

Chapitre 4

LE LOGEMENT

4.1. Introduction :

La crise du logement en Algérie a suscité l'attention d'universitaires et de divers intervenants appartenant à divers secteurs. De par son rôle socio-économique et de son caractère stratégique, le logement, a fait l'objet d'une multitude d'interventions, s'est étalé sur plusieurs secteurs et a été appréhendé par plusieurs disciplines.

Notre objectif premier dans ce chapitre est d'analyser le logement sous ses aspects législatif et institutionnel, d'une part, et ses aspects morphologique et organisationnel d'autre part. Pour cela, nous développons d'abord le logement à travers ses paramètres sociaux, économiques, politiques et environnementaux. Nous présentons également un bref aperçu historique sur la genèse du logement. Une attention particulière est donnée à la politique du logement à partir des années quatre vingt dix, où un éventail de formules possibles est exposé, ainsi que les différents organismes intervenants, dans les opérations de logement en Algérie.

Quant à l'aspect morpho-organisationnel, nous mettons l'accent, en premier lieu, sur les différentes typologies du logement : individuel, collectif et semi collectif, en second lieu, nous mettons en évidence les éléments d'identification de chaque typologie : la morphologie urbaine, la morphologie de l'immeuble et la division par étage. Par la suite, nous nous focalisons sur les différentes organisations du logement et ses différents niveaux: spatiale, fonctionnelle, et surfacique.

4.2. Définition générale :

Depuis des décennies la question de l'habitat et du logement préoccupe les responsables des gouvernements du monde entier. Cette préoccupation prend toute sa signification dans la déclaration universelle des droits de l'homme de 1948 qui stipule : «le droit à chaque individu à disposer d'un logement décent». (ABBAD, 2000, P.6)

Aujourd'hui plus que jamais, le logement se situe à l'intersection du social, du politique et de l'économique dans la mesure où il constitue le point de départ de toute vie sociale. Il assure à chaque ménage une stabilité donnant ainsi un sens à la vie de celui-ci. Il est aussi un contenu concret à la politique de développement engagée par le pays.

Le concept «habitat» est aussi ancien que l'homme. Depuis sa création et au fil des siècles l'homme a toujours défini son espace habité, sans pour autant prendre une charge sémantique immuable, le concept change avec l'évolution de l'être humain.

L'habitat constitue pour l'individu, la famille et la collectivité un besoin essentiel au même titre que les besoins en alimentation, habillement et éducation. (BENAMRANE, 1980, P.13)

L'appartement de nos immeubles modernes n'est qu'un maillon au bout d'une longue chaîne qui commence avant même que l'homme de l'âge de pierre aménage sa grotte en édifiant des murs extérieurs et en cloisonnant et plafonnant l'intérieur de sa demeure à l'aide de peaux tendues.

La maison de bois, en troncs ou en planches, si commune dans le nord et l'est de l'Europe, en Asie et en Amérique, a pour ancêtre ce cercle de branches que l'homme de l'âge de pierre plantait dans le sol, puis recouvrait de feuillages et de peaux.

Le concept de logement est plus précis que celui d'habitation qui est une entité physique, identifié à la maison, rural ou urbaine, avec ces dépendances et qui peut comprendre plusieurs logements (ayant des accès et des équipements tel que la cuisine ou la salle d'eau, distinct), sans qu'il s'agisse toujours, pour autant d'un immeuble collectif. (MERLIN, CHOAY, 2000, P.65)

Un logement est un lieu d'habitation. C'est un local, un appartement ou une maison et plus généralement tout endroit où une ou plusieurs personnes peuvent s'abriter, en particulier pour se détendre, dormir et manger en privé.

Le logement, ce bien symbolique et affectif intègre une dimension d'ordre social. Robert Leroux estime que celui-ci doit répondre à trois fonctions :

« La protection de l'individu contre les intempéries, protection contre des agressions et offrir une certaine intimité contre les indiscrets. » (LEROUX, 1983, P.25)

Un Homme a besoin d'un toit, d'un logement pour se construire et participer à la vie collective. Une adresse concourt à la représentation que l'on se fait d'une personne. Au fil du temps, le logement acquiert une dimension affective de par les souvenirs qui s'y attachent.

Le logement est une unité fonctionnelle où l'organisation de l'espace répond aux normes culturelles de la société et de l'époque. Mais la dimension, la forme, l'organisation interne, le niveau d'équipement du logement sont également liés à la structure et au niveau économique et social. (MERLIN, CHOAY, 2000, P.466)

Le logement est un enjeu qui dépasse largement le simple fait de répondre à un besoin. Il est d'abord, bien sûr, **un enjeu vital**, considéré par beaucoup aujourd'hui comme devant être un droit constitutionnel au même titre que la liberté ou l'égalité, celui pour tout résidant sur le territoire national, de disposer d'un lieu décent pour se loger.

Au plan social, l'organisation interne du logement traduit les normes culturelles dominantes, mais aussi le fruit d'une évolution historique. On distingue les espaces collectifs (salle de séjour) et les espaces privatifs (chambre à coucher), les pièces sèches des pièces humides (cuisines, salle d'eau) mais l'organisation de l'espace du logement occidental ne correspond pas nécessairement au mode de vie d'autres sociétés. (MERLIN, CHOAY, 2000, P.466)

Au plan de l'analyse économique, il est également, pour toute l'activité qu'il génère dans la construction (GREPINET, 2006, P.7), Les investissements publics (de grande ampleur) consentis pour le logement (40 milliards/DA/ en moyenne en crédits de paiements pour les seuls programmes sociaux OPGI (ce qui représente un capital immobilier important). (BOUSBAA, 2005, p 15).

Le logement n'a aucune spécificité particulière : il s'agit d'un bien de consommation durable répondant à un besoin de reproduction de la force de travail.

Du point de vue de la production de ce bien, trois situations sont possibles :

- la promotion immobilière privée,
- la promotion immobilière publique,
- la promotion immobilière « individuelle ».

Du point de vue de la consommation du bien, quatre situations sont possibles :

- gratuité du bien,
- location du bien,
- location / vente,
- acquisition du bien.

Par croisement entre la consommation et la production, nous obtenons les situations représentées dans le tableau suivant :

Production	Promotion publique	Promotion privée	Promotion individuelle
Construction			
Gratuite	Habitat gratuit	/	/
Location	Gestion publique du parc	Gestion privée du parc	Gestion individuelle du parc
Achat	Gestion individuelle du parc	Gestion individuelle du parc	Gestion individuelle du parc
Location /vente	Gestion individuelle du parc	Gestion individuelle du parc	Gestion individuelle du parc

Tableau 4-1 : Les situations possibles dans la promotion immobilière par le croisement de la consommation et la production. (BENACHENHOU, MAHIOU, 1977, P.59)

Dans chaque pays, en raison des orientations doctrinales mais aussi au nom de la productivité économique, un choix doit être fait sur la forme de consommation du bien et sur la forme de production.

