réhabilitation, la restructuration et le confortement de constructions destinées à la vente et/ou à la location y compris l'aménagement de terrains destinés à recevoir des constructions » (Article 3 - alinéa 9)

*Le promoteur immobilier* : « Toute personne physique ou morale initiant la réalisation de nouveaux projets, la restauration, la réhabilitation, la rénovation, la restructuration, ou le

---

<sup>49</sup> LAOUAR n (Mayale-, 2008)ée BOURAHLI Radja Mayale- logement promotionnel en Algérie Entre l'ordinaire et le standing Cas de la nouvelle ville Ali Mendjeli-Constantine-2008.

*confortement de constructions nécessitant l'une de ces interventions ou l'aménagement et l'habilitation de réseaux, en vue de les vendre ou de les louer »<sup>50</sup>*

Elle définit que Le promoteur immobilier a l'obligation d'assurer ou de faire assurer l'administration du bien, pendant une durée de deux ans à dater de la vente de la dernière fraction de l'immeuble concerné. Pendant la période sus considérée, le promoteur immobilier s'attachera à organiser le transfert de cette administration vers les organes issus des acquéreurs ou désignés par eux.

Cette loi définit deux types de vente, à savoir :

1. **La vente « assise »**

Implique la mobilisation de tous les paramètres favorisant la réussite du projet immobilier (le choix du site approprié, etc... en somme un projet qui rallie tous les suffrages.

2. **La vente « dite debout » :**

Le vendeur va vers le client potentiel afin de lui proposer son produit, cette démarche implique des frais supplémentaires et implique un investissement publicitaire. (Courrier, brochures etc...),

En fin la vente sur plan : qui est mise en application avec l'instauration de la loi 11-04

**Guide du promoteur immobilier :**

Ce guide élaboré après la loi 11-04 a défini les conditions et les documents à remplir pour pratiquer la fonction du promoteur immobilier.

Pour devenir un promoteur immobilier, la personne physique ou morale doit remplir des conditions, ainsi de fournir un dossier auprès du Fonds de Garantie de caution mutuelle de la Promotion immobilière. Les pièces à fournir sont les suivants :

Pour personne Physique :

1. Formulaire de demande personne physique ;
2. Un extrait d'acte de naissance numéro 12 ;
3. Un extrait du casier judiciaire de moins de 3 mois ;
4. Les documents justifiant des capacités professionnelles ;
5. Diplôme universitaire ;
6. Une copie de l'acte de propriété ou de location d'un local ;

---

<sup>50</sup> Loi n°11-04 du 17 février 2011

7. Certificat de nationalité du demandeur ;
8. Certificat de résidence du demandeur ;
9. Les cahiers des charges relatifs aux engagements et responsabilité professionnelle des promoteurs immobiliers rempli et signé et daté

Pour personne morale :

10. Formulaire de demande personne morale ;
11. Un exemplaire des statuts de la personne morale ;
12. Un exemplaire du bulletin officiel des annonces légales pour tant constitution de la société ;
13. L'ampliation de la délibération au cours de laquelle au cours de laquelle ont été désignés le président et éventuellement le directeur général ou le gérant à moins que ceux-ci ne soient statutaire ;
14. Les documents justifiant des capacités professionnelles du gérant (diplôme universitaire) ;
15. Une copie de l'acte de propriété ou de location d'un local ;

Le cahier des charges relatif aux engagements et responsabilités professionnelles du promoteur immobilier dûment rempli et signé et daté.<sup>51</sup>

e) DECRET 15 -281 DU 26 OCTOBRE 2015

Ce décret a pour objet de fixer les conditions et modalités de concession convertible en Cession des terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets de promotion immobilière à caractère commercial. Ce décret a ouvert les portes aux promoteurs immobiliers privés, avant ce décret ; les promoteurs n'avaient pas le droit de vendre leurs produits immobiliers en raison que le terrain appartenait toujours à l'état en mode location. Après l'introduction de ce décret la concession est convertie en cession.

ARTICLE 03 : des dispositions générales du Modèle-type de cahier des charges fixant les clauses et conditions applicables à la concession convertible en cession de terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets de promotion immobilière à caractère commercial.

---

<sup>51</sup> Guide de la promotion immobilière -[http://www.mhuv.gov.dz/Fichiers/Promoteur\\_Immobilier/GuidePI.pdf](http://www.mhuv.gov.dz/Fichiers/Promoteur_Immobilier/GuidePI.pdf)

- *ART03 La concession est convertie en cession dès réalisation du projet et à la demande du concessionnaire sous réserve de la réalisation effective du projet dûment constatée par l'obtention, par le concessionnaire d'un certificat de conformité et après avis favorable du comité technique de wilaya.*

f) ARRETE DU 12 JOUMADA EL OULA 1439 CORRESPONDANT AU 30 JANVIER 2018 DEFINISSANT LES SPECIFICITES TECHNIQUES APPLICABLES A LA REALISATION DU LOGEMENT PROMOTIONNEL AIDE.

Cet arrêté a pour objet de définir les spécificités techniques applicables à la réalisation du logement promotionnel aidé notamment par les promoteurs immobiliers privés. Les prescriptions techniques générales reposent sur la typologie et la surface du logement ; la conception du logement et son organisation spatiale et l'aménagement extérieur du logement.

Ce n'est qu'en 2018, Cet arrêté est venu pour montrer la préoccupation de l'état pour promotion la qualité urbaine et architecturale dans le secteur de l'immobilier. Citant les articles suivants :

***Art. 8. — La conception et l'organisation spatiale du logement promotionnel aidé doivent être adaptées au mode de vie local. L'aménagement extérieur des logements doit prévoir un mobilier adapté et des espaces verts en tenant compte des spécificités climatiques locales***

***Annexe I Art. 3. — Les prescriptions techniques ont pour vocation la production d'un habitat de qualité et la réalisation de logements répondant aux exigences locales et dotés d'éléments de confort. Les prescriptions techniques doivent permettre :***

- *La production d'un cadre bâti cohérent et harmonieux et en parfaite intégration avec le lieu d'implantation ;*
- *L'amélioration de la qualité architecturale et urbanistique ;*
- *L'introduction de la notion d'efficacité énergétique en intégrant le principe de la conception bioclimatique pour assurer une économie d'énergie ;*

- *La promotion, le cas échéant, de locaux à commercialiser librement.*

***Annexe I. Art. 6. La notion de repère doit être toujours présente, l'environnement urbain ainsi créé doit permettre à chacun d'identifier son lieu et de se l'approprier en tant qu'espace de vie.***

***Annexe I Art. 7. Alinéa 1-7***

***En relation avec le maître de l'œuvre, le promoteur immobilier doit, lors de la conception de son projet, veiller à :***

- *Rechercher la notion de quartier en renforçant son intégration et ses espaces privés et en lui créant ses propres limites physiques et/ou virtuelles ;*
- *Tenir compte de la qualité du bâti existant, dans son architecture, son organisation et son adaptation au contexte (contraste-intégration) ;*
- *Valoriser l'espace extérieur en créant la relation entre le bâti et l'environnement immédiat.*
- *Cette relation doit être clairement matérialisée par des espaces hiérarchisés.*
- *Le promoteur immobilier doit rechercher et imprégner à son projet un caractère urbain propre.*
- *Il doit prévoir des espaces de transition qui assurent le passage graduel de l'utilisation publique à l'utilisation privée.*

## **II.6.1.2 SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DES TEXTES LEGISLATIFS :**

La promotion immobilière privée est une activité relativement récente en Algérie ; ces textes ont pour but principale de protéger le bénéficiaire d'une promotion immobilière, et ce à travers la création du fond de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière.

La loi 11-04 est venue pour définir le rôle et les conditions qui contrôlent la fonction des promoteurs immobiliers. Le Décret 15-281 qui a fixé les conditions et modalités de concession convertible en Cession des terrains relevant du domaine privé de l'état, a ouvert les portes d'opportunités aux promoteurs immobiliers privés.

La notion de la qualité urbaine et architecturale, notre sujet de recherche ; n'était évoquée que dans l'arrêté de 30 Janvier 2018 qui a touché uniquement le logement LPA ; la promotion immobilière privée n'était pas suggérée.

## **II.6.2 LE PROMOTEUR IMMOBILIER PRIVE UN ACTEUR IMMERGEANT DANS LA FABRIQUE DE LA VILLE**

Le promoteur immobilier est un agent économique réalisant une activité de promotion immobilière, telle que définie par le décret législatif n= 93-03 relatif à l'activité immobilière, A partir de 1979, des mesures importantes avaient été prises dans le cadre de la résolution de la crise de l'habitat, la formule du « Logement Promotionnel », elle permettait aux ménages, pourvus de moyens limités, d'accéder, grâce à des facilités, à des aides de la part de l'Etat, au logement.

Le Logement Promotionnel est une formule qui permet l'accès à la propriété du logement promotionnel, il s'adresse à la catégorie sociale dite « moyenne », elle est constituée essentiellement de salariés aux revenus modestes, ce qu'il explique l'essor et l'émergence des promotions immobilières privées après avoir été limitées à une catégorie spécifique de la société. À cet égard, nous avons mené des entretiens avec des promoteurs immobiliers privés pour avoir une idée sur leur fonction ainsi les facteurs qui l'influence.<sup>52</sup>

(La figure 45 représente les différentes phases par lesquelles passent le promoteur et L'acquéreur intéressés par les logements LSP)

### **II.6.2.1 Synthèse de l'entretien avec les promoteurs immobiliers privés :**

(Tableau récapitulatif des entretiens avec 5 promoteurs en annexe 2)

Le promoteur est un acteur émergeant dans la fabrique de la ville, il se base sur des études de marché immobilier ; plusieurs facteurs conditionnent sa fonction :

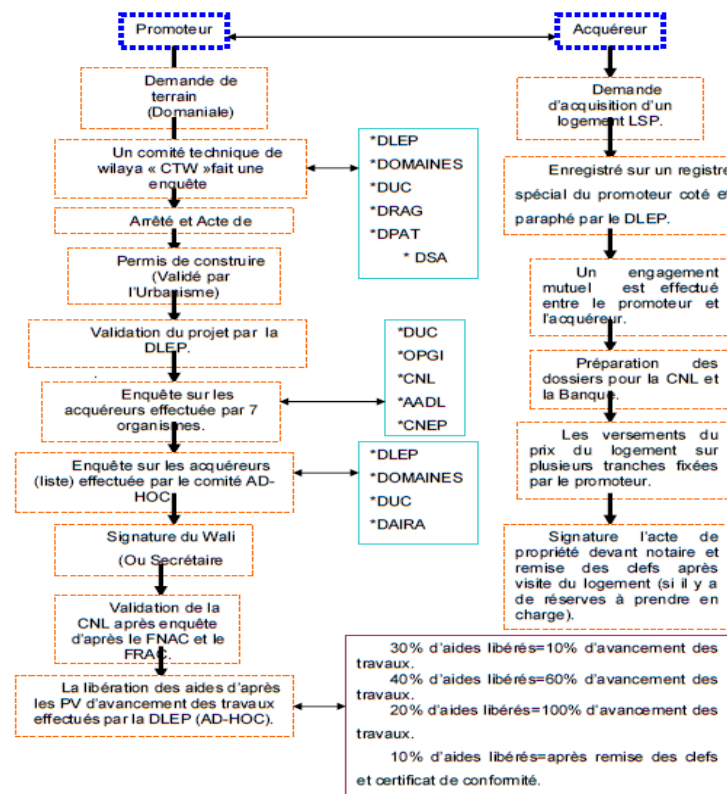
La rareté et le cout élevé du foncier constituent des facteurs importants qui définissent les prix des logements construits ainsi la construction des équipements de proximité de base tel que les crèches et les écoles. Plusieurs promoteurs immobiliers trouvent les lois sur la promotion

---

<sup>52</sup> Annexe 2 : entretien avec 5 promoteurs immobiliers privés -foire de l'immobilier 28-02-2019

immobilière étaient au service du promoteur, néanmoins d'autres trouvent que les instruments d'urbanisme le POS, et le règlement ZET sont rigides et contraignants : ils limitent le gabarit, la surface construite par le COS ; ainsi ils précisent les types des constructions (voir cas d'étude p73 , case commentaires).

