

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE



MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEURE ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

UNIVERSITE SAAD DAHLAB BLIDA -01-

INSTITUT D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME

Mémoire de Master

OPTION : Architecture en Zone Urbaine Littorale

A.Z.U.L

Enseignant porteur de Master : Dr. ICHBOUBEN Y.

Évolution de la production de l'habitat dans des villes littorales algériennes

Projet : conception d'un ensemble d'habitat intégré au front de mer à Ain benian

Présenté par :

HAMADACHE AMINA.

MOUHRI ZOHRA.

Groupe : 03.

Encadré(e)(s) par :

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

Année universitaire : 2017/2018

REMERCIEMENTS :

Tout d'abord, nous remercions Dieu pour tout ce qui nous a procréé et procuré depuis notre naissance et nous avoir aidé à conclure ce travail.

Nous tenons à exprimer nos vifs remerciements et nos profondes considérations à :

Mr. AOUISSI K/B, qui a encadré ce travail et qui nous a formé et orienté durant notre processus de master.

Nos sincères remerciements à nos enseignants de l'institut d'Architecture de Blida, et à tous les enseignants de notre cursus d'étude.

Enfin, nous adressons nos remerciements à toute personne ayant contribué de près ou de loin à la concrétisation et la réalisation de ce mémoire.

Sans oublier d'avantage de remercier les honorables membres de jury qui ont procédé à l'évaluation du travail élaboré et que, à cette occasion, leur présence nous a honoré.

DEDICACE

Je dédie ce travail d'abord à mes très chers parents; pour leur indéfectible soutien, leur amour inconditionnel et leurs encouragements durant toutes ces années: je leur témoigne tout mon respect et mon affection; car sans eux je ne serai parvenu à rien, que dieu vous garde.

À tous mes amis et collègues, dont la liste est tellement longue.

Je vous dédie tous ce travail, et je vous souhaite tout le bonheur du monde, que dieu le tout puissant veille sur nous tous.

Au final, je m'adresse à tous ceux qui ont fait partie de ma vie le temps d'une minute et tous ceux qui m'ont aidé à terminer ce travail de proche ou de loin.

Résumé du mémoire :

Ce mémoire de master en Architecture en Zone Urbaine Littorale a pour objectif de traiter du thème intitulé " **Évolution de la production de l'habitat dans des villes littoral algérienne** " en générale et la ville d'AIN BENIAN en particulier.

Le mémoire est composé de trois chapitres avec une introduction générale et une conclusion générale, chaque chapitre aura sa propre introduction et conclusion :

Chapitre 1« introduction générale »

Chapitre 2 «État de connaissance sur la thématique développer **Évolution de la production de l'habitat dans des villes littoral algérienne** »

Chapitre 3 «Étude de cas la ville de AIN BENIAN»

Le premier chapitre permet de mettre les assises nécessaires pour entamer notre étude.

Il spécifie les particularités des villes littorales sur le plan urbanistique et architectural dans le monde et en algérien en particulier, afin de mieux cerner la problématique.

Le deuxième chapitre traite le sujet dans sa globalité on se référant aux exemples mondiaux, il dresse un état de connaissance sur la thématique développée.

En fin le dernier chapitre cible le contexte local. C'est état des lieux de la ville de AIN BENIAN.

Et on achèvera notre mémoire avec une conclusion générale qui mettra en relief les différentes parties abordés.

Les mots clé :

Littoral ; habitat ; Ain benian ; standardisation ; évolution ; Algérie.

REMERCIEMENTS

DEDICACE

Résumé du mémoire

Introduction générale Erreur ! Signet non défini.

Chapitre I : PARTICULARITES DES VILLES LITTORALES. Erreur ! Signet non défini.

I. Introduction : Erreur ! Signet non défini.

II. Particularités des villes littorales : Erreur ! Signet non défini.

II.1 Sur le plan urbanistique : Erreur ! Signet non défini.

1. Les formes de développement des villes :.. Erreur ! Signet non défini.

Sur le plan architectural : Erreur ! Signet non défini.

III. Particularités des villes littorales algériennes : Erreur ! Signet non défini.

1. Classification des villes littorales algériennes : Erreur ! Signet non défini.

2. Sur le plan urbanistique : Erreur ! Signet non défini.

3. Sur le plan architectural : Erreur ! Signet non défini.

4. Les particularités sur le plan juridique: Erreur ! Signet non défini.

5. La problématique de la ville littorale algérienne: .Erreur ! Signet non défini.

IV. Démarche méthodologique : Erreur ! Signet non défini.

1. . Problématique spécifique de la recherche : Erreur ! Signet non défini.

2. Méthodologie de recherche : Erreur ! Signet non défini.

3. Structuration de mémoire de la recherche : Erreur ! Signet non défini.

Chapitre II : Évolution de la production de l'habitat dans des villes littorales algériennes Erreur ! Signet non défini.

I. Introduction : Erreur ! Signet non défini.

II. PROBLEMATIQUE GENERALE DE LA PRODUCTION DE L'HABITAT :

Erreur ! Signet non défini.

III. -Présentation de l'habitat en milieu littoral :Erreur ! Signet non défini.

1. Habitat en général :..... Erreur ! Signet non défini.

2. Habitat en milieu littoral : Erreur ! Signet non défini.

3. L'architecture de l'habitat à travers l'histoire :.... Erreur ! Signet non défini.

IV. Évolution de l'habitat dans des villes littorales algériennes : .Erreur ! Signet non défini.

1. L'habitat en Algérie sous la domination française :..... Erreur ! Signet non défini.

2. _ L'époque post coloniale :..... Erreur ! Signet non défini.

3. Synthèse :..... Erreur ! Signet non défini.

V. Les causes et les conséquences de la standardisation de l'habitat en Algérie :..... Erreur ! Signet non défini.

1. Politiques de l'habitat en Algérie :..... Erreur ! Signet non défini.

2. -Situation du logement au lendemain de l'indépendance : Erreur ! Signet non défini.

3. Évolution de la population et du parc de logement :... Erreur ! Signet non défini.

4. Les nouvelles formes de production de l'habitat :.Erreur ! Signet non défini.

5. -La production du logement en Algérie par rapport au Cahier des charges : Erreur ! Signet non défini.

VI. Recommandation d'intégration des spécificités du littoral: ...Erreur ! Signet non défini.

6. Synthèse :..... Erreur ! Signet non défini.

VII. Étude Exemple : (Quai de Rohan -Lorient France-) :.... Erreur ! Signet non défini.

1. **Évolution de la production d’habitat Quai de Rohan - Lorient**
France:..... Erreur ! Signet non défini.
2. **Résultat** :..... Erreur ! Signet non défini.
- VIII. **Conclusion** :..... Erreur ! Signet non défini.

Chapitre III :Évolution de la production de l’habitat dans la ville d’Ain benian Erreur ! Signet non défini.

- I. **Introduction** : Erreur ! Signet non défini.
- II. **présentation de la ville AIN BENIAN** : Erreur ! Signet non défini.
 1. **Choix de la commune**: Erreur ! Signet non défini.
 2. **LA SITUATION GEOGRAPHIQUE** : Erreur ! Signet non défini.
 3. **L’accessibilité** :..... Erreur ! Signet non défini.
- III. **-évolution de la production de l’habitat de la ville d’ain benian** :
 Erreur ! Signet non défini.
 1. **Période coloniale**:..... Erreur ! Signet non défini.
 2. **Période post coloniale**: Erreur ! Signet non défini.
 3. **Synthèse** : **Erreur ! Signet non défini.**
- IV. **Constat général (présentation des situations et des problématiques)**:
Erreur ! Signet non défini.
 1. **L’ ancien Ain Benian** **Erreur ! Signet non défini.**
 - 2_ **El Djamila (ex la Madrague)** : **Erreur ! Signet non défini.**
 - 3- **Les nouvelles extensions** : **Erreur ! Signet non défini.**
 - Synthèse** :..... **Erreur ! Signet non défini.**

Conclusion Générale Erreur ! Signet non défini.

BIBLIOGRAPHIE Erreur ! Signet non défini.

TABLE DES ILLUSTRATIONS : Erreur ! Signet non défini.

TABLE DES ILLUSTRATIONS :

Liste des Tableaux :

Tableau01 : <i>Situation des logements en1966</i>	33
Tableau02 : présentant <i>Prévisions et réalisation des logements 1966-1977</i>	35.
Tableau03 : Présentant <i>Situation de l'habitat en 1966 et 1977</i>	36
Tableau 04 : Présentant <i>État des réalisations de 1968 à 1998</i>	38.

Liste des Figures :

Figure 01 : Les composantes des villes littorales.....	4
Figure 02 : Benidorm (Espagne) est une ville touristique avec ses grandes tours qui s'installent parallèlement àmer avec un centre très attractif et dense.....	5
Figure03 : Implantation du bâti et la création des percés pour assurer la vue vers la mer.....	6
Figure04 : Le Pouldu (France).....	7
Figure05 : La percé à partir de l'hôtel El Aurassi vers la mer.....	8
Figure06 : Coupe schématique d'un boulevard.....	8
Figure 07 : Esplanade de Raid El Fath.....	9
Figure 08 : Coupe schématique de la promenade des anglais de Nice.....	9
Figure 09 : Place de Port Siad Alger.....	9
Figure 10 : Fake Hill par MAD architectes en chine.....	10
Figure 11 : Les formes architecturales de Bourj el Arab et d'un autre hôtel à Dubaï.....	10
Figure 12 : La grande Motte (France).....	11
Figure 13 : Terrasse dans un hôtel à l'île du Levant.....	11
Figure 14 : Station balnéaire en Grèce.....	12
Figure 15 : Maison en bord de la mer qui utilise la pierre et le bois	12
Figure 16 : : La ville de Zeralda par sa vocation agricole.....	13
Figure17 : La ville de Skikda.....	13
Figure18 : La ville d'Azffoun à Tizi Ouazou.....	14
Figure19 : Façade maritime d'Alger.....	14
Figure20 : Le nouveau visage de la baie d'Alger.....	15
Figure21 : Bandes délimitées par la loi 02-02 du 05-02-2002.....	16
Figure22 : Habitat littoral ancien	17
Figure23 : Habitat littoral contemporain.....	26

Figure24 : Habitat littoral contemporain.....	26
Figure25 : maison balnéaire de l'époque coloniale à Ain Türk (Oran).....	27
Figure26 : L'habitat collectif de l'époque coloniale (Alger).....	28
Figure27 : Un immeuble d'habitation à Bejaia.....	29
Figure28 : Un immeuble d'habitation à Djelfa.....	29
Figure29 : habitat Quai de Rohan avant restructuration.....	45
Figure30 : habitat Quai de Rohan Après restructuration.....	45
Figure31 : habitat Quai de Rohan avant les travaux (la barre est au fond.....	46
Figure31 : habitat Quai de Rohan avant les travaux (la barre est au fond.....	46
Figure32 : habitat Quai de Rohan après les travaux.....	46
Figure33 : habitat Quai de Rohan avant restructuration.....	46
Figure34 : habitat Quai de Rohan Après restructuration.....	47
Figure35 : habitat Quai de Rohan l'état actuel le traitement paysager.....	47
Figure36 : habitat Quai de Rohan l'état actuel le traitement paysager.....	47
Figure37 : habitat Quai de Rohan l'état actuel.....	48
Figure38 : habitat Quai de Rohan l'état actuel.....	48
Figure39 : carte montrant la situation de la ville d'Ain el benian par rapport aux régions voisine.....	51
Figure40 : carte montrant la situation de la ville d'Ain el benian <i>aux niveau de la wilaya d'Alger</i>	52
Figure41 : carte montrant Accessibilité à la ville d'Ain el benian.....	52
Figure42 : Villa a Ain Benian de la période coloniale.....	53
Figure43 : les résidences balnéaires coté maritime ouest.....	53
Figure45 : Cité Belle Vue.....	54
Figure46 : _ : Maison d'habitation du domaine Henri Gouy.....	54
Figure47 : Maison d'habitation du domaine La Gravière 1870.....	56
Figure48 : Cité Belle Vue avant les années 80.....	56
Figure49 : Les nouvelles habitations le long de la RN11.....	57
Figure50 : : Cité 42 logements.....	58
Figure51 : Cité AADL à Blida.....	58
Figure52 : Carte des situations.....	58
Figure53 : Habitat précaire et percés vers la mer.....	58
Figure54 : bâtiment donne sur la voie animée par des balcons.....	59

Figure55 : bâtiment donne sur la voie animée par des balcons.....59

Figure56 : Cité 1600 logements (coté sud de la ville60

Liste des Cartes mentales :

Carte mentale 01: montrant définition de littoral.....4

Carte_mentale02 : indiquant la structure de ce mémoire.....20

Introduction générale :

Dans notre option A.Z.U.L (Architecture en Zone Urbaine Littorale) nous nous intéressant aux rapports « Site-Projet». En ce sens, notre objectif est d'arriver à identifier les indicateurs qui ont marqué la production architecturale et urbanistique en zones urbaines littorales, particulièrement dans le cas des petites et moyennes villes littorales, à travers leur développement en matière d'organisation et de production du paysage bâti. Nous nous intéressons à la compréhension de cette belle architecture et de ce bel urbanisme d'antan ; et également à l'identification et à l'explication des problèmes que vivent aujourd'hui les villes du Littoral en général - petites, moyennes et grandes - et particulièrement sur le plan architectural et urbanistique. Ces indicateurs, qui sont aujourd'hui probablement peu connus, seront précieux pour nous les professionnels qui avons les compétences de les traduire dans notre démarche opérationnelle en matière de production et d'organisation du paysage bâti en zones littorales, particulièrement dans le cas des petites villes . Nos intentions à travers cela sont :

- Une meilleure adaptation aux particularités du milieu littoral, dans notre manière de produire et d'organiser l'espace bâti.
- Réfléchir dans une démarche de développement durable, ceci pour une meilleure protection et une mise en valeur des potentialités de nos espaces littoraux.

La finalité escomptée, est de redonner à ces villes littorales leur image architecturale et urbanistique ainsi que la vie agréable dont elles jouissaient autrefois.

Décisive, aujourd'hui, que notre pays exprime une volonté pour le développement du tourisme aujourd'hui avec l'évolution des modes de vie, des comportements et l'avènement du tourisme de masse, dans notre société. **(Source : Porteur du master : Dr. Archi. ICHEBOUBENE Youcef, maître de conférences)**

Chapitre I

PARTICULARITES DES VILLES LITTORALES.

I. Introduction :

« Le littoral est une entité géographique qui appelle une politique spécifique d'aménagement, de protection et de mise en valeur ». C'est une zone de contact entre la terre et la mer qui constitue aujourd'hui un espace de plus en plus sollicité, ce qui accentue sa fragilité ». Becet, J-M. (2002). Le droit de l'urbanisme littoral, Presses Universitaires Rennes.

Le littoral a été et reste la première destination touristique dans le monde par la beauté de ses sites, la mer, lui confère notoriété, attractivité et un rôle stratégique dans la perspectives du développement, ceci grâce à ces particularités paysagères, socio-économiques et ses caractéristiques physiques et climatiques remarquables.

Les zones littorales figurent parmi les lieux les plus dynamiques de la planète, aujourd'hui on compte également huit des dix plus grandes agglomérations du globe établis sur cet espace particulier, cela s'exprime aussi en terme de population qu'elles concentrent (estimé de près de deux tiers de la population mondiale et dans les trente années prochaines, on estimera que les trois quarts de l'humanité vivront en zones proches du rivages). Ces quelques chiffres suffisent à montrer la place centrale qu'occupent aujourd'hui l'espace et la villes littorales comme lieu d'échange, de population, d'urbanité et d'innovation. L'attractivité du littoral est dû au fait qu'il est constitué d'une mosaïque de lieux, très agréable : la mer, plage dune, falaises ...etc. Un patrimoine unique, spécifique et très fragile sur le plan écologique. La beauté du paysage s'ajoute aussi le climat doux et frais, offrant de très bonnes conditions de vie. L'architecture littorale a toujours été particulière qualifiant ce dernier de véritable laboratoire en matière d'innovation et techniques de construction. De point de vue architectural des éléments de conception ont été associés aux contraintes du site balnéaire pour réussir l'intégration site /projet.

Le tourisme est une activité dominante sur le littoral, il représente une source non négligeable pour l'économie des villes littorales. Mais il ne faut pas croire que c'est une activité récente car on assiste aux années 60 avec l'apparition des premières stations balnéaires. (Le programme européen pour l'aménagement intégré des zones côtières, office des publications officielles des communautés européennes, Luxembourg 92, p11)



Les villes littorales : sont les villes qui se développent le long d'un littoral. Elle se présente à travers son emplacement spécifique (point de contact terre et mer), des particularités climatiques, économiques, sociales et leurs impacts sur son architecture et son urbanisme qu'on ne trouve pas dans d'autres villes intérieures. Le rapport entre la ville et son environnement est très complexe et influe sur la production urbaine et architecturale (Azzou s, Bentayb s 2013/2014 Une meilleur mise en valeur de la façade maritime de la ville d'Ain Benian- université Saad Dahlab Blida) Elles se composent de trois éléments : la mer, l'interface et la ville



Fig1.: Les composantes des villes littorales
Source : www.googleimage.com modifiée par l'auteur

II. Particularités des villes littorales :

II.1 Sur le plan urbanistique :

1-Les formes de développement des villes :

➤ **Développement parallèle à la mer :**

Le développement de ces villes se fait parallèlement à la bande littorale en adoptant un tracé linéaire doté de percées perpendiculaires (à la mer) afin de garder un contact visuel avec celle-ci, ceci influera sur l'architecture par le type et l'orientation des ouvertures, des balcons et des terrasses (source : OULD KHAWLA ; SAIGHI LYDIA .2014-2015.aménagement et architecture en milieu urbaine littoral .mémoire de fin d'étude .université Blida)



Figure 02 : ville_touristique_Benidorm (Espagne)

Source.URL:[https://www.google.dz/search?q=Benidorm+\(Espagne\)&tbo=isch&tbo](https://www.google.dz/search?q=Benidorm+(Espagne)&tbo=isch&tbo).

Les facteurs à l'origine :

- **La morphologie du site :**

Le type de développement urbain dépend essentiellement du relief du site pour les sites plats les villes se développent souvent parallèlement à la mer.

- **Le facteur social :**

L'esprit de l'homme qui aime toujours se mettre face à la mer quel que soit son état émotionnel, pour profiter de la vue, du climat est de l'ensoleillement..

- **Le facteur climatique :**

Les villes littorales sont caractérisées par un ensoleillement nettement plus important que ceux des autres régions, et c'est un avantage dont doivent profiter ces villes-là.

➤ **Développement perpendiculaire à la mer :**

C'est un cas que l'on trouve dans des sites qui sont en générale accidentés ou il est difficile de construire.

. (Source : OULD KHAWLA ; SAIGHI LYDIA .2014-2015.aménagement et architecture en milieu urbaine littoral .mémoire de fin d'étude .université Blida)

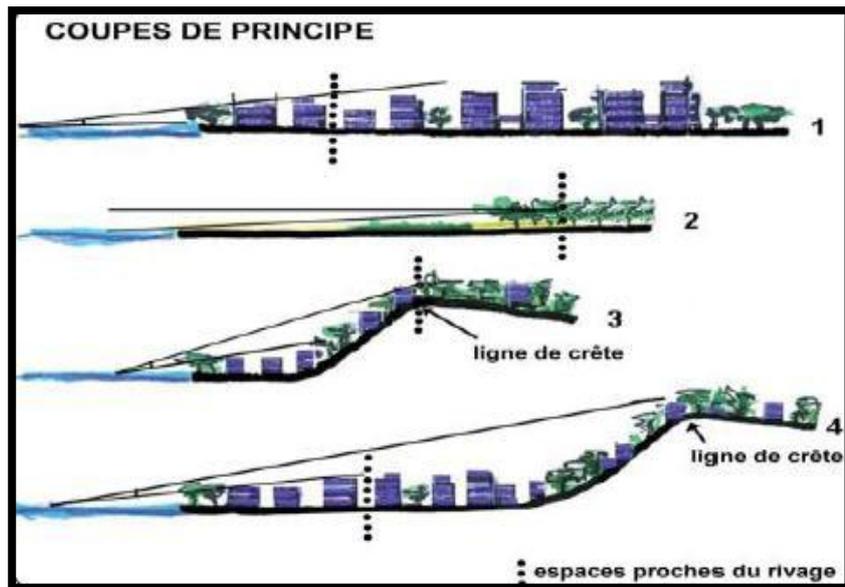


Figure03: Implantation du bâti et la création des percés pour assurer la vue vers la mer. Source : URL: http://principes-aménagement-du-littoral.fr/IMG/pdf/DGALN_Littoral_3_cle72d5d6.pdf

Les facteurs à l'origine :

- **La morphologie du site**

Comme il a été déjà cité, la morphologie du site impose le type de développement urbain, ainsi pour des sites accidentés, on a généralement un développement perpendiculaire à la mer.

- **Le facteur social**

Profiter d'une vue étendue sur tout le paysage maritime.

- **Le facteur climatique**

L'implantation des constructions sur ces sites montagneux assure une bonne protection naturelle contre l'humidité, le vent, les inondations notamment les glissements de terrain.