Ce choix prend nécessairement en compte à un moment donné :

- l'ampleur actuelle et prévisible du besoin,
- l'impérieuse nécessité d'éviter la spéculation foncière,
- l'état de la répartition des revenus. (BENACHENHOU, MAHIOU, 1977, P.60)

Au plan politique, il est un **enjeu** dans la mesure où le pouvoir politique légifère, taxe et subventionne tant pour la construction neuve que pour la réhabilitation. Il est également une catégorie administrative et donc relève de normes (de construction, superficie, équipements, occupation, équipement numérique).

A un plan environnemental le logement et l'urbanisation ont une forte empreinte écologique et une grande consommation énergétique.

Les habitants des pays riches tendent à rechercher un confort plus élevé dans leur logement. De ce fait mais aussi à cause du vieillissement de la population, ils vivent moins nombreux dans des surfaces plus grandes. De plus, ils possèdent parfois plusieurs logements, ce qui tend à renforcer l'impact du logement et l'urbanisation sur l'environnement. Des approches telles que la *ville durable* ou la *HQE* visent à tempérer ces impacts.

4.3. Les conditions d'apparition du logement en Algérie (L'origine du logement actuel en Algérie) :

Nous ne pouvons parler de logement en Algérie sans donner un bref aperçu historique de ce logement à son point d'origine et ce n'est qu'ainsi que nous comprendrons son immigration et son arrivé jusqu'en Algérie

Durant la période de la révolution industrielle, des franges importantes de gens d'un milieu rural ont été versées comme main d'œuvre au projet du secteur industriel. C'est ainsi qu'un besoin énorme en logement s'est fait sentir en vue de rapprocher les nombreux travailleurs de leur lieu de travail et de leur assurer de meilleures conditions de vie.

Dans ce même contexte et pour cette même période, il avait été enregistré de graves maladies épidémiques (1832 le choléra fait 18602 victimes à Paris) dont la source résidait dans l'insalubrité des taudis où vivaient ces personnes. Par ailleurs, il est important de noter que les deux guerres mondiales ont pratiquement dévasté l'immense majorité des logements qui existaient (1940-1944, 2^{ème} Guerre Mondiale : destruction de plus de 500 000 logements pendant cette période). Pour les raisons citées ci-dessus et dans le souci de satisfaire un maximum de famille en matière d'hébergement, une véritable machine industrielle du bâtiment est née pour atténuer la crise en la matière.

Dans cette optique, les pouvoirs publics concernés ont eu recours à d'éminents architectes et d'urbaniste en vue de garantir la concrétisation d'une telle ambition à travers des réflexions sur le type de logement, sa superficie, le choix du site, les matériaux utilisés, les délais de livraison et surtout le coût de réalisation. C'est ainsi que de nouvelles formules de logement sont apparues, à savoir le HBM (habitat à bon marché).

En 1889, au cours de l'exposition universelle, un congrès international des habitations ouvrières crée l'appellation habitat à bon marché et en 1894 la loi Siegfried encourage la création d'organisme HBA, HLM (habitat à loyer modéré). En 1949, la loi sur les HLM se substitue à celle de HBM (la loi fixe de nouvelle norme du logement social). Compte tenu des énormes besoins nés des ravages de la 2^{ème} guerre mondiale, il a été initié le système des grands ensembles (réservoir de logement : le cas du haut-de-Lièvres à Nancy construit par Bernard Zehrffuss).

En ce qui concerne notre pays, cette dernière méthode a été retenue dans le cadre de l'application du plan de Constantine (1958). Après l'indépendance, les pouvoirs publics ont réalisés les ZHUN (grand ensemble de 1200 logements et plus) en maintenant la formule des grands ensembles pour répondre à un besoin pressant en logements.

Les grands ensembles urbains réalisés depuis l'indépendance et ce à travers tout le territoire national, ont été érigés sous la pression de l'urgence. Ils se sont caractérisés par une répétitivité des bâtiments. Les décideurs de l'époque pensaient que c'était le seul palliatif pour combler l'énorme déficit enregistré dans le secteur de l'habitat. Il fallait répondre à un besoin afin d'éviter une pression sociale.

La possession d'un logement revêt une importance capitale pour ne pas dire vitale pour le citoyen à un tel point que l'état algérien en avait fait un droit constitutionnel, au même titre que la sécurité sociale, le savoir, la santé et l'emploi. (SAHRAOUI, 2005, P.93)

Le résultat se traduit aujourd'hui par une uniformité dans la typologie des logements réalisés, une concurrence acharnée dans l'absence d'imagination une reproduction à l'infini des bâtiments, type HLM des années 70. (SAHRAOUI, 2005, P.93)

4.4. L'aspect législatif du logement :

4.4.1. La nouvelle politique du logement en Algérie :

La situation du logement en Algérie est préoccupante (7.3 personnes par logement en 2005) et alimente le mécontentement social.

La construction est plus particulièrement celle de logement est devenu un axe prioritaire de la politique du développement du pays.

N.A. Benmatti disait que le logement est tout à la fois, un bien social, un capital collectif, un patrimoine culturel, un élément stratégique de la mise en valeur d'un pays.

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, 1982, P.10)

C'est pour cela que chaque pays trouve un ensemble de mesures publiques visant à permettre à la population de se loger, dans des conditions de confort correspondant aux normes sociales courantes.

En Algérie, le logement est l'un des domaines les plus sensibles qui caractérisent la crise multidimensionnelle que vit actuellement le pays est assurément le secteur de l'habitat.

Les démarches initiées au cours des différents plans de développement et qui faisaient de l'état l'unique producteur et distributeur de logements ont montré leurs limites.

- Plan triennal (1967-1969).

- 1^{er} plan quadriennal (1970-1973).
- 2^{ème} plan quadriennal (1974-1977).
- 1^{er} plan quinquennal (1980-1985).
- 2^{ème} plan quinquennal (1985-1990).

C'est pour cela que l'état a opté pour une nouvelle politique à partir des années 90 dont les principaux facteurs sont les suivants :

- La déconnexion franche sans ambiguïté entre les actes de puissance publique et de régulation de l'état d'une part, et les actes économiques de financement, d'aménagement foncier et de bâtir d'autre part. Ces derniers devront être à l'avenir le seul fait des opérateurs économiques publics et privés,
- La refonte de la réglementation et la clarification des rôles a l'effet de :
- Soustraire le cycle de production des biens et des services de l'habitat à toute intrusion de caractère administratif.
- Assurer la cohérence de l'utilisation des instruments de régulation tels que l'allocation des budgets, crédits, subventions, aides, bonifications d'intérêts et les dépenses fiscales.
- La dotation des collectivités locales de prérogatives, d'instruments et des moyens leur permettant de jouer un rôle positif de prise en charge des préoccupations des citoyens

Dans le cadre du nouveau plan de relance initié par le gouvernement pour la période 2001-2004, des crédits importants ont été alloués pour le développement du secteur BTHP dans son ensemble. Ils s'élèvent à 237.1 milliards de dinars algérien (soit 2.89 milliards d'€).

Pour le quinquennal 2005-2009 le gouvernement a fait la promesse de construire un million de logements pour absorber la crise de logement, ce programme ambitieux selon les experts mobilisera :

- 1.000.000 de logements en cinq ans,
- 1.000.000.000 d'heures de travail architecte en cinq ans,
- 10.000.000.000 de dinars seront consacrés aux études à raison de 10.000 DA l'unité logement.