En outre, les promoteurs affirment que le marché immobilier, ces dernières années est toujours en expansion. Les différentes classes sociales s'intéressent à la promotion immobilière privées grâce aux aides financières de l'état pour l'obtention d'un logement. Et pour répondre aux exigences des clients en matière de la qualité architecturale, du confort ainsi d'aménagement urbain ; les promoteurs s'intéressent à la notion de qualité que ce soit architecturale ou urbaine, ainsi qu'à la démarche du développement durable dans leurs projets.



### II.6.3 LES PROMOTEURS IMMOBILIERS PRIVES EN QUETE DE LA QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

**Figure 46.**différentes phases par lesquelles passent le promoteur et L'acquéreur intéressés par les logements LSP -2006.

(Source : ABBAS HOUCINE. La production de logement comme indicateur des Mutations socio-économiques -Cas de Constantine- juin 2011).



Présentation de quelques projets réussis de la promotion immobilière privée

**Figure 47.** Tour Agacia résidentielle par Bessa Promotion- Alger

Une tour résidentielle en cours de réalisation par Bessa promotion- promoteur immobilier privé

( ([www.bessapromotion.com/projets-en-cours](http://www.bessapromotion.com/projets-en-cours), s.d.)).



([www.groupe-eden.com](http://www.groupe-eden.com), s.d.)



**Figure 48.** residence twin palms -HNTP Promotion-Oran

([www.hntp-dz.com](http://www.hntp-dz.com), s.d.)



**Figure 49.** Résidence les orangiers-Eden groupe-oran

Source : [www.groupe-eden.com](http://www.groupe-eden.com)



**Figure 50.** tour Ben Chougrane-HNTP-Oran

([www.hntp-dz.com](http://www.hntp-dz.com), s.d.)

## CONCLUSION DU CHAPITRE

D'après l'analyse de l'exemple étudié celui de Ginko en France, il ressort que l'application des critères de qualité urbaine ont permis d'identifier des marges de progrès pour améliorer la qualité de l'écoquartier évalué. Cette analyse a démontré que le quartier a une qualité urbaine remarquable et de renommée. De plus Une révision et des modifications des documents réglementaires cadres s'avéraient nécessaires pour réussir le projet par les autorités (bordeaux métropole) : adapter le règlement au projet urbain et non pas l'inverse.

En Algérie, La fonction des promoteurs immobiliers privés est régie par des textes juridiques réputant la profession à travers plusieurs lois, ceci a ouvert les portes à des opportunités pour les promoteurs immobiliers à investir dans le domaine de l'immobilier. Néanmoins la notion de qualité n'était pas prononcée dans ces textes qu'en 2018 d'après l'arrêté de 30 Janvier 2018, et cette dernière n'était élaborée que pour définir les spécificités techniques applicables à la réalisation du logement promotionnel aidé LPA, elle n'a pas touché les promotions immobilières privées.

Il est cependant important de remarquer que malgré l'abondance de la législation vis à vis de la promotion immobilière privée, les textes législatifs et réglementaires ne traitent pas de la qualité du cadre bâti produit, les textes législatifs abandent en revanche sur les aspects techniques et administratifs en rapport avec la profession.

### III. CAS D'ETUDE

#### INTRODUCTION

Dans ce chapitre, nous allons procéder à la vérification des résultats obtenus dans le chapitre précédent à travers la recherche thématique, et cela à travers deux exemples en Algérie, le premier est déjà réalisé et en fonctionnement, celui de Bir el Djir à Oran, le deuxième est en cours de réalisation, c'est celui de l'écoquartier Hacene Malik à Tizi-Ouzou.

La vérification se fera, en comparant l'application des critères de la qualité urbaine dans ces projets avec le projet de référence celui de Ginko en France.

Cela nous mènera à avoir une vision globale sur la recherche de la qualité urbaine dans les promotions immobilière privée en Algérie. A la fin, nous évaluerons ces résultats, afin d'élaborer une synthèse générale de ce travail.


#### ANALYSE DES CAS D'ETUDE :

##### III.1.1 LE QUARTIER AL RIAD BIR EL DJIR ORAN

Pour le 1er cas d'étude quartier El Ryad et après avoir présenté le promoteur et la commune, ; nous entamerons par la suite l'analyse du quartier

. L'Analyse va porter sur l'application des critères de la qualité urbaine par le promoteur dans son projet de promotion immobilière privée selon les critères suivants :

- **Insertion Urbaine Et Sociale**
- **La Densité**
- **Image urbaine**
- **Affordances**
- **Lisibilité**
- **Ambiance**
- **Composition urbaine (esthétique urbaine).**

Fiche technique du quartier el RYAD ORAN		
<p><b>Localisation</b></p>	<p>Pays : Algérie, wilaya commune de BIR EL DJIR, situé à la commune de Bir El-Djir à l'extrémité orientale d'Oran, longeant le 4e périphérique.</p>	 <p><b>Figure 51.</b>situation du quartier el Ryad-oran Source : www.Openstreetmap.org</p>
<p><b>Population</b></p>	<p>P = 1 454 078 habitants<sup>53</sup> ; 3ème Wilaya Algériennes après Alger, Sétif,</p>	
<p><b>Acteurs</b></p>	<p>Collectivité concédante</p> <p>Aménageur</p> <p>Maîtrise d'œuvre</p>	<p>Wilaya d'Oran</p> <p>BTPH-HASNAOUI SPa</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Miguel Saraiva &amp; Associados - Arquitectura e Urbanismo, Lda.</li> <li>• IBAU France</li> </ul>
<p></p>	<p>Surface</p>	<p>45 ha</p>
<p></p>	<p>Logements : 1772 logements</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 232 logements individuels</li> <li>• 1540 Logements Collectifs</li> </ul>

<sup>53</sup> [https://fr.wikipedia.org/wiki/Liste\\_des\\_wilayas\\_d%27Alg%C3%A9rie\\_par\\_population](https://fr.wikipedia.org/wiki/Liste_des_wilayas_d%27Alg%C3%A9rie_par_population)

Fiche technique du quartier el RYAD ORAN		
<b>Programme de l'opération</b>	Equipements publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 03 écoles</li> <li>• 01 CEM,</li> <li>• 1 lycée, 01 lycée technique,</li> <li>• 01 salle omnisport,</li> <li>• 01 complexe sportif,</li> <li>• 01 piscine,</li> <li>• 01 centre de soins,</li> <li>• 01 sûreté urbaine</li> <li>• 01 jardin public,</li> <li>• 01 mosquée,</li> <li>• 01 centre de remise en forme</li> </ul>
	Extension du pôle commercial	Centre commercial s = 2 000 m <sup>2</sup> de commerces de proximité
	Services	- 01 hôtel
	Bureaux	01 tour administrative
<b>Durée des travaux</b>	Début des travaux : 2013 Fin des travaux : 2016	2010-2013 concertation et phases d'étude

**Tableau 3.** fiche technique du quartier el Ryad-Oran réalisé par auteur

### III.1.1.1 PRESENTATION DU GROUPE HASNAOUI

Le Groupe des Sociétés HASNAOUI (GSH) est Créé en 1974 ; un leader du marché algérien dans les secteurs de la construction et de l'agriculture. Il dispose d'importantes capacités de réalisation et de production parfaitement intégrées à ses métiers de base, reposant sur une stratégie axée sur le développement de partenariats internationaux, ce qui lui a permis au fil des années d'acquérir un savoir-faire.

Il rassemble plus de 18 entreprises opérant dans cinq principaux pôles : Construction, Industrie, Agriculture, services et Pierre.

Le Groupe des Sociétés HASNAOUI, tout en tenant ses promesses pour consolider son cœur de métier qu'est la promotion immobilière, s'attèle également à diversifier ses activités et contribuer plus efficacement à l'économie nationale.<sup>54</sup>

Une contribution qui appelle à plus de responsabilités. Elle implique une intervention qualitative ayant recours aux technologies de pointe.<sup>55</sup>

Quelques chiffres sur le groupe GSH :

- 3500 employés
- 18 entreprises, dont 07 en partenariats avec des sociétés européennes ;
- 60hectares d'installations industrielles de production
- 40000 logements individuels et collectifs construits ;
- 250 d'infrastructures publiques livrées.

Pour répondre à la forte demande en matière de logement, le GSH a créé la société de promotion immobilière en 2016, la société a repris l'activité de la promotion immobilière de BTPH HASNAOUI SPA.<sup>56</sup>



**Figure 53.**creche EL RYAD

Source :  
www.groupe-hasnaoui.com



**Figure 52.**Figure.quartier résidentiel réalisé par groupe Hasnaoui immobilier Oran - Algérie.

Source : www.groupe-hasnaoui.com

<sup>54</sup> <https://www.groupe-hasnaoui.com/le-groupe/presentation>

<sup>55</sup> Idem 55

<sup>56</sup> Idem 55





**Figure 54.** centre anti cancer en cours de réalisation Groupe Hasnaoui-Sidi Bel Abbas – Algérie

(Source : <http://www.groupe-hasnaoui.com>).



**Figure 56.** Hôtel 4 étoiles Ben Ahmed Pos 5, Hai Yasmine, Bir El Djir

(Source : <http://www.groupe-hasnaoui.com>).



**Figure 55.** Mosquée el Maakam. Ville: Sidi Bel Abbès

(Source : <http://www.groupe-hasnaoui.com>).



**Figure 57.** Réhabilitation de Hôtel Tahat, avec 108 chambres a Tamanrasset

(Source : <http://www.groupe-hasnaoui.com>).