➤ **-Développement aléatoire :**

Cette organisation est faite en quelque sorte d'une manière aléatoire suite à des obstacles qui bloquent l'évolution de la ville chose qui a engendré l'apparition de plusieurs pôles de développement. (Source : Melle. HADJERSSI Fedoua.Melle. MADADI Fatima Zohra mémoire AZUL fin d'étude 2013)



Fig.04: Le Pouldu (France)
Source:www.yannarthsbertrand2.org

Les facteurs à l'origine :

- **Facteurs naturels :**

Les cours d'eau, terres agricoles, les rochers ...

- **Obstacles artificiels :**

Les zones militaires, les zones protégées...

➤ **1-Les aménagements urbains spécifiques :**

➤ **a-Les percées :**

Les villes littorales se caractérisent par la structure urbaine en particulier l'organisation des voiries et des percées découpant les ilots qui sont fait dans le but :

- D'avoir une échappée visuelle de l'intérieur de la ville vers la mer.
- Régulariser l'écoulement régulier de l'air dans la ville.



Figure05: La percé à partir de l'hôtel El Aurassi vers la mer(Alger
 Source. <http://forum.actudz.com/topic15331-15.html> Complétée par les auteurs.

➤ **b-Les espaces publics extérieures :**

- **Le boulevard :** c'est une rue généralement large avec souvent des allés piétonnières sur ses bords sa largeur varie entre 25 et 50 m.(Source : mémoire de magister approche des espaces publics urbains)

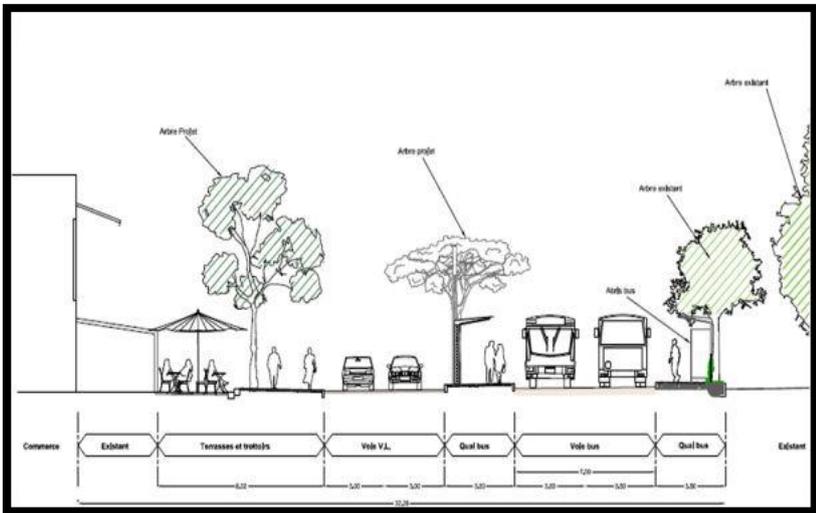


Fig..06: Coupe schématique d'un boulevard
 Source : www.googleimage.com

- **Esplanade :** c'est une vaste place ouverte parfois attenante à un grand édifice, d'où la vue est dégagée sur le paysage qu'elle domine, elle est alors à la limite de la ville ouverte sur la campagne ou un plan d'eau. . (Source : mémoire de magister approche des espaces publics urbains)



Fig.07: Esplanade de Raid El Fath.
Source : www.googleimage.com

- **Promenade** : c'est un espace public réservé aux piétons planté d'arbres disposés généralement en rangées, aménagé en vue de la détente par les rencontres sociales. (Source : mémoire de magister approche des espaces publics urbains)

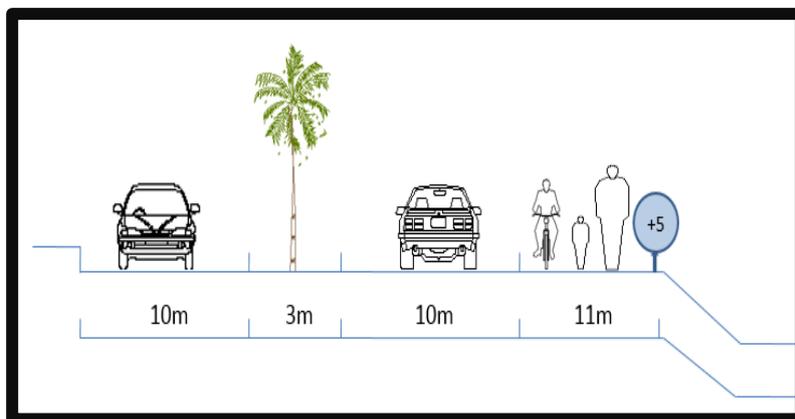


Fig.08 : Coupe schématique de la promenade des anglais de Nice
Source : www.googleimage.com

- **La place** : est un lieu ouvert non bâti accessible à tous, elle prend plusieurs formes et différentes dimensions. . (Source : mémoire de magister approche des espaces publics urbains)



Fig.9 : Place de Port Siad Alger.
Source : www.googleimage.com

II .2-Sur le plan architectural :

➤ A-L'implantation et l'orientation :

La mer, étant l'élément le plus important dans le milieu littoral, les bâtiments du front de mer et sur la corniche sont orientés vers elle

Afin de profiter de l'ensoleillement et de l'exposition favorable dont jouit la région littorale, la bonne orientation des façades, ainsi que la disposition des espaces de vie et les surfaces vitrées sont les plus importantes lors de la conception, la meilleure disposition étant NORD-SUD.



Fig.10: Fake Hill par MAD architectes en chine.
Source.URL:<https://www.google.dz/search?q=Fake+Hill+par+MAD+architectes+en+chine>. Complétée par les auteurs

➤ B-La forme :

Diverses formes géométriques sont utilisées, (forme dégradée, courbée, sphérique...) ainsi que des formes se basant sur les métaphores. Le volume n'est pas simplement défini par sa configuration géométrique mais aussi par des propriétés visuelles et sa métaphore telle que : la couleur, les proportions, la texture, et surtout le rapport à l'environnement.

L'utilisation des formes fluides et dynamiques dans les grandes constructions permet d'assurer une bonne stabilité contre les vents dominants



Fig..11: Les formes architecturales de Bourj el Arab et d'un autre hôtel à Dubaï, source: <http://www.earchitect.co.uk/dubai/burj-al-arab>

➤ **C-Les façades :**

Avec un jeu de décrochement dans la volumétrie (esthétique et confort).

Des grandes ouvertures ou des baies vitrées permettent d'avoir un bon éclairage naturel et une bonne aération (ventilation), ainsi qu'une imprenable vue panoramique sur la mer (facteur climatique et social).

➤ **Impact des grandes ouvertures**

Les ouvertures doivent répondre à des fonctions parfois contradictoires les performances à atteindre varient au cours de la journée et d'une saison climatique à l'autre :

- laisser pénétrer la lumière.
- ventiler les espaces.
- caractériser la façade.
- Permettre la vue vers l'extérieur et parfois vers l'intérieur.
- Éviter l'éblouissement.



Fig..12 : La grande Motte (France)

Source. URL:

<https://www.google.dz/search?q=la+grande+Motte+Languedoc+%E2%80%93+Roussillon>. Complétée par les auteurs.

➤ **D. Les terrasses :**

Peuvent être couvertes ou non, permet le regroupement, l'échange, comme elle offre une vue sur l'extérieur et sur la mer.



Fig. 13: Terrasse dans un hôtel à l'île du Levant

Source : www.archi.com

➤ **E Les couleurs :**

Les couleurs claires en revêtement des façades tel que le blanc pour les murs et le bleu pour la menuiserie. Ce choix est comme une réponse à des exigences climatiques telles que le soleil, cette solution renforce la protection solaire.



Fig.14 : Station balnéaire en Grèce. (Source. URL: https://www.google.dz/search?q=station+baln%C3%A9aire+en+Gr%C3%A8ce.&source=Inms&tbm=isch&sa=X&ved=0ahUKEwiq9tOd_cPOAhXDWBoKHQ_7DHAQ_AUICCgB&biw=1366&bih=634)

➤ **F-Les matériaux de construction :**

Utilisation de la brique, béton, béton cellulaire, les panneaux isolés, bois naturel le verre. Éviter le choix de l'acier (problème de la corrosion). Le choix de ces matériaux se fait en considération des facteurs climatiques (le soleil, les vents, l'humidité et la pluie, les risques naturels comme la corrosion posée par l'air salin. (Source : Encyclopédie Encarta 2009)



Fig. 15: Maison en bord de la mer qui utilise la pierre et le bois
Source: immoneuftunisie.com

III. Particularités des villes littorales algériennes :

Le littoral algérien :

Le littoral algérien s'étend sur une longueur de 1200km avec une surface de 9824 km² elle se présente 0,4 % de la surface totale, cet espace englobe 15 wilayas et 159 communes maritimes, ce littoral rassemble les plus grandes villes algériennes qui possèdent des sites magnifiques et également un lieu riche en histoire. Les villes littorales algériennes ont connu la même problématique sur les différents plans (naturels, sociaux et économiques). (Source: La Protection Du Littoral GIZC / GIRL, Par S. NATECHE, MATE, 2005)

1-Classification des villes littorales algériennes :

➤ Selon la vocation :

- **À vocation touristique :** Oran, Mostaganem, Bejaia
- **À vocation industrielle et commerciale :** Alger, Bejaia, Annaba
- **À vocation agricole :** Zeralda, Ain Banian

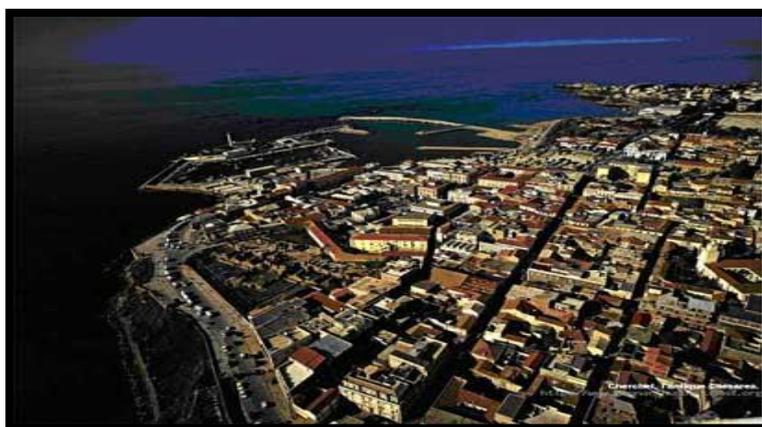


Fig.16 : La ville de Zeralda par sa vocation agricole.
Source : [http:// www.geo.fr/voyage/vos-voyage-de-reye/algerie-voyage-alger/algerie-voyage-alger12](http://www.geo.fr/voyage/vos-voyage-de-reye/algerie-voyage-alger/algerie-voyage-alger12)

➤ Selon la taille :

- **Des grandes villes :** Alger Oran et Annaba....
 - **Des villes moyennes :** Comme Skikda, Bejaia et Mostaganem....
- Des petites villes :** Qui sont restées relativement délaissées et a l'état de stagnation. Ex : Bouharoune, elkala, Ténè

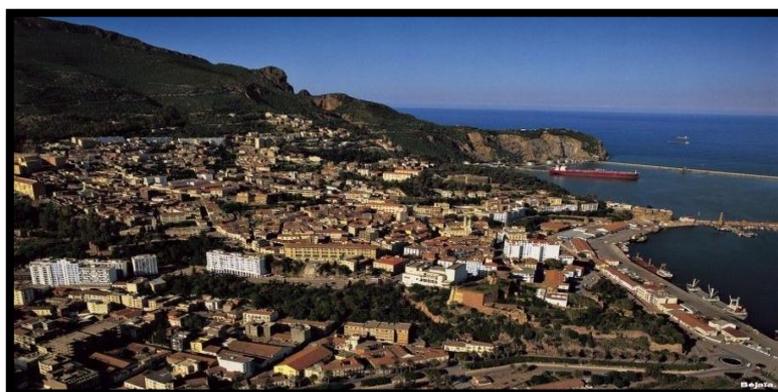


Fig.17 : La ville de Skikda.
Source : [http:// www.geo.fr/voyage/vos-voyage-de-reye/algerie-voyage-alger/algerie-voyage-alger12](http://www.geo.fr/voyage/vos-voyage-de-reye/algerie-voyage-alger/algerie-voyage-alger12)

2-Sur le plan urbanistique :

Les villes littorales algériennes ont une concentration de la population, des activités économiques et des infrastructures.

L'état de préféractions intéressent les grandes villes et des fois les moyens villes et on voit que les petits villes sont toujours restées délaissées, ci pour cela on trouve un déséquilibre sur le plan urbanistique.



Fig.18 : La ville d'Azfoun à Tizi Ouazou:
Source : Pour une meilleure mise en tourisme de la petite ville
d'Azeffoun Promotion 2013/3014

3-Sur le plan architectural :

On trouve la particularité des villes littorales dans la période coloniale c'est l'architecture coloniale.



Fig.19: Façade maritime d'Alger.
Source : www.Algérie.com

Dans la période actuelle l'état pris des décisions par des nouveaux plan d'aménagement correspondent au particularités des villes littorales comme le projet de la Médina



Fig.20 : Le nouveau visage de la baie d'Alger.
Source : <http://mega-projet-algerien.skyrock.com>

4-Les particularités sur le plan juridique:

La loi littorale détermine les conditions d'utilisation et de mise en valeur des espaces terrestre et maritime, En Algérie, on a la loi littorale (02-02) du 5 février 2002, la loi d'urbanisme et d'aménagement du territoire (90-29) du 1^{er} décembre 1990 et la loi domaniale (91-454) du 23 novembre 1991.

La loi 02-02 du 05-02-2002 relatives à la protection et à la valorisation du littoral .Cette loi innove dans la mesure où elle revalorise une dimension naturaliste des espaces côtiers. Elle ne définit pas précisément « un aménagement du littoral », elle montre plutôt que la protection et la valorisation contribuent de façon générale à l'aménagement.

La loi délimite trois bandes dans le littoral qui sont :

Bande 1 :

Il s'agit de la bande inconstructible des 100 mètres instaurée par la loi 90-296, dont la largeur peut atteindre 300 mètres à partir du rivage pour la sensibilité du milieu côtier.

Bande 2 :

D'une largeur de 800 mètres où sont interdites les voies carrossables nouvelles parallèles au rivage.

Bande 3 :

Dont la largeur est de 3 km, dans cette bande sont interdits :

Toute extension longitudinale du périmètre urbanisé, c'est à dire toute extension parallèle au Rivage.

L'extension de deux agglomérations adjacentes situées sur le littoral à moins que la distance les séparant soit de cinq (5) km au moins

- Les voies de transit nouvelles parallèles au rivage. (**source** : Malika kacemi. mars 2009. protection du littoral en Algérie entre gestion et l'égislation. 687-701.)

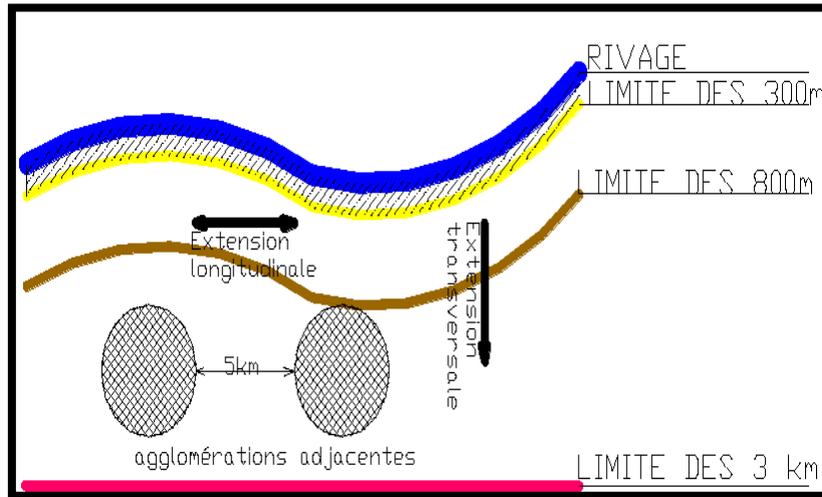


Figure 21: Bandes délimitées par la loi 02-02 du 05-02-2002 source :
 URL: <http://etudescaribeennes.revues.org/5959>; DOI :
 10.4000/etudescaribeennes.5959.

5-La problématique de la ville littorale algérienne:

La ville littorale algérienne connaît une banalisation et standardisation de sa typologie urbaine; elle court un risque d'effacement identitaire et cela par une démaritimation sur tous les plans ; elle ne garde plus ses spécificités notamment sur le plan urbanistique. (Source : Mr AOUISSI K B (architecte ; urbaniste ; doctorant) cour typologie urbain master 1 option AZUL)

La conception architecturale n'est pas spécifique à une ville littorale, ni dans l'organisation de l'espace bâti ni dans l'orientation des constructions. Les ouvertures ayant pour fonction éclairage et aération à aucun moment pensées pour profiter de la mer.

Ces extensions ne prennent aucunement en considération la mer; sur tout dans leur structuration urbaine c'est-à-dire la conception de rues et des places qui permettent de profiter de cet élément exceptionnel qu'est la mer. On cite aussi la stratégie de développement, des zones d'expansion touristique (ZET) qui sont faites de manière non réfléchié judicieusement, sans aucun rapport avec le milieu local, contrairement à ce qui a été proposé dans la Carte du tourisme en 1966 , cela est le produit d'une étude diffuse ou parfois totalement absente en certains endroits.

Les instruments d'urbanisme en Algérie tels le que le POS, le PDAU, le PAW...ne prennent pas en considération les spécificités du littoral. Par conséquent on trouve le problème de la rupture spatiale et fonctionnelle entre la ville avec son port ainsi la démaritimation.



Fig.22 Une bâtisse d'une cité a ain benian qui est une ville littorale qui semble aux bâtisses des villes internes.

Source: http://www.or2d.org/or2d/collculturedd2014_files/A2-Bouroumi.pdf

IV. Démarche méthodologique :

1-Problématique spécifique de la recherche :

La plupart du temps, l'habitat est défini comme « le lieu où l'on habite ; le domicile ; la demeure ; le logement ».

Il faut pourtant tenter de dépasser cette imprécision. L'habitat comprend en effet davantage que le domicile et le logement. Il est toute l'aire que fréquente un individu, qu'il y circule, y travaille, s'y divertisse, y mange, s'y repose ou y dorme. En ce sens l'habitat ne peut pas réduite à la seule production quantitative d'un certain nombre d'unité d'habitation, elle doit présenter une qualité et une bonne gestion de son environnement.

Parmi les points qui marque la qualité de l'habitat est son confort qui signifié "une sensation qui fait intervenir des facteurs physiques, physiologiques et psychologiques " [LAVIGNE. P ; 1989]

L'habitat en zone littoral fait partie d'une grande faction de la production architecturale qui est l'habitat donc notre thème s'avère importante.

L'habitat en zone littoral est un champ d'étude bien plus riche et complexe que celui de l'habitat en général de par ses particularités et ses exigence qui dépendent du lieu d'implantation qui lui confère une certaine délicatesse en engendrant plusieurs facteurs à savoir climatiques, physiques,

Sociologiques, économiques, techniques et réglementaire, tous ces derniers sont à l'origine des caractéristiques de la production architecturale en matière d'habitat

L'habitat en zone littoral est un pour des raisons liées à l'histoire et l'économie, comme la création des ports pour les échanges commerciaux ; la nature climat reliefs accidenté pour la dominance cette dernière a connu beaucoup de changement à travers le temps dans leurs style architecturale, forme et matériaux de constructions

la pression de la demande sur l'habitat en zone littoral Problème en quantité et en qualité

On trouve que l'architecture de l'habitat dans les villes littorales algériennes après l'indépendance se fait de la même manière que dans les autres villes de l'intérieur du pays ou du Sahara on construit avec les mêmes matériaux de construction et les mêmes couleurs pour les bâtiments.

Absence d'une adaptation aux réglementations et principes propres aux milieux littoraux qui sont l'orientation, la vue dégagée sur la mer, les matériaux et couleurs utilisés et les espaces de transition

Le problème donc s'apparié à cette époque avec une standardisation ou les logements type (même construction sur déférente latitude et altitude)

- Notre recherche sur ce thème s'est faite par rapport aux :
 - Problèmes de l'habitat en milieu littoral qui est l'espace le plus vulnérable et le plus touché par l'urbanisation
 - particularité de l'habitat en milieu littoral, qu'elle est différente d'autre ville qui nécessitant un aménagement spécifique Caractérisé par des particularités attractifs sur les plans:
 - **urbanistique** : l'aménagement des espace extérieur qui sont plus important que l'espace intérieur l'espace accessoire (Balcons – Terrasses – Jardins ...)
 - **architectural**: la volumétrie de ses constructions présente des caractères originaux par rapport aux modèles urbain courants
 - **naturel** (le climat doux et ensoleillé, les beaux paysages –la mer, les montagnes verdoyantes qui se baignent dans la mer-, etc.)
 - **social** (l'hospitalité des populations locales, etc.)

Dans ce contexte, la problématique nous amène à se poser un certain nombre de questions qui sont énumérés ci-après :

1/quel sont les facteurs causes de la production standards dans les villes algérienne

2 /quel sont les conséquences de cette standardisation ?

