

BADJI MOKHTAR - ANNABA UNIVERSITY
UNIVERSITE BADJI MOKHTAR - ANNABA



جامعة باجي
مختار - عنابة

FACULTÉ DES SCIENCES DE LA TERRE
DÉPARTEMENT D'ARCHITECTURE

MEMOIRE

Présenté en vue de l'obtention du diplôme de

Magister en Architecture

Option : Urbanisme

THEME

**LE PROCESSUS DE CREATION
D'UN HABITAT INDIVIDUEL DE QUALITE
CAS DE LA VILLE D'AIN BEIDA**

Présenté par :

BENZAOUI Amel

Sous la Direction du Docteur **DJEGHAR Aicha**

Devant le jury :

Président :	BOUKHMISS Kadour	Pr.	Université Badji Mokhtar - Annaba
Rapporteur:	DJEGHAR Aicha	MCA	Université Badji Mokhtar - Annaba
Examineur:	BOULEKROUNE Hadya	MCA	Université Badji Mokhtar - Annaba
Examineur:	BOUFENNARA khedidja	MCA	Université Badji Mokhtar - Annaba

Année 2012-2013

TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION GENERALE

1.	Introduction	9
2.	Problématique	10
3.	Hypothèses de recherche	13
4.	Objectif et finalités de l'étude.....	13
5.	Structure de la thèse	14
6.	Outils, supports et méthodologie.....	15
7.	Les contraintes rencontrées lors de cette initiation à la recherche.....	16

PREMIERE PARTIE: PRODUIRE DE L'HABITAT INDIVIDUEL, PERSPECTIVES THEORIQUES

INTRODUCTION DE LA PREMIERE PARTIE

CHAPITRE I/ L'HABITAT INDIVIDUEL EN LOTISSEMENT, DEFINITIONS DES CONCEPTS

Introduction

1.	Habitat. Quelle définition?.....	18
1.1.	Etymologie du mot habitat et maison.....	18
1.2.	La maison, divers approches.....	19
2.	L'opposition: habitat individuel/habitat collectif.....	22
3.	L'habitat individuel en lotissement: origine, formes et tendances.....	25
3.1.	L'habitat individuel, quelle définition?.....	25
3.2.	Les lotissements, Définition	26
3.3.	Histoire des lotissements.....	28
3.4.	L'habitat individuel, Formes diversifiées.....	33
3.5.	Types de dispositions des maisons individuelles.....	34

Conclusion

CHAPITRE II/ LA NOTION DE QUALITE LIEE A L'HABITATION, DEFINITION, DIMENSIONS ET ENJEUX?

Introduction

1.	La notion de <i>QUALITE</i>	38
2.	Qualité architecturale et qualité urbaine?	39
2.1.	De la qualité urbaine.....	39
2.2.	De la qualité architecturale.....	40
3.	La qualité de l'habitation.....	43
4.	Satisfaire les besoins, pour une meilleure qualité de l'habitation.....	46
4.1.	La notion de BESOIN.....	48
4.2.	La satisfaction, divers approches.....	49
5.	Les enjeux de la qualité.....	50
5.1.	Les couts de la qualité/les couts de la non qualité.....	51
5.1.	La réglementation.....	52

5.2.	La normalisation.....	52
5.3.	La démarche qualité, certification et labels	53

CHAPITRE III/ LA CONCEPTION DE L’HABITAT INDIVIDUEL DANS LE CADRE D’UN PROCESSUS

Introduction

1.	La notion de processus.....	56
2.	La conception autant que processus de résolution d’un problème.....	57
3.	Des travaux menés sur le processus d’élaboration d’un projet architectural.....	61
4.	La mission de l’architecte.....	63
5.	La maison individuelle et la création architecturale	64
6.	Les moments de l’interaction	65
6.1.	Quand l’architecte envahit le client.....	66
6.2.	Quand l’architecte prive le client.....	66
6.3.	Le dialogue entre architecte et client.....	66

CHAPITRE IV : L’HABITAT INDIVIDUEL DANS LE CADRE DE LOTISSEMENT EN ALGERIE

Introduction.....