**Figure 58.** Usine HMDM  
(Source : <http://www.groupe-hasnaoui.com>).

### III.1.1.2 PRESENTATION DU PROJET DANS LA VILLE

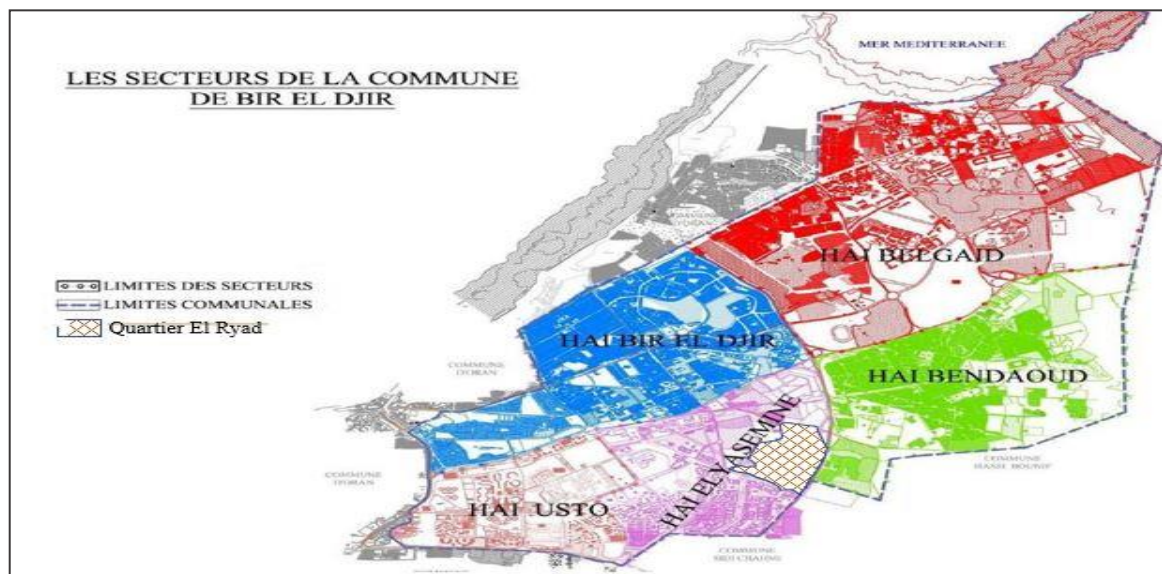
La wilaya d'Oran se caractérise par une diversité paysagère qui constitue une véritable mosaïque dans son environnement régional, elle réunit quatre communes Oran, Bir el Djir, Es Senia, Sidi Chahmi, totalise trois Daïra et quatre chefs-lieux de commune.



**Figure 59.**..situation du quartier elryad par rapport au centre ville d'Oran

Bir el Djir représente principalement une zone de l'extension de la ville d'Oran, une zone qui a vu une accélération

(Source : google Earth ; réalisé par auteur)



**Figure 60.**situation du quartier par rapport a la commune de Bir el djir

Source : Mr ZOUANI Réda-les instruments d'urbanisme entre textes législatifs et réalité pratique le cas des pos à Bir el djir-2016-

d'urbanisation incontrôlée. Elle a été l'issue de secours pour tous les problèmes et les situations d'urgence qu'avait connu Oran. Ainsi les besoins en logements, infrastructures et équipements se sont accrus avec le temps. Mais aussi des besoins nouveaux apparaissent tels



que tranquillité, sécurité et loisirs. Bir el Djir s'est transformé, d'un simple village à une agglomération secondaire.

L'ensemble immobilier El Ryad est un des plus importants projets immobiliers d'Oran. Il est situé dans la commune de Bir El-Djir dans un emplacement remarquable à l'extrémité orientale d'Oran, longeant le 4e périphérique. Le périmètre du site est délimité :

- Au Nord : par des terres agricoles et une route
- A l'Est : par le 4e boulevard périphérique
- Au sud : par une route à double voie
- A l'Ouest : par des terrains non construits

L'ensemble urbain El Ryad constitue le plus grand projet immobilier qui est réalisé par le groupe Hasnaoui dans la wilaya d'Oran.

El Ryad est un projet de promotion immobilière qui s'étend sur une superficie totale de



450.000 m<sup>2</sup>. Conçu comme un nouveau quartier de la zone Est de la ville d'Oran, il se

**Figure 61.** quartier ElRyad -les logements collectifs

Source : [http://fr.fcm.pt/projet/28/quartier\\_el\\_ryad](http://fr.fcm.pt/projet/28/quartier_el_ryad)

distingue par une basse densité du bâti, de façon à offrir aux acquéreurs les meilleures conditions de vie.

Le complexe d'habitation est composé par 3 grands groupes qui se répartissent sur le terrain, Les gabarits des bâtiments hauts (R+8), les gabarits intermédiaires (R+6) et les gabarits bas (R+1) des villas.

El Ryad dispose d'une programmation mixte de logements, mais aussi de tous les équipements publics nécessaires, dont 03 écoles, 01 CEM, 1 lycée, 01 technicum, 01 salle omnisport, 01 complexe sportif, 01 piscine, 01 centre de soins, 01 sûreté urbaine, 01 jardin public, 01 hôtel, 01 tour administrative, 01 mosquée, 01 centre de remise en forme.

III.1.1.3 CRITERES DE LA QUALITE URBAINE DANS LE QUARTIER EL RYAD -ORAN

Tableau N° 4. Récapitulatif des résultats d'analyse de l'application des critères de la qualité urbaine du quartier El Ryad



Critère De La Qualité Urbaine	L'Application du Critère de qualité	Illustrations	Commentaires
<p><b>L'Insertion Urbaine Et Sociale</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voirie interne du quartier reliée à la voirie urbaine préexistante.</li> <li>• Il est orienté nord-ouest ; sud-est. Il a une pente qui permet un bon ensoleillement, une bonne architecture, une bonne amenée d'eau et une bonne évacuation de l'assainissement par gravité</li> <li>• Le gabarit du quartier ne dépasse pas le R+8, les quartiers avoisinants ont un gabarit de R+8.en respectant les directives du POS.</li> <li>• La Mixité sociale, plusieurs formules de logements étaient réalisées afin de permettre aux différentes classes sociales de s'intégrer.1759 logements : 232 logements individuels en R+1.et 1540 Logements Collectifs de R+6-R+8</li> </ul>	 <p><b>Figure 62.</b> voirie interne reliée à la voirie urbaine préexistante-réalisé par auteur</p>  <p><b>Figure 63-</b>le gabarit du quartier El Ryad Source : google image</p>	<p>L'insertion urbaine dans le quartier était garantie par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le respect du réseau de viaires du POS</li> <li>• Le respect de l'environnement et l'utilisation de ses ressources et ses équipements comme les commerces de proximité</li> <li>• La mixité sociale qui était garantie par l'introduction de plusieurs formules de logement.</li> </ul>



Tableau N°4 Récapitulatif des résultats d'analyse de l'application des critères de la qualité urbaine du quartier El Ryad

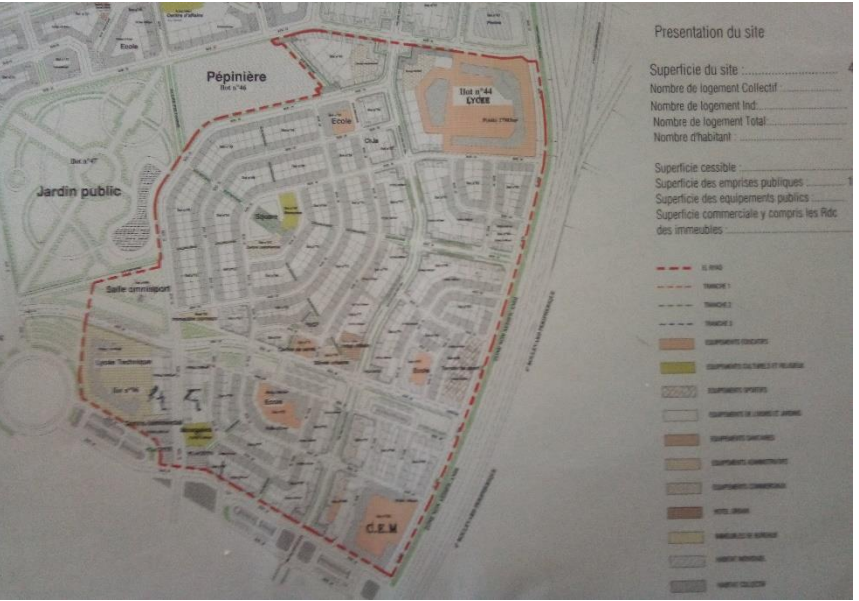

Critère De La Qualité Urbaine	L'Application du Critère de qualité	Illustrations	Commentaires
<p><b>La Densité</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1759 logements, soit l'accueil de 10 000 habitants environ répartis sur le quartier en blocs</li> <li>• Déterminer une densité ambitieuse et cohérente avec le milieu existant, seulement 50% est réservée aux équipements et aux espaces verts et airs de jeux.</li> <li>• Le projet est caractérisé par un système d'ilots semi ouvert condominium 67 ilots selon l'architecte concepteur Miguel Savaira avec une densité maîtrisée (40 logements à l'hectare),</li> <li>• Il offre des opportunités d'emplois à travers :</li> <li>• L'existence des commerces de proximité sur les axes structurants, les équipements publics, Le centre commercial ;</li> <li>• La société de gestions immobilières crée par le maitre d'ouvrage</li> </ul>	 <p><b>Figure 64.</b>systeme d'ilots semi ouvert -67 ilots-densité de 40 logts /ha  <b>Source :</b> vie des villes n°18 Mai 2013</p>	<p>La densité des ilots était maitrisée : 40 logements par hectares ce qu'il assure :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La cohésion sociale dans le quartier</li> <li>• Une meilleure qualité de vie dans le quartier</li> </ul>
<p><b>L'Image urbaine</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'image urbaine de l'écoquartier correspond à celle qui était projetée dans le projet d'aménagement ;</li> <li>• Le projet El Ryad, grâce à ces solutions, a décroché en automne 2016, le prix national Energie-climats tempérés, dans le cadre du concours Green Building Awards 2016.</li> <li>• Le quartier se démarque par sa conception architecturale originale et contemporaine. L'originalité dans ces façades ainsi dans la hiérarchie dans les espaces verts (publique -semi privés) ainsi dans la hiérarchie dans les blocs et les ilots individuel en R+1, semi collectif en R+6, collectif en R+8</li> </ul>	 <p><b>Figure 65.</b>architecture et image urbaine du Ryad  <b>Source :</b> google image</p>	<p>- Une image urbaine clair du quartier avec des forme simple, une architecture contemporaine et des couleurs qui mettent en valeur le concept général et le style architecturale adapté.</p>

Tableau N°4 Récapitulatif des résultats d'analyse de l'application des critères de la qualité urbaine du quartier El Ryad

Affordances

**Le quartier permet-il aux habitants de saisir des opportunités d'usages ?**

- La conception des commerces de proximité, de bureaux, des écoles, d'aménagements urbains..., transforme ce quartier résidentiel et familial en morceau de ville.
- L'intégration du commerce de proximité ainsi un centre commercial, une Mosquée, (une crèche et une piscine en projet) , les terrains de sport ; constituent un moteur économique très important aux l'habitants de quartier ainsi que les habitants des quartiers avoisinants.
- Le cœur du quartier représente une zone très calme, il est dédié aux villas, néanmoins le maitre d'ouvrage a implanté un centre commercial dans cet endroit.
- Des relations inter-quartiers existantes à travers la marche à pied depuis les quartiers avoisinants sans clôtures.
- Plusieurs voies piétonnes, réservées aux mobilités douces pour favoriser la marche à pied,

Des aires de jeux pour enfants -terrains de sport, espaces verts constituent des lieux de rencontrent des habitants du quartier



Figure 66. Evénement sur l'espace central du Ryad  
Source : www.facebook.com



Figure 67. commerces de proximité au RDC des Blocs -Ryad-Oran  
Source : www.facebook.com



Figure 68. carte des équipements du Ryad -réalisée par auteur



Figure 69. équipement de proximité -Mosquée



Figure 70. axe structurant vert

(Source : <http://www.groupe-hasnaoui.com>).