3 /quel sont les solutions de cette standardisation ?

4.2. Les hypothèses :

1/afin de répondre aux besoins de ses habitants

Formé essentiellement de groupement de logements collectif ; construit dans l'urgence pour répondre à une pression sociale ; Avec la grande croissance démographique

2/ Un développement incohérent et anarchique des agglomérations

3 /mètre en considération le thème (littoral) dans tout intervention (habitat).

La sélection de site d'implantation pour un projet en zone littorale (implantation et orientation)

La volumétrie ; traitement des façades ; matériaux de construction

2-Méthodologie de recherche :

Le présent travail est **un mémoire de fin d'étude** qui a une méthodologie de recherche qui consiste et qui s'appuie sur la recherche bibliographique ainsi sur des exemples opérationnels afin d'apporter un éclairage sur le thème de recherche qui est « **évolution de la production de habitat dans des villes littoral algérienne** ».

Afin de comprendre ce thème, une recherche sera établie sur trois chapitres :

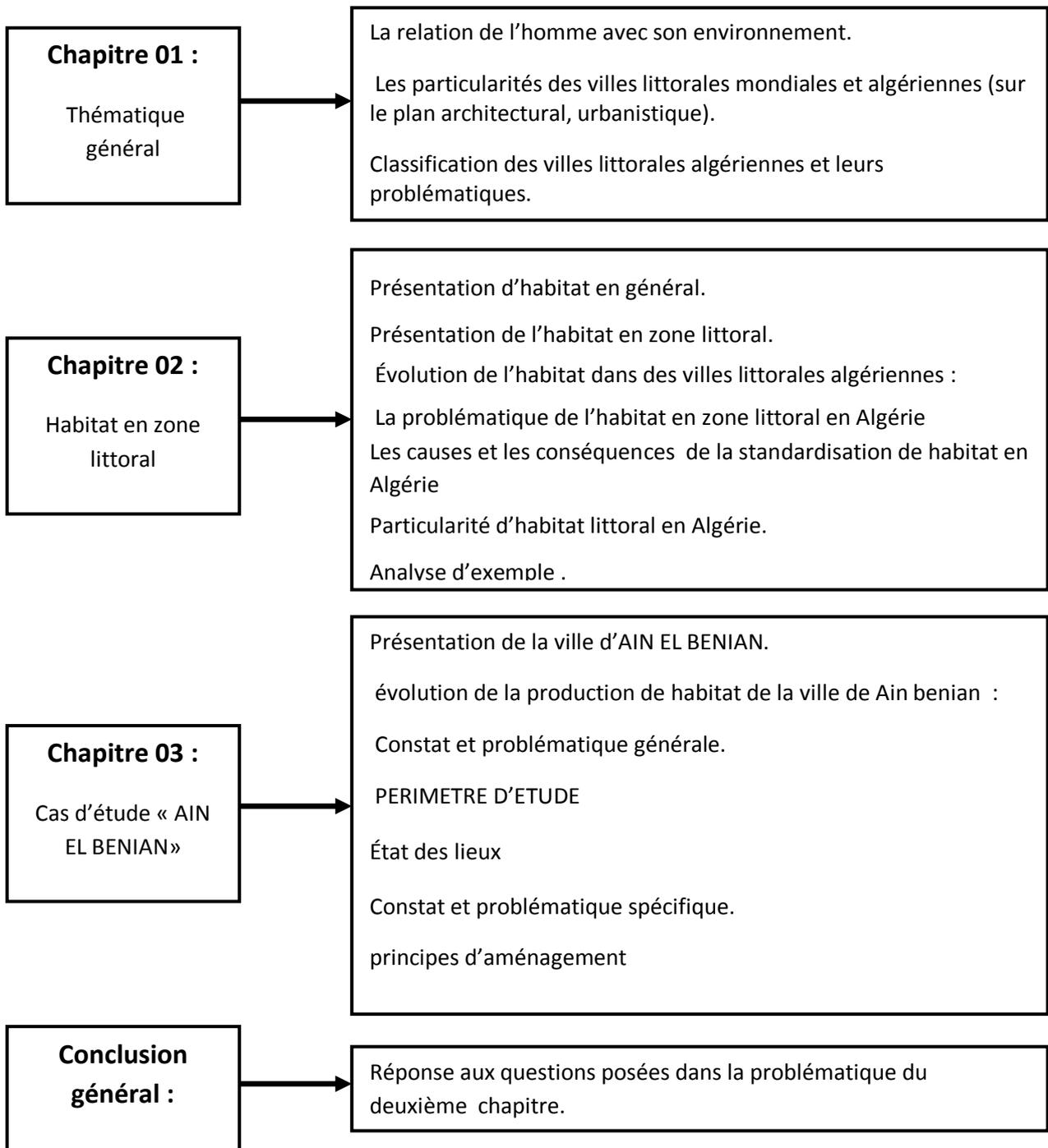
Le premier chapitre : l'introduction générale qui présente l'option Architecture en Zone Urbaine littorale (AZUL) et identifier ses objectifs. Puis l'étude de la relation entre homme avec son environnement. En suite, la présentation d'une part ; les particularités des différentes villes littorales sur les différents plans (architectural, urbanistique et économique) à l'échelle mondiale. Et d'autre part ; à l'échelle de l'Algérie ; en commençant par la présentation du littoral algérien, puis, les spécificités des villes côtières algériennes ainsi les instruments d'aménagement du littoral et la classification de ces villes. En dernier point, une problématique sera formulée concernant standardisation de la forme bâtie.

À partir d'une problématique faite sur habitat en zone littoral :

Le deuxième chapitre : consiste à présenter **les problématiques de habitat dans des villes littoral algérienne** des à partir de **présentations de habitat en zone littoral** et **évolution de habitat dans des villes littoral algérienne** ensuite **les causes de la standardisation du cadre bâti** ; puis **les particularités de habitat en zone littoral sur plan urbanistique et architectural**

Le troisième chapitre : est consacré à faire des recherches et des données concernant le cas d'étude « la ville de AIN EL BENIAN » (situation, climat, accessibilité, économie, population...) Puis évolution de la production de habitat de la ville de Ain benian ensuite Constat et problématique générale et spécifique puis **Une conclusion général** est formulée pour tirer essentiellement les résultats et les synthèses de la recherche thématique afin de répondre aux problématiques posées.

3-Structuration de mémoire de la recherche :



Carte_mentale02_ : indiquant la structure de ce mémoire.

Fait par l'auteur.

Chapitre II :
**Évolution de la production de
l'habitat dans des villes littorales
algériennes**

I. Introduction :

L'**habitat**, sans doute le concept le plus ancien de l'histoire de l'humanité, a accompagné cette dernière à travers les lieux et les temps, en occupant des espaces et en prenant des formes, aussi variées, que la variété des repères qu'il se définit sous l'influence de facteurs naturels, sociaux ou culturels.

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

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

II. PROBLEMATIQUE GENERALE DE LA PRODUCTION DE L'HABITAT :

1. CONSIDERATIONS GENERALES :

Introduction sur la nécessité et l'intérêt de la lecture historique de la production de l'habitat

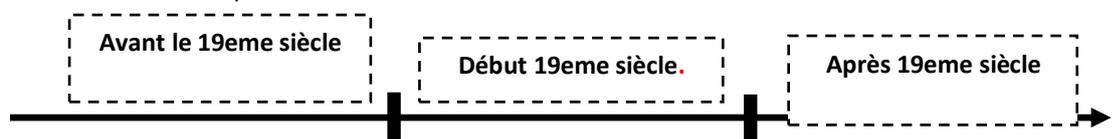
Depuis son plus lointain passé, l'homme a toujours éprouvé un besoin de retrouver à la fin de son labeur, un lieu de repos, lui procurant un peu de confort, et un lieu de refuge, lui assurant également un abri contre tous les dangers ;

De fait « **l'instinct de permanence et de stabilité se trouve tout au long de la branche évolutive à laquelle se rattache notre espèce** ». Ce lieu a évolué à travers l'histoire, et a pris différentes formes, tout en étant pas forcément, fixe et unique

La concrétisation de ce besoin dans sa double dimension : matérielle et spirituelle, a évolué à travers les temps et ce qui était un simple marquage, a connu des mutations diverses. Cette évolution a été une double expression

La première : répondant à l'évolution de la science, et à la conception que se fait l'homme du monde qui l'entoure et les représentations qu'il en fait, à travers sa projection à petite échelle dans le monde qu'il se crée pour lui-même.

La deuxième : répondant à l'évolution des besoins de confort de l'homme et ses efforts afin d'améliorer la qualité de son environnement qu'est son habitat en fonction des spécificités du contexte et de la société dans lesquels il évolue.



- ❖ **Avant l'avènement de la révolution industrielle** : Partout dans le monde, l'habitat avait connu une évolution lente et progressive avec une production globalement adaptée aux besoins des communautés ; on reconstruisait dans le même esprit en effectuant quelques améliorations, prenant l'existant comme un modèle et le savoir-faire transmis comme une base, en y intégrant les petites et lentes avancées techniques.
- ❖ **Avec la révolution industrielle** : l'habitat est devenu le produit d'un processus de transformation et les résultats, de grands bouleversements nés avec
 - 1- **La révolution industrielle** : elle impose de nouveaux critères de construction en particulier :
 - 2- L'introduction des nouveaux matériaux (Acier, verre).

3- La mécanisation de la production (civilisation machiniste).

1- Un développement dans le monde avec l'apparition de pays industrialisés qui ont générés plusieurs vagues de colonisation.

2- **les colonisations** : elles ont contribué aux bouleversements des paysages urbains et des typologies d'habitations car les colons avaient tendance à imposer leurs propres schémas aux dépens de traditions, des cultures du pays colonisé, de son architecture traditionnelle et des typologies locales.

3- **les guerres** : elles ont une grande part dans la dégradation et parfois même dans la destruction totale des parcs historiques locaux.

Après le 19eme siècle : à côté de ces évènements historiques viennent s'ajouter (dans l'Europe et dans les pays industrialisés) : des changements dans les rapports VILLE/COMPAGNE ; augmentation de la population qui se traduit par : urbanisation accélérée, éclatement des villes exode rural, bidonvilisation.....etc. L'apparition de nouvelles tendances (développement des villes) et de nouveaux mouvements d'architecture suite aux différentes réflexions développées pour faire face à ces changements « naissance de l'urbanisme, théorie et expériences architecturales ». (source: Mémoires Conception d'un ensemble résidentiel intègre a Blida (2009-2010).Habitat dans les zones arides, cas de Ghardaïa.)

2 .CAS DE L'ALGERIE :

2.1) DONNEES HISTORIQUES :

L'Algérie est le premier pays d'Afrique par sa superficie avec près de 2.400.00 km², l'Algérie compte un territoire à visage multiple sur le plan : (source : **Idem/Site web : www.wikipédia.org**)

Des données naturelles	De l'évolution historique	De la production culturelle
------------------------	---------------------------	-----------------------------

Chacune de ses régions se distingue par son :

Climat

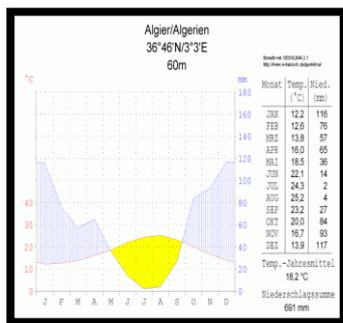


Diagramme du climat selon les saisons

Relief



Carte topographique Algérie

Hydrographie



Carte hydrographique
Algérie

Patrimoine



Femme avec habit
traditionnel

Notre objectif n'est pas de présenter l'Algérie dans son ensemble mais de mettre en exergue son potentiel architectural concrétisé tout au long des siècles à travers des styles et des typologies d'habitat

L'Algérie se découpe en trois grandes zones géographiques distinctes ; chaque zone comporte des typologies d'habitat très caractéristiques :



NORD LITORAL



HAUT PALTEAUX



SUD

III. -Présentation de l'habitat en milieu littoral :

1-Habitat en général :

L'habitat est défini comme suit : L'espace résidentiel et le lieu d'activités privées de repos, de récréation, de travail et de vie familiale avec leur prolongement d'activité publiques commerciales, d'échanges sociaux et d'utilisation d'équipements et de consommation de biens et de services » Cette définition de l'habitat est la plus opérationnelle. Elle montre que l'habitat n'est pas uniquement limité à la fonction loger ou abriter, mais s'étend pour englober toutes les activités destinées à assurer et à satisfaire les relations de l'être humain à son

environnement. « Le terme « habitat » signifie quelque chose de plus que d'avoir un toit et quelques mètres carrés à sa disposition. D'abord, il signifie rencontrer d'autres êtres humains pour échanger des produits, des idées et des sentiments, c'est-à-dire pour expérimenter la vie comme une multitude de possibilités. Ensuite, il signifie se mettre d'accords avec certains d'entre eux, c'est-à-dire accepter certaines valeurs communes. Enfin, il signifie être soi-même c'est-à-dire accepter son petit monde personnel.

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

2-Habitat en milieu littoral :

L'habitat en milieu littoral c'est l'espace résiduel au bord de mer qui représente un champ d'étude très riche et complexe que celui de l'habitat en général par ses particularités et ses exigences du lieu d'implantation ainsi que par plusieurs facteurs agissent sur son environnement qui sont: le facteur climatique, physique, sociologique et réglementaire, l'influence de la mer sur ses espaces a permis la création des ports pour les échanges commerciaux à travers l'histoire ainsi que la forte demande sur l'habitat dans cet espace, l'architecture de cette dernière a connu beaucoup de changements à travers le temps dans leur style architectural, forme et matériaux de construction.

3-L'architecture de l'habitat à travers l'histoire :

À travers l'histoire l'habitat littoral a connu de véritables transformations architecturales mais partage la particularité la plus importante c'est la relation entre l'extérieur et l'intérieur.

➤ a- Habitat littoral ancien :

Caractéristiques générales :

- Volume complexe et fragmenté.
- Composition de façade asymétrique La présence des (terrasses, balcons, auvents, les bow-windows, vérandas et les jardins).
- Toiture inclinés construite en charpente et en tuiles.
- La modénature dans la façade induit la polychromie par l'utilisation de différents matériaux.
- La façade principale est souvent orientée vers la mer.
- Dimension par fois importantes selon la fonction des pièces.



Figure 23 : Habitat littoral ancien Source : **MAGHRAOUI IMENE**, Melle: **RAHMANI RIM** Mémoire de master habitat en milieu littoral année 2015

➤ **b- Habitat littoral contemporain:**

À partir du 19ème siècle l'habitat littoral a eu des développements au niveau de leur architecture et se caractérise par:

- Volumétrie simple et bien orientée vers la mer.
- Système de composition décimétrique Utilisation de baies vitrées à faible émissivité
- Toiture plate.
- Présence de couleurs claires (le blanc et le bleu), de décoration et de décrochement
- Formes et dimension des ouvertures selon les règles géométriques.
- La présence des terrasses des balcons.
- la présence des galeries, des pergolas, des porches, vérandas et brise soleil pour se protéger du soleil présence des fontaines de jets d'eau de piscines pour rafraichir l'air ambiant.



Figure 24 : Habitat littoral contemporain

Source : **r.pinterest.com**

IV. Évolution de l'habitat dans des villes littorales algériennes :

1-L'habitat en Algérie sous la domination française :

Les français ont fortement modifié et influencé la production, la qualité et la typologie d'habitat en Algérie durant les 130 années de colonisation; nous distinguons :

- La reproduction du modèle Européen sur le niveau territorial, urbain et architectural, ignorant totalement les spécificités et sensibilités locales.
- La création d'un nouveau style (Néo mauresque) résultat d'une mixité typologique entre architecture Européenne et typologie locales.
- Développement urbain important dans une logique d'occupation du territoire
- Le tissu colonial s'agit d'un ensemble d'ilot disposé suivant une trame régulière ainsi qu'un maillage linéaire s'allongeant les percées le long de la mer
- L'habitat littoral ou balnéaire à l'époque coloniale a été bien adapté à son contexte avec toutes les caractéristique et les particularités d'un tel milieu si complexe, les types d'habitat les plus réponsus sont l'individuel (villas) et le collectif, ces derniers se présentent comme suit:

➤ A_ L'habitat individuel:

C'est un type qui existe en masse sur le front de mer des villes littorales algériennes à vocation touristique et qui se caractérise généralement par:

- _ Son type pavillonnaire à un ou deux niveaux avec une toiture en tuile.
- _ Leurs orientations et dressement parallèle à la bande côtière qui favorisent la vue sur la plage.
- _ Utilisation de la pierre, le béton et le verre comme matériaux de constructions.
- _ Des maisons teintes en blanc et en bleu.
- _ Les terrasses, les balcons et les jardins extérieurs qui ont une grande importance dans la conception architecturale.



Figure 25 : maison balnéaire de l'époque coloniale à Ain Türk (Oran),
Source: http://www.or2d.org/or2d/collculturedd2014_files/A2-Bouroumi.pdf

➤ **B- L'habitat collectif:**

Il est caractérisé généralement par des bâtiments dont le gabarit varié entre R+4 à R+7 dont les caractéristiques sont :

_ La forme rectangulaire en suivant l'alignement par rapport à la rue.

_ Les façades qui sont faites d'une façon à ce qu'on distingue trois parties qui représentent les fonctions comme suit;

La base (RDC) en double hauteur avec une galerie, des commerces et des services.

Le corps qui constitue des étages identiques aménagés en logements d'habitations percés de fenêtres et de balcons.

Le couronnement qui articule le bâtiment avec le ciel, il englobe le dernier étage qui est l'étage attique, en retrait par rapport à la rue et la façade, il supporte la toiture en pente ou plate

_ Les couleurs utilisés sont le bleu et le blanc



Figure 26 L'habitat collectif de l'époque coloniale (Alger)
Source: Google image

2- L'époque post coloniale :

On trouve que l'architecture de l'habitat dans les villes littorales algériennes après l'indépendance se fait de la même manière que dans les autres villes de l'intérieur du pays ou du Sahara voir même on construit avec les mêmes matériaux de construction et les mêmes couleurs pour les bâtiments.

Absence d'une adaptation aux réglementations et principes propres aux milieux littoraux qui sont l'orientation, la vue dégagée sur la mer, les matériaux et couleurs utilisés et les espaces de transition



Figure 27 Un immeuble d'habitation à Bejaia,
Source: www.algerie1.com



Figure 28 Un immeuble d'habitation à
Djelfa, Source:
<http://www.vitamedz.com/fr/algerie/Urbanisme/670/Photos/184.html>

Synthèse :

Malgré tous les efforts fournis à travers ces grands projets, l'État reste toujours incapable de répondre qualitativement et quantitativement à la question du logement. La crise a causé une projection non planifiée de différents programmes d'habitat sans se soucier de la qualité architecturale du logement, créant un impact négatif sur l'espace urbain et la qualité du cadre bâti.

Cette problématique vient de l'absence d'une vision globale et cohérente de la ville ce sont des additions juxtaposées de programmes exclusivement sectoriels qui proviennent de la pression et de l'urgence des besoins.

Ces programmes présentent des insuffisances d'équipements d'accompagnement, d'isolement, d'absence de supports aux relations sociales ce qui a déstructuré les rapports sociaux et provoque un sentiment de non insertion sociale qui se manifeste par la solitude et l'insécurité.

Dans la majorité de ces projets, les espaces libres extérieurs sont des simples résidus face aux obligations d'ordre technique et à la logique d'occupation maximale imposée par les POS.

V. Les causes et les conséquences de la standardisation de l'habitat en Algérie :

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

C'est pourquoi nous allons nous occuper à décortiquer les réponses des politiques précédentes envers cette crise et appréhender d'une manière exhaustive l'expérience actuelle en matière de production du logement et notamment toutes les modalités nouvelles lancées depuis une décennie.

Cette nouvelle approche s'est traduite par une vision complètement opposée aux anciennes pratiques chères à l'économie dirigée.

Car les pouvoirs publics, cette fois-ci, se sont orientés, dans la production du logement, vers de nouveaux mécanismes strictement anti monopolistique dans leur forme et particulièrement économique dans leur contenu.

1-Politiques de l'habitat en Algérie :

Le logement ne peut être simplement considéré comme un coût à assurer au moindre frais pour des raisons sociales et économiques. Au contraire, le logement est un axe autour duquel le développement social, économique et politique du pays peut trouver leur dynamisme nouveau.(BENMATTI, N,1982)

En Algérie, à partir des années 1962 et après l'indépendance, correspondant les priorités politiques du pays été purement économique ; (révolution agraire, révolution industrielle, etc.), les pouvoirs publics avaient dû faire face à une demande de logements de plus en plus importante et de plus en plus pressante, plusieurs systèmes et procédés constructifs furent importés et expérimentés au cours de cette période pour la réalisation des ensembles d'habitation, le modèle architectural, tout comme les systèmes constructifs furent importés afin de produire le maximum de logements dans les meilleurs délais, il fallait aussi répondre à des situations inattendues, imprévues : l'effondrement des constructions anciennes comme la Casbah d'Alger ou bien la « Vieille Ville » de Constantine, les catastrophes naturelles comme les inondations,

Les tremblements de terre (Asnam en 1982), le logement dit « social » semblait le mieux adapté pour répondre à ce type de situation, celui-ci est d'abord défini comme un logement économique, il comprend le minimum de confort indispensable sans le luxe.