Un investissement direct très important qui sera confié aux maîtres d'ouvrages publics.

Les quelques chiffres approximatifs avancés par les experts, nous montrent parfaitement l'ampleur et l'importance de ce grand investissement, ce méga projet mobilisera ainsi et selon ces chiffres.

- 1.500 milliards de dinars pour la construction des dits logements,
- 50 milliards de dinars pour le réseau d'eau potable secondaire et tertiaire,

- 25 milliards de dinars pour le réseau d'assainissement,
- 30 milliards de dinars pour le réseau d'électricité,
- 25 milliards de dinars pour le réseau routier. (KERKOUB, 2005, P.60)

Au côté de l'aspect purement quantitatif qui fut souvent l'ambition première et unique des politiques de logement précédente, cette nouvelle politique a été marquée par la prise de conscience de l'état de l'importance de l'aspect qualitatif, ce n'est qu'à la fin des années quatre vingt dix que l'état prend conscience que l'offre n'était pas adaptée à la demande et que la diversification des formules de logement contribuerait à améliorer la qualité de ce dernier.

A cet effet, l'état a fait preuve d'imagination pour élargir sa gamme de formules de financement pour répondre à la diversité des besoins exprimés par les citoyens (aides, garanties d'accès aux crédits, financements budgétaire).

C'est pour cela que l'état opta pour des formules plus adaptées aux conditions socio-économiques des futures bénéficiaires.

4.4.2. Les différentes formules de logement :

Dans la plupart des pays, le logement est un enjeu important de la politique des pouvoirs publics. L'intervention publique s'explique en partie par la volonté de corriger les dysfonctionnements du marché de l'offre et de la demande en logements. En Algérie, elle est de type généraliste, c'est-à-dire qu'elle s'adresse à la majorité de la population, tout en agissant plus particulièrement en faveur des ménages les plus défavorisés. L'État intervient d'une manière qui se veut équilibrée sur tous les maillons qui constituent la « chaîne du logement », en suscitant l'offre de logements sociaux, en soutenant l'offre de logements locatifs privés et en favorisant l'accession à la propriété. L'objectif principal de la politique du logement est traditionnellement de permettre à tous de se loger correctement et librement, en fonction de ses choix.

Selon l'instruction interministérielle n°1 du 31 mai 1994 relative à la relance de l'habitat, l'émergence d'un marché immobilier ne pourra se réaliser que si l'offre s'adapte à la demande.

Les paragraphes suivants vont nous définir ses formules selon les articles de cette instruction.

4.4.2.1. Le logement public locatif (le logement social locatif LSL)

Au sens de l'article 2 du décret exécutif N°98-42 du 1^{er} février 1998, le logement social locatif est tout logement financé par les fonds du trésor public ou sur le budget de l'état.

Couplé à une politique de loyer permettant de recouvrer les coûts et assortie d'une aide publique personnalisée.

Cette forme de promotion visera essentiellement les ménages ayants des ressources limitées et ne pouvant pas accéder à la propriété de leur logement.

Cette formule est mise en œuvre par les offices de promotion et de gestion immobilière OPGI.

Ces logements doivent avoir une surface moyenne de 52.25m² (45m² pour les F2 et 60m² pour les F3).

Les réalisations de logements sociaux locatifs de 1998-2002 :

Année	L.S.L	% par rapport au total des livraisons (**)
1998	55.764	47%
1999	45.165	36%
2000	62.483	48%
2001	48.941	48%
2002(*)	67.000	59%
Moyenne	55.870	48%

(*) Prévission de clôture

(**) Tout type de logements confondus

Tableau 4-2: Livraison de logements sociaux locatifs entre 1998-2002. (BOUTA, 2002, P.53)

4.4.2.2. Le logement social participatif :

Le logement social participatif est un programme de logements destiné aux ménages ayant des revenus inférieurs à 60.000 ,00DA, à travers un montage financier commun entre l'apport personnel du bénéficiaire conforté éventuellement d'un crédit bancaire, et l'aide de l'état, l'accession à la propriété de ce logement est conférée au postulant par le seul fait de sa signature du contrat de vente sur plan avant sont achèvement par un contrat de vente sur plans régi par les dispositions prévues au **décret législatif N° 93-03 du 1^{er} mars 1993** relatif à l'activité immobilière.

Les logements aidés ou participatifs doivent avoir une consistance physique moyenne de 70 m² (entre 50 m² et 70 m² habitable).

Il peut être réalisé ou acquis dans le cadre d'un programme de logements collectifs, semi-collectifs ou en individuels.

Le coût du logement ne doit pas excéder 2.000.000.00 DA.

Les réalisations des programmes de logement social participatif au cours de 2000-2002

Année	L.S.P	% par rapport au total des livraisons (**)
2000	23.535	148%
2001	17.099	16%
2002(*)	31.000	32%

(*) Prévission de clôture

(**) Tout type de logements confondus

Tableau 4-3: Livraison de logements sociaux locatifs entre 1998-2002. (BOUTA, 2002, P.55)

4.4.2.3. Le logement en location vente :

Cette forme de promotion devra s'adresser en priorité aux jeunes ménages ayant une forte capacité contributive mais ne disposant pas dans l'immédiat d'apport ou d'épargne, cette formule récente, mise en œuvre par les pouvoirs publics pour répondre à la demande émanant des catégories sociales moyennes.

Ce programme est initié par l'agence nationale pour l'amélioration et le développement du logement(AADL), et fondé sur les concours remboursables du trésor.

Pour soutenir l'offre de ce type de logement, l'AADL a également finalisé une convention avec la caisse nationale d'épargne et de prévoyance, la CNEP jouera le rôle du promoteur.

Les logements sont de type amélioré en termes de surface et de confort, F3 de 70 m² et F4 de 85 m². (BOUTA, 2002, P.57)

4.4.2.4. Le logement évolutif :

En accès à la propriété, aidé par l'état (aide et éventuellement contribution du travail social).

Ce type de promotion immobilière devra bénéficier de procédure souple et de financement adaptable aux cas recensés sur le terrain par les collectivités locales.

Il va être réalisé par la commune (APC), ou l'office de promotion immobilière, financé par le fond commun aux collectivités locales (FCCL) de la wilaya sur un terrain cédé par l'APC.

4.4.2.5. Le logement rural : (l'accès à la propriété rurale)

Cette formule devra se traduire par une procédure simplifiée d'aide publique devant permettre de stabiliser la population rurale.

4.4.2.6. Le logement de fonction :

Cette formule de promotion non cessible et destinés à permettre la mobilité des agents de l'état. Ce type de logement devra être initié par les administrations à l'effet de libérer à terme les logements publics locatifs au profit des ménages démunis.

4.4.2.7. Le logement destiné aux travailleurs :

Les logements construits dans ce cadre sont réaffecté à des travailleurs. Cette formule offre l'avantage de s'appuyer sur un collectif organisé pouvant bénéficier de l'assistance de leur employeur et éventuellement des ressources du fond social.

Au côté de ces formules précédemment citées l'état dans un souci d'absorber l'habitat précaire et améliorer l'image urbaine, opta pour deux formules spécifiques.