**Le quartier permet de saisir des opportunités d'usages par :**

L'introduction Les équipements d'accompagnement à la fonction résidentiels nécessaires

Introduction des aménagements (air de jeux -terrain de sport -voie piétonne et des mobiliers adéquat dans le sens d'attractivité : attire les usages).



**Tableau N°4 Récapitulatif des résultats d'analyse de l'application des critères de la qualité urbaine du quartier El Ryad**

<p style="text-align: center;"><b>Lisibilité</b></p>	<p>Hiérarchisation du réseau permet à une grande lisibilité des usages de chaque rue et de limiter ainsi le trafic de transit à l'intérieur du quartier.</p> <p>Les rues résidentielles sont ainsi « tranquillisées » et les nuisances sonores sont réduites.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une voie primaire qui a franchis le quartier ou se situe des galeries commerciales</li> <li>• Des voies secondaires et tertiaires pour assurer la circulation dans le quartier ;</li> <li>• Des rues piétonnes ont été prévu pour favoriser la marche à pieds ainsi pour réduire la circulation automobile.</li> <li>• Le complexe d'habitation est composé de 3 grands groupes. Les gabarits de bâtiments hauts R+8, les gabarits intermédiaires R+6 et des gabarits bas R+1 villas</li> <li>• Des équipements publics intégrés constituent des repères qui permettent à une grande lisibilité du quartier.</li> </ul>	 <p><b>Figure 72.</b>carte de la hiérarchie des voies du Ryad réalisé par auteur</p>  <p><b>Figure 71.</b>carte des équipements du Ryad -réalisée par auteur</p>	<p>-La lisibilité était garantie par la conception des voies hiérarchiques - primaires -secondaire et tertiaires offrant une accessibilité claire vers les différents espaces</p> <p>- la Hiérarchisation des équipements ainsi les hauteurs des différents immeubles offre une lisibilité au projet.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Ambiance</b></p>	<p><b>Le projet du quartier a-t-il cherché à développer des ambiances distinctes ?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La répartition des bâtiments a été conçue de sorte à permettre aux habitations d'avoir une double exposition au soleil et une ventilation transversale qui devraient conférer aux appartement un niveau de confort appréciable.</li> </ul>	 <p><b>Figure 73.</b>exposition des habitations au soleil</p> <p>(Source : <a href="http://www.groupe-hasnaoui.com">http://www.groupe-hasnaoui.com</a>).</p>	<p>Introduction des aires de jeux et des équipement publics et des commerces de proximité jouent un rôle tes important afin d'animer le quartier.</p>

**Tableau N°4 Récapitulatif des résultats d'analyse de l'application des critères de la qualité urbaine du quartier El Ryad**



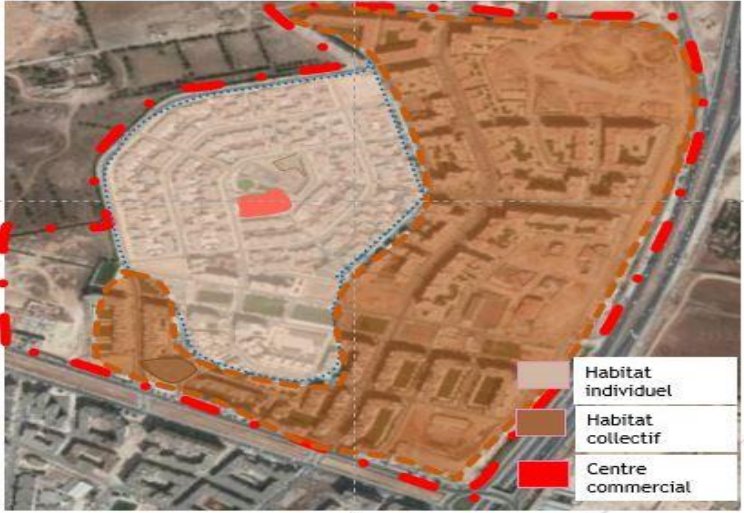
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);"><b>Ambiance (suite)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour atteindre les hautes performances énergétiques et acoustiques souhaitées, les logements ont fait l'objet d'un soin particulier en matière d'isolation type STO. La solution retenue : Isolation thermo acoustique appliquée par l'extérieur, ce qu'il permette aussi la correction des défauts d'exécution. Les murs extérieurs ont été réalisés en parois simple d'une seule rangée de brique de céramique de 20 cm isolées par des plaques de polystyrène de 4-8 cm.</li> <li>• Le parti architectural et urbain exprime la volonté de privilégier l'orientation Est Ouest du site afin d'augmenter la durée d'ensoleillement de chaque façade.</li> <li>• L'existence des 'aires de jeux pour Enfants, espaces de jeux ainsi les commerces et les équipements de proximité crient une diversité fonctionnelle.</li> <li>• Création du commerce de proximité afin d'animer les différents axes structurants ;</li> <li>• Création des rues réservées aux mobilités douces.</li> </ul>	 <p><b>Figure 74.</b>équipement de proximité – crèche (Source : <a href="http://www.groupe-hasnaoui.com">http://www.groupe-hasnaoui.com</a>).</p>  <p><b>Figure 75.</b>espace vert et aires de jeux -El Ryad -Oran Source : google image</p>	<p>-prendre en considération les aspects techniques dans le quartier et l'utiliser pour un meilleur confort thermique ainsi une meilleure isolation phonique assure la satisfaction des habitants.</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);"><b>Composition urbaine</b></p>	<p><b>Quels ont été les choix de composition urbaine ?</b></p> <p><b>Pensez-vous que les choix des concepteurs sont partagés par les habitants ? Ces choix de composition urbaine créent-ils des esthétiques urbaines et suscitent-ils des sentiments esthétiques ?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le complexe d'habitation est composé de 3 grands groupes. Les gabarits de bâtiments hauts R+8, les gabarits intermédiaires R+6 et des gabarits bas R+1 villas</li> </ul> <p><b>Emprises sur les espaces publics</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les bâtiments sont orientés d'Est en ouest permettant de bénéficier d'un confort thermique d'été et d'hiver.</li> </ul>	 <p><b>Figure 76.</b>carte des zones: villas-collectifs réalisée par auteur</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une Diversité typologique était traduite sur le plan, ainsi au niveau de gabarit en assurant une insertion urbaine sur le site.</li> </ul>



Tableau N°4 Récapitulatif des résultats d'analyse de l'application des critères de la qualité urbaine du quartier El Ryad


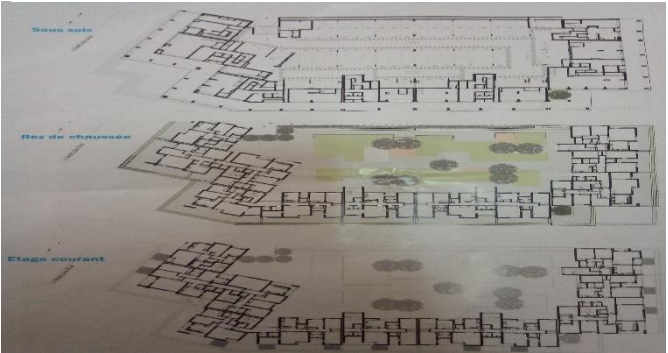


<p>Composition urbaine</p>	<p><b>Les bâtiments haut R+8-R+6 :</b></p> <p>Délimitée par les rues de desserte et l'axe primaire regroupe l'habitat collectif. Les logements disposent sur la rue de jardins semi privés constituant la lisière de l'espace public des rues. Des galeries commerciales ont été intégrés au RDC des bâtiments hauts.</p> <p>- <b>au centre du quartier une zone calme réservée aux villas néanmoins un centre commercial était implanté à ce niveau.</b></p> <p>- Un stationnement collectif qui s'adapte aux contraintes naturelles.</p> <p><b>Des espaces publics :</b></p> <p>Les espaces verts sont traités comme des jardins linéaires bordés par une voie calme et résidentielle.</p> <p>- des voies piétonnes ont été prévu pour favoriser la marche à pieds</p> <p>L'axe vert qui constitue un lieu d'animation convivial, regroupe commerces et services de proximité. et les terrains de sport</p> <p><b>L'offre de stationnement :</b></p> <p>Il est contrôlé et répartie de stationnements d'immeubles aux entre sols ainsi des places en plein air.</p> <p>- un niveau semi-enterré en superstructure recouvert d'un jardin suspendu, de sorte qu'aucun véhicule ne soit vu de l'extérieur. La dalle de couverture du parking est recouverte d'une épaisseur substantielle de terre végétale.</p>	<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;">  <p><b>Figure 77.</b>Axe vert structurant Source : google image</p>  <p><b>Figure 78.</b>l'offre de stationnement à l'entre sol Source : vie des villes n°18 Mai 2013</p>  <p><b>Figure 79.</b>les batiments hauts du Ryad-oran Source : www.facebook.com</p> </div>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le stationnement sous terrain avec des jardins suspendu qui les recouvrent constituent un élément très important dans la gestion de l'espace ainsi offrent une belle image et augmente l'offre de stationnement</li> <li>• L'orientation prévu a permet un meilleur ensoleillement des façades</li> </ul> <p>Sur Une <b>zone calme</b> : la zone des <b>villas</b>, il 'était implanté un <b>centre commercial</b> suivant les directives du POS selon le promoteur <b>Hasnaoui</b>.<sup>57</sup> « <b>NON, nous n'avons pas pu toucher à ce plan d'occupation des sols, nous l'avons subi, il a plein d'insuffisances et il nous a beaucoup pénalisés, nous aurions pu obtenir des résultats beaucoup plus intéressants, mais c'est un instrument opposable aux tiers, c'est ainsi la loi</b> »</p>
----------------------------	---	---	---

Tableau 4. Récapitulatif des résultats d'analyse de l'application des critères de la qualité urbaine du quartier El Ryad

<sup>57</sup> (Entretien avec M. Brahim Hasnaoui. PDG du Groupe BTPH Hasnaoui -vie des villes , 2013)

### III.1.2 LE QUARTIER MALIK HACENE TIZI-OUZOU

Fiche technique du quartier Malik Hacene		
<p><b>Localisation</b></p>	<p>Pays : Algérie, ville de Tizi-Ouzou, situé à la sortie Est de Tizi-Ouzou ville, sur la RN 12 près de la gare Timiza Laghbar</p>	 <p><b>Figure 80.</b>situation de la ville de Tizi Ouzou</p> <p>Source : <a href="http://www.googlemap.com">www.googlemap.com</a></p>
<p><b>Population</b></p>	<p>P = 1,127,607 habitants ; 4ème Wilaya Algériennes après Alger, Sétif, et Oran</p>	
<p><b>Acteurs</b></p>	<p>Aménageur  Maîtrise d'œuvre</p>	<p>Achim immobilier  Scpa fortéc m.et Mme ait chikh</p>
	<p>Surface</p>	<p>3 56800 ha</p>
	<p>Logements : 1008 logements</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 36 villas S=15 120 m<sup>2</sup></li> <li>• 1008 logements S= 78 855 m<sup>2</sup></li> </ul>



Fiche technique du quartier Malik Hacene		
<b>Programme de l'opération</b>	Équipements	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hôpital - Business Center</li> <li>• Ecole et crèche s= 5 300 m2</li> <li>• Complexe sportif s= 7 800 m2</li> <li>• Centre culturel s= 2 000 m2</li> </ul>
	Extension du pôle commercial	Centre commercial s = 4 020 m2
	Services	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bâtiments pour services</li> <li>• Bâtiments pour commerce s=19 150 m2</li> </ul>
	Bureaux	1 527 m2
<b>Durée des travaux</b>	Début des travaux : 2015 Fin des travaux :2020	2013-2014 concertation et phases d'étude