En ce qui concerne la production de logements elle connaît beaucoup de problèmes, l'objet de l'état a été de satisfaire la demande et d'absorber une pression sociale, notamment avec le boom démographique qu'a connu le pays le lendemain de l'indépendance.

À cet effet, les objectifs du logement ont été clair et purement quantitatifs, l'Algérie comptait à son indépendance un déficit énorme en logements adéquats, Le nombre de ceux laissés par les Européens d'Algérie après leur départ n'était pas de nature à répondre à une demande grandissante induite par un rythme de croissance démographique cumulée à l'exode rural. (source : BAOUNI, T et DJIAR, K 2014)

L'urbanisation et la gestion des établissements humains mettent la société contemporaine face à plusieurs défis, la question de l'habitat pose des enjeux politiques, économiques, sociaux, culturels et géographiques. Enrayer la crise de logement est considéré comme étant une priorité majeure par les pouvoirs publics. C'est dans cette perspective que sont intervenus le programme

2000- 2004, puis le programme 2005-2009. L'ambition affichée était d'arriver à un taux d'occupation par logement (TOL) de cinq personnes par habitation en logeant plus de cinq millions de personnes. Pour concrétiser cet engagement, les programmes ont souligné la nécessité d'améliorer les performances de la politique de l'habitat en agissant sur la diversification des méthodes de financement et des segments d'offres, l'amélioration de la politique de gestion des villes, la finalisation et révision des instruments d'urbanisme, et la maîtrise du problème de la disponibilité et de la qualité des assiettes foncières. En l'espace de dixans, plus d'un million de logements ont été livrés. Pour permettre d'accélérer davantage le rythme de production de logements, les pouvoirs publics ont ouvert aux entreprises étrangères le marché algérien. Ils ont également décidé de poursuivre l'effort à travers un troisième programme quinquennal 2010-2014, qui ambitionne la construction de 2.450.000 logements supplémentaires.

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

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

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

2-Situation du logement au lendemain de l'indépendance :

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

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

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

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

➤ **b. - Le RGPH de 1966 :**

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

Mais il est important de préciser que :

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

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

Tableau 1 : Situation des logements en 1966

Source : Annuaire des statistiques en Algérie 1979

3-Évolution de la population et du parc de logement :

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

➤ a. Période 1966 – 1977 :

La population du pays a atteint 16.948.000 habitants au recensement de 1977. Une croissance démographique sans précédent de plus de 3,48 % par an, en moyenne, plaçait l'Algérie aux premières places mondiales en ce domaine.

Alors que le taux de croissance de la population s'est considérablement accru, celui du logement n'a pas dépassé 1,5%, puisque le parc immobilier a été estimé en 1977 à 2.208.712 logements. Ceci a fait passer le taux d'occupation des logements (TOL) de 6,1 à 7,7 et celui des pièces d'habitation (TOP) de 2 à 2,49 p/p. À titre de comparaison, le TOP était en 1970 de 1,01 en France, 0,84 au Pays Bas et de 1,38 en Pologne.

Les moyennes nationales traduisent un entassement dans les habitations et un surpeuplement généralisé et impliquent une crise du logement très aiguë.

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

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

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

Les facteurs socioculturels n'ont pas été pris en compte, entraînant des mutations mal ressenties.

Il est à noter également, que cette période décennale a été couverte par trois plans nationaux, où le logement a occupé une place secondaire dans leur stratégie de développement.

Les objectifs étaient donc largement au-dessous des besoins d'autant plus que les réalisations par rapport aux prévisions ont été très faibles (tableau 2).

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

Tableau 2 : Prévisions et réalisation des logements 1966-1977

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

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

Les déficits et les retards pris en matière de production de l'habitat, ont compromis considérablement l'épanouissement des citoyens et se sont même répercutés sur la gestion de l'espace et son organisation (prolifération des bidonvilles – constructions illicites).

Cet état de fait est le résultat d'un ensemble de causes et de circonstances qu'on peut résumer en ce qui suit :

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

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

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

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

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

Source: Annuaire statistique de l'Algérie ,1979.

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

➤ **b. - Période 1977-1987**

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

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

Cette période décennale a été couverte par les années 1978 et 1979, le premier plan quinquennal (1980 -1984), et une partie du second plan quinquennal (1985-1989).

Pour les deux premières années, qui ont été sans plan, le taux de réalisation des programmes de l'habitat urbain a atteint seulement 25%, entraînant un déficit évalué à 900.000 logements à la fin de l'année 1979 et un taux d'occupation moyen par logement de 7,95p/l.

Ces indications permettront d'affirmer que la crise du logement a atteint son paroxysme à la veille du premier plan quinquennal, ce dernier a prévu la livraison de 700.000 logements, mais sur le plan des réalisations seulement 407.000 ont été achevés, soit 60% du volume prévu.

La lecture du bilan des réalisations de cette période fourni par les résultats du RGPH de 1987, attire l'attention, que malgré les faiblesses permanentes des capacités de réalisation, d'importants programmes ont été réalisés entre 1982 et 1987, grâce à l'effort entrepris par l'État pour la construction publique de logement, ainsi qu'aux mesures de libéralisation de la construction individuelle privée. De ce fait le taux d'occupation moyen par logement est ramené à

7,5 par contre le TOP a atteint 2,69 p/p d'après le recensement de 1987, qui a estimé le parc à 3.037.900 logements.

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

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

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

➤ **c. - Période 1987-1998 :**

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

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

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

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

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

Tableau 4 : État des réalisations de 1968 à 1998

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

➤ **d- - La nouvelle stratégie de l'habitat 1999 :**

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

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

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

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

Le programme de cette nouvelle politique qui tentera d'atténuer la crise sans cesse croissante constitue en soi un défi majeur pour tous les acteurs impliqués dans la production du logement.

Dans ce vaste programme, la promotion immobilière prend une place prépondérante et elle est obligée à se mettre au niveau des objectifs fixés et des standards internationaux.

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

➤ **e. Encouragement du marché locatif :**

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

L'aide aux promoteurs afin de les inciter à s'orienter vers la production de logements destinés à la location, des aides directes ou des bonifications des taux d'intérêts sont prévus.

L'accès au crédit promoteur par la mise en place de la société de refinancement et du fond de garantie et indication du système bancaire qui interviendra dans le financement du logement.

la réduction de la fiscalité liée aux revenus locatifs

L'accession aisée au support foncier pour la promotion immobilière à usage locatif.

la révision des textes législatifs et réglementaires régissant les relations bailleur - locataire sécurisant d'avantage le bailleur.

L'introduction d'une aide personnalisée au loyer (APL) modulée selon les capacités financières des ménages locataires.

3-Les nouvelles formes de production de l'habitat :

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

Le logement promotionnel destiné pour la catégorie la plus aisée et régi par la loi 86-07 du 4

mars 1986, s'est légèrement développé et a buté sur le problème du foncier. Hormis la réalisation de quelques projets sous la forme de coopératives immobilières par des promoteurs privés, la formule s'est essoufflée.

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

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

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

Cette formule qui a suscité un engouement de la part des citoyens de par la facilité de la procédure administrative très simplifiée et la possibilité qu'elle offre à la classe moyenne d'y souscrire.

Le paiement par tranche est à la portée des acquéreurs et reste accessible aux salaires.

Mais la réalité sur le terrain est tout autre car la majorité des programmes accuse un grand retard dans la livraison.

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

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

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

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

Cette forte attractivité s'explique par ce qui suit :

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

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

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

Le logement promotionnel aidé (LPA) est un logement neuf réalisé par un promoteur immobilier conformément à des spécifications techniques et des conditions financières définies.

Il est destiné à des postulants éligibles à l'aide frontale de l'État conformément aux dispositions du décret exécutif n°10-235 du 05 octobre 2010, fixant les niveaux de l'aide frontale octroyée par l'État pour l'accession à la propriété d'un logement collectif ou d'un logement rural, les niveaux de revenu des postulants à ces logements ainsi que les modalités d'octroi de cette aide. (3 HERAOU.A, thèse du magister « évolution des politiques de l'habitat en Algérie le LSP comme solution à la crise chronique du logement »,2012 , 179p)

4-La production du logement en Algérie par rapport au Cahier des charges :

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

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

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

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

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

Il s'agira de veiller principalement à :

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

VI. **Recommandation d'intégration des spécificités du littoral:**

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

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

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

La planification (PDAU) et de la composition urbaine (POS). (Meghfour **Kacemi M. 2004**
Recommandations pour l'élaboration des PDAU et des POS dans les zones littorales. Éditions Dar El Gharb.)

Synthèse :

Le problème de l'habitat n'est pas spécifique à l'Algérie mais il concerne la majorité des pays du tiers monde et même parfois les pays dit développés, sauf qu'il se pose différemment d'un pays à un autre selon la différence des modes de vie, la manière de répondre aux besoins et aussi d'une époque à une autre selon le processus de l'évolution des traditions. Ce problème s'inscrit certainement dans la problématique du déséquilibre démo-économique dans les pays sous-développés.

Dans le cas de l'Algérie, ce phénomène est vécu comme une crise ,comme un carrefour des problèmes politiques ,économique et sociaux du pays .il est nécessaire de trouver des voies et des moyens efficaces pour rétablir l'équilibre et surtout répondre aux besoins vitaux comme celui de l'habitat.

Il suffit de juger la rentabilité des schémas déjà proposés, de leurs adaptations à notre mode de vie, de leur qualité urbanistique et architectural pour comprendre qu'il est grand temps de réviser les processus de production de l'habitat. Nous n'avons plus le droit de reproduire des modèles mis au placard depuis bien longtemps par les pays qui les ont déjà expérimentés. Pour toutes ces raisons il est de notre devoir de mettre au point de véritables stratégies pour un développement urbain équilibré et des architectures appropriées agréables à vivre.

VII. Étude Exemple : (Quai de Rohan -Lorient France-) :

Le remodelage du quai de Rohan :

Concours lancé en 1989

Maitrise d'ouvrage : Lorient HLM

Maitrise d'œuvre : Roland Castro-Sophie Denissof, J.L. Pellerin, AURA, C. Gautier, AUL

Programme : réhabilitation de 480 logements

Début chantier : janvier 1992

Fin chantier : février 1996

Surface : 38 000m²

1-Évolution de la production d'habitat Quai de Rohan - Lorient France:

C'est la restructuration du quai de Rohan confiée à Roland Castro qui expérimente le nouveau remodelage urbain. Son intervention transforme radicalement le quartier en réinventant la rue, la place, l'espace public. Après quatre ans de chantier, 408 logements renaîtront de cette rénovation.

2002 : la rénovation de Kervéanec

En mars 2002, la signature de la convention de l'Oru, l'opération de renouvellement urbain, de Kervéanec engage la transformation en profondeur de ce quartier des années 1970. Le concours de nombreux architectes aboutit à la réalisation de projets d'habitat individuel et collectif. Grâce à plusieurs programmes, des Lorientais accéderont à la propriété au coeur du quartier. Au cours de cette opération, largement inscrite dans une perspective de développement durable, 650 logements auront été démolis, 411 logements seront réhabilités et 680 logements reconstruits.

Aujourd'hui, le centre

Ces deux dernières années, Lorient Habitat investit le centre de Lorient avec les opérations de Polygone, Bisson et Villa Amsterdam. Aujourd'hui, Lorient Habitat compte près de 7 200 logements répartis sur l'ensemble du territoire de la commune.



Figure29: habitat Quai de Rohan avant restructuration

Source : <https://fusiontables.google.com/DataSource?docid=1ef4zzSvgniadAN3Bt5VuGjuQ95Vig8jK0m2D8Dwl>



Figure30 : après restructuration

Source : <http://www.castro-denissou.com/projet/lorient-barre-republique/>

Quai de Rohan (Lorient France) ;trois barres construites dans les année 1960(ci-dessus) et remodelées par l'architecte Roland Castro :tailler le plus grand immeuble pour prolonger une rue ,écrêter la hauteur par palie ,percer des halls transvasant ;créés des balcons ,des coursives et des Bow Windows ,recomposer les appartements ,construire des équipements ,composer des espaces public La rénovation met en valeur les qualités du quartier ; proche de la mer et du centre, et ses habitants retrouvent une fierté.

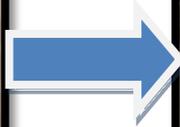
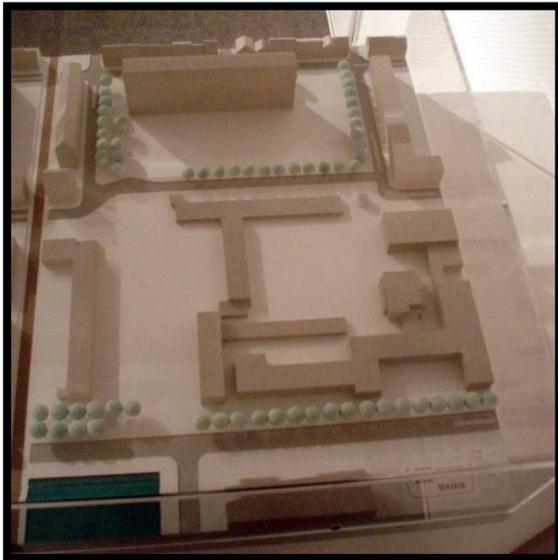


Figure 31: avant les travaux (la barre est au fond)
 Source : <http://www.archi-guide.com/PH/FRA/Lor/LorientLogRepuCaDe.jpg>

Figure32 : après les travaux
 Source : <http://www.archi-guide.com/PH/FRA/Lor/LorientLogRepuCaDe.jpg>



Figure 33: avant reconstruction
 Source : <http://www.castro-denissou.com/projet/lorient-barre-republique/>



Figure34 : après reconstruction
 Source : <https://www.amc-archi.com/photos/equerre-d-argent-1996-mention-roland-castro-et-sophie-denissou/>

Opération emblématique ; cette réhabilitation prouve qu' 'u changement radical peut s'opérer sans table rase .construire au début des années 1960, trois barres parallèle de 11etage lune de 160 mètre de long ; les deux autre de 80metre .mauvaise qualité des panneaux de béton préfabriqué, absence l'isolation phonique, indigence des espaces extérieurs, le quai de Rohan est devenu une zone d'exclusion, malgré l'attachement de ses habitants, qui refusent la démolition.

Le maire ,Jean Yves le Drain ,appelle ,sur un marché de définition , Rolans Castro ,architecte fondateur de banlieues 89qui ,en sept ans d'un patient travail de remodelage ,transforme ce quartier .

Remodeler signifier ici : tailler et découper la grande barre pour prolonger une rue et retrouver un accès a la mer ;percer des halls traversant qui modifient la perception extérieure, écrêter la hauteur par paliers ; créer des excroissances (Bow -Windows ,balcon ,coursives ,corniche.....) ;recomposer les appartements pour mettre au norme et les différencier (passant de 4 type de logement a 52) ; construire des bâtiments neuf qui compensent les logements détruits , qui permettent d'implanter des équipement ainsi que des logements pour jeunes ou pour handicapés (assurer une mixité social) ,et qui constituent un système d'ilot ouvert , Qualifier les espaces publics et réintroduire le lieu dans la vieRoland Castro et Sophie denissof révèlent ainsi les qualités du site qui avaient été oubliées –la mer -toute

Proche le centre a deux pas .il construit une nouvelle fierté d'habiter la ; tout en renouant avec la mémoire de la ville.



Figure35 : l'état actuel

Source : <https://lumièresdelaville.net/le-remodelage-developper-le-potentiel-urbain-des-territoires-par-roland-castro/>



Figure36 : l'état actuel le traitement paysager

Source : https://encrypted-tbn0.gstatic.com/images?q=tbn:ANd9GcTq9dA-FyrfTYjLwE6I01n9tB-41T-DT_9RxUyIRWpuZW-swzoM

Résultat :

- Il n'existait que cinq types de logements (du T1 au T5), il en existe aujourd'hui 48, pour répondre à toutes les demandes.
- En rez-de-chaussée des halls traversant ont été percés et se prolongent à l'extérieur pour modifier les conditions d'accès à l'immeuble.
- Les façades ont été peintes, en blanc, rehaussées de gris ou d'un habillage de bardage métallique.
- Les grandes hauteurs sont reproporctionnées par l'ajout de larges corniches métalliques.
- L'espace public a été recomposé par le paysagiste Ronan Desormaux.
- Le stationnement est réorganisé autour de plantations; un parc principalement destiné aux enfants est aménagé, avec au centre un éléphant géant réalisé avec la participation des habitants.
- Le Quai de Rohan revit. La démarche de remodelage, sans faire disparaître la mémoire des trente dernières années, a permis de retourner une situation urbaine compromise.



Figure37 : l'état actuel

Source : <https://www.archi-guide.com/VL/Fra/IDFsudest.htm>



Figure38 : l'état actuel

Source : <http://www.castro-denissof.com/projet/lorient-barre-republique/>

VIII. Conclusion :

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

Chapitre III :
**Évolution de la production de
l'habitat dans la ville d'Ain benian**

I. Introduction :

Ain Benian est l'une des villes les plus dynamiques et les plus vivantes de la métropole algéroise par des activités culturelles et touristiques.

Elle est marquée par la présence des éléments naturels qui aident à la croissance touristique.

II. présentation de la ville AIN BENIAN :

1-Choix de la commune:

Le choix de Ain benian est basé sur :

- Sa situation géographique à proximité d'Alger (le côté ouest de la Baie)
- Constitue la continuité avec les agglomérations touristiques telles que Sidi Fredj, Club des Pins et la Forêt de Bainem
- Son port de plaisance et de pêche ELDJAMILA qui est un élément attractif. Avec sa valeur économique et touristique par ses restaurants
- Son climat méditerranéen et ses vues panoramiques
- Sa situation sur le plan urbanistique et architectural particulièrement le noyau qui est totalement abandonné et les nouvelles extensions qui sont faites anarchiquement
- ✓ Nos soucis de résoudre le problème de dégradation de la qualité architecturale du paysage urbain

2-LA SITUATION GEOGRAPHIQUE :

À l'échelle régionale : Ain Benian est située sur la bande côtière Algérienne, à 15 km à l'Ouest d'Alger, à 54 km au Nord Est de Tipaza, et à 54 km par rapport à Blida

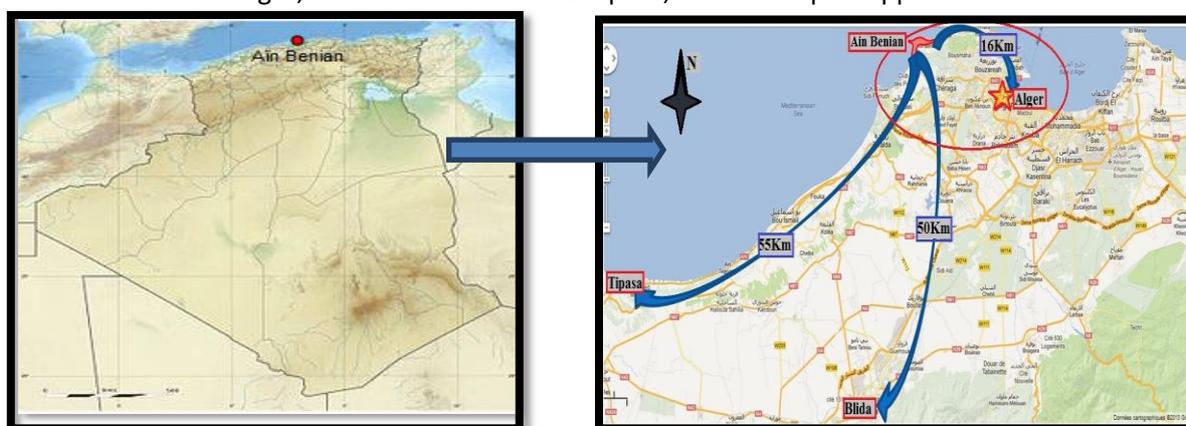


Figure 39 : carte montrant la situation de la ville d'Ain el benian par rapport aux régions voisines

Source : Google Earth modifié par l'auteur

À l'échelle locale : Sur le plan administratif, Ain Benian avec ses 1326.5ha partage des frontières avec « Hammamet » et « Béni Messous » à l'est et « Cheraga » au Sud, au nord et à l'Ouest elle est limitée par la mer méditerranée.