1.	Genèse des lotissements en Algérie.....	68
2.	Les origines de l’habitat individuel en ALGERIE.....	70
3.	Le processus de création de conception et de réalisation des lotissements en ALGERIE	72
4.1.	La création des lotissements	72
4.2.	Le rôle des élus.....	73
4.3.	La phase opérationnelle.....	74
4.5.	La conception des lotissements.....	74
4.	L’usager, prend il sa place dans ce processus ?.....	75
5.	Les règles en vigueur appliquées à l’habitat individuel.....	76
5.1.	Le droit à la propriété privée.....	76
5.2.	Les actes d’urbanisme.....	76
5.3.	Le cahier des charges et le règlement du lotissement.....	77
5.4.	L’avènement de la loi n° 08-15 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement, un nouveau raisonnement	80
5.4.1.	Pourquoi une nouvelle loi?.....	80
5.4.2.	Contenu et objectifs.....	81
5.4.3.	Les cas concernés par la loi 15/08.....	82
5.4.4.	Les cas non concernés par la loi 15/08.....	83

Conclusion

CONCLUSION DE LA PREMIERE PARTIE

DEUXIEME PARTIE: LES LOTISSEMENTS DE AIN BEIDA, QUELLES QUALITES?

INTRODUCTION DE LA DEUXIEME PARTIE

CHAPITRE I: PRESENTATION DE LA VILLE DE AIN BEIDA ET DES LOTISSEMENTS CAS D’ETUDE

Introduction

1.	Présentation de la ville.....	84
1.1.	Aperçu historique de la ville.....	84
1.2.	Evolution urbaine de la commune.....	85
1.3.	Etat et développement des lotissements de la ville.....	91
1.4.	La dominance claire pour l'habitat individuel a la ville d'AIN BEIDA.....	92
2.	Présentation des lotissements cas d'étude: OMAR BEN KHATTAB, EL AMAL et ENNAHDA.....	92
2.1	Critères des choix des lotissements.....	95
3.2	La chronologie historique dans la création des lotissements.....	96
5.3	Le statut foncier des lotissements : OMAR BEN KHATTAB, EL AMAL et ENNAHDA.....	97

Conclusion

CHAPITRE II/ LECTURE URBAINE DES LOTISSEMENTS?

Introduction

1.	Présentation du Lotissement Omar Ben Khattab.....	99
1.1.	Périmètre d'étude.....	99
1.2.	Organisation spatiale et Parcellisation.....	101
1.3.	Equipements et voiries.....	103
2.	Présentation du lotissement EL AMAL.....	104
2.1.	Périmètre d'étude.....	104
2.2.	Organisation spatiale et Parcellisation.....	107
2.3.	Equipements et voiries.....	107
3.	Présentation du lotissement ENNAHDA.....	108
3.1.	Périmètre d'étude.....	108
3.2.	Organisation spatiale et Parcellisation.....	109
3.3.	Equipements et voiries.....	109
4.	Caractéristiques techniques en commun.....	111
5.	Le cahier des charges, du respect de ses conditions.....	112
6.	La mise en conformité des constructions, quels cas peut on dégager ?.....	114
7.	L'inachèvement et les chantiers éternels.....	122

Conclusion

CHAPITRE II/ ASPECT ARCHITCTURALE ET TECHNIQUE DES CONSTRUCTIONS?

Introduction

1.	Caractéristiques techniques des constructions.....	131
1.1.	Anomalies et malfaçons engendrées lors de l'exécution.....	131
1.2.	Un recours limité aux innovations technologiques.....	132
1.3.	Une gamme de produits variées mais standardisées.....	132
1.4	Un problème d'isolation, quels matériaux utilisés?.....	134
2.	Les habitations individuelles, quelles conceptions ?.....	134
2.1.	Le traitement des façades.....	134
2.2.	Espace commerce ou espace jardin?.....	137
2.3.	Maisons chères mais sans qualité?.....	140
3.	Typologie architecturale des habitations.....	140

Conclusion.....

CHAPITRE III: LOGIQUES DES HABITANTS, ET PROFESSIONNELS, IMPACTS SUR LA QUALITE

Introduction

1.	habitation individuelle, un rêve réalisé.....	149
2.	La perception des habitants envers leurs habitations, quelle satisfaction?.....	150
3.	L'usager concepteur?.....	151
4.	Absence de l'architecte lors de la réalisation.....	153
4.	La question des frais de l'architecte,	153
5.	Le logique des architectes agréés.....	155
6.	Habitants, décideurs, Quelle relation ?.....	158
7.	Habitants mal informés, actions non réglementaires.....	160

Conclusion

CONCLUSION DE LA DEUXIEME PARTIE

CONCLUSION GENERALE

RECOMMANDATIONS

BIBLIOGRAPHIE

NOMENCLATURE:

GLOSSAIRE DES ACRONYMES

LISTE DES FIGURES

LISTE DES GRAPHERS

LISTE DES PHOTOS

ANNEXES

RESUME

س.ا.ا.