4.4.2.8. L'amélioration urbaine :

L'état vise à réhabiliter les zones d'habitat précaire viable. Elle prendra essentiellement la forme de régularisation de la propriété foncière et l'investissement par l'état dans les infrastructures de viabilités.

4.4.2.9. La réhabilitation de l'habitat vétuste :

Il s'agira à travers cette action d'apporter le concours approprié aux citoyens désireux d'assurer la maintenance et l'amélioration de leur cadre bâti.

Devant l'incapacité du secteur public à répondre à la demande de logement en constante augmentation exprimée par les citoyens toutes catégories sociales confondues, l'état a décidé à travers la promulgation de la loi de 93, d'associer le secteur privé à la résorption de cette demande. (SAHRAOUI, 2005, P.54)

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

Les opérations de promotion immobilière sont des opérations commerciales.

La promotion immobilière privée enrichira le marché du logement par deux formules.

4.4.2.10. Le logement promotionnel et logement auto-construit (la promotion immobilière libre) :

Les ménages et les opérateurs tant publics que privés devront être débarrassés des procédures bureaucratiques pour accéder à des conditions commerciales aux ressources et participer au renforcement de l'offre de logement.

4.4.2.11. Le logement promotionnel et le logement auto-construit avec les crédits d'épargne :

Cette formule est destinée exclusivement aux épargnants, que les promoteurs soit publics ou privés.

Ce type de formule correspond à 10% de la demande globale. Son coût est de 18000 et 20000DA/m².

Le tableau 4-4 ci-dessous suivi par la figure 4-1 représentent les chiffres (pourcentages) des programmes d'habitat inscrits au titre du plan quinquennal 2005-2009.

Programmes Segments	Programme Quinquennal	Programme Compl. Sud	Programme Compl. Hauts Plateaux	Programme pour la résorption de l'Habitat Précaire	Autres programmes spécifiques	Total
Logts Social	239 412	11 700	16 500	29 545	14 733	311 890
Logts Part.	233 733	9 707	18 000	0	0	261 440
Habitat Rural	394 238	40 593	63 300	0	12 565	510 696
Location Vente	129 115	0	0	0	0	129 115
Logts Promot.	38 068	0	0	0	0	38 068
TOTAL GLE	1 034 566	62 000	97 800	29 545	27 298	1 251 209

Tableau 4-4: Programmes d'habitat inscrit au titre du plan quinquennal 2005-2009.
<http://www.mhu.gov.dz/statistique.asp>

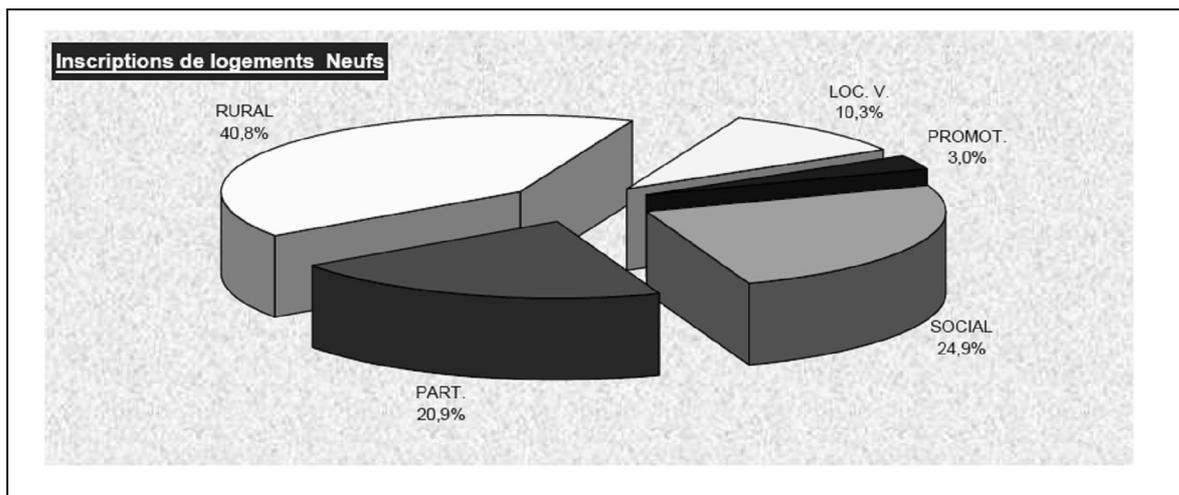


Figure 4-1 : Graphe représentant les programmes d'habitat inscrit au titre du plan quinquennal 2005-2009. <http://www.mhu.gov.dz/statistique.asp>

Lors de la définition des différentes formules nous nous sommes aperçus de la diversification des organismes responsables, cela nous impose donc de nous arrêter à ce point et de réserver quelques paragraphes au cadre institutionnel du secteur du logement à travers la définition des organismes intervenants et l'analyse de leurs rôles respectifs.

4.5. L'aspect institutionnel du logement :

4.5.1. Les différents organismes intervenants :

L'étude et la réalisation de logements fait intervenir plusieurs institutions parmi elles nous pouvons citer :

4.5.1.1. La Direction de l'Urbanisme et de la Construction (DUC) :

C'est un établissement public, sous tutelle du ministère de l'habitat et de l'urbanisme.

Il est chargé de :

- mettre en œuvre, au niveau local, la politique en matière d'urbanisme et de construction,
- veiller en relation avec les services des collectivités locales, à l'existence et à la mise en œuvre des instruments d'urbanisme,
- veiller dans le cadre de la législation et de la réglementation en vigueur, à la mise en œuvre des mesures de police d'urbanisme, au respect de la qualité architecturale de la construction et à la protection des sites historiques, culturels et naturels marqués,
- délivrer des permis de construire, donc veiller au respect des prescriptions et directives des instruments d'urbanisme en terme d'urbanisme (vocation, prospect, trame urbaine, COS et VRD, contraintes et servitudes, etc.) et aussi en terme d'architecture (typologie architecturale, matériaux de construction, etc.),

- entreprendre toutes actions en vue de l'amélioration du cadre bâti et du développement d'un habitat conforme aux exigences sociales et climatiques et d'aménagement foncier,
- veiller à la maîtrise des technologies et des coûts de construction, en rapport avec le contexte local,
- donner des avis techniques pour l'établissement des divers actes d'urbanisme et d'en assurer le contrôle,
- suivre, en relation avec les structures concernées, les études d'aménagement et d'urbanisme visant la maîtrise du développement du territoire communal,
- soutenir et suivre les opérations de rénovation urbaine et d'aménagement foncier,
- procéder à l'inventaire des éléments constitutifs marquant des architectures locales en vue de leur préservation et de leur intégration,
- promouvoir des actions d'intégration des tissus spontanés et des grands ensembles en matière d'urbanisme et d'architecture. (BENMESSAOUD, 2006, P.13-14)

4.5.1.2. La Direction du Logement et des Équipements Publics (DLEP) :

C'est un établissement public, sous tutelle du ministère de l'habitat et de l'urbanisme.