**Tableau 5.**fiche technique du quartier Hacene Malik-Tizi Ouzou réalisé par auteur

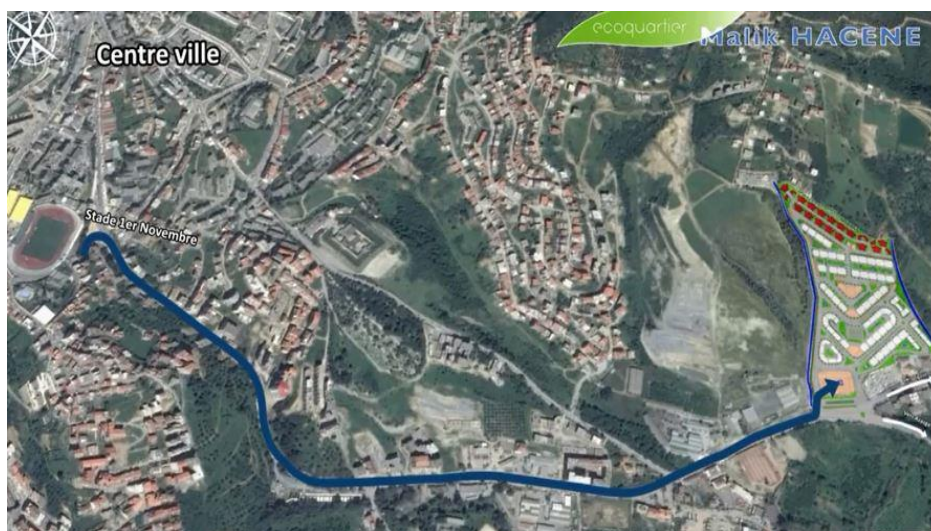
### III.1.2.1 PRESENTATION DE LA PROMOTION IMMOBILIERE

#### ACHIM

Achim Immobilier est une société de promotion immobilière. Elle est née du groupement de trois entreprises spécialisées dans la construction et la promotion immobilière. Elle bénéficie d'une expérience de près de 20 ans, dans le domaine des études et de la réalisation dans l'immobilier. L'écoquartier malik hacene est le fruit de cette union.

### III.1.2.2 PRESENTATION DU PROJET DANS LA VILLE

L'Ecoquartier Malik Hacene est situé, à la sortie Est de Tizi-Ouzou ville, sur la RN 12 près de la gare Timiza Laghbar. C'est un quartier à la conception durable, avec



**Figure 81.** situation du quartier hacene Malik par rapport a la ville de Tizi-Ouzou

(Source : <https://www.youtube.com/watch?v=lt98GrrAoRY>)

des techniques et des procédés à buts écologiques.

Malik Hacene, l'Ecoquartier de la ville de Tizi Ouzou, dispose d'une programmation mixte (logements et activités) et des fonctionnalités et équipements de proximité nécessaires dans un secteur aujourd'hui principalement dominé par une offre commerciale et tertiaire.

Le quartier est une opération urbaine chargée d'une image forte et profondément orientée, dans sa conception même, dans une perspective de développement durable.



**Figure 82.** le quartier de hacene Malik

Source : <https://www.facebook.com>

**III.1.2.3 CRITERES DE LA QUALITE URBAINE DANS LE QUARTIER HACENE MALIK -TIZI OUZOU**

**Tableau N° 6. Récapitulatif des résultats d'analyse de l'application des critères de la qualité urbaine sur le quartier Hacene Malik**

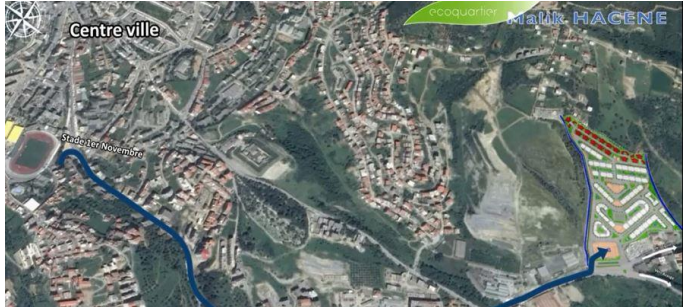

Critère De La Qualité Urbaine	L'Application du Critère de qualité	Illustrations	Commentaires
<p><b>L'Insertion Urbaine Et Sociale</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voirie interne du quartier reliée à la voirie urbaine préexistante, ainsi l'implantation des blocs était suivant la morphologie du terrain.</li> <li>• Il est orienté nord-ouest ; sud-est. Il a une pente qui permet un bon ensoleillement, une bonne architecture, une bonne amenée d'eau et une bonne évacuation de l'assainissement par gravité</li> <li>• Le gabarit du quartier ne dépasse pas le R+5, les quartiers avoisinants ont un gabarit de R+8.</li> <li>• Le quartier s'insère dans un site avec des richesses naturelles (des potentialités du site entre autre la végétation « arbres fruitiers existants), des espaces verts ont été conçus pour intégrer le projet dans le site.</li> <li>• La Mixité sociale, plusieurs formules de logements étaient réalisées afin de permettre aux différentes classes sociales de s'intégrer. 1008 logements de F1-F5 avec villas</li> <li>• Les futurs acquéreurs ont le droit de choisir les accessoires au niveau de leur logement.</li> </ul>	 <p><b>Figure 83.</b>insertion du projet du quartier malik dans son environnement (Source :<a href="https://www.youtube.com/watch?v=lt98GrrAoRY">https://www.youtube.com/watch?v=lt98GrrAoRY</a>)</p>  <p><b>Figure 84.</b> l'implantation des blocs suivant les courbes de niveau Source : Photo prise par l'architecte de suivi</p>	<p>L'insertion urbaine dans le quartier était garantie par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le respect de l'environnement et l'utilisation de ses ressources et ses équipements comme les commerces de proximité</li> <li>• La mixité sociale qui était garantie par l'introduction de plusieurs formules de logement.</li> </ul>



Tableau N° 6. Récapitulatif des résultats d'analyse de l'application des critères de la qualité urbaine sur le quartier Hacene Malik



Critère De La Qualité Urbaine	L'Application du Critère de qualité	Illustrations	Commentaires
<b>La Densité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1008 logements, soit l'accueil de 5000 habitants environ répartis sur le quartier en blocs</li> <li>• Déterminer une densité ambitieuse et cohérente avec le milieu existant, seulement 28% d'occupation au sol</li> <li>• Le projet est caractérisé par un système de barres avec une densité maîtrisée (100 logements à l'hectare), Il offre des emplois dans les équipements d'accompagnement prévu.</li> </ul>	 <p style="text-align: center;"><b>Figure 85.</b>plan de masse Source :Achim immobilier officiel Facebook</p>	<p>La densité des ilots était maîtrisée : 66 logements par hectares ce qu'il assure :</p> <p>Une meilleure qualité de vie dans le quartier</p>
<b>L'Image urbaine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'image urbaine de l'écoquartier correspond à celle qui était projetée dans le projet d'aménagement ;</li> <li>• Le projet est en cours de réalisation, il y a une forte demande pour se procurer d'un logement au niveau du projet,</li> <li>• D'après les interventions des futurs habitants sur le site internet Facebook du projet, la majorité sont satisfait de la qualité du produit.</li> </ul>	 <p style="text-align: center;"><b>Figure 86.</b>le respect de l'image du synthese du projet Source :Achim immobilier officiel Facebook</p>  <p style="text-align: center;"><b>Figure 87.</b>image 3D de l'eco-quartier Malik Source : Achim immobilier officiel Facebook</p>	<p>- le quartier offre Une image urbaine clair avec des formes simples, une architecture contemporaine et des couleurs qui mettent en valeur le l'environnement immédiat.</p>

Tableau N° 6. Récapitulatif des résultats d'analyse de l'application des critères de la qualité urbaine sur le quartier Hacene Malik

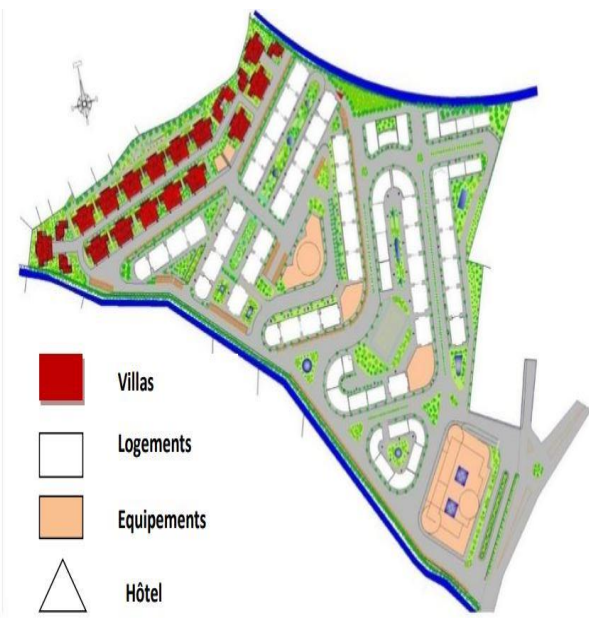
Critère De La Qualité Urbaine	L'Application du Critère de qualité	Illustrations	Commentaires
<b>Affordances</b>	<p><b>Le quartier permet-il aux habitants de saisir des opportunités d'usages ?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La conception des commerces de proximité, de bureaux, des écoles, d'aménagements urbains..., transforme ce quartier résidentiel et familial en morceau de ville à part entière.</li> <li>• Le quartier sera ouvert aux résidents des quartiers avoisinants.</li> <li>• Le quartier favorise la mobilité douce, et la marche a pieds en raison de sa proximité de la ville, de la gare routière ainsi l'existence des équipements de proximité.</li> </ul>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p><b>Figure 89.</b>le complexe sportif Source :Achim immobilier officiel Facebook</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p><b>Figure 88.</b>le centre commercial Source :Achim immobilier officiel Facebook</p> </div> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  <p><b>Figure 90 :</b>commerce de proximité + la circulation douce Source :Achim immobilier officiel Facebook</p> </div>	<p><b>Le quartier permet de saisir des opportunités d'usages par :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'introduction Les équipements d'accompagnement à la fonction résidentiels nécessaires</li> </ul> <p>Introduction des aménagements (air de jeux -terrain de sport -voie piétonne et des mobiliers adéquat dans le sens d'attractivité : attire les usages).</p>
<b>Lisibilité</b>	<p><b>Hiérarchisation du réseau permet à une lisibilité des usages de chaque rue.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'accès au projet se fait par deux perpendiculaires à l'axe reliant la ville ex Rn 12.</li> <li>• Un de ces accès coupe le terrain du projet presque symétrique ponctué par présence d'équipements à chaque intersection voire centre commercial ensuite école puis complexe sportif et fini par médiathèque</li> <li>• Toutes les voies perpendiculaires à l'axe structurant forme un maillage logique et parallèle aux courbes de niveau.</li> <li>• Des voies secondaires pour assurer la circulation dans le quartier ;</li> </ul>	<div style="text-align: center;">  <p><b>Figure 91.</b>plan de masse-quartier hacene malik Source : Source :Achim immobilier officiel Facebook</p> </div>	<p>La lisibilité était garantie par la conception des boulevards offrant une accessibilité claire vers les différents espaces</p> <p>- la Hiérarchisation des équipements ainsi les hauteurs des différents immeubles offre une lisibilité au projet.</p>