A MA MERE

Je dédie ce modeste travail en signe de respect, de reconnaissance

et de gratitude :

A mes très chers parents, et ma grand mère, que j'admire, et qui m'ont toujours aidé dans ma vie et qui n'ont cessé de m'encourager et de me soutenir tout au long de mes études.

A mon frère qui ne cesse de m'encourager à achever ce travail, merci Mohcen.

A ma très chère sœur halima et frères.

lotfi, islem et nasrou, que j'adore et à qui je souhaite tout le bonheur du monde.

A tout, mes amies et collègues de la PG: kaouthar, imen.Z, imen.B, amine, Selma, nesrine, kahina, naouel et mounira

A Sihem et Nadia et bien sure ma très chère collègue Samira

A mes chers Nechoua, Keltoum, et à Karim pour tous les merveilleux souvenirs que nous avons partagés ensembles.

et tous ceux que j'aurais oublié de citer,

Merci à vous tous.

AMEL.

REMERCIEMENT

Je remercie avant tout le bon DIEU tout puissant, qui m'a donné la force, la volonté et le courage pour achever ce travail. Je tiens à exprimer mon profond respect à Madame DJEGHAR Aïcha, pour l'aide, les orientations et les encouragements qu'elle n'a cessé de me prodiguer et pour l'intérêt qu'elle a porté à mon travail et la confiance dont elle a toujours fait preuve à mon égard, Je lui suis reconnaissante pour la pertinence de ces remarques et pour ses précieux conseils.

Je remercie également messieurs les membres du jury d'avoir accepté de m'honorer par leur présence. Je remercie également docteur BOULEKROUNE Hadya de m'avoir permis d'effectuer mon travail dans de bonnes conditions ainsi qu'a mes enseignants de la post graduation.

Mes remerciements s'adressent enfin a Monsieur le professeur ADDED Mohamed Cherif, mes collègues de la poste graduation, et à mes collègues de travail et à tous ceux qui m'ont aidé de près ou de loin à l'élaboration de cette thèse.

« KUBLAI était un joueur d'échecs attentif, à suivre les geste de MARCO il observait que certaines pièces impliquaient ou au contraire, excluait le voisinage d'autres pièces, et se déplaçaient selon certaines lignes, négligeant la variété des formes des objets, il retenait leur manières de se disposer les uns par rapport aux autres, sur le dallage de faïence, il pensa 'si chaque ville, est comme une partie d'échecs, le jour ou j'arriverai a en connaitre les règles, je posséderais enfin mon empire, même si je ne réussis jamais a connaitre, toutes les villes qu'ils contient '».

CALVINO Italo, les villes invisibles, paris seuil, 1980

I) INTRODUCTION

Pour les pays sous développés, les analyses démographiques effectuées par la plupart des organisations internationales, indiquent que le nombre de nouveaux urbains est de 70 millions par an, dont une très forte proportion dans les pays en développement ¹. Depuis une cinquantaine d'années, l'Algérie, de sa part est confrontée à un phénomène d'urbanisation accélérée, sans précédent dans l'histoire du pays; le taux d'urbanisation en 2006, dépasse les 60%; les statistiques prévoient un taux de 70% en 2010 et 80% à l'horizon 2025 ²

Devant cette situation l'état a donné un caractère social a la création des lotissements, En faisant de la réponse aux demandes individuelles les seuls vecteurs de réalisation d'un lotissement, sans prendre compte de ce que serait le produit final. Suite a cela, les lotissements créés sont une forme de repense a la demande accrue des logements, forment une sorte de désordre visuel assez remarquable, une qualité qui n'incite pas l'observateur à s'y attarder plus que cela, et sont généralement sans intérêt pour lui.

Le constat est presque le même pour toutes les villes algériennes, les lotissements se multiplient, des formes diverses surgissent, mais avec une médiocre qualité qui se répète sans cesse, font de cet état, un phénomène de grande ampleur. Et l'état s'est trouvé face à une situation ou il subit plus qu'il ne gère et gère plus qu'il n'anticipe.