Il est chargé de :

- proposer, à partir d'une évaluation périodique, les éléments d'une politique d'habitat adapté aux conditions et spécificités de la wilaya notamment en ce qui concerne la typologie,
- créer en relation avec les structures concernées et les collectivités locales les conditions de dynamisation de la réalisation des opérations d'habitat social et d'encourager l'investissement privé dans le domaine de la promotion immobilière,
- initier des études de normes en matière d'habitat rural et d'habitat évolutif adaptés aux spécificités locales, et encourager les initiatives en matière d'auto construction par un encadrement permanent,
- constituer les divers dossiers réglementaires nécessaires aux consultations des études et des travaux, ainsi qu'à la délivrance des permis de construire et d'assurer la gestion des opérations des équipements publics dans le cadre du pouvoir qui lui est confié et des crédits alloués,
- veiller à l'application des textes législatifs et réglementaires en matière de comptabilité publique, de marché et de maîtrise d'œuvre. (BENMESSAOUD, 2006, P.16)

4.5.1.3. L'office de la Promotion et de Gestion Immobilière (OPGI) :

L'office de promotion et de gestion immobilière est un établissement public soumis aux règles de droit commercial. Il est chargé principalement de promouvoir le service public en matière de logement social. Il est en charge de l'exécution des programmes de logements; lancement d'appels d'offre pour les études et les réalisations, suivi des travaux et suivi financier. A titre secondaire, il est chargé de:

- la promotion immobilière
- la maîtrise d'ouvrage déléguée pour le compte de tout autre opérateur,
- la promotion foncière,
- les actions de prestation de services en vue d'assurer l'entretien, la maintenance, la réhabilitation et la restauration des biens immobiliers.

L'office de promotion et de gestion immobilière est, en outre, chargé de gérer les biens immobiliers qui lui sont confiés.

En matière de gestion immobilière, l'OPGI est chargé :

- de la location et/ou de la cession des logements et locaux à usage professionnel, commercial et artisanal,
- de la gestion locative ainsi que des produits de la cession des biens immobiliers qu'ils gèrent,
- du contrôle du statut juridique des occupants des logements et locaux,
- de l'organisation et de la coordination de toutes les actions destinées à permettre une utilisation optimale des ensembles immobiliers qu'ils gèrent, toute autre action entrant dans le cadre de la gestion immobilière. (BENMESSAOUD, 2006, P.13)

4.5.1.4. L'agence nationale pour l'amélioration et le développement du logement (AADL) :

L'Agence ADL a été créée en 1991 par le décret N° 91-148 du 12 mai 1991 en la forme d'un établissement public à caractère industriel et commercial sous la tutelle du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme. Elle assure une mission de service public et, est dotée de la personnalité morale et de l'autonomie financière. L'Agence a pour objet, sur l'ensemble du territoire national :

- La promotion et le développement du marché foncier et immobilier.
- L'encadrement et la dynamisation des actions de :
 - résorption de l'habitat insalubre,
 - rénovation et de restauration des tissus anciens,
 - restauration urbaine,
 - création de villes nouvelles.
- L'élaboration et la vulgarisation, en vue de leur développement, des méthodes de construction novatrices à travers son programme d'action.
- La conception et la diffusion la plus large de l'information, en direction des acteurs des marchés foncier et immobilier (promoteurs, citoyens, institutions financières, pouvoirs publics locaux, producteurs de matériaux, bureaux d'études, entreprises de réalisation, gestionnaires d'immeubles, associations, etc.).

L'Agence AADL a été chargée par le ministère de l'habitat de la mise en place de l'Observatoire National de l'Habitat en 1996.

L'observatoire est chargé de recueillir, analyser, traiter et diffuser les informations nécessaires pour éclairer et/ou appuyer les prises de décisions en matière de politique du logement.

Les travaux de l'observatoire ont pour objectif, la mise à disposition de tous les opérateurs (État, collectivités, promoteurs, public, etc.) des informations fiables et régulièrement mises à jour.

Pour la mise en place de la banque de données, les études suivantes sont engagées ou programmées :

- l'étude du marché du logement,
- l'étude du marché locatif,
- l'étude du marché du foncier,
- l'étude du système du suivi des instruments et des actes d'urbanisme,
- l'étude des coûts de viabilisation et d'aménagement,
- l'analyse des contraintes pour la maintenance, la rénovation et/ou la réhabilitation du parc existant,
- la mise en place d'un système d'indicateurs,
- le plan local de l'habitat.

4.5.1.5. L'entreprise de promotion du logement familial EPLF :

L'EPLF est une entreprise dont la vocation est la promotion immobilière publique. En réalisant des projets diversifiés pour différentes couches sociales. Elle s'occupe notamment de la réalisation et de la vente de logements promotionnels, d'hôtels, de centres commerciaux et d'espaces pour bureaux.

Elle pratique tous types de vente : vente sur plan, vente par facilité de paiement et vente cash. Elle réalise aussi son propre programme location-vente indépendamment du programme AADL de l'État. S'est lancé dans la reprise des anciens programmes de logements Communes-CNEP.

Son champ d'intervention touche toutes les étapes liées à cette activité et notamment :

- l'acquisition du foncier,
- la réalisation des études techniques du projet,
- la réalisation des travaux
- la commercialisation des produits finis.

L'EPLF a projeté les objectifs suivants:

- Moderniser et promouvoir le logement sur tous ses aspects (collectifs, semi-collectifs, individuels, etc.)
- Diversifier ses équipements (centre commercial, commerce, etc.)
- Construire des logements en veillant au respect des normes parasismiques en vigueur.

L'EPLF attache une grande importance au cadre bâti, afin qu'il corresponde au mieux, aux exigences et à l'attente des futurs occupants.

L'EPLF, c'est une société par actions (SPA), leader dans la promotion immobilière en Algérie. Elle réalise 700 à 800 logements par an, en plus des locaux commerciaux et des bureaux. Elle consacre 20% de ses effectifs à l'activité commerciale.

4.5.1.6. La Caisse Nationale du Logement (CNL) :

La Caisse Nationale du Logement est un établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC), sous tutelle du ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme.

Elle a pour mission principale de financer la réalisation des différents programmes de logements du ministère de l'urbanisme et de l'habitat et les réalisations individuelles d'habitations par l'intermédiaire de promoteurs immobiliers, des entreprises de construction ou d'auto constructeurs.

Elle est chargée :

- de gérer le budget et les aides de l'état destinées à l'habitat, pour tout ce qui concerne les loyers, les opérations d'amélioration de l'habitat précaire, la restructuration urbaine, la réhabilitation et la préservation du cadre bâti et la promotion du logement à caractère social,
- de promouvoir toute forme de financement de l'habitat, par la recherche et la mobilisation de sources de financement autres que celles du ministère,
- elle est chargée de proposer toutes études ayant pour but l'amélioration de l'action des pouvoirs publics en direction de l'habitat,
- réaliser toutes études, expertises, enquêtes et recherches concernant l'habitat, apporter son expertise technique et financière aux institutions publiques et organismes concernés, et favoriser les actions d'information, d'échanges d'expérience et de rencontres pour la promotion et le développement de l'habitat. La CNL a aussi pour mission la gestion des aides à la réhabilitation et à l'accession à la propriété (AAP).