**Tableau N° 6. Récapitulatif des résultats d'analyse de l'application des critères de la qualité urbaine sur le quartier Hacene Malik**

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des pistes cyclables ont été prévu pour favoriser la circulation douce et la marche à pieds ainsi pour réduire la circulation automobile.</li> <li>• Le complexe d’habitation est composé de 2 grands groupes. Les gabarits de bâtiments hauts R+5, et des gabarits bas R+1 villas suivant la morphologie de terrain (en pente).</li> <li>• Des équipements publics intégrés constituent des repères qui permettent à une grande lisibilité du quartier. Le centre commercial ; le complexe sportif ; la médiathèque, l’école et l’hôpital pédiatrique.</li> </ul>		
<p><b>Ambiance</b></p>	<p><b>Le projet du quartier a-t-il cherché à développer des ambiances distinctes ?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beaucoup de solutions innovantes ont été intégrées voir certains matériaux niveau et écologique.</li> <li>• Double vitrage avec gaz argon.</li> <li>• Aluminium a rupteur pont thermique.</li> <li>• Énergie solaire pour éclairer les cages d’escalier et extérieur bâtiment.</li> <li>• Économie de l’eau à travers des robinets adéquat et adapté</li> <li>• Isolation des murs extérieurs par la laine de roche (méthode utilisée. Par insufflation)</li> <li>• Équipements à basse consommation comme lampe Led ...grande ouverture favorisant la lumière naturelle.</li> <li>• Isolation extérieure par des matériaux isolants et durable.</li> <li>• Tous les accès aux logements sont sécurisés Par des codes</li> <li>• Les logements sont destinés uniquement pour habitation tout autre forme d’occupation est interdite.</li> <li>• Toutes ces voies porte des non en fonction de l’activités principales qu’elle porte Voire. Boulevard business center en relation au business centre équipements 1</li> <li>• Boulevard de l’éducation en fonction de k école</li> <li>• Boulevard des sports</li> <li>• Boulevard de la culture en dernier.</li> </ul>	 <p><b>Figure 92</b>-la circulation douce au niveau du quartier Malik Hacene</p> <p>Source :Achim immobilier officiel Facebook</p>	<p>- introduction des aires de jeux et des équipements et des commerces de proximité jouent un rôle très important dans l’animation du quartier.</p> <p>-prendre en considération les aspects techniques dans le quartier et l’utiliser pour un meilleur confort thermique ainsi une meilleure isolation phonique assure la satisfaction des futurs acquéreurs.</p>

**Tableau N° 6. Récapitulatif des résultats d'analyse de l'application des critères de la qualité urbaine sur le quartier Hacene Malik**

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des terrains de sport ont été prévu ainsi des aires de jeux enfants</li> <li>• Création du commerce de proximité afin d’animer les différents axes structurants ;</li> <li>• Création des pistes cyclables pour favoriser la mobilité douce.</li> </ul>		
<p><b>Composition urbaine</b></p>	<p><b>Quels ont été les choix de composition urbaine ?</b></p> <p><b>Pensez-vous que les choix des concepteurs sont partagés par les habitants ? Ces choix de composition urbaine créent-ils des esthétiques urbaines et suscitent-ils des sentiments esthétiques ?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La forme urbaine est le résultat d'une implantation cohérente nord-sud-est-ouest. Suivant la topographie du terrain.</li> <li>• Le site est bordé par deux talwegs naturels à valoriser et intégré dans le projet.</li> <li>• Sinon l'accès au projet se fait par deux perpendiculaires à l'axe reliant la ville ex Rn 12.</li> <li>• Un de ces accès coupe le terrain du projet presque symétriquement ponctué par présence d'équipements à chaque intersection voire centre commercial ensuite école puis complexe sportif et fini par médiathèque.</li> <li>• Le projet est couronné par une résidence pavillonnaire de type individuelle par excellence cette partie s'intègre excellemment avec le village Harouza surplombant notre site.</li> <li>• Espace vert : 50% de la surface globale est réservée aux espaces verts et aires de jeux</li> </ul> <p>Les espaces verts sont traités comme des jardins linéaires bordés par une voie calme et résidentielle.</p> <p><b>L'offre de stationnement :</b></p> <p>Il est contrôlé et réparti de stationnements d'immeubles en plein air.</p> <p>Les voies c'est de larges voies de lotissement d'une largeur de 10m minimum, qui auront un terre-plein central + double voie + places de parking sur les côtés.</p>	 <p><b>Figure 93.</b> composition urbaine et offre de stationnement quartier hacene Malik</p> <p>Source : Achim immobilier officiel Facebook</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une Diversité typologique était traduite sur le plan, ainsi au niveau de gabarit en assurant une insertion urbaine sur le site.</li> <li>• L'orientation prévue permet un meilleur ensoleillement des façades</li> </ul> <p>Le zoning au niveau de l'implantation des blocs, une zone calme pour villas, et autres un peu bruyante pour les blocs collectifs, l'architecte a implanté les équipements sur l'axe central du projet pour animer l'ensemble du projet</p>

**Tableau 6. Récapitulatif des résultats d'analyse de l'application des critères de la qualité urbaine sur le quartier Hacene Malik réalisé par auteur**

## CONCLUSION : SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DES CAS D'ÉTUDE

Critère De La Qualité Urbaine	Le quartier el Ryad	Le quartier malik hacene	Le quartier GINKO
<b>L'Insertion Urbaine Et Sociale</b>	Le projet s'insère dans son site : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voirie interne du quartier reliée à la voirie urbaine préexistante</li> <li>- Le respect du réseau de viaires du POS.</li> <li>- Le respect de l'environnement et l'utilisation de ses ressources et ses équipements comme les commerces de proximité</li> <li>- La mixité sociale</li> </ul>	Le projet s'insère dans son site : <ul style="list-style-type: none"> <li>- - Voirie interne du quartier reliée à la voirie urbaine préexistante</li> <li>- Il est orienté nord-ouest ; sud-est. Il a une pente qui permet un bon ensoleillement, une bonne architecture, une bonne amenée d'eau et une bonne évacuation de l'assainissement par gravité.</li> <li>- La mixité sociale</li> </ul>	Le projet s'insère dans son site : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voirie interne du quartier reliée à la voirie urbaine préexistante</li> <li>- Le respect du gabarit du quartier avoisinants</li> <li>- La Mixité sociale</li> </ul>
<b>La Densité</b>	Maitrisée : La densité des ilots était maitrisée : 40 logements par hectare.	Maitrisée : La densité des ilots était maitrisée : 66 logements par hectare	Maitrisée : - La densité des ilots était maitrisée : 66 logements par hectare
<b>L'Image urbaine</b>	Projet Contemporain, il a marqué la ville d'Oran :	Projet Contemporain, le premier écoquartier il a marqué la ville de Tizi Ouzou	Une imagine urbaine clair du quartier avec des forme simple, une architecture contemporaine et des couleurs qui mettent en valeur le concept général et le style architecturale.
<b>Affordances</b>	Le projet permet aux habitants de saisir des opportunités d'usages : <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'introduction Les équipements d'accompagnement à la fonction résidentiels nécessaires</li> <li>- Introduction des aménagements (air de jeux - terrain de sport -voie piétonne et des mobiliers adéquat dans le sens d'attractivité : attire les usages).</li> </ul>	Le projet permet aux habitants de saisir des opportunités d'usages <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'introduction Les équipements d'accompagnement à la fonction résidentiels nécessaires</li> <li>- Le quartier sera ouvert aux résidents des quartiers avoisinants.</li> <li>- Le quartier favorise la mobilité douce, et la marche à pieds en raison de sa proximité de la ville, de la gare routière ainsi l'existence des équipements de proximité.</li> </ul>	Le projet permet aux habitants de saisir des opportunités d'usages, en citant <ul style="list-style-type: none"> <li>- Attractivité du quartier, en assurant des commodités,</li> <li>- La composition avec le cadre naturel : l'intégration des éléments naturel pour le rendre attractive.</li> </ul>



<b>Lisibilité</b>	Le projet est lisible, ses voies sont simples et hiérarchique, des repères par l'existence des équipements ainsi les gabarits différents	La lisibilité était garantie par la conception des boulevards offrant une accessibilité claire vers les différents espaces  - la Hiérarchisation des équipements ainsi les hauteurs des différents immeubles offre une lisibilité au projet.	- La lisibilité était garantie par la conception des voies hiérarchiques -primaires -secondaire et tertiaires offrant une accessibilité claire vers les différents espaces  - la Hiérarchisation des équipements ainsi les hauteurs des différents immeubles, ainsi l'utilisation du lac comme un repère offrent une lisibilité au projet
<b>Ambiance</b>	<b>Le projet du quartier a cherché à développer des ambiances distinctes :</b>  - introduction des aires de jeux et des équipement publics et des commerces de proximité jouent un rôle tes important afin d'animer le quartier.  - prendre en considération les aspects techniques dans le quartier et l'utiliser pour un meilleur confort thermique ainsi une meilleure isolation phonique assure la satisfaction des habitants.	<b>Le projet du quartier a cherché à développer des ambiances distinctes :</b>  - introduction des aires de jeux et des équipement publics et des commerces de proximité jouent un rôle tes important afin d'animer le quartier.  - prendre en considération les aspects techniques dans le quartier et l'utiliser pour un meilleur confort thermique ainsi une meilleure isolation phonique assure la satisfaction des habitants.	<b>Le projet du quartier a cherché à développer des ambiances distinctes :</b>  - Prendre en considération les aspects techniques dans le quartier - Assurer Le confort du quartier par résoudre le problème des nuisances sonores en implantant des arbres et des murailles. - Profiter du cadre naturel le lac, le canal, et le parc
<b>Composition urbaine</b>	<b>Les choix de composition urbaine créent des esthétiques urbaines :</b>  - Une Diversité typologique était traduite sur le plan, ainsi au niveau de gabarit en assurant une insertion urbaine sur le site. - Le stationnement sous terrain avec des jardins suspendu qui les recouvrent constituent un élément très important dans la gestion de l'espace ainsi offrent une belle image et augmente l'offre de stationnement - L'orientation prévu a permet un meilleur ensoleillement des façades	<b>Les choix de composition urbaine créent des esthétiques urbaines :</b>  - Une Diversité typologique était traduite sur le plan, ainsi au niveau de gabarit en assurant une insertion urbaine sur le site. - L'orientation prévu a permet un meilleur ensoleillement des façades - Le zoning au niveau de l'implantation des blocs, une zone calme pour villas, et autres un peu bruyante pour les blocs collectifs, l'architecte a implanté les équipements sur l'axe central du projet pour animer l'ensemble du projet.	Les choix de composition urbaine créent des esthétiques urbaines : - Une Diversité typologique était traduite sur le plan, ainsi au niveau de gabarit en assurant une insertion urbaine sur le site. - Le stationnement sous terrain avec des jardins suspendu qui les recouvrent constituent un élément très important dans la gestion de l'espace ainsi offrent une belle image au quartier sans voiture en profil.