Pour ce type d'habitat, les usagers sont devenus eux même « *concepteurs* » par nécessité financière dans des cas ou par choix dans d'autres, et se donnent le droit d'effectuer des changements perpétuels sur leurs habitations. L'architecte n'a pas trouvé sa place comme maillon au milieu de toute cette chaine, son intervention se limite pour la plupart du temps à donner un caractère légal à la procédure, et non comme porteur d'acte architectural. Dans ce contexte on va s'intéresser à la place de l'architecte dans la construction de ces lotissements et à son intervention, nous tenterons de comprendre comment s'articule les savoirs de l'architecte avec celle des habitants.

L'enrichissement ou les modifications apportées aux réglementations et aux procédures, qui submergent tout au long du processus et qui surtout ces dernières ont eu pour

¹ Rapport n°1 "Développement urbain : les nouvelles contraintes", Site de l'institut VEOLIA ENVIRONMENT, <http://www.institut.veolia.org/fr/cahiers/developpement-urbain/>

² AMRANE Mokhtar- le logement social en Algérie -les objectifs et les moyens de production. Thèse magister, Constantine,

effet de susciter une augmentation et une complication des aspects juridiques et techniques à prendre en considération

La qualité quand à elle, s'inscrit dans une chaîne d'actes, commençant lors de la formulation du besoin et se poursuivant jusqu'à la gestion du bâtiment. Les conditions actuelles de production de la ville et de l'habitat, réside en notre premier point de vue dans l'organisation d'une action collective qui réunit, dès la définition des projets, l'ensemble des acteurs incarnés le long du processus dès la conception jusqu'à la production, l'usage et l'exploitation des lotissement d'habitat individuel, La qualité sera donc réinterrogée sous différentes dimensions (son cadre conceptuel, réglementaire et organisationnel), il y a donc obligation d'éclairer ces notions et de proposer des évolutions qui permettent d'améliorer les pratiques, et de s'inscrire dans la perspective temporelle de la durée de vie d'un projet de lotissement d'habitat individuel.

L'analyse du sujet dans le cadre d'un processus de même que l'étude de la qualité d'un produit architectural qu'est l'habitation individuelle inscrite dans un cadre urbain qu'est le lotissement nous permettra de mieux comprendre les conditions dans lesquelles, s'exerce l'interaction entre concepteurs usagers et organismes gestionnaires, et donc de relier a la fois deux dimensions perceptives, l'une individuelle et l'autre collective

On va tenter de définir quelle peut être l'intervention de l'architecte pour une meilleure qualité, dans un processus éminemment complexe, dynamique mais aussi long vu le caractère d'inachèvement de ce type d'habitat. D'un point de vue qualitatif d'un produit architectural dans un contexte urbain résultant de tout un processus façonné par une grande quantité d'acteur et d'intervenants.

L'analyse du processus a travers les cas qui seront présentés, a la ville de Ain Beida représente pour nous un point de départ d'une réflexion sur l'interaction qui s'établit entre les intervenants principaux qui prennent part a l'aspect qualitatif de ce type d'habitat a savoir les concepteurs, les gestionnaires et les habitants.

II) PROBLEMATIQUE

La maison est un objet architectural complexe, elle est à la fois un objet d'usage qui doit répondre aux besoins du groupe familial, un bien de consommation considéré comme un investissement, ainsi qu'un objet d'expression sociale et personnelle comportant une forte

dimension symbolique, son développement est influencé par des valeurs culturelles, des innovations technologiques, des décisions politiques et les forces économiques.³

La dégradation de la qualité à la fois architecturale et urbaine de ce type d'habitat, donne une image de désordre, on assiste donc à un phénomène de grand ampleur. Ce type d'habitat est créé dans sa majorité dans le cadre de lotissements qui sont peu ou pas maîtrisés, avec des constructions donnant le sens d'un éternel inachèvement, ainsi qu'un manque assez clair d'un savoir faire architectural mais aussi constructif, des volumes parfois imposants, avec une certaine élasticité verticale, des REZ de chaussée qui abritent dans la majorité des cas des garages et des locaux de commerce, des barres d'attentes à l'étage supérieurs ou même des amorces poteaux au niveau des espaces qui sont selon le règlement de l'urbanisme consacré aux jardins..., Les règles et plans d'urbanisme ne sont pas assez respectés, ou bien pour plusieurs cas méconnus.