Figure 40 : carte montrant la situation de la ville d'Ain el benian aux niveau de la wilaya d'Alger .
 Source : Google Earth modifié par l'auteur

3-L'accessibilité :

La route nationale 11 : permet d'avoir une accessibilité à partir de **CHERCHEL** jusqu'à **Alger**

La route CW111 : permet d'avoir une accessibilité à partir de **CHERAGA** jusqu'à **Alger**

Maritime : par le port de Djamilia

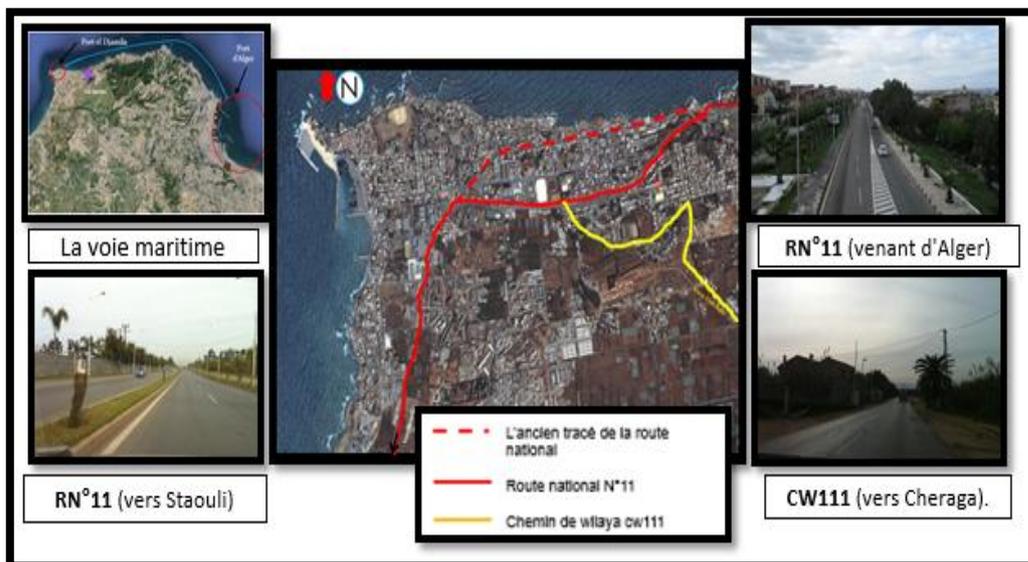


Figure 41: carte montrant Accessibilité à la ville d'Ain el benian.
 Source : Google Earth modifié par l'auteur

III. -évolution de la production de l'habitat de la ville d'ain benian :

La production architecturale en matière d'habitat a passé par deux période colonial et post colonial, l'habitat dans ces époques se présentent comme suit:

1-Période coloniale:

L'habitat dans cette période est basé sur des principes clairs et propres à l'habitat littoral en contenant tous les éléments constitutifs d'une construction balnéaire, à ce propos pour affiner notre recherche on présente les différents types d'occupation comme suit:

- a. **La maison individuelle pavillonnaire:** C'est de l'habitat saisonnier le long du rivage qui se distingue comme suit:

_Leurs type pavillonnaire de un à deux niveaux qui s'implantent dans la bande côtière entre 20 et 150m.

_L'orientation vers la mer avec un caractère architectural balnéaire (toiture en tuile, terrasse, véranda)

_L'utilisation des matériaux de constructions locaux comme la pierre et le mortier de terre.

_Leur implantation sur falaises et criques est toujours suivie par la mise en place des murs de soutènement en pierre et d'un escalier comme relation avec la mer.

Les maison du haut du village et autours de l'église

-Habitat individuel couvert de tuile romaine ou de terrasse

-On des balcons et une cour intérieure

-**Maison en front de mer** bâti a cheval sur une dénivellation de 15 a12 m façade de 4 a 5 étages

-Coté nord exposé au embrume des tempêtes d'ouest au soleil



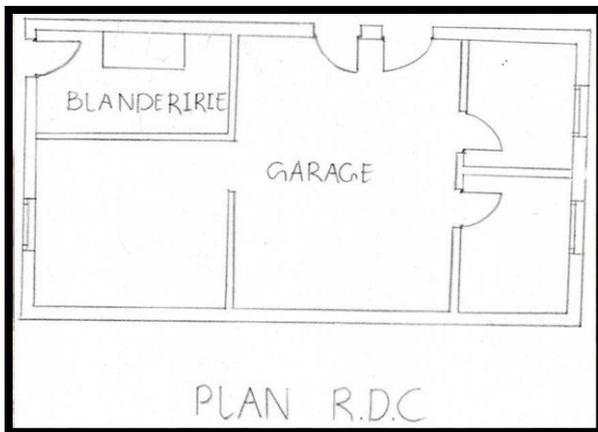
Figure 42_: Villa a Ain Benian de la période coloniale
Source : Google image.



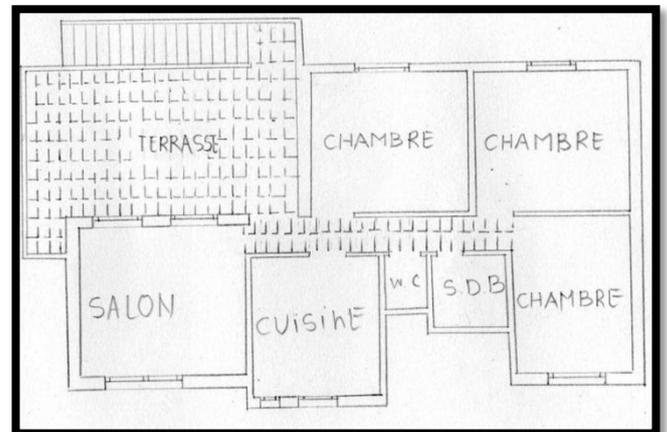
Figure 43_: les résidences balnéaires coté maritime ouest,
source :[http:// alger roi. fr /Alger/ guyotville](http://alger.roi.fr/Alger/guyotville)

Caractéristique architectural des maison colonial :

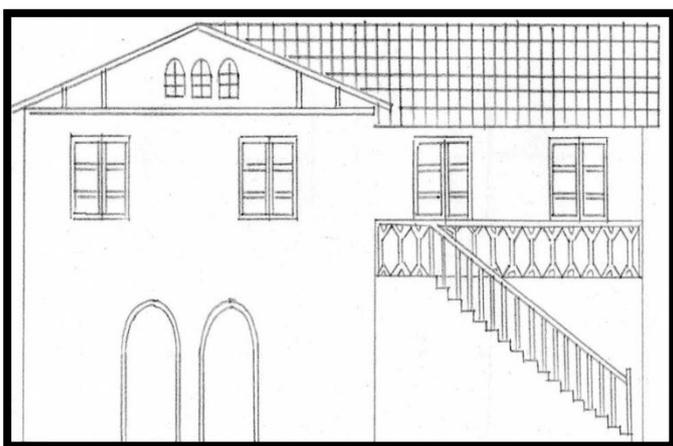
- Les maison ont une forme rectangulaire et simple .
- Les balcons : le balcon isole en porte a faux très existant en façade nord au bord de la mer.
- Les corniches : l'architecture façade extérieure travaille s'accompagne de corniche dont le rôle est fonctionnel écarte les ruissellements de pluie placé en haut des fenêtres on aussi un rôle décoratif.
- Les fenêtres étaient rectangulaire très allongé en hauteur rapport h / largeur est de 2/1 comporte une imposte et s'ouvre souvent vers une balustrade donnant sur la rue extérieure le cratère arabe est présent dans l'encadrement et les moucharabié du persienne
- Pote la porte intérieure de la villa coloniale donnant sur le jardin est une imposte vitrée.



Planr1



Plan RDC



b. L'habitat collectif:

Il est similaire aux opérations faites dans toutes l' Algérie suivant le plan de Constantine, Cet habitat à Ain Benian se caractérise par:

_Une typologie de type barre isolée avec une combinaison additive linéaire.

_Une forme parallélépipédique avec des cellules

rectangulaires desservis par une coursive horizontale à chaque étage et reliée par deux cages d'escalier aux extrémités



Figure 44 : Cité Belle Vue
Source : document d'archive de l'APC

c. L'habitat rural:

Il se présente par un style particulier avec une implantation au milieu de la propriété à deux niveaux, terrasse et balcons, toiture en tuile, des grandes fenêtres à persiennes et la façade principale flanqué d'un escalier symétrique qui donne généralement sur un porche

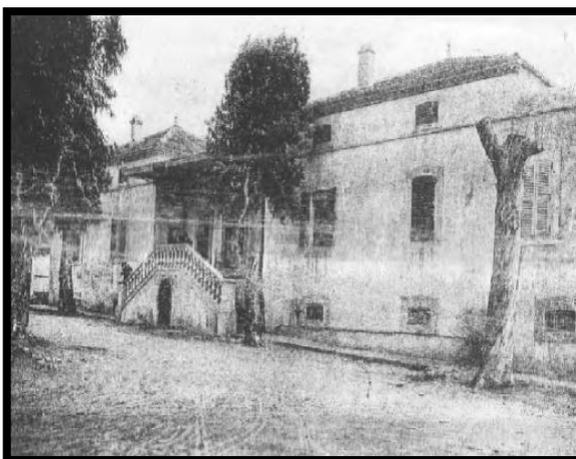


Figure 45 : Maison d'habitation du domaine
Henri Gouy
Source : magister de Mr Ait Saadi(2006).



Figure 46 : Maison d'habitation du domaine La
Gravière 1870
Source : magister de Mr Ait Saadi(2006).

2-Période post coloniale:

A l'instar des petites villes, la production architecturale à Ain Benian s'est faite suivant deux sous périodes qui se présentent comme suit:

➤ Période de 62 aux années 80:

Une période qui se caractérise par une densification et un désordre dans la production de l'habitat qui se faisait de la même façon que dans les autres villes en se méfiant du cachet et des caractéristique de l'habitat littoral, et cela a engendré le phénomène d'occupation spontanée de nature résidentielle dans des sites naturels privilégiés comme le cas du front de mer de l'ancienne Ain Benian où on trouve des habitations illicites, à deux, trois voire quatre étages se dressent sur la plage.



Figure 47 : Cité Belle Vue avant les années 80
Source : Google image.



Figure 48: L'habitat avant les années 80
Source : Google image.

➤ Période des années 80 à nos jours:

Cette période a connu un développement et une prise de conscience dans la production de l'habitat où on assiste à des nouvelles alternatives en commençant à revaloriser l'habitat.

- elle se caractérise par la création de grandes ensembles du logement de type collectif et des lotissements implantés indépendamment du centre –ville ; ces constructions sont standard, dortoir, et aussi non considération de littoral et le climat et la relation ville – mer.
- la politique urbanistique a pris une toute autre orientation, avec le développement de la population de 17430 habitants en 1966 à 30400 habitants en 1981, ce qui a engendré le lancement d'un programme d'urbanisation qui n'était pas très important, tel que l'opération des 42 logements à l'Est près de l'ex église, ceci avait ouvert la voie à l'auto

- construction à Belle vue, à Djenane Ellouz, à la cité du 11 Décembre ,les 500 logements près de la plages l'Ilot, et le long de la route nationale
- Cette nouvelle urbanisation sous forme de bâti éclaté ne présente pas de forme d'homogénéité & d'identité urbaine, architecturale & paysagère.
- Le mode d'occupation successive ferme les champs visuels panoramiques car La typologie architecturale des constructions ne respecte pas et ne met pas en évidence la particularité des villes du littoral notamment la réalisation des terrasses, l'utilisation des matériaux & le choix de la couleur.



Figure 49 : Les nouvelles habitations le long de la RN11.



Figure 50 : Cité 42 logements.

Synthèse :

On remarque que la production de logements connaît beaucoup d'erreurs :

1. Dans la conception intérieure des espaces.
2. Négligences des espaces extérieurs.
3. Insouciance envers l'aspect architectural et urbanistique.
4. Abandon du savoir-faire de l'artisanat dans le domaine de la construction
5. Inadéquation entre les normes et la taille de la famille algérienne.
- 6 Aucune flexibilité et aucune liberté dans les espaces intérieurs de la maison.
7. Inexistences d'espaces extérieurs privés.
8. Inexistences d'espaces communautaires; jeux d'enfants et manifestations religieuses.
9. Mauvaises finitions et malfaçons à l'intérieur et à l'extérieur du bâti.

10. Style, monotone, uniforme, sans aucune personnalité architecturale, tous ces modèles sont répartis sans aucune étude, ce qui laisse à penser

à des bidonvilles :

- Angle droit
- Volume simple
- Surface plane
- Ligne droite, absence d'ordonnement.

- l'absence des espaces extérieurs et de la relation avec la mer donne un autre niveau d'inconfort.



Figure 51 : Cité AADL à Blida
source : Google image.



Figure 52: Cité AADL Das Chaabane a Ain benian
Source : Google image.

IV. Constat général (présentation des situations et des problématiques):

A travers l'étude de la ville de Ain Benian , nous avons identifié trois situations:

1. Situation de l'ancien noyau (l'ancien Ain Benian).
2. El Djamila (ex la Madrague).
3. Situation des nouvelles extensions.



Figure 53 : Carte des situations
source: modifié par l'auteur

1-L' ancien Ain Benian

C'est l'ancienne partie de la ville, elle se caractérise par un tissu urbain bien structuré datant de la période colonial avec l'orthogonalité des parcelles et la présence des percés vers la mer. Elle est formé essentiellement d'habitat mix qui ne dépassent pas les R+2 avec un état dégradé (habitat précaire) et illicite dans la plus part des cas de part les constructions pied dans l'eau ce qui a fait de sa partie front de mer une zone délaissée.



Figure 54 : Habitat précaire et percés vers la mer
Source: mémoire d'Ain Benian Azul 2013.

2_El Djamila (ex la Madrague) :

Du côté nord-ouest de l'ancien noyau, c'est la partie la plus animé de la ville de Ain Benian avec ses infrastructures touristiques et commerciales (le port de plaisance LA MADRAGUE)

_Le type d'habitat existant dans cette entité est beaucoup plus l'individuel (villas de l'époque coloniale et les lotissements).



Figure 55: bâtiment donne sur la voie animée par des balcons.
Source: mémoire d'Ain Benian Azul 2013.

3- Les nouvelles extensions :

C'est des extensions faites d'une manière non planifiée et dans toutes les directions avec une dominance de l'habitat a savoir:

_ **Les lotissements** : ce sont des constructions individuelles situées principalement du côté nord-ouest de la ville; à l'Est on trouve « la cité 11 décembre 1960 » et à l'Ouest « à El Djamila ».

_ **Les constructions collectives** : ce sont des cités dortoirs telles que la cité Belle vue, la cité 500 logements, COPEMAD, la cité 20 Août 56, la cité des 42 logements et la cité des 138 logements.



Figure 56_ Cité 1600 logements (coté sud de la ville)
Source: . Google image.

Synthèse :

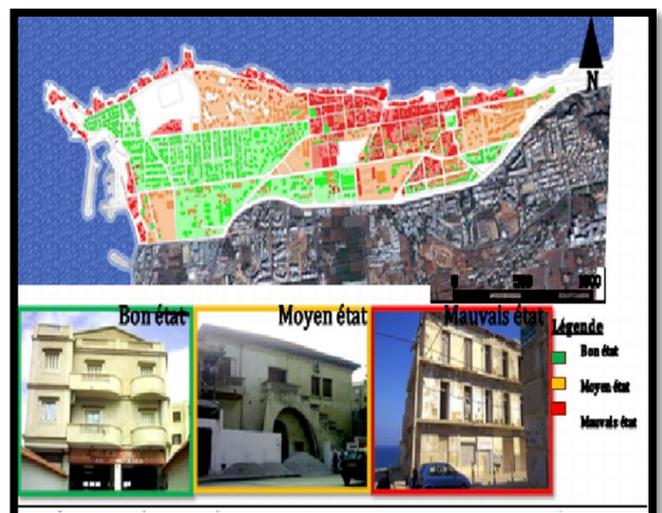
A la lumière du constat établi on ressort par les problématiques suivantes:

--Une production architecturale sans caractère propre au littoral

L'état de bâtie et le gabarit de différentes séquences :

AIN BENIAN occupées par des bâties de différente hauteur de réez de chaussé jusqu'à R+5

-L'état de bâtie se défère d'une séquence a l'autre dont la plus sensible est celle de noyaux colonial



Conclusion Générale

La présente étude avait pour objet de démontrer comment la bonne réflexion à la conception habitat dans un milieu littoral contribue-t-elle à l'amélioration de la performance d'un projet architecturale dans son environnement.

La réalisation d'un projet architecturale de bonne qualité doit être le résultat de nombreuses études sur différents plan, environnementale, programmatrice, structurelle et fonctionnelle, ceci pour une meilleure intégration urbaine, ce qui procurera au projet une efficacité et une rentabilité à long terme.

L'habitat à travers le monde, reflète l'identité de chaque environnement ou il est intégré, que ce soit sur le littoral ou en montagne, et les besoins pour lesquels il est conçu, ce qui n'est pas le cas en Algérie.

La réalisation de la partie théorique avait pour but de présenter en premier lieu, la zone littorale, ses atouts et ses faiblesses par rapport à la construction architecturale et urbanistique, et montrer les facteurs agissants sur le développement des villes littorales, et en deuxième lieu, les évolutions qu'on connu les modes de production de logement en zone littorale à travers le monde, considéré à la fois comme une démarche d'amélioration du cadre de vie des littoraux et comme une nouvelle offre d'accueil touristique balnéaire, qu'est la location, ceci dans le souci de répondre aux besoins sociaux, économiques et touristiques. Ce qui nous a poussés à tenter de combiner et d'appliquer ces concepts dans la ville littorale d'Ain benian.

La partie analytique sur les processus de production de habitat dans des villes littoral Algérienne depuis la période colonial a permis de conforter les hypothèses, le nombre important des programmes lancés montre que la réflexion était quantitative, poussé par des idées politiques visant à instaurer la paix social en réglant le problème de manque de logement, ce qui a engendré la construction de grands ensemble d'habitat, standard, dans tout le pays et dans des environnements différents, en ignorant les critères et spécificités des villes littorales, cela a fait perdre l'attractivité de ces territoires littoraux devenu en irruption avec leur front d'eau.

Ainsi, penser à intégrer les spécificités du littorale dans la production de l'habitat devient une nécessité, en prenant en considération tous les facteurs littoraux, et en déployant une approche

Qualitative dédié sur le plan architecturale et urbanistique et répondant à ces facteurs, dans l'intérêt de permettre a la ville littorale, aux citoyen et aux estivants d'en tirer profit de la richesse des zones côtières, et d'offrir un cadre de vie, de travail, de repos et de plaisance mieux confortable.

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

BIBLIOGRAPHIE

Les ouvrages :

- REVERT JEAN-FRANCOIS** .2005.penser ensemble le littoral de demain
- MORGANE COLOMBERT ; JEAN LUC SALAGNAC ;DENIS MORAND ; YUCEF DIAB**.2012.le climat et la ville :la nécessité d'une recherche croisant les discipline .
- **Malika kacemi**. mars 2009. Protection du littoral en Algérie entre gestion et l'élégislation.
- **Mr AOUISSI K B** (architecte ; urbaniste ; doctorant) cour typologie urbain master 1 option AZUL
- Karl Kramer Verlag Stuttgart ; Wonhugsbau (l'habitat),**
- Najet Mouaziz-Bouchentouf ;** Architecte MCB-2017/2018-histoire et de politique de l'habitat en algérie

Thèses et mémoires :

- OULD KHAWLA ; SAIGHI LYDIA** .2014-2015.aménagement et architecture en milieu urbaine littoral .mémoire de fin d'étude .université Blida
- Melle. HADJERSSI Fedoua.Melle. MADADI Fatima zohra** mémoire AZUL fin d'étude 2013
- Azzouz s, Bentayb s** 2013/2014 Une meilleur mise en valeur de la façade maritime de la ville d'Ain Benian- université Saad Dahlab Blida
- Hocine Ait Saadi**.2006. Mémoire de magister
- Anour Fadia et Taiba Nafissa ;** 2009/2010 Mémoire de fin d'étude l'option habitat et environnement de l'USDB

Les revues, les publications et les actes de séminaire :

- **Natalya Zaharova, Alexandra Shemtchuk** – projets d'aménagement urbains de villes en bord de mer.
- MEGHFOUR KACEMI Malika**. Décembre 2008.Des recommandations pour l'intégration des spécificités du littoral dans les instruments d'urbanisme en Algérie.
- MEGHFOUR KACEMI Malika**. Tabet AOUL Kheira . Juin 2007. Intégration des spécificités du littoral dans les documents d'urbanisme.

Sources internet :

-les principes d'aménagement du littoral : URL : [http //principe-aménagement –du-littoral .FR /IMG/PDF/DGALN-littoral_ 3cle72d5Gd6.PDF](http://principe-aménagement-du-littoral.FR/IMG/PDF/DGALN-littoral_3cle72d5Gd6.PDF) (consulté 22-03-2018)

- **Le climat et la ville : la nécessité d'une recherche croisant les disciplines, VertigO - la revue électronique en sciences de l'environnement [En ligne]**,,(consulté le 12/03/ 2018) : URL : <https://journals.openedition.org/vertigo/11811>

- **Courrier du Savoir** – N°08, Juin 2007, pp.33-42

-**Malika Meghfour Kacemi**, « Protection et valorisation du littoral en Algérie : législation et instruments : Le cas des communes littorales d'Oran », le 07 février 2013. URL:

<http://etudescaribeennes.revues.org/5959>;DOI : 10.4000/etudescaribeennes.5959. (Consulter le20 /03/2018).