Cette dernière consiste en un soutien financier des ménages, dans le cadre de la construction, la réhabilitation ou de l'acquisition d'un logement familial, il s'agit d'une aide financière non remboursable octroyée, par l'état, soit directement au bénéficiaire, soit par l'intermédiaire d'une institution financière de crédit.

Actuellement, la CNL gère différentes formules de logements qui sont :

1. le logement social locatif,
2. le logement social participatif,
3. le logement promotionnel,
4. le logement individuel. (BENMESSAOUD, 2006, P.14-16)

4.6. Aspect morphologique du logement :

4.6. 1. Typologie du logement :

Le logement est une des inventions architecturales parmi les plus importantes du vingtième siècle. Le vingtième siècle fut aussi caractérisé par une croissance démographique et une industrialisation sans précédent. Ces deux paramètres ont permis de résoudre les problèmes hygiéniques lié à la crise dû à la pénurie du logement à cette époque, cela par la construction massive de logements dans des laps de temps record et à des prix relativement raisonnables, cela n'aurait pu être possible si on n'aurait pas eu recours à la standardisation du logement.

Pour les gestionnaires du secteur du logement « la meilleure architecture est celle qui réduira au maximum le gaspillage inutile de matériaux et l'effort superflu de main d'œuvre, qui permettra au machinisme et à la grande production de remplir leur rôle économique : diminuer le prix de revient », (SELLIER, 1980, P.90) cela afin d'accélérer, par la rationalisation du travail et la production en série, cette production augmentera la capacité de construction des logements et cela les rendra plus accessible d'une part vu leur disponibilités et d'autre part par leur prix relativement abordables que se soit pour une accession ou une location.

La standardisation par sa définition est l'adoption de caractéristiques techniques communes à des fins de simplification en d'autre termes standardiser, signifie normaliser qui indique à son tour se soumettre à des normes cela d'une part, d'autre part, standardiser signifie uniformiser donc avoir recours à un model unique.

Aujourd'hui, le système de distribution des appartements, les dimensions et les surfaces des pièces, la réglementation de sécurité et de confort, servent de référence -et le plus souvent de programme- pour l'ensemble de la construction de logements.

On peut ainsi parler d'une typologie du logement qui intègre dans ces règles distributives et techniques les modes de vie des habitants. Elle correspond à leur modèle culturel. (BREITMAN. M, BREITMAN. N, 1996, P.16)

Certes, le recours à des modèles donc à une typologie particulière fut le mot d'ordre, mais une diversification dans les formes, la morphologie de ces constructions nous conduit à les classifier selon trois catégories :

- le logement individuel «habitat individuel»,
- le logement semi collectif «habitat intermédiaire»,
- et le logement collectif «l'immeuble».

Une brève définition de ces notions s'impose.

4.6. 1.1. Le logement individuel «Habitat individuel» :

On entend par habitat individuel, un habitat ou du sol au ciel tout vous appartient, ou l'on possède, prise entre deux murs, une tranche de construction qui repose directement sur le sol, et sur laquelle rien n'est posé d'autre que son propre toit. (ELEB-VIDAL, CHATELET, MANDOUL, 1990, P.16-17)

4.6. 1.2. Le logement semi-collectif « Habitat intermédiaire » :

Nouvelles dynamiques urbaines pour un habitat intermédiaire entre collectif et individuel, puisque doté d'un confortable espace extérieur privatif.

C'est une organisation tout à la fois proche de la maison individuelle par certaines qualités spatiales, et proche de l'immeuble par l'organisation en appartement et leur regroupement.

Ce sont des formes architecturales souvent désignées du terme « d'habitat intermédiaire » très en vogue les années 1960/1970, ce mot couvrait alors un large pan de la production.

Cependant, il existe une définition réglementaire française de ce terme «d'intermédiaire» donnée par la circulaire du 9 août 1974, qui se base sur trois caractéristiques : une hauteur maximale de trois étages, un accès individuel et une surface de terrasse égale au quart de celle du logement.

C.Moley qui, dans le cadre du «plan-construction» faisait un bilan des projets et des opérations de logement proposées entre 1972 et 1978, précisait :

- «une échelle proche de celle de la maison individuelle, par une hauteur de bâtiment limitée»,
- «un accès individuel au logement, situé en façade, analogue à celui du pavillon, de façon à créer un seuil, espace montré, permettant un marquage personnel»,
- «un espace privatif extérieur pour chaque logement. Il constitue un substitue de jardin notamment lorsque la terrasse est plantée ; il est conçu aussi de façon à préserver des vues depuis les étages supérieurs ; enfin il offre en tant que surface supplémentaire une liberté d'appropriation».

4.6. 1.3. Le logement collectif «L'immeuble» :

L'immeuble par opposition à l'habitat intermédiaire est donc une construction dont la hauteur est supérieure à trois niveaux, dont les accès sont collectifs, et qui plutôt que des terrasses propose parfois des balcons, parfois aucun espace extérieur privé. (ELEB-VIDAL, CHATELET, MANDOUL, 1990, P.23)

Ces trois typologies revêtent de certaines caractéristiques communes et que nous nous devons d'éclaircir, c'est pour cette raison que nous classons ces caractéristiques en trois grandes parties :

- La morphologie urbaine.
- La morphologie de l'immeuble.
- la division par étage.

4.6.2. La morphologie urbaine :

4.6.2. 1. Les terrains choisis :

« L'urbanité commence au cœur du logement, au centre du projet. C'est la façon donnée à chacun de vivre l'espace de ses jours et de ses nuits, tout en côtoyant l'autre de manières variées. C'est le système paradoxal de l'unique et du multiple, de la rencontre et de l'isolement, du monument et du quotidien » (ELEB-VIDAL, CHATELET, MANDOUL, 1990, P.7)

Ainsi, qu'il s'agit de maisons individuelles, d'habitat intermédiaire ou d'immeubles, la majorité des bâtiments ne s'éloignent pas des franges de la ville.

Les opportunités foncières offertes aujourd'hui étant souvent liées à la migration de l'industrie et de l'artisanat, il s'agit donc de terrains situés en périphéries, à une distance variable du centre, suivant l'histoire propre de la ville. Donc nous pouvons qualifier ces terrains de « terrain en milieu urbain » ou « de terrain en milieu pré-urbain ».

4.6.2. 2. Implantation au terrain :

L'implantation du projet doit être conforme aux prescriptions définies par les instruments d'urbanisme.

Il devra être procédé, dans l'étude préliminaire, à l'analyse détaillée de l'environnement immédiat du projet, de manière à évaluer la nature et l'importance des contraintes et les spécificités afin d'en tenir compte dans la justification du parti adopté et dans la conception du projet en général. (MHU, 2007, P.3)

L'architecture adoptée doit apporter les nuances, la souplesse, la variété qui permettront de satisfaire au mieux les exigences des habitants en termes d'esthétique et de confort et rendront le quartier agréable à habiter.

La constante du repère doit être toujours présente, l'environnement urbain créé doit permettre à chacun de retrouver son lieu, de reconnaître et de s'approprier son espace.

Quelques paramètres particuliers qui doivent être pris en considération selon les prescriptions techniques et fonctionnelles applicables aux logements émis par le ministère de l'habitat.