Des vices constatés aussi à travers les mal façons, des maisons très coûteuses mais sans aucun aspect esthétique, une véritable anarchie visuelle, une sorte de maisons types créées par les constructeurs parfois faites d'une manière très banale et parfois trop chargées de détails non réfléchis, des morcellements donnant des formes n'obéissant à aucun savoir conceptuel, interdisant par conséquent des formes originales et diversifiées...

L'état pour faire face à cette situation a édité notamment un nouveau arsenal juridique, il s'agit de la loi n° 08-15 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement, suffirait et est-il garant pour contenir les débordements qui en résultent ? Et pour contrôler l'inachèvement clairement perçu et les changements opérés par les propriétaires sous leurs formes réglementaires et non réglementaires?

L'intervention de la majorité des usagers se conjugue en agissant sur le bâti soit au moyen de la construction, soit plus tard, en le modifiant pour y exprimer ses besoins, chaque changement opéré par les habitants reflète le désir à répondre à plus de besoins et demandes considérées parfois comme latentes, surtout que la satisfaction des usagers représente une méthode de déduction pour les conceptions pour atteindre une meilleure qualité.

Le recours à l'architecte est devenu pour la plupart des algériens un passage obligé imposé par la formalité administrative qu'est le permis de construire. Il est très courant que celui qui projette de construire une maison se fasse faire ses plans par soi-même, et n'ait recours à l'architecte que pour le visa réglementaire. Les services de l'architecte sont jugés trop chers et pas nécessairement utiles ni indispensables. La mission de l'architecte est réduite

³ Daniel SIRET, Gabriel RODRIGUEZ, Évolution de la maison individuelle à travers le discours des petites annonces : une étude prospective, rapport final PUCA, 2006

a une conception stéréotypé basé sur « la simple obligation légale» et non pas pour «le désir d'architecture». Certes, l'usager est « payeur » il est donc libre, c'est sa propre maison, mais le contexte de la ville fait transformer le projet. Réciproquement, son impact ne concerne pas que son constructeur mais aussi les autres usagers de la ville.

Le cas où l'architecte conçoit une maison individuelle, il le fait dans la majorité des cas selon un plan type, sans qu'il y'est le moindre souci de la création architecturale, il ne met pas en considération ni les références culturelles, ni les préoccupations sociales, ni même la possibilité que cette maison peut connaître une évolution de jour a l'autre.

L'idée que nous avons dès le départ, c'était

La réflexion sur la qualité se construit le long d'un processus, si un processus est maîtrisé, ça fait éviter des erreurs programmatiques et donc obtenir un résultat qualitatif et adéquat.

Par là, deux niveaux vont être gagnés à être revisités:

- Le premier niveau est situé à la production architecturale et son mode organisationnel, les mécanismes gestionnaires d'une part et législatifs de l'autre, ayant contrôle sur cette production.
- Le deuxième niveau concerne le processus de conception de l'habitat individuel comme étant un projet architectural, mettant donc en scène la relation architecte / client

On s'est posé la question suivante:

Pourquoi cette mauvaise qualité, pourquoi cette médiocrité à la fois architecturale et urbaine des habitations individuelles dans le cadre de lotissement dans nos villes? Plusieurs questions seront donc sous jacentes et gravitent autour du sujet notamment:

Comment peut-on passer d'une production banale (des lotissements stéréotypés de faible qualité architecturale) à une construction savante (des formes innovatrices) pour ce type d'habitat?

Interrogations qui apparaissent aujourd'hui centrales et soulignent la nécessité d'un approfondissement de l'effort de recherche.

La ville d'Ain Beida, constitue un vaste et important champ d'investigation, la ville se dresse comme un exemplaire pour la majorité des villes algériennes souffrant du même problème, la qualité de l'habitat individuel, la ville est caractérisée par la dominance claire des habitations du type individuel, ce qui accentue déjà le phénomène de la mauvaise qualité

de ce type d'habitat, Les lotissements ainsi choisis présentent une variété d'exemples pour mieux étudier cette question de la qualité, représentent aussi clairement l'habitat individuel sous ses différentes formes de modestes demeures à villas.