-**Google earth /Google maps/Google image**

_ http://www.agam.org/fileadmin/ressources/agam.org/etudes/PLU/PLU_Marseille/pdf/Cahier_Terri_Nord_Littoral_290609.pdf

_ http://www.or2d.org/or2d/collculturedd2014_files/A2-Bouroumi.pdf

_ http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/DGALN_Littoral_3_cle72d5d6.pdf

_ <http://www.mhuv.gov.dz/assisesurb/doc/gl.pdf5>_ <http://www.marocurba.gov.ma/GuideP-version-Francais.pdf>

_ http://www.circle-med.net/doc/Synthese_CircleMED_new.pdf

_ <http://www.umc.edu.dz/buc/theses/architecture/MED5389.pdf>

_ <http://monlivres.com/file/BAD/entilation-naturelle-dans-l-habitat-ensal-cole.html>

_ <http://www.webreview.dz/IMG/pdf/33-Maghfour.pdf>

_ <http://www.caue44.com/IMG/pdf/beauvoir.pdf>

Instruments d'urbanisme :

-PDAU d'Ain Benian 1996 (stratégies et schéma d'aménagement).

-L'atlas d'Alger.

-Schéma Directeur D'aménagement Touristique « SDAT 2025 » - Livre5: les projets portuaires touristiques – Janvier 2008.

-Données de la DTP: -cartes actuelles d'Ain Benian 2011.

-Levé topographique de la ville d'Ain Benian.

_PDAU d'Alger 2014, rapport d'orientation.

_DES RECOMMANDATIONS POUR L'INTEGRATION DES SPECIFICITES DU LITTORAL DANS LES INSTRUMENTS D'URBANISME EN ALGERIE

ANNEXES

I. PERIMETRE D'ETUDE :

Suite au constat établi sur les villes littorales algériennes générales et la ville d'Ain Benian en particulier, nous avons choisi d'intervenir sur la bande Nord et Ouest du front de mer (la Madrague), sur laquelle un plan d'aménagement et une simulation d'un projet architectural seront proposés.

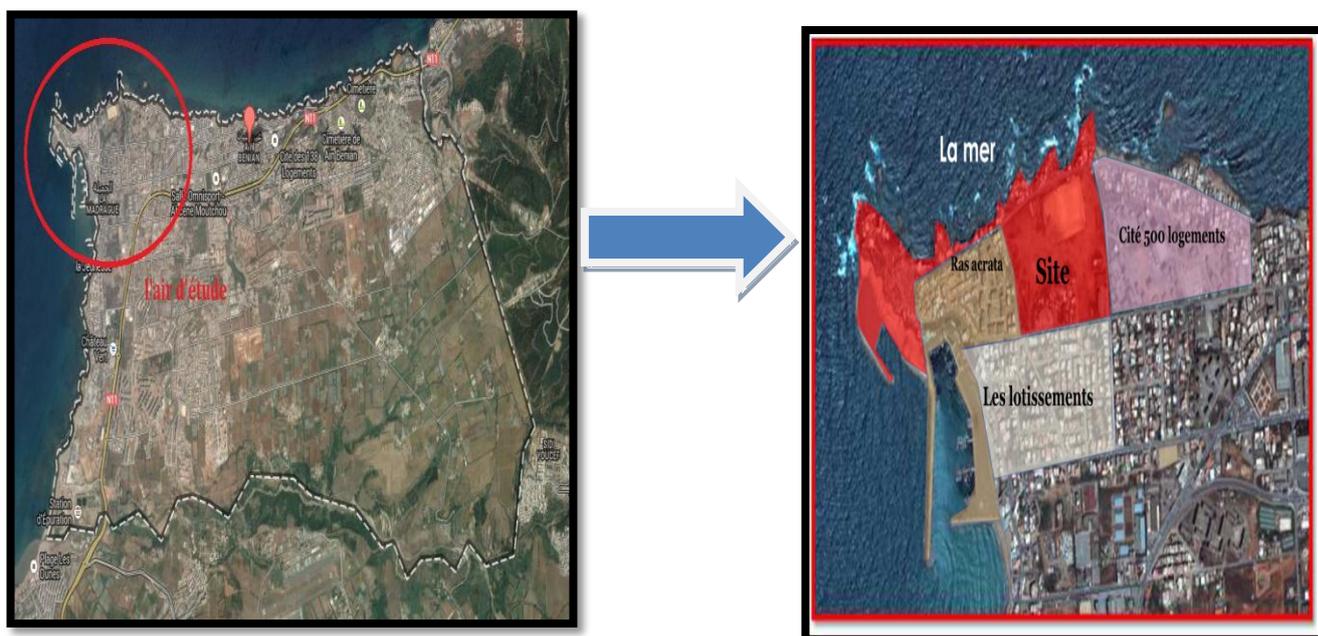
1-Justification de choix :

Le choix du cas d'étude s'est porté sur la zone ouest (La madrague) de la ville de **AIN BENIAN** (nouvelles extension) est un endroit très spéciale dans la ville pour les raisons suivantes :

La valeur historique: marquée par le tissu colonial qui se trouve le long de l'axe structurant (**BD SI M'HAMED**), qui joue le rôle d'un agent formateur de la conformation urbaine.

La valeur économique et touristique: (présence de petit port d'el Djamila, le front de mer).

Valeur fonctionnelle : l'existence d'un ensemble des équipements et des activités.



2-PLAN DE SITUATION :

Notre périmètre d'intervention se situe dans la partie Nord-Ouest de Ain Banian (Dans la quartier El Djamila).

Il est à :

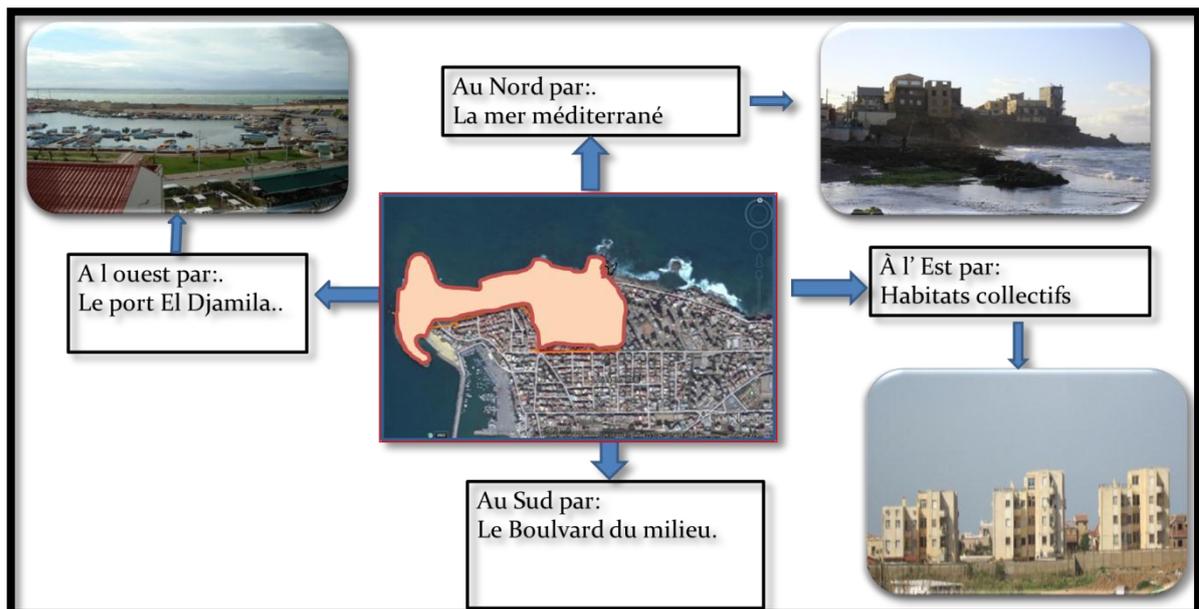
- 3km de l' agglomération " grand Rocher".
- 1.5 km du Centre ville.

- 2 Km de la cité Belle Vue.
- 500 m du port El Djamila.
- 400 m de la route nationale N 11.



3-Logique de délimitation :

L'air d'étude est limité :



4--Accessibilité :

Il est accessible depuis :

Le boulevard du front de mer (le long de la frange du littoral).

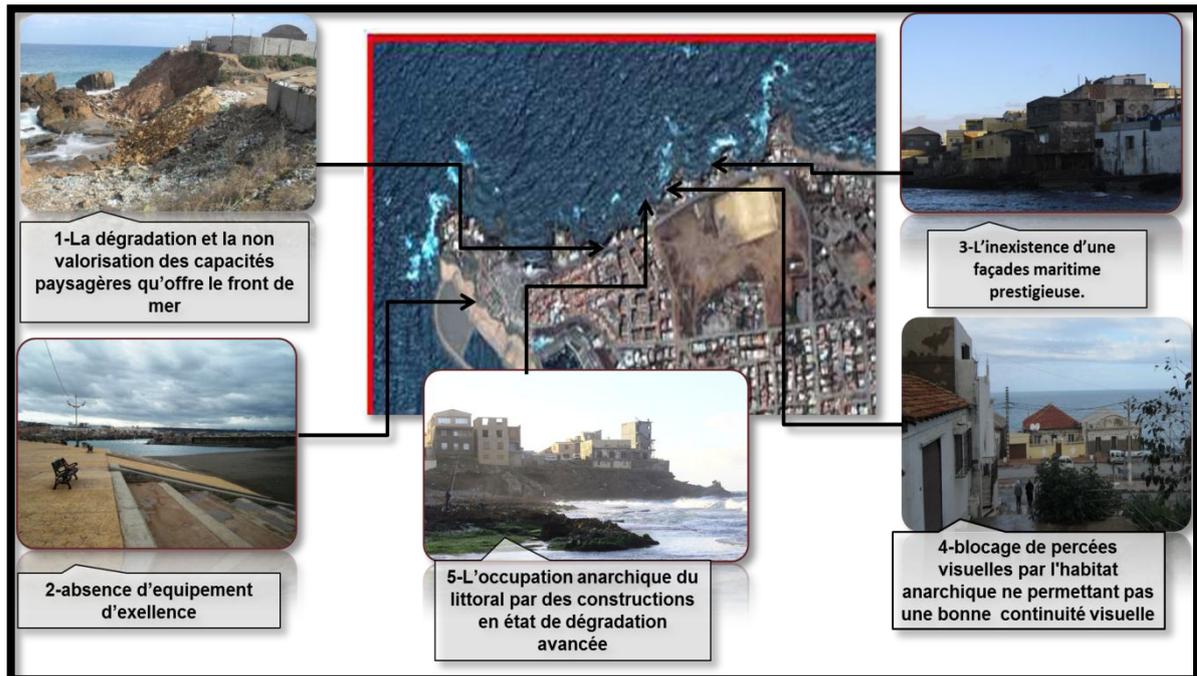
Les deux boulevards SI LOUENES et SI MHAMMED qui sont le prolongement des axes structurants de la ville.



5-Les gabarits :



6-constat spécifique et Problématique :



D'après le constat établi on ressort par les problématiques suivantes :

Comment rendre l'habitat littoral plus performant sur le plan urbanistique et architectural ? Et comment l'intégrer par rapport aux exigences du littoral?

7-État des lieux :



- Les photos de site:

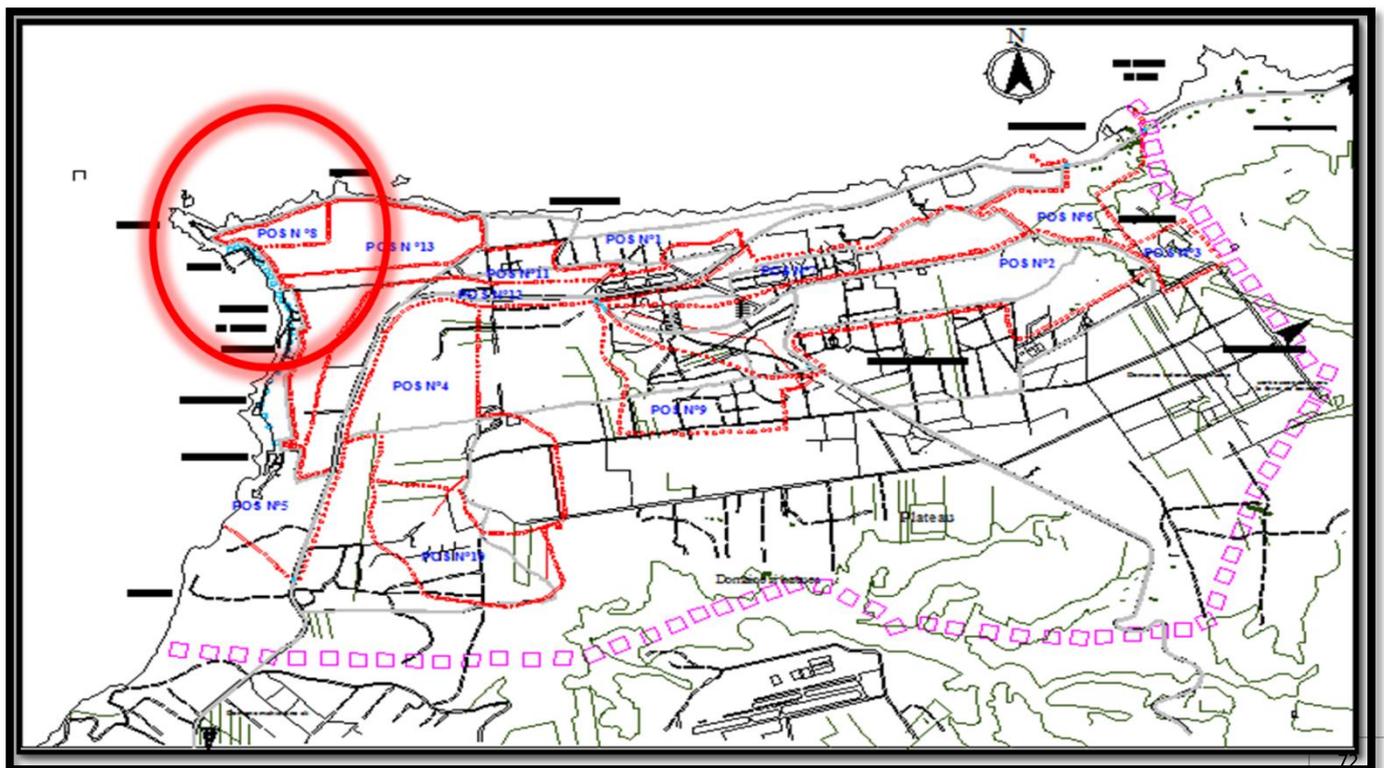


➤ l'analyse de différents îlots constituant le site:

L'îlot	L'état du bâtis	Activité	Image	Décision proposés
	Mauvais état	Résidentielle pure (individuelle)	Mauvais	A démolir
	Mauvais état	Résidentielle pure (individuelle)	Mauvais	A démolir
	Moyen état	résidentielle + une école primaire	Mauvais	A restructurer

8-Critique des instruments d'urbanisme :

Notre aire d'étude est située au Nord-ouest de la commune entre les POS suivants: POS8, POS13, POS5.



9-propositions d'aménagement du PDAU :

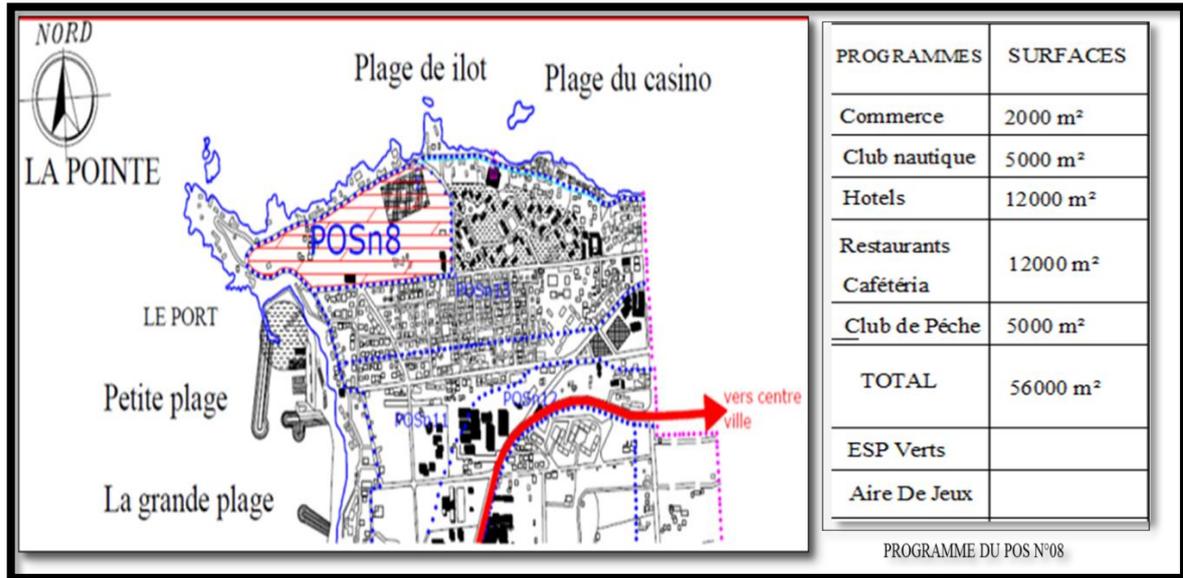
Programme quantitatif et qualificatif du pos 08 et 05 :

1-programme du pos 08 :

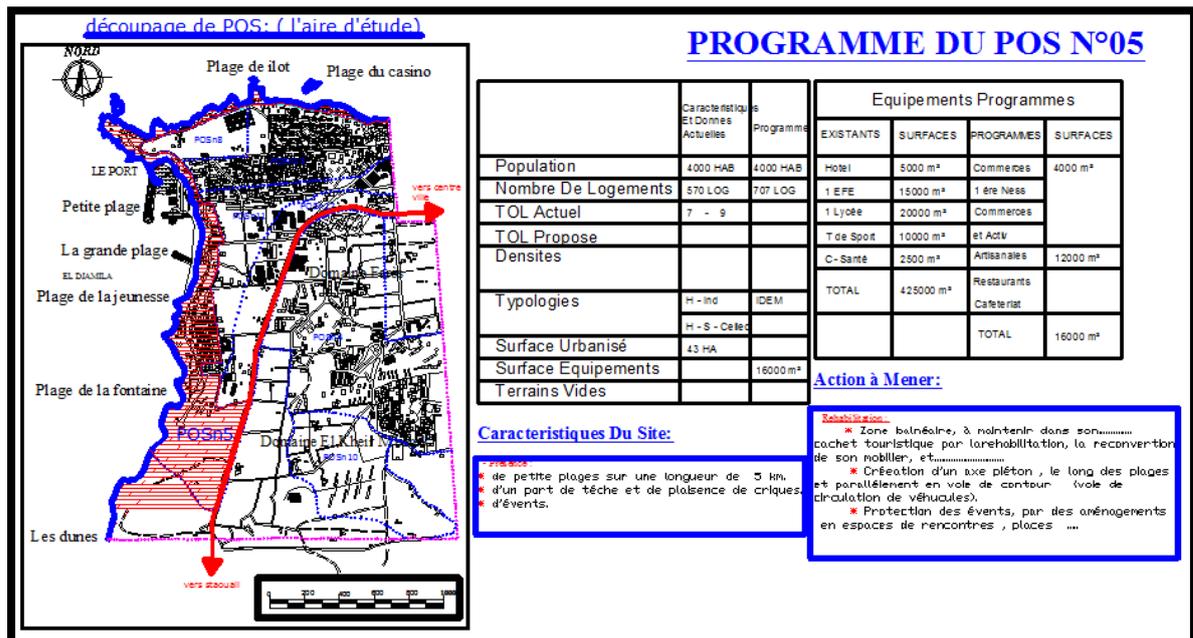
* Aménagement d'un pôle touristique (concentration d'équipements liés aux loisirs et à la pêche en continuité au centre urbain).

* Création et aménagement de placettes d'espaces de rencontre et d'espaces verts.

Quant à l'étude de réaménagement proposée par le CNERU, notre site a été attribué à Sonatrac



2-programme du pos 05:



10-Notre programmation :

1.Population:

La population en 1998 : 51765 Hb

La population en 2008 : 68 354 Hb

1. a) Taux d'accroissement (1998-2008):

$$T.A = \frac{\text{La population en 2008}}{\text{La population en 1998}} = 1.32$$

1. b) Population actuelle :

$$P_n = P_o (t+1)^n = 72950$$

2.Logement:

1. Nombre de logements actuel : 12217 logt

2. Taux d'occupation par logement : 6hbts/log

***Le taux normatif étant de 5hbts/logt la vile de Ain Benian la dépasse légèrement.**

Synthèse :

-à cause de la Crise du logement et problématique d'habitat donc Le problème le plus perçu réside dans le manque de logement par rapport à la demande. Le but est donc d'essayer de combler ce manque, ajouter à cela une proposition des habitats collectif .