Le maître de l'œuvre devra lors de la conception veiller à :

- Rechercher la notion de quartier dans le projet en renforçant ses limites et ses espaces privés en lui créant ses propres portes virtuelles.
- Tenir compte du bâti existant, dans son architecture, sa disposition et son contexte (contraste-intégration).
- Valoriser l'espace extérieur en créant la relation entre le bâti et l'environnement immédiat, cette relation doit être clairement matérialisée par des espaces hiérarchisés.

Les candidats devront rechercher et imprégner à leurs travaux un caractère urbain propre, ils devront prévoir des espaces de transition assurant un passage graduel du public au privé.

La création d'espaces de convivialité intra îlot comme éléments d'accompagnement extérieurs aux logements en parfaite harmonie doit être encouragée :

- Rechercher, selon la taille du programme une variété et une richesse à travers une architecture, des traitements et des agencements différenciés par îlot et/ou par entité.

- Viser, comme objectif à obtenir **une architecture aboutie**, devant être perçue comme une réponse parfaitement concluante à une demande clairement dimensionnée et énoncée ; cette notion doit se traduire par l'adoption d'un agencement et d'une architecture qui dissuadent les occupants à procéder aux transformations de leur logement.
- Veiller à l'utilisation judicieuse et rationnelle de la morphologie du terrain pour une meilleure composition urbaine et architecturale.

Rechercher à travers une conception adaptée, la meilleure intégration alliant l'optimisation des surfaces et des implantations à la richesse des formes et des volumes, tout en limitant au maximum les travaux de soutènement ;

- Une attention particulière, doit être apportée, lors de la conception, à l'économie du projet. Celle-ci doit être en adéquation avec les attendus la nature et la destination des constructions.

4.6.2. 3. Aménagements extérieurs :

Dans le but de concevoir un projet fini et harmonieux, il y a lieu de :

- Prévoir un aménagement extérieur de qualité, avec un mobilier urbain adapté et des espaces verts tenant compte dans leur composition des spécificités climatiques locales et générales.
- Prévoir pour les voies d'accès et voies mécaniques des revêtements adéquats.

Il est recommandé pour les voies mécaniques l'utilisation de l'enrobé à chaud :

- Éviter la superposition des espaces réservés aux aires de jeu et circulations piétonnes avec celui de la circulation mécanique.
- Tenir compte, dans l'aménagement des espaces, des personnes à mobilité réduite.
- prévoir des aires de jeux et de détente pour les trois âges (aire de jeux, espaces de convivialité, de rencontre et de détente en réfléchissant les limites et les croisements).
- Prévoir des surfaces de stationnement en nombre suffisant, soit à raison d'un véhicule pour 02 logements, ou à 02 véhicules pour 03 logements selon la localité.
- Convenir d'une conception générale du projet de façon à ce que la réalisation du logement, des VRD et de ses aménagements secondaires y compris les locaux techniques et postes transformateurs soit menée simultanément.
- Privilégier les espaces de regroupement par rapport aux espaces de circulation.
- Prendre en charge, lors de la conception, le souci d'intégrer le poste transformateur au rez-de-chaussée de l'immeuble en conformité des recommandations et exigences de la SONELGAZ.
- Prévoir, pour des considérations sanitaires et d'hygiène, des abris pour les dépôts d'ordures ménagères de façon à éliminer toute agression visuelle et nauséabonde.
- S'assurer que l'éclairage extérieur doit être conçu de façon à garantir une luminosité suffisante.

4.6.2. 4. Façades et alignement :

En majorité situés en milieu urbain ou périurbain, les projets portent un regard sur la ville dont ils retiennent certaines caractéristiques; alignements, gabarits ou composition de façades sont des thèmes fréquemment abordés, et que ce soit pour y adhérer ou pour les réfuter. (ELEB-VIDAL, CHATELET, MANDOUL, 1990, P.15)

Les façades doivent tenir compte des orientations, du niveau d'ensoleillement et des vents dominants.

Pour une meilleure réussite de la volumétrie du projet, il est souhaitable de jouer avec les terrasses, les toitures et les décrochements. Le jeu de pleins et de vides, d'avances et de reculs, les ouvertures des fenêtres, les séchoirs, la forme des toitures et des cages d'escaliers peuvent faire varier l'aspect des édifices et valoriser le paysage urbain.

Le traitement des façades doit dans tout les cas de figure se référer à l'architecture locale, (matériaux, traitement, forme et représentation). Les matériaux devront participer de manière significative au traitement des façades par leur texture, leur teinte, leur appareillage et leur mise en œuvre.

La dimension et le traitement des ouvertures doivent tenir compte du niveau d'ensoleillement selon l'orientation des façades et les autres caractéristiques du climat.

Le compartiment bas ou la base de l'immeuble constitue plutôt un espace de la ville ou du quartier ; ils doivent favoriser, avec une grande flexibilité, la communication, l'ouverture, la transparence et la richesse en évitant l'anonymat à travers un traitement adéquat, différencié de façon prononcée par rapport au traitement du compartiment haut.

Le compartiment haut ou le corps de l'immeuble, constituant les logements, doit fournir des espaces accueillants, ensoleillés, intimes et sécurisés.

Un traitement particulier, intégré à l'ensemble, doit être réservé aux soubassements afin d'éviter leur usure et salissure.

4.6.3. La morphologie de l'immeuble :

Des unités en îlots ou en rues doivent être privilégiées en veillant aux conditions de leur gestion et de leur appropriation.

La densité des bâtiments et leur gabarit doit être conforme aux dispositions prévues par les instruments d'urbanisme.

La conception de logements sur vide sanitaire doit être évitée, lorsque cette option est rendue nécessaire, il y'a lieu de :

- prévoir des trappes de visite aux endroits appropriés de manière à permettre un accès facile et étanche,
- prévoir des grilles d'aération en nombre suffisant et surélevées de manière à éviter l'infiltration des eaux de ruissellement,

- réaliser les raccordements des eaux usées et des eaux vannes par l'intermédiaire de regards de chute sur la hauteur comprise entre le niveau du sol et la plate forme du bâtiment.

Les raccordements réalisés à l'aide de coudes au niveau des vides sanitaires sont à bannir.

Dans le cas des entrées surélevées par rapport au trottoir, l'accès à l'immeuble doit comporter une rampe d'accès n'excédant pas 4% de pente avec une largeur d'au moins 0.70 m destinée à l'usage des personnes à mobilité réduite.

Des typologies collectives, semi-collectives et individuelles groupées doivent être conçues selon la région et la taille de l'agglomération.

Dans le cas des logements collectifs, la priorité sera donnée à une conception de quatre logements par niveau en évitant le cas de distribution des pièces d'un seul côté du couloir.

L'aménagement des terrasses accessibles communes peut être toléré, dans ce cas, l'architecte devra prévoir l'organisation et les adaptations nécessaires.

Dans le cas d'une conception offrant un recul par rapport au trottoir, l'espace intermédiaire peut être annexé aux logements du rez-de-chaussée. Cet espace, planté devra être protégé par une clôture légère dont la partie en dur ne doit pas dépasser 60cm de hauteur.

Le hall d'entrée de l'immeuble doit être conçu comme un espace d'accueil convenablement dimensionné en hauteur et en largeur ; l'accès à la cage d'escalier sous le pallier intermédiaire est à bannir.