Tableau 7.synthèse d'analyse des cas d'étude réalisé par auteur

## **CONCLUSION GENERALE :**

Cette recherche est motivée par la volonté d'étudier le rôle des promoteurs immobiliers en tant qu'alternative à la crise préoccupante que connaît l'urbanisme de nos villes, ainsi la qualité médiocre des constructions.

Par le biais de ce travail, notre préoccupation est de saisir la contribution du promoteur immobilier privé dans la fabrication de la ville et la présentation d'un produit immobilier de qualité architecturale et urbaine. En réponse à notre hypothèse de travail, nous nous sommes basés sur une grille d'analyse et d'évaluation des critères de qualité ((Emeline Bailly, Dorothée Marchand, Hervé Duret, Vincent Renauld-Giard, Nadine Roudil-2015), pour montrer que certains projets produits dans le cadre de la promotion immobilière privée en Algérie, répondent aux critères de la qualité urbaine. Il faut préciser que ceux sont les grandes promotions immobilières à l'image de Hasnaoui, Bessa ; Achim ... etc. qui sont les plus sensibles à la qualité architecturales et urbaines de leurs projets (résultats de l'analyse qui confirme nos recherches empiriques/terrain). Ces derniers mettent en relation le bâti avec son environnement et ses usagers.

Le cas du quartier EL RYAD à Oran est illustratif pour montrer que malgré la contrainte du POS, le projet répond à un certain nombre de critères que le valorisent comme : l'insertion urbaine, le niveau de compacité urbaine 40 logts/ha. Cette densité a contribué à l'optimisation du foncier tout en conservant un cadre de vie de qualité. Le cas du projet Malik Hacene à Tizi Ouzou illustre l'exemple l'insertion durable d'un projet dans son environnement naturel.

L'analyse par la grille multicritère appliquée à nos cas d'études nous permet les conclusions suivantes :

### **- Insertion Urbaine Et Sociale :**

Les deux projets ont été insérés dans leurs sites : la continuité des voies existantes, la proposition des différentes formules de logement (F2-F3-F4-F5 et les villas), le respect des directives du POS malgré l'insatisfaction (cas de Hasnaoui au quartier el Ryad) ; ainsi le respect du gabarit des quartier avoisinants à créer un sentiment d'appartenance du projet au territoire.

- **La Densité**

Dans Les deux quartiers, il était prévu un niveau de compacité urbaine et d'usages maîtrisé (100 logement /ha 66 logement /ha). Ce paramètre permet d'optimiser le foncier tout en conservant un cadre de vie de qualité. Aussi, cette densité a certains avantages : la performance énergétique du bâti grâce à la mitoyenneté ; la possibilité de mutualisation des besoins et de la production énergétique ; et une optimisation de la desserte en voiture (le cas d'Oran).

- **Image urbaine**

Le caché architectural et l'insertion urbaine des deux projets étaient appréciable ; une architecture contemporaine qui donne une identité aux projets. Les habitants du quartier el Ryad, même les futurs habitants du Hacene Malik sont satisfait des aménagements extérieurs réalisés.

- **Affordances :**

Les deux quartiers créent des opportunités d'usage qui sont en avec les fonctionnalités attendues, que ce soit par les activités commerciales de proximité, ou même au niveau d'infrastructure publiques de base : écoles, crèches, équipement de sport, centre commerciaux, équipements religieux ...etc.

- **Lisibilité :**

Les deux quartiers étaient clairement lisibles .la lisibilité était garantie par la conception des voies hiérarchiques offrant une accessibilité facile aux différents espaces. De plus la Hiérarchisation des équipements ainsi les hauteurs des différents immeubles constituent des éléments d'appel pour se repérer et s'orienter facilement.

- **Ambiance :**

Les aires de jeux, les équipements publics et les commerces de proximité jouent un rôle très important dans l'animation des deux quartiers.

Pour atteindre de hautes performances énergétiques et acoustiques, les promoteurs immobiliers au sein d'étude ont intégré les aspects techniques dans leurs quartiers pour un meilleur rendement énergétique ainsi une meilleure isolation phonique, et ce pour assurer la satisfaction des habitants.

- **Esthétique de la Composition architecturale et urbaine :**

Dans les deux quartiers le choix de la composition architecturale et urbaine était réfléchi et s'intègre parfaitement aux données morphologiques du site du projet. Les choix formels ont créé un sentiment esthétique pour les usagers et ont assuré une qualité de paysage urbain, et un environnement confortable pour eux.

En guise de conclusion, et d'après cette recherche, nous pensons que la contribution des promoteurs immobiliers privés à la fabrique de la ville présente des atouts favorables pour rehausser la qualité de la production urbaine et architecturale. Cette production se doit l'être encadrée par la réglementation et des cahiers de charges spécifiques à cette production.

## REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES :

### Ouvrages Et Revues

- DEVILLERS, C. (1994 ). Le projet urbain, Éditions du Pavillon de l’Arsenal.
- Ingallina, P. (2008. ). Le projet urbain-.
- Arab, N. (2007 ). - Activité de projet et aménagement urbain : les sciences de gestion à l’épreuve de l’urbanisme. Management & Avenir.
- Arab, N. (s.d.). La coproduction des opérations urbaines : coopération et conception. Espaces et sociétés.
- Coulondre, A. (2017). Revue française de sociologie /1 (Vol. 58).
- Granelle, J.-J. (1998). -Economie immobilière -Analyses et applications.
- Pinson, G. (2009). Gouverner la ville par son projet .
- Tsiomis, Y. (1996.). L’expertise et la critique dans les “projets urbains
- R. M.-A. (s.d.). Extrait du vocabulaire français de l’art urbain .
- Compte-rendu de la réunion d’information sur le projet d’aménagement COVIVIO Lac Lundi 8 avril 2019 . (s.d.).
- Kretz, S.-K. L. (2016). Urbane Qualitäten-Ein Handbuch am Beispiel der Metropolitanregion Zürich-.
- (s.d.). palmarès écoquartier 2009.
- Revue -CGO\_Numero\_ www.univ-oran2.dz. (s.d.).
- Emeline Bailly, D. M.-G. ( 2015). Ecoquartiers et qualité urbaine, qualité de vie, qualité d’être Méthodes et Outils d’évaluation de la QUALITE-.
- Wehrli-Schindler-, B. ( 2015 ). La qualité urbaine pour la ville et sa périphérie-.

### • Thèses et Mémoires :

- Abdelkrim, H. (2012). Evolution des politiques de l’habitat en Algérie le L.S.P comme solution à la crise chronique du logement cas d’étude la ville de Chelghoum laid.

- Citron, P. (2017). -Produire la ville grâce aux opérateurs immobiliers : quel modèle pour l'aménagement privé en zone dense.
- HOUCINE, A. ( Juin : 2011). La Production De Logement Comme Indicateur Des Mutations Socio-Economiques : Cas De constantine.
- Saliha, O. R. (s.d.) : la politique de l'habitat en Algérie entre monopole de l'état et son désengagement.
- Peynichou, L. (2018). Quand les promoteurs immobiliers produisent la ville de demain : étude de deux projets urbains de standing en France et au Mexique-thèse doctorale-.
- Mayale-, L. n. (2008). logement promotionnel en Algérie Entre l'ordinaire et le standing Cas de la nouvelle ville Ali Mendjeli-Constantine.
- Reda, Z. (s.d.). Les Instruments D'urbanisme Entre Textes Législatifs Et Réalité Pratique Le Cas Des Pos A Bir El Djir-.
- Stephan Barthel, M. G. (s.d.). cognitive affordances in sustainable urbanism: contributions of space syntax and spatial cognition- journal of urban design -Article- Volume . 21, 2016.

- **Articles**

- FERHAT, y. (s.d.). La cité el RYAD d'oran : un modèle dénommé HASNAOUI ; 30 Mars, 2018.
- Entretien avec M. Brahim Hasnaoui. PDG du Groupe BTPH Hasnaoui -vie des villes . (2013). vie des villes.
- euratlantiquef, B. (s.d.). étude d'impact-ZAC Garonne Eiffel : Etude-impact ZAC GE\_160718VDef\_vArcadis-1sur3.
- Mhenni, O. (s.d.). <https://www.algerie-eco.com/2018/03/28/le-quartier-el-ryad-du-groupe-hasnaoui-un-modele-a-suivre-pour-mettre-fin-aux-cites-dortoirs>.

**webographie**

- site de bouygues immobilier -[www.bouygues-immobilier-corporate.com](http://www.bouygues-immobilier-corporate.com). (s.d.).consulté le 12-01-2019
- site officiel du groupe hasnaoui :[www.groupe-hasnaoui.com/prescription/quartier-el-ryad-oran](http://www.groupe-hasnaoui.com/prescription/quartier-el-ryad-oran) . (s.d.).consulté le 11-03-2019

- site du logement en Algérie -[www.logement-algerie.com](http://www.logement-algerie.com) . (s.d.).consulté le 15-12-2018
- site d'image d'Eco quartier -<https://www.pinterest.com/pin/418694096588119224/> consulté le 14-10-2019
- site officiel de la promotion immobilière hasnaoui -[www.spi-hasnaoui.com/el-ryad](http://www.spi-hasnaoui.com/el-ryad). (s.d.). consulté le 07-11-2019
- fichier PDF- agence nationale de développement de l'investissement-[www.andi.dz/PDF/monographies/Tizi\\_ouzou.pdf](http://www.andi.dz/PDF/monographies/Tizi_ouzou.pdf). (s.d.). consulté le 05-12-2019
- yazid ferhat - <https://maghrebemergent.info/>-maghrebemergent.info/la-cite-el-ryad-d-oran-un-modele-denomme-hasnaoui. (s.d.). consulté le 05-12-2019
- <https://www.actuarchi.com/projet/groupe-scolaire-bordeaux-joly-loiret/> (s.d.). consulté le 04-08-2019
- <https://www.deuxdegres.net/projects/deux-degres>. (s.d.). consulté le 18-09-2019
- site officiel de Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière- <https://www.fgcmpi.org.dz>. (s.d.). consulté le 04-04-2019
- google image. (s.d.).
- site officiel de la promotion immobilière Achim -<http://www.achimimmobilier.com>. (s.d.). 02-05-2019
- <http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr>. (s.d.). 28-10-2019
- <https://jumeirah-dz.com>. (s.d.). 01-02-2019
- site officiel de **Devillers et Associés**- <https://www.agencedevillers.com>. (s.d.). 05-05-2019
- [www.atelierfga.com](http://www.atelierfga.com). (s.d.). 05-05-2019
- [www.facebook.com](http://www.facebook.com). (s.d.). dernière consultation le 08-11-2019





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

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

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

### **Profil du maitre d'ouvrage**

Nature du maitre d'ouvrage :

Société

<i>Promoteur x</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
<i>Réponse</i>	<i>Société</i>	<i>Eurl</i>	<i>Eurl</i>	<i>SPA</i>	<i>-</i>

Particulier propriétaire

<i>Promoteur x</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
<i>Réponse</i>	<i>*</i>	<i>*</i>	<i>*</i>	<i>*</i>	<i>*</i>

Promoteur : public  Privé

Le nom de votre promotion immobilière :

Vous êtes un promoteur local ou international ?