3-les équipement:

La commune est dotée des infrastructures suivants :

- **Équipements Sanitaires :**

La ville de Aïn-Bénian est équipée de:

- Une polyclinique.
 - Sept centres de santé.
 - Deux salles de soin.
 - **Équipements sportifs :**
 - Un stade communal en tuf.
 - Une salle OMS.
 - Deux aires de jeux réglementaires.
 - Six aires de jeux en tuf.
 - Un mini complexe sportif privé.
 - Deux salles de culture physique privées
- **Équipements éducatifs :**
- Un Centre de Formation Professionnelle.
 - Une Institut de formation de technicien de Sport

Synthèse :

Le problème le plus perçu réside dans le manque d'équipements hôteliers par rapport à la demande touristique et de quelques équipements nécessaires à la vie quotidienne des habitants. Le but est donc d'essayer de combler ce manque, ajouter à cela une proposition d'équipements des apparts hôtels et le centre commercial

11-principes d'aménagement :



Principes d'élaboration du plan d'aménagement :

- 1--Le prolongement des parcours existants verticalement vers la mer traversant l'aire de projet, pour bénéficier de ce potentiel et créer des percées visuelles qui assurent la relation ville mer.
- 2 -Une promenade maritime qui relie les différentes entités du site d'intervention et assure leur relation avec la mer.
- 3- Revaloriser l'habitat par rapport aux exigences du littoral et Les cœurs d'ilots animés, ouverts
- 4- Création d'une esplanade tout le long du front de mer afin de profiter de la qualité paysagère. Aménagements de quelques espaces de rencontres. Assurer un mobilier urbain.
- 5-Nous avons pensé et hiérarchisé deux types d'espaces : À l'échelle de la ville, et du quartier.

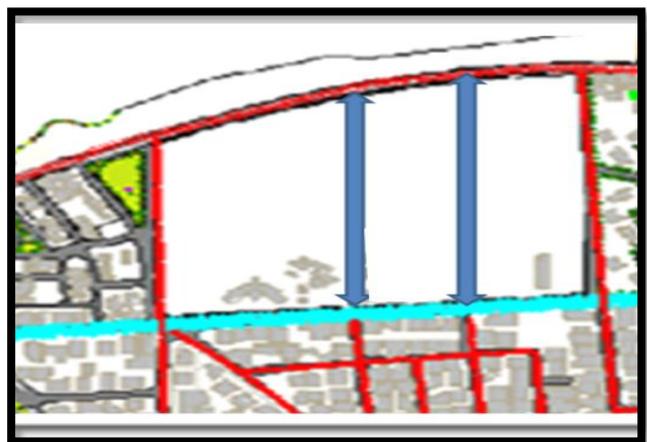
12-Plan d'action :



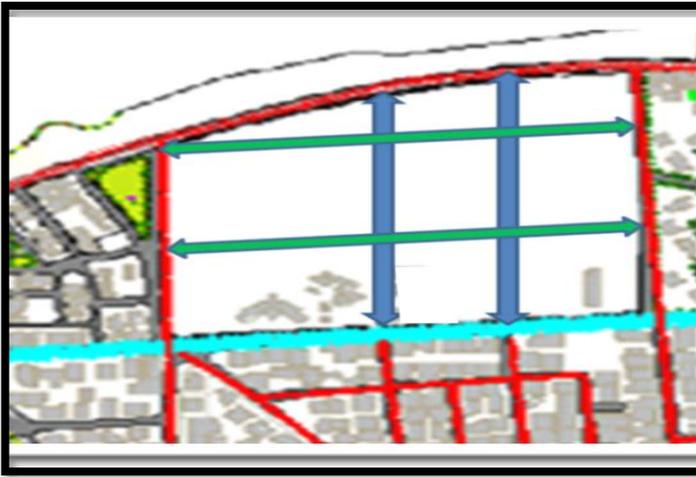
13-schéma du processus d'élaboration de la composition urbaine :



Emprise de site d'intervention



-L prolongement des parcours existants verticalement vers la mer



Création des percés parallèle a la flux mécanique fort



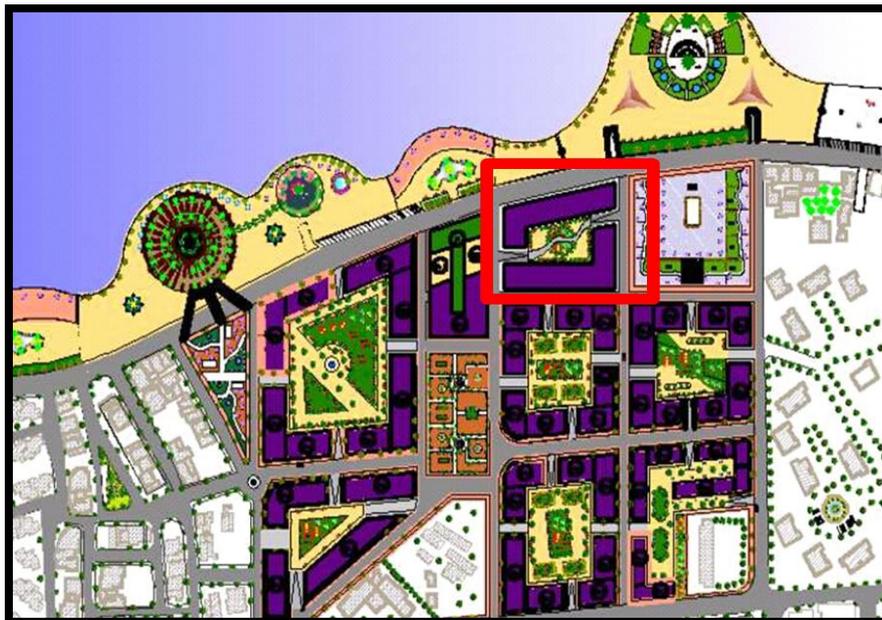
Le découpage obtenu

II. PRESENTATION DU PROJET

1-Choix de projet:

Dans le monde d'habitat en Algérie les choses vont vite et vont mal ; le logement tel que produit aujourd'hui ne répond pas aux besoins réels de la famille algérienne ; l'installation dans un logement devrait signifier une amélioration des conditions de vie (indice d'habitabilité plus élevé, la superficie de logement, nombre de pièces par familles et disponibilité de l'espace extérieur).

C'est dans cet esprit-là que nous avons choisi de développer projet de **l'habitat intégré**: cette idée est soutenue par un réel besoin .alors nous allons essayer de trouver la combinaison et assurer l'équilibre entre l'homme et son environnement en tant qu'individu et membre d'une communauté.

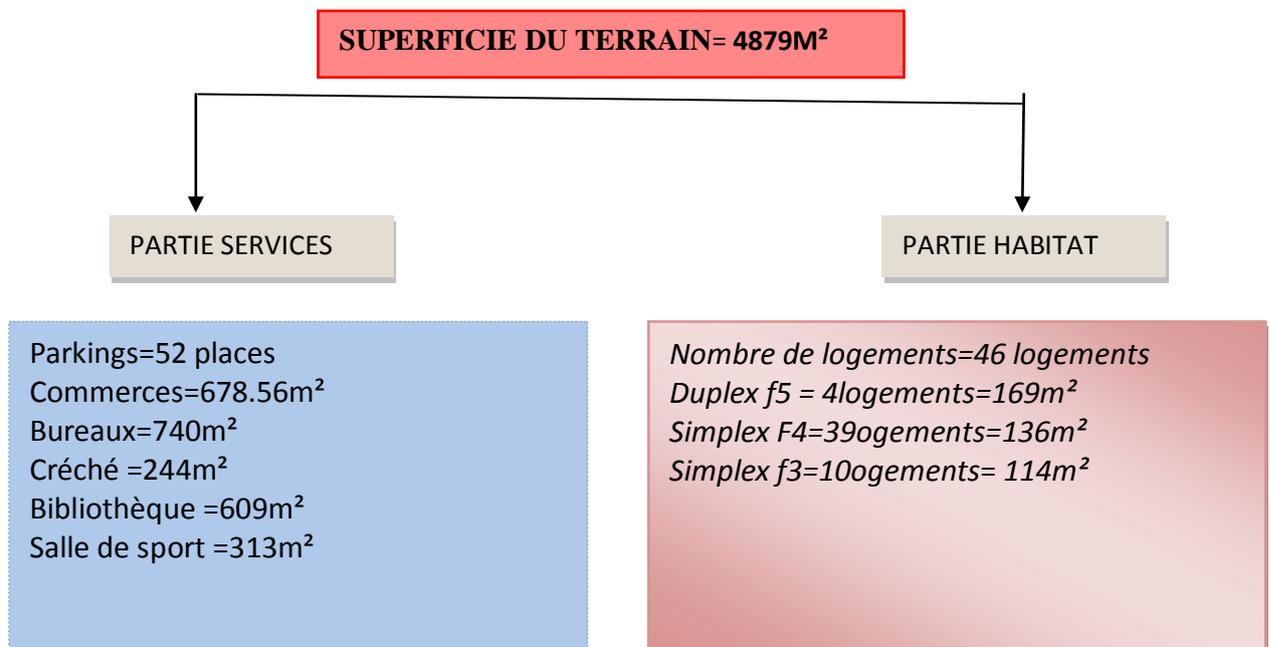


- Nous avons choisi d'intervenir sur l'îlots 2
- Le projet projeté est: des habitats intégrés au front de mer
- L'îlot est d'une superficie d'environ :4879 m² pratiquement vide
- L'aménagement extérieur de cet îlots sera des espaces vert et de repos semi-privé
- Les gabarits varient entre R+1, et R+6 en suivant les gabarits existants
- Le RDC et premier étage sera consacré seulement au activités commerciales

2-Programme du projet:

Ce projet propose une offre résidentielle de qualité, diversifiée et répondant aux attentes et aux exigences des habitants.

Un programme résidentiel compose de logement collectif avec le commerce intégré en RDC.

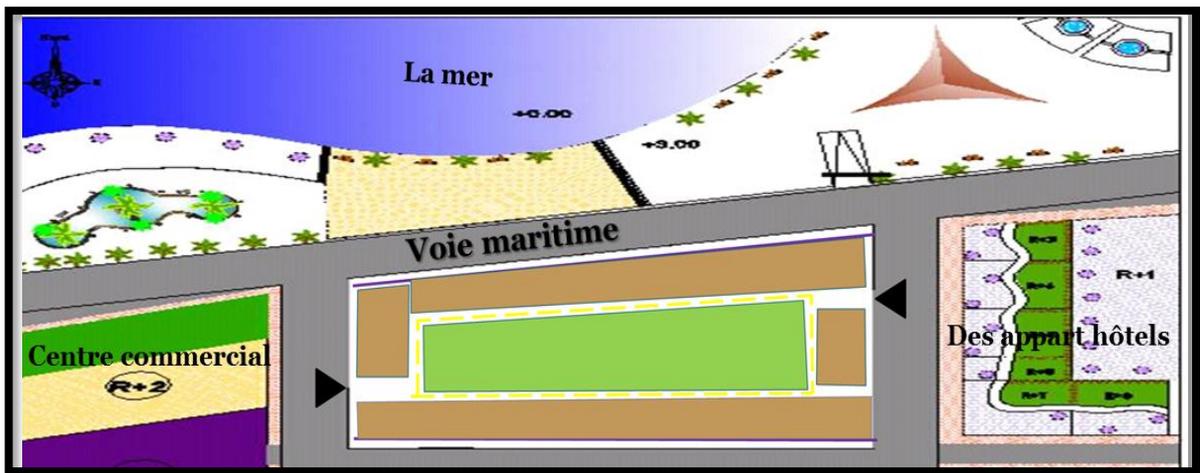


3-CONCEPTS FODAMENTAUX DE BASE DU PROJET :

Nous avons essayé d'axer notre intervention ponctuel le suivant les particularités de la ville littorale, afin de renforcer le rapport site projet en s'intégrant judicieusement dans l'environnement naturel, social et économique de la ville littorale

Ce projet a été conçue sur le principe de l'intégration du projet dans son environnement, basé sur:

- Articulation du projet avec la ville
- Articulation du projet avec la mer



➤ **Logique d'implantation du projet**

- Création des reculs:

Prévoir un recul par rapport aux voies primaires pour respecter l'alignement de l'ensemble .

- Accessibilité:

Création 02 accès mécanique principaux au sous-sol dans les deux vois secondaires pour éviter l'encombrement .

Faire un parking au sous-sol permet de dégager plus d'espace au niveau du RDC, et bien sûr promouvoir la circulation piétonne

- Conception des parcours:

Création d'un parcours piéton suivi la forme de la structure viare

- Emplacement du cadre bâti et les espaces extérieurs :

Implantation du cadre bâti parallèle a la voie maritime; ce type d'implantation permet d'ouvrir des perspectives sur la mer. Espace semi-public , c'est l'espace de détente et espace des jeux .

➤ Pour la finalisation de l'élaboration du schéma d'affectation de la parcelle nous nous sommes référés aux spécificités urbaines littorales, il en résulte :

- Sur le plan fonctionnel :

*L'intégration des activités en relation avec la ville (commerces de proximité de la voie maritime .).

*L'intégration d'un étage intermédiaire comportant (les services).

*L'intégration des activités en relation avec des habitants comportant (une crèche et garderie, une bibliothèque, salle de sport).

*L'intégration de l'hébergement en étage du projet pour lui donner plus d'intimité.

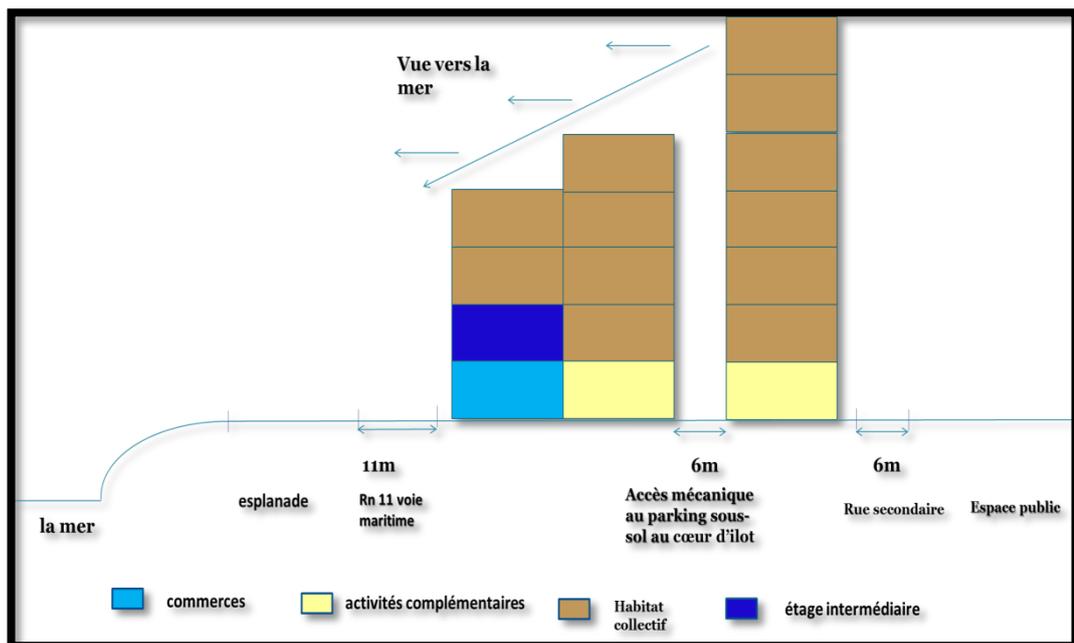
- Sur le plan forme et morphologie :

*l'intégration des accès latéraux.

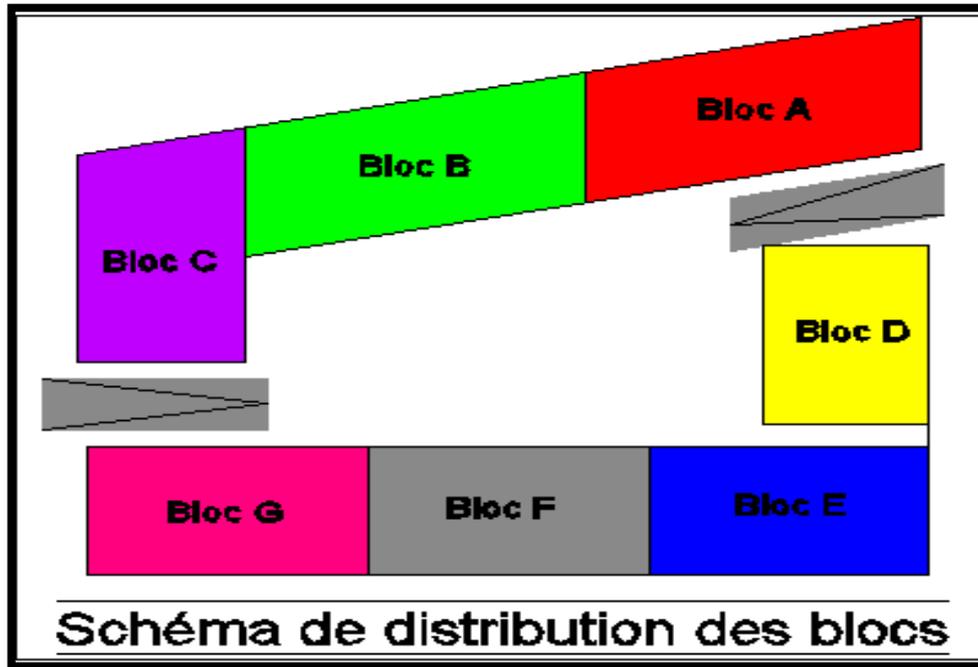
*l'intégration des espaces semi –public afin de gérer le contact avec les habitations et offrir des espaces communautaires aux habitants.

➤ 4-LA COMPOSITION VOLUMETRIQUE :

La composition formelle du projet n'est que la résultante des différents facteurs contextuels, le dégradé des gabarits afin de profiter des vues panoramiques (la mer), l'affiliation d'un avant plan à l'échelle de la ville comportant des activités commerciales au rez –de –chaussée proximité de la voie maritime et des activités complémentaires en étage.

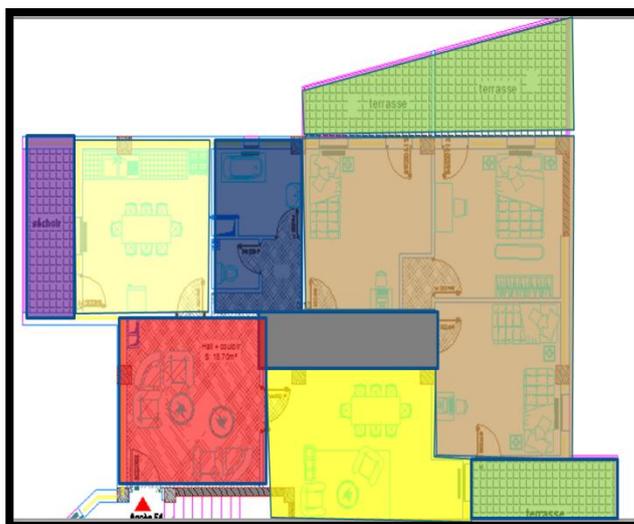


5-DISTRUBUTION DES BLOC :



ORGANISATION FONCTIONNELLE ET SPATIALE :

- pour assurer la mixité sociale on projeter une variété de type de logements à l'image des F3 et des F4 de différents types simple et habitat haut standing et des F5 en duplexe avec des dégagements maximaux des vues vers la mer.
- Pour assurer une mixité fonctionnelle on a intégré des grandes fonctions commerciales du côté de la rue et activités complémentaires nécessitant donnant sur le cœur d'îlot
- **CAS SIMPLEX F 4:**



Simplex F4	
Espaces	Surface
Séjour +SAM	26,17m ²
Cuisine	16,00 m ²
Chambre 01	15,90m
Chambre 02	11,70 m ²
Chambre 03	13,60 m ²
SDB	6m ²
WC	1,80 m ²
circulation	26,60m ²
Terrasse	17,30 m ²
Surface totale	122 m ²

- Le principal concept est de séparer entre l'espace jour et l'espace nuit, Les séparations être **horizontales**
- La partie jour dynamique : son extension est orientée principalement vers l'intérieur du groupement pour les raisons suivantes :
- l'animation du cœur de l'ilot,
- le prolongement de la vie communautaire vers l'intérieur d'ilot.

Le hall d'entrée : aménagé par porte-manteaux ; meuble de dégagement et banquette disposer sur les façades froides.

Le séjour: Il avoir une situation proche de l'entrée, à côté de la salle à manger est en relation avec la cuisine et l'extension extérieure. et il est en relation avec le hall ; Il est orienter vers belle vue la mer .

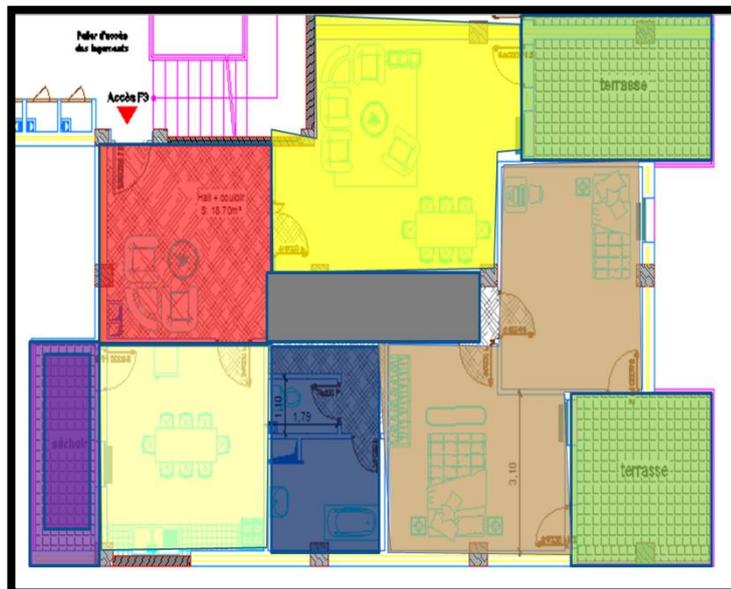
La terrasse : a été orienté par rapport vers la mer .