III) HYPOTHESES DE RECHERCHE

Faisant comme *hypothèse* que le manque de la qualité de l'habitat individuel est étroitement lié aux modes d'organisation du processus du projet, et que les architectes et les futurs usagers obéissent à des logiques complètement divergentes a savoir :

- Le cas ou les habitants n'ont pas eu recours aux services de l'architecte, l'architecture est complètement absente, la recherche de la satisfaction est d'un coté interprétée par un changement perpétuel au niveau des habitations, et de l'autre la recherche de l'esthétique est faite par les usagers eux même, par l'utilisation de différents matériaux et couleurs d'une manière non réfléchi et c'est ce qui mène a cet état de médiocrité dans l'architecture des habitations.
- Le cas ou l'utilisateur a eu recours au services de l'architecte, une recherche de la satisfaction latente des désirs et souhaits des habitants, se fait d'une manière progressive, interprété sous forme de chantiers éternels, et de violation des règles en vigueur comme refus d'un modèle préconçu... et par conséquence a une médiocrité de la qualité architecturale des constructions.

D'un autre coté, on va admettre que les habitants ne sont pas assez éclairés quant aux règles d'urbanisme, et que cette méconnaissance à créer;

- Une violation des règles en vigueur, un affaiblissement quant a l'autorité de l'état est survenue aggravant ainsi la situation, et s'est trouvé forcé de régulariser tout le monde même si ça porte un préjudice certain à la qualité urbaine et architecturale des lotissements et donc à l'image globale de la ville.

IV)OBJECTIF ET FINALITES DE L'ETUDE

L'objectif de ce travail d'initiation à la recherche est d'apporter des éléments de réponses concrètes, à cette attente qu'est la qualité de l'habitat individuel dans le cadre de lotissements affectant l'image de la ville Algérienne, de montrer qu'une solution est possible; de décrire une approche démarche et non un programme seringue où tout serait donné

d'avance, avec une réflexion panoramique sur les deux échelles urbaine et architecturale et ce par:

- Situer le problème et identifier les causes de l'état constaté
- Présenter des éléments qui ont tendances à contribuer à une structuration des démarches d'élaboration au plan organisationnel en mettant en considération les invariants du processus nécessaires à l'opérationnalité des procédures
- Rechercher les moyens d'améliorer globalement la qualité de ce type d'habitat.

Le sujet étant vaste, ce travail n'a pas la prétention d'aborder le sujet dans toutes ses dimensions, il a pour objet essentiel et plus limité, de définir des axes de recherches aux perspectives de développement que nous espérons fonctionnelles.

V) STRUCTURE DE LA THESE

Afin de répondre aux objectifs ciblés cités précédemment, l'étude s'est attelée à confirmer ou à infirmer les hypothèses à travers une structuration de la recherche qui va s'articuler autour de deux parties:

- Une 1ère partie consiste en une recherche bibliographique et documentaire, scindée en trois chapitres, ayant pour objectif de cerner et de comprendre tous les éléments théoriques de base, en rapport avec le sujet de recherche qu'est: **la qualité des habitations individuelles dans le cadre de lotissements**
D'abord par une mise au point conceptuelle, dans le premier chapitre et après la définition des concepts clés, l'éclaircissement sur le concept notion de *qualité* se trouve imposant ; mais aussi la notion de la satisfaction des usagers. De mettre en scène par la suite *le processus organisationnel de la production de ce type d'habitat* dans un troisième chapitre ainsi la relation architecte/client, Le dernier chapitre de cette partie théorique expose l'expérience Algérienne en matière de production de lotissements d'habitat individuel, clôturant ainsi la première partie.
- Une 2ème partie consiste en un travail de terrain sur la ville d'AIN BEIDA, comme aire d'étude tout en choisissant quelques lotissements (ENNAHDA, OMAR BEN KHATTAB, et EL AMAL), et quelques habitations individuelles,

les critères du choix respectent l'objectif ciblé.... La deuxième partie se dresse sous trois chapitres, le premier présente la ville de AIN BEIDA et les lotissements cas d'étude, le deuxième essaye d'extraire des éléments de lecture, voire des *instantanées du processus* à la fois architecturales et urbaines, une référence aux prescriptions réglementaires se trouve nécessaire, le dernier chapitre, essaye d'extraire *variables du processus* par les différentes perceptions des habitants envers leurs habitation mais aussi les *logiques divergentes* des différents intervenants autres que les habitants notamment le cadre technique et conceptuel, sans trop s'étaler sur le rôle de chacun.