La porte d'accès à l'immeuble doit être un élément d'appel jouissant d'un traitement décoratif adapté.

A l'étage, le concepteur doit distinguer le palier de repos de l'espace de distribution des logements. (MHU, 2007, P.6)

4.6.3. 1. Division par étage :

L'immeuble est composé de plusieurs étages superposés, c'est l'espace compris entre deux planchers reliés par un escalier.

4.6.3. 1. 1. Les espaces communs :

Une attention particulière doit être accordée au traitement des parties communes se traduisant notamment par :

- La réalisation d'une entrée d'immeuble avec des dimensions en harmonie avec l'envergure et le traitement de la façade.
- La mise en œuvre, au niveau des halls et cages d'escaliers, de revêtements appropriés et de qualité.
- L'installation des boîtes aux lettres à l'emplacement adéquat.
- La pose de rampe d'escalier de qualité, restituant l'agrément à cette partie de l'immeuble.
- L'aménagement de terrasses accessibles lorsque cela est possible.

Les dimensions minimales à respecter pour les circulations communes sont données au **tableau 4-5** :

Désignation	Distance
Largeur hall d'entrée	3.00 m
Distance de la porte d'entrée de l'immeuble à la première marche d'escalier ou à l'arrivée de la rampe d'accès	4.00 m
Largeur porte d'accès de l'immeuble	1.50 m

Tableau 4-5 : Dimensions minimums à respecter pour les circulations communes. (MHU, 2007, P.9)

4.6.3. 1. 2. Le logement (l'appartement) :

4.6.3. 1. 2. 1. Organisation spatiale :

La taille moyenne d'un logement de type F3, correspond à une surface habitable de l'ordre de 67m² avec une tolérance de (+) ou (-) 3%.

Chaque logement se composera de :

- 1- un séjour,
- 2- deux chambres,
- 3- une cuisine,
- 4- une salle de bain,
- 5- un WC,
- 6- un espace de dégagement,
- 7- des volumes de rangement,
- 8- et un séchoir.

Les dimensions internes nettes des éléments 1à7 constituent la surface habitable du logement.

4.6.3. 1. 2. 2. Organisation fonctionnelle :

Les espaces fonctionnels du logement doivent être totalement indépendants et avoir une communication directe avec le hall de distribution.

La conception doit optimiser l'utilisation des espaces par un agencement judicieux en rentabilisant les espaces communs, en limitant les aires de circulations et en évitant les espaces résiduels.

Il est nécessaire de pouvoir isoler, dans la conception, la partie susceptible de recevoir des visites de celle réservée à la vie intime du ménage.

Certains espaces doivent être réfléchis et conçus en fonction des utilisations et des usages locaux tout en répondant à la logique de l'organisation des espaces et de leurs articulations.

Prévoir à chaque fois que possible, en vertu des spécifications locales et des possibilités offertes par la conception elle-même, mais toujours dans le respect des règles d'aménagement prévues par la réglementation, l'utilisation la plus rationnelle des espaces.

4.6.3. 1. 2. 3. Organisation et répartition des espaces :

Séjour : Il doit être disposé à l'entrée, de façon qu'un visiteur éventuel puisse y accéder directement, sans passer par des espaces réservés à la vie intime du ménage. Sa surface moyenne varie de **19m² à 21m²** selon la taille du logement.

Chambre : Sa surface doit être comprise entre **11 à 13 m²**.

Le rapport de ces dimensions et la disposition des ouvertures doivent permettre un taux d'occupation maximum.

Cuisine : En plus de ses fonctions habituelles, elle doit permettre la prise des repas ; sa surface est de l'ordre de **10m²**.

Salle de bain : Sa surface moyenne est de **3.5m²**.

Elle est équipée obligatoirement d'une baignoire de dimension standard.

Un emplacement doit être réservé pour une machine à laver le linge dont les dimensions seraient entre 60x70 et 70x70. Cet emplacement peut être prévu en cas de besoin dans le séchoir.

Toilette : Sa surface minimale est de **1 m²**, conçue de manière à ne constituer aucune gêne quant à son fonctionnement, notamment à l'ouverture de la porte et à l'accès.

Les salles d'eau doivent être conçues de manière à recevoir un éclairage et une ventilation naturelle.

Dégagement : La surface des dégagements (circulations intérieures, hall et couloirs) ne doit pas excéder **12%** de la surface habitable du logement.

Ils doivent en plus assurer le rôle de distribution et participer au maximum à l'animation intérieure de logement par sa disposition et sa forme.

Séchoir : Il prolonge la cuisine ; sa largeur doit être de **1.40m** au minimum. Tout en permettant un ensoleillement suffisant ; le linge étendu doit être le moins visible possible de l'extérieur. Cet espace peut être éventuellement exploité en temps qu'espace fonctionnel annexe de la cuisine.

4.6.3. 1. 2. 4. Répartition des surfaces du logement :

La surface habitable moyenne du logement de type F3 est de **67m²** avec une tolérance de (+ ou -) **3%**. Le tableau suivant (**Tableau 5-2**) représente répartitions précédemment citées par surfaces.

Désignation	Logement de type F3 (en m ²)
Séjour	20
Chambre 1	11
Chambre 2	13
Cuisine	10
Salle de bain	3.5
Toilettes	1.5
Rangement	1
Hall de distribution ou dégagement	7
Total	67 m²
Séchoir	5 m ²

Tableau 4-6 : Répartition des surfaces d'un logement de type F3. (MHU, 2007, P.11)

4.7. Conclusion du chapitre :

Nous nous sommes attelé dans ce chapitre à donner une synthèse sur les principaux organismes intervenants dans le secteur du logement, ainsi que la législation et les réglementations en vigueur qui les régissent. Il faut noter qu'une gamme de formules de logement, dans un souci qualitatif, a été initiée par la nouvelle politique du logement en Algérie (le logement : socio-locatif, participatif, promotionnel, etc.) A noter également que chacun des organismes est responsable d'une ou de plusieurs formules de logement.

Ce chapitre est un arrière-plan à la compréhension des enjeux du logement dans ses dimensions socio-économiques. Comprendre ces enjeux, c'est comprendre l'intérêt que peut porter les pouvoirs publics pour remédier à la crise de logement, c'est comprendre aussi l'intérêt des projets de logement. Ce chapitre est aussi un arrière-plan pour comprendre le paysage institutionnel en Algérie dans lequel évoluent la conduite et la pratique des projets de logement. Il permet par conséquent de comprendre l'environnement dans lequel évoluent les rapports maître d'œuvre-maître d'ouvrage dans un processus de conception de logement.

Ce chapitre permet également de mettre en exergue les potentiels éléments d'analyse du contexte d'investigation de notre travail à savoir : la typologie du logement, la morphologie urbaine, la morphologie de l'immeuble, la division par étage, ainsi que l'organisation spatiale et fonctionnelle du logement.

Ces éléments d'analyse sont une des clés aux données pertinentes de notre question de recherche. Ils permettent d'orienter la collecte des données avant de se lancer dans l'étude de projets réels. La partie suivante du mémoire sera dédiée à cet objectif.