Les sanitaires : d'orienter la salle de bain au Nord

La cuisine : située au Nord ouest, pour éviter le surplus de chaleur dégagé

Les chambres : Elle est située au Nord pou Chambre parents et côté Est pour les chambres enfant afin de profiter du soleil et rester fraiche en fin de journée

➤ **CAS SIMPLEX F 3:**

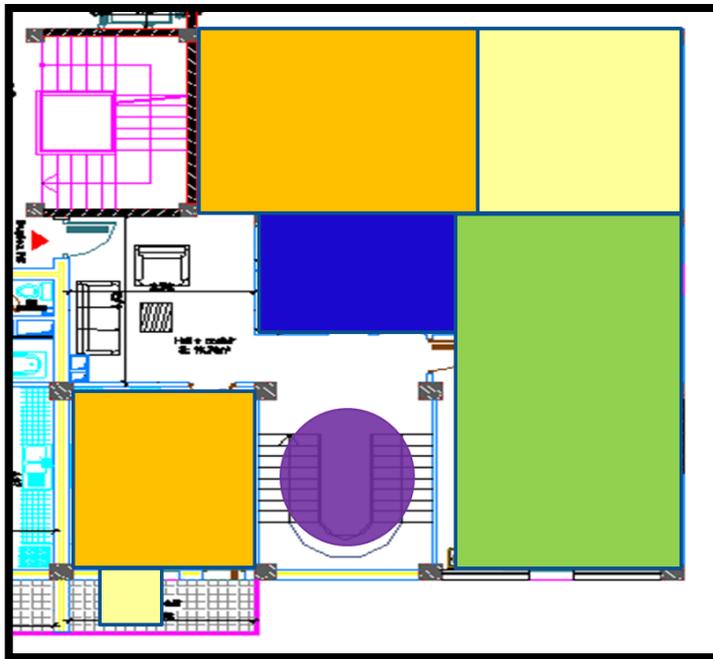


	Séjour .		couloir .		Cuisine
	Partie nuit		SBD+WC		Terrasse .
	hall		Séchoir		

Simplex F 3	
Espaces	Surface
Séjour+SAM	35 m ²
Cuisine	14.60 m ²
Chambre 01	20,16 m ²
Chambre 02	15,1 m ²
SDB	06 m ²
WC	1;8 m ²
circulation	21.30 m ²
Terrasse	17 m ²
Surface totale	110m²

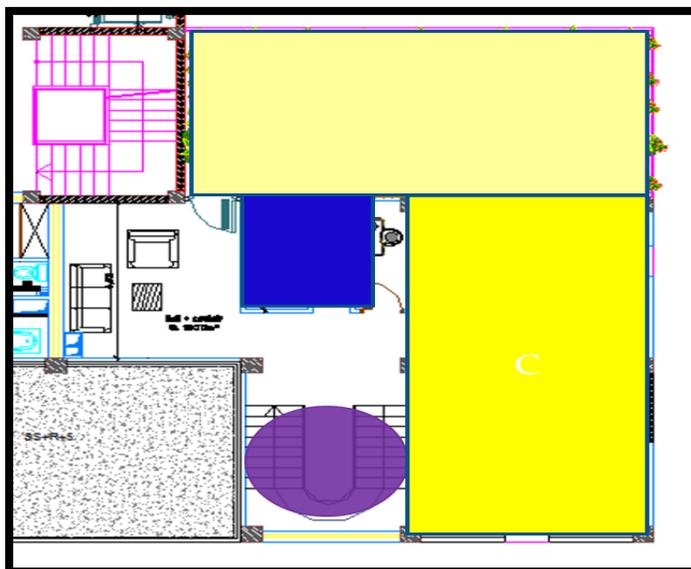
➤ Cas d'un duplexe F5 :

Le principal concept est de séparer entre l'espace jour et l'espace nuit, Les séparations être **verticales**



Duplex F5	
Espaces	Surface
Séjour +SAM	18.90 m ²
Cuisine	14.60 m ²
Chambre 01	17.70 m ²
Chambre 02	17.70 m ²
Chambre 03	11.70 m ²
Chambre 04	16.00 m ²
Bureau	10.70 m ²
SDB	05.60 m ²
WC	3.60 m ²
circulation	38.10 m ²
Terrasse	22.40 m ²
Surface totale	160.00 m ²

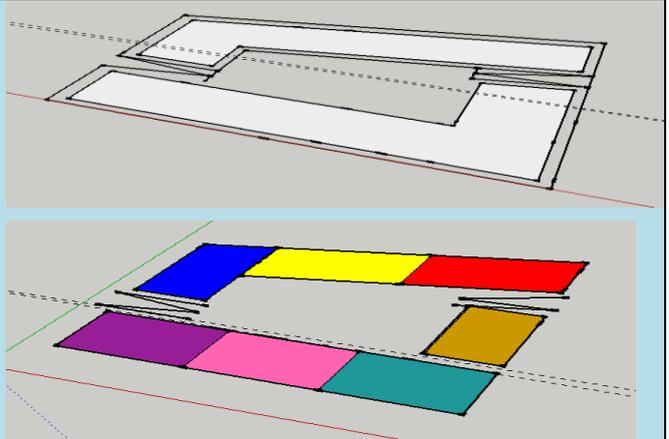
Niveau inférieur



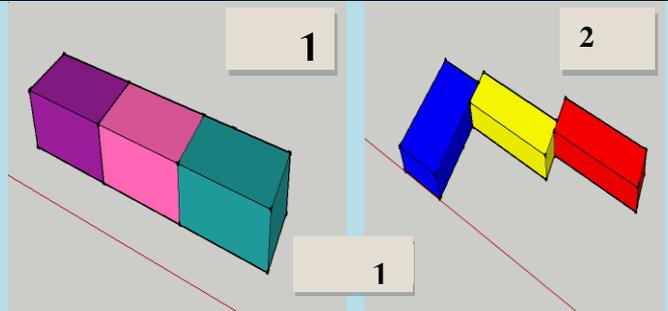
	Distribution verticale
	Partie nuit.
	Partie jour
	hall
	WC +sdb
	Balcon
	Transition privé.

7-Développement du volume

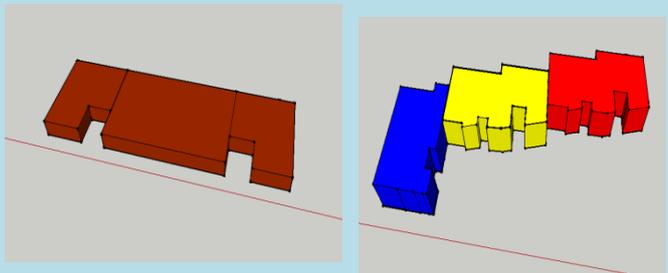
Etape 01 : Pour la constitution du projet nous avons occupé les limites de ilot avec les rectangles A .B.C.D.E.F.G
Base de 15 25m



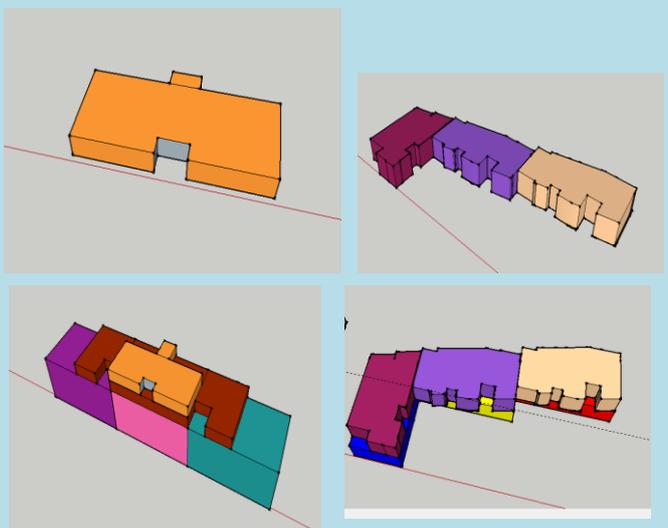
Etape 02 : Faire monter tous les rectangles en volume parallélépipède (VOLUME 1et 2)
Volume2 :deux niveaux : rez de chaussée et un étage. Cela est consacré pour les services et le commerce.
Volume1 :4 niveau : rez de chaussée pour activités complémentaires et 3 étage pour logements simples.



Etape 03 : Pour le volume (1) : on On a ajouté un nouveaux volume **A'** fonctionnent habitat haut standing.
Pour le volume (2) : on - Soustraction de des modules pour marquer l'entrée principale du bâtiment,



Etape 04 : :Addition des deux volumes **A'** et **B'** fonctionnent habitat haut standing pour volume 1 et les logements simples en volume2
Résultat : Volume final



➤ 8-SYSTÈME STRUCTUREL:

Nous avons opté pour une structure en béton armé de type poteau poutre, voiles de contreventement, planchers en corps creux, et dalles pleines.

La structure compte deux travées d'une portée maximale de 5m pour dégager l'espace des obstacles structurels.

Plancher : c'est un plancher type corps creux de 20cm.

Murs extérieurs : il s'agit de double cloison de brique avec une lame d'air (isolant thermique et phonique).

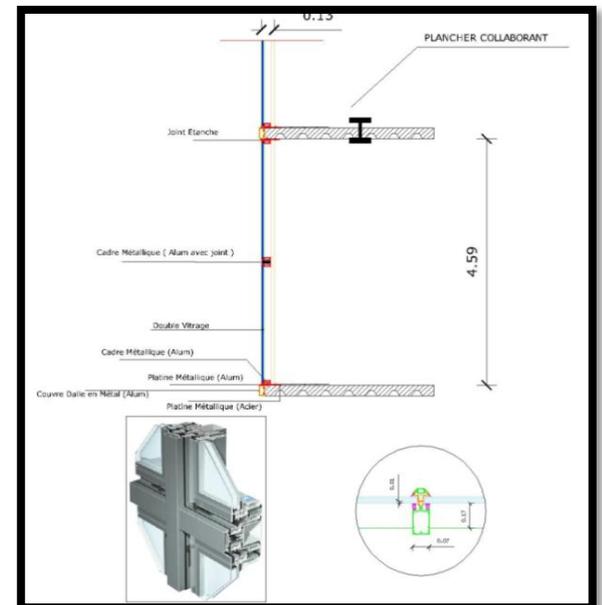
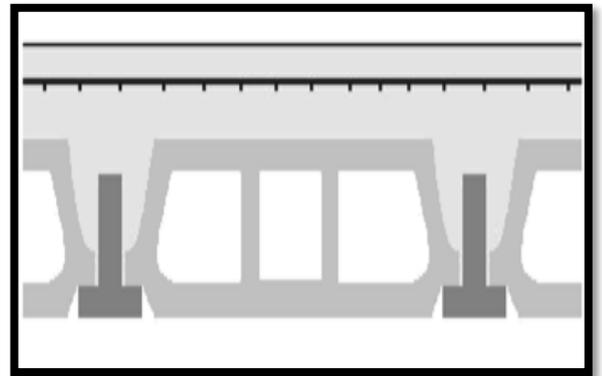
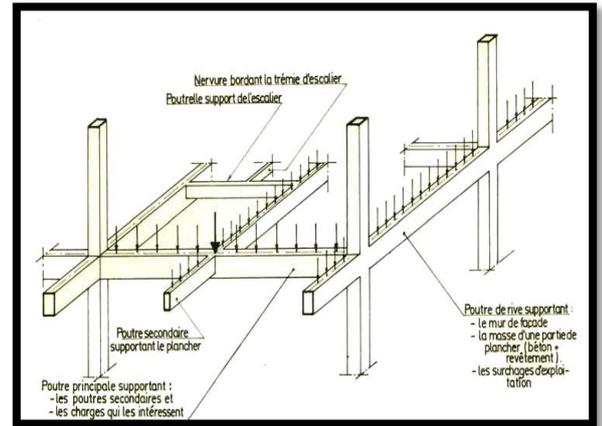
-Mur mitoyen : 65 cm (15+5+10+10+5+15) +enduits.

-Mur extérieur : 35 cm (15+5+10+ enduits).

Cloisons intérieures : en brique creuse de 10 cm.

Les joints : L'utilisation des joints permet d'éviter les tassements différentiels entre les blocs (différence de niveau), de régler les problèmes structurels en décomposant la forme générale sous plusieurs formes simples et régulières.

Mur rideau : L'habillage en mur rideau est devenu un élément crucial dans l'architecture moderne des édifices administratifs et commerciaux. Le mur rideau est habillage vitré de façade situé entièrement en avant d'un nez de plancher, composé de structure en aluminium de différents diamètres selon la surface de la façade à couvrir. Le mur rideau vous assure une isolation phonique parfaite dans vos espaces grâce au double vitrage sécurisé et traité. Il vous permet aussi d'économiser de l'énergie et de l'argent grâce à l'isolation thermique, qui gardera la chaleur ou la fraîcheur à l'intérieur de vos bâtisses.



➤ 9-TRAITEMENT DE FAÇADE :

Nous présentons dans ce qui suit l'exemple du traitement de la façade qui exprime bien le principe de composition, autrement dit une mise en œuvre coordonnée et réfléchie de divers paramètres

Notre concept est de s'intégrer en front de mer avec l'utilisation de nouvelles formes et des nouveaux matériaux de construction (béton, verre, métal et bois) et au même temps se référer à l'ancien.

➤ **Le nouveau :**

- L'utilisation de formes simples.
- L'utilisation des nouveaux matériaux de constructions (béton, bois, verre, métal).

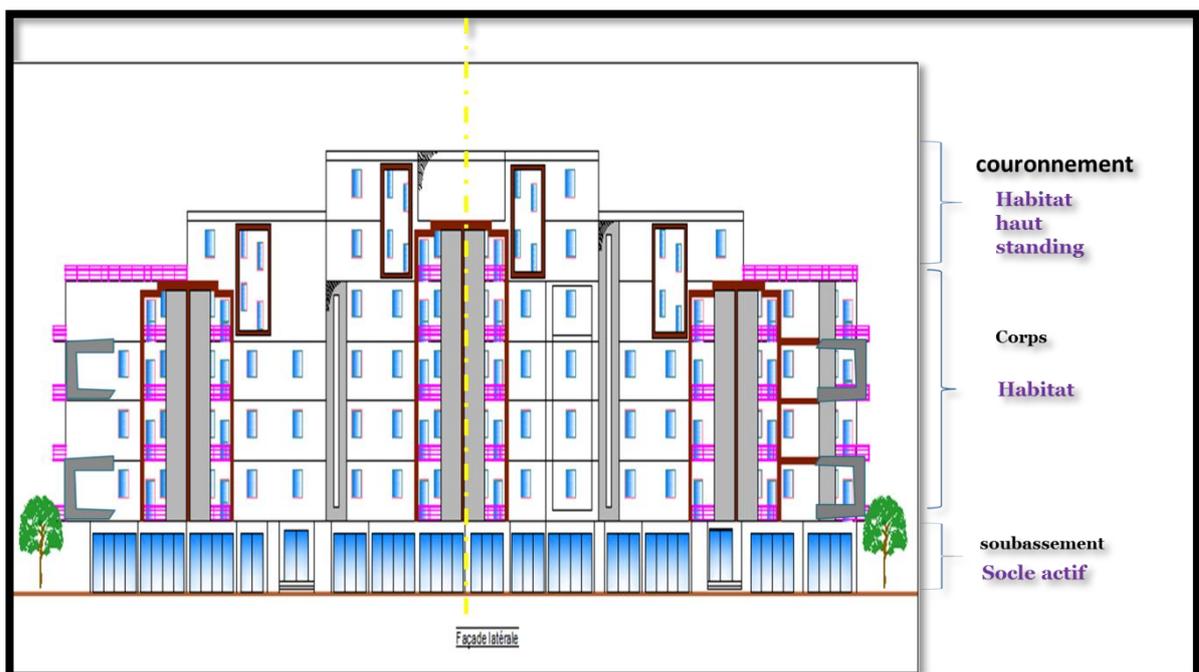
➤ **L'ancien :**

- L'utilisation du schéma structurant la façade (soubassement, corps, couronnement).

Soubassement : socle actif est complètement translucide pour donner une expression de légèreté au bâtiment, et renforcé le caractère commerciale de la bande.

Le corps : est marqué par des balcons, le rythme horizontal et vertical des ouvertures et la symétrie.

Le couronnement : est marqué par habitat haut standing avec des terrasses jardin



- La notion de transparence et d'ouverture afin d'assurer la continuité visuelle entre l'extérieur et l'intérieur. La façade Nord, orientée vers la mer contient plus d'ouvertures et de grands balcons par rapport à la façade sud.
- Pour les couleurs et les matériaux, notre intention était de reprendre une des caractéristiques de l'architecture méditerranéenne qu'est la couleur blanche rehaussées de gris ou d'un habillage de bardage métallique.

, et créer par la suite un effet de contraste pour une meilleure lecture au niveau de la façade, avec l'emploi du béton brut, du bois et l'utilisation de verre teinté rappelant un esprit dynamique, Formant un bâtiment équilibré.

- La dégradation des gabarits afin de profiter des vues panoramiques (la mer)
- PLEINS et VIDE :La façade présente un certain équilibre entre rapport plein et vide, c'est-à-dire entre les surfaces opaques et translucides.
- La symétrie

➤ **10-Principe de l'architecture littorale:**

- Une diversité typologique qui suit la vocation dominante de la ville littoral.
- Une grande importance accordé aux espaces extérieurs en relation avec le tout public comme les jardins et les terrasses publics.
- Une grande valeur des espace de transitions à savoir :balcons, terrasses, loggias
- l'ouverture des bâtiments sur l'extérieur pour profiter du paysage maritime
- Une orientation recommandée en favorisant toujours la vue dégagé sur la mer.
- Utilisation des matériaux tel que le verre, le bois et la tuile pour les toiture, ce choix des matériaux se fait par rapport aux aléa naturelle et aux conditions climatique du littoral comme l'humidité élevée.
- Une organisation plus libre en volume et en plan (on trouve plus de volume complexe et fragmenté au littoral).
- une grande importance à la notion du confort et de l'esthétique.



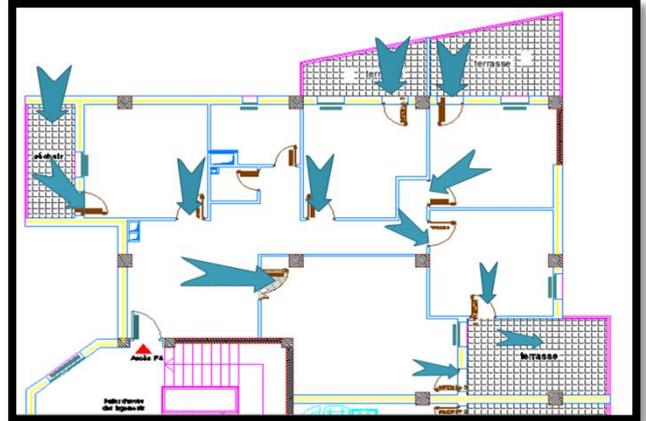
➤ **11-Principe de l'architecture durable:**

Ensoleillement :

Nous disposons dans notre projet de deux orientations principales au Nord vers la mer et, au sud. On a orienté les espaces de d'habitation avec une protection contre les rayonnements solaires d'été par des moucharabiehs sur la façade .

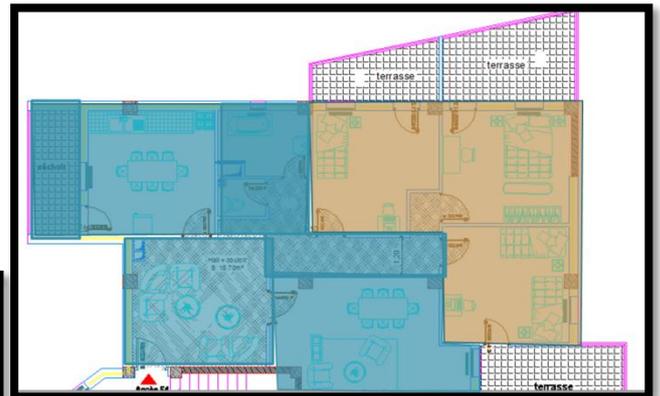
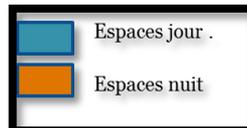
➤ **Ventilation naturelle:**

Assurer par la double exposition au vent. On a ouvert notre projet vers la mer pour profiter de la brise marine.



Espace jours/ nuit:

La partie jour et la partie nuit sont séparées pour un maximum de confort, de calme et d'intimité.



➤ **les terrasses jardins :**

pour éviter les ruissèlements de l'eau, on a prévu des terrasses végétalisées pour la récupération de l'eau et le réutilisé dans l'arrosage...