National  International  Groupement

<i>Promoteur x</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
<i>Réponse</i>	<i>National</i>	<i>National</i>	<i>National</i>	<i>International</i>	<i>National</i>

### **Promoteur : localisation du bien immobilier**

Ville  région

<i>Promoteur x</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
<i>Réponse</i>	<i>Ville</i>	<i>Ville</i>	<i>Ville</i>	<i>Ville-région</i>	<i>Ville</i>

Vous achetez le bien immobilier par :

Choix de la zone  selon l'opportunité

Promoteur x	1	2	3	4	5
Réponse	Selon l'opportunité	-	Choix de la zone	Selon l'opportunité	Choix de la zone

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

Centre  péricentre  périphérie

Promoteur x	1	2	3	4	5
Réponse	Centre	Centre	Péricentre	-	centre

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

Promoteur x	1	2	3	4	5
Réponse	Terrain en indivision	Zone non desservie par les différents réseaux (VRD)	-	-	Zone rurales

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

Taille  accessibilité  prix

Promoteur x	1	2	3	4	5
Réponse	Taille-prix	Accessibilité - prix	Accessibilité	Taille - accessibilité	Taille-prix

Etes-vous bien informés des besoins du marché ?

Promoteur x	1	2	3	4	5
Réponse	Bien informé	Bien informé	Bien informé	Bien informé équipe de traitement	Formé dans le domaine

Combien de projet avez-vous construit ?

Equipement  Maison individuelle  Résidence clôturée

Promoteur x	1	2	3	4	5
Réponse	Résidence clôturée	Résidence clôturée	Résidence clôturée-équipement	Résidence clôturée-équipement-maison individuelle	Résidence clôturée-équipement-maison individuelle

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

<i>Promoteur x</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
<i>Réponse</i>	<i>Forte demande</i>	<i>Forte demande</i>	<i>Forte demande</i>	<i>Forte demande</i>	<i>Forte demande</i>

**Promoteur : acquisition du bien immobilier**

Achat       Héritage

Autre (à préciser)

<i>Promoteur x</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
<i>Réponse</i>	<i>Achat</i>	<i>Héritage</i>	<i>Achat</i>	<i>Achat</i>	<i>Partenariat</i>

Bien immobilier acquis par le biais :

Particuliers Copropriétaires

Particulier (privé)

Pouvoir public

Société (activité)

<i>Promoteur x</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
<i>Réponse</i>	<i>Particulier privé</i>	<i>Particulier privé</i>	<i>Particulier privé</i>	<i>Particulier privé</i>	<i>Particulier privé</i>

Etat du bien immobilier lors de l'acquisition :

Bâti  non bâti

<i>Promoteur x</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
<i>Réponse</i>	<i>Non bâti</i>	<i>Non bâti</i>	<i>Non bâti</i>	<i>Non bâti</i>	<i>Non bâti</i>

Habitation  habitation /activités  activité

Bon état  moyen état  mauvais état

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

**Foncier :**

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

<i>Promoteur x</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
<i>Réponse</i>	<i>Oui -rareté du foncier</i>	<i>Oui- prix très élevé</i>	<i>Oui</i>	<i>Oui -rareté du foncier- instrument d'urbanisme opposant</i>	<i>Oui- prix très élevé</i>

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

- Adjudication  - Gré à gré  Autres (à préciser)

<i>Promoteur x</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
<i>Réponse</i>	<i>Gré à gré</i>	<i>Héritage</i>	<i>Gré à gré</i>	<i>Gré à gré</i>	<i>Gré à gré</i>

**Maitre d'ouvrage face aux autorisations :**

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

Oui  Non

<i>Promoteur x</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
<i>Réponse</i>	<i>Non</i>	<i>Non</i>	<i>Non</i>	<i>Non</i>	<i>Non</i>

Si oui : - les quelles ?

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

Oui  Non

<i>Promoteur x</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
<i>Réponse</i>	<i>Oui</i>	<i>Oui</i>	<i>Oui</i>	<i>Oui</i>	<i>Oui</i>

Si oui, par rapport à :

- Hauteur
- COS (coefficient d'occupation au sol) et CES
- Accès Parking
- Façade
- Autres - lesquelles ?

<i>Promoteur x</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
<i>Réponse</i>	<i>Hauteur-COS et CES-ouvertures</i>	<i>Hauteur</i>	<i>Hauteur- COS et CES</i>	<i>Hauteur-COS et CES-type d'équipement</i>	<i>Hauteur-COS et CES</i>

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

<i>Promoteur x</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
<i>Réponse</i>	<i>Non</i>	<i>Non</i>	<i>Oui -dans la zone ZET</i>	<i>Hauteur-COS et CES-type d'équipement</i>	<i>Hauteur-COS et CES</i>

**L'insertion du projet :**

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

Oui  Non

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

<i>Promoteur x</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
<i>Réponse</i>	<i>Non</i>	<i>Non</i>	<i>Non</i>	<i>Non</i>	<i>Non</i>

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

Oui  Non

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

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

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

<i>Promoteur x</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
<i>Réponse</i>	<i>Habitation + activité</i>	<i>Habitation + activité</i>	<i>Habitation + activité</i>	<i>Habitation + activité</i>	<i>Habitation + activité</i>

Quelle est la classe de vos clients ?

Pauvre

Moyenne

Riche

<i>Promoteur x</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
<i>Réponse</i>	<i>Moyenne-riche</i>	*	*	<i>Pauvre-moyenne-riche</i>	<i>Moyenne-riche</i>

Avez-vous des équipements dans vos projets de résidences ?

Équipement scolaire (école)

Équipement de santé (salle de sport)

Équipement sportif (Polyclinique)

Équipement religieux (Mosquée...)

<i>Promoteur x</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
--------------------	----------	----------	----------	----------	----------

<i>Réponse</i>	<i>Ecole-commerce</i>	-	<i>Salle de sport - école</i>	<i>Mosquée- Polyclinique- salle de sport- école</i>	<i>Polyclinique- salle de sport- école</i>
----------------	-----------------------	---	-------------------------------	---	--

**Le marché foncier et immobilier**

Comment qualifiez-vous le marché de l'immobilier ?

En déclin  En expansion (en développement)

Etes-vous bien informés des besoins du marché ?

<i>Promoteur x</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
<i>Réponse</i>	<i>En expansion- bien informé</i>	<i>En expansion- bien informé</i>	<i>En expansion- bien informé</i>	<i>En expansion- bien informé</i>	<i>En expansion- bien informé</i>

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

**Le partenariat**

Souhaitez-vous travailler en Partenariat : oui  Non

Si oui, Partenariat privé- public  Partenariat privé- privé

<i>Promoteur x</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
<i>Réponse</i>	<i>Oui- privé- public</i>	<i>Non</i>	<i>Non</i>	<i>Oui- privé- public - privé- privé</i>	<i>Oui- privé- public</i>

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

**La recherche de la qualité**

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

<i>Promoteur x</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
<i>Réponse</i>	<i>La conception</i>	<i>La conception</i>	<i>Le promoteur est un architecte</i>	<i>Rôle majeur jusqu'à la livraison du projet</i>	<i>La conception</i>

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

La qualité conceptuelle ?

La qualité technique ?

La qualité d'exécution ?

La qualité des matériaux ?

AUTRES :.....

<i>Promoteur x</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
<i>Réponse</i>	- La qualité conceptuelle - La qualité d'exécution - La qualité des matériaux	- La qualité conceptuelle - La qualité d'exécution La qualité des matériaux	- La qualité conceptuelle - La qualité d'exécution La qualité des matériaux	- La qualité conceptuelle - La qualité d'exécution La qualité des matériaux - La qualité technique	- La qualité conceptuelle - La qualité d'exécution La qualité des matériaux

### Aménagement urbain

Sur quelle base réalisez-vous votre programme ?

Sur la base des sites disponibles

La demande de la clientèle

Étude sur les besoins de la ville

<i>Promoteur x</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
<i>Réponse</i>	- La demande de la clientèle - Sur la base des sites disponibles	- La demande de la clientèle Sur la base des sites disponibles	- La demande de la clientèle - Sur la base des sites disponibles Étude sur les besoins de la ville	- La demande de la clientèle - Sur la base des sites disponibles - Étude sur les besoins de la ville	- La demande de la clientèle - Sur la base des sites disponibles

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

<i>Promoteur x</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
<i>Réponse</i>	Pas un questionnaire mais des informations	A force de travailler, j'ai une idée sur leurs besoins	Oui	Surement oui	Oui, Un sondage



Le développement durable ; ça vous dit quoi ?

Une démarche que vous suivez dans vos projets

Démarche à suivre

<i>Promoteur x</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
<i>Réponse</i>	<i>Une Démarche à suivre</i>	<i>Une Démarche à suivre</i>	<i>Une démarche que vous suivez dans vos projets</i>	<i>Une démarche que vous suivez dans vos projets</i>	<i>Une Démarche à suivre</i>

Écoquartier -écohabitat ? Vous dits quoi ?

Un projet réalisé par votre part

Une démarche que vous allez suivre au futur

Démarche à suivre en Algérie

<i>Promoteur x</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
<i>Réponse</i>	<i>Démarche à suivre en Algérie</i>	<i>Une démarche que vous allez suivre au futur</i>	<i>Un projet réalisé par votre part</i>	<i>Un projet réalisé par votre part</i>	<i>Démarche à suivre en Algérie</i>

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

<i>Promoteur x</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
<i>Réponse</i>	<i>Pas encore</i>	<i>Non pas encore</i>	<i>Oui</i>	<i>Oui</i>	<i>Pas encore</i>

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

<i>Promoteur x</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
<i>Réponse</i>	<i>Non</i>	<i>Non</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

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

<i>Promoteur x</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
<i>Réponse</i>	<i>Oui</i>	<i>Oui</i>	<i>Oui</i>	<i>Oui</i>	<i>Oui</i>

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

<i>Promoteur x</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
<i>Réponse</i>	<i>La réussite du projet</i>	<i>Le succès du projet</i>	<i>Le respect de l'environnement -la mise en valeur du site par le projet</i>	<i>Lorsqu'il arrive à créer une continuité entre la ville et le projet  L'insertion du projet dans le site et la mise en valeur de ses richesses.</i>	<i>La satisfaction des clients au final</i>

### Le paysage réglementaire

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

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

<i>Promoteur x</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
<i>Réponse</i>	<i>Oui</i>	<i>Oui</i>	<i>Pas tellement</i>	<i>Non</i>	<i>Oui</i>

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

<i>Promoteur x</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
<i>Réponse</i>	<i>Au service du promoteur</i>	<i>Au service du promoteur</i>	<i>Elle a défini notre fonction</i>	<i>Elle a ouvert les portes d'opportunité mais elle n'est pas suffisante</i>	<i>Au service du promoteur</i>

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

<i>Promoteur x</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
--------------------	----------	----------	----------	----------	----------

<i>Réponse</i>	<i>Oui</i>	<i>Oui c'est sûr</i>	<i>Oui</i>	<i>Bien sûr</i>	<i>Oui c'est sûr</i>
----------------	------------	----------------------	------------	-----------------	----------------------

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

<i>Promoteur x</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
<i>Réponse</i>	<i>En développement</i>	<i>Avec la crise, je ne sais pas</i>	<i>On peut construire des villes entières</i>	<i>Un rôle très important dans la fabrique de la ville</i>	<i>En développement</i>

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

<i>Promoteur x</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
<i>Réponse</i>	-	-	-	-	-

Etes-vous satisfait de cette foire ?

<i>Promoteur x</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
<i>Réponse</i>	<i>Oui</i>	<i>Oui, très satisfait</i>	<i>Oui</i>	<i>Oui</i>	<i>Oui</i>