VI/ OUTILS, SUPPORTS ET METHODOLOGIE :

L'apport d'une documentation se veut nécessaire comme base de données; cette documentation est constituée par des ouvrages spécialisés, des revues, des articles de presse, des rapports de conférences et de séminaires... elle nous permet de mieux situer la réalité de l'habitat individuel dans le cadre de lotissements, les résultats obtenus, nous permettront de mieux comprendre notre objet de recherche et d'orienter la dernière partie.

Des questionnaires (auprès des habitants des lotissements choisis), des interviews (qui donnent parole aux habitants, professionnels, (architectes et techniciens du métier, bureaux d'études ...), des sondages et quelques statistiques issus du RGPH 2008, qui seront ainsi présentées, le tout se complète pour donner des sources à la fois qualitatives et quantitatives.

Ces interviews, questionnaires et sondages, confrontés à nos documents, essaye de dégager les perceptions des différents intervenants notamment celles des habitants et de leurs attentes mais aussi des architectes et professionnels, concernés par la qualité de l'habitation.

L'enquête directe avec les habitants n'étaient pas vraiment fructueuse au début, c'était difficile de collecter des données surtout pour le lotissement ENNAHDA, parfois on vous ouvre même pas la porte.

Des questions faites à la hâte et sans méthode dans la rue pour demander certaines directions aux gens qui passent par exemples, aboutissent aussi à un nombre d'observations.

Mais on insiste que pour les cas d'études, qu'on a choisis selon des critères bien distingués, la source principale de nos informations dérive du visu sur site, nous avons adjoints à ces sources, des cartes et plans des quartiers qu'on a pu avoir des services de la DUC, L'ONS et le Cadastre de AIN BEIDA, les plans de maisons qu'on a récupéré auprès des bureaux d'études et service technique de l'APC, et des photos aériennes issus de google

earth, des photos présent sur sites et autres documents... tous ses documents nous ont permis de fixer des *instantanées* du **processus** de production de l'habitat individuel en lotissement, indispensable à notre approche basée sur la problématique de *qualité*.

VII/ LES CONTRAINTES RENCONTREES LORS DE CETTE INITIATION A LA RECHERCHE

Le travail sur le thème «LA QUALITE DE L'HABITAT INDIVIDUEL DANS LE CADRE DE LOTISSEMENT» s'est avéré difficile. Dans notre recherche nous nous sommes heurtés à beaucoup de problèmes, nous citons:

- La pluridisciplinarité du thème et de ses différentes dimensions qui tourne autour de la qualité.
- La difficulté de se renseigner sur le thème à la ville d'AIN BEIDA. Les administrations et les services concernés ne donnent pas l'information (cas des services des domaines...), et dans d'autres cas les données sont carrément inexistantes cas des plans d'urbanisme qui montrent l'évolution historique de la ville

La complexité du travail vient aussi du fait que:

- La création d'un habitat individuel a deux aspects le premier urbain (dans le cadre de lotissement) et le deuxième architecturale (la maison individuelle) ça se fait donc avec de nombreux temps, le flux d'informations et de décisions sont souvent discontinus.
- L'activité en elle-même (de la programmation-conception à la réalisation-appropriation) est portée par de nombreux acteurs indépendants entre lesquels il n'existe pas de relations hiérarchiques fortes.
- Les acteurs en présence s'inscrivent dans des structures professionnelles très hétérogènes par leur taille, leur statut socio-économique et qui font appel à des cultures, des méthodes de travail, des outils d'échanges très différents.
- Le degré d'accueil (le rejet parfois surtout par les habitants) envers notre questionnaire et nos interviews non seulement auprès des habitants mais aussi envers les élus et les professionnels.

INTRODUCTION

Pour éviter tout contre sens et mieux représenter notre objet d'étude, il nous est apparu nécessaire, de préciser ce qui pouvait être entendu par l'«habitat», ainsi qu'aux différentes approches en vue de l'entretenir, Celle du géographe qui diffère de celle de l'anthropologue et de celle de l'architecte... pour initier par la suite à la définition de « l'habitat individuel » ainsi qu'a ces différentes formes existantes, une notion liée a celle du lotissement.

Une rétrospective sur l'habitat individuel en lotissements est nécessaire aussi pour comprendre l'historique de cette forme qui envahi nos villes aujourd'hui avec les formes et les typologies résultantes.

Des études importantes (malgré qu'elles ne soient pas nombreuses) ont été faites sur l'habitat individuel, le font différencier de l'habitat collectif, une comparaison s'est trouvée donc imposante entre ces deux types dans ce premier chapitre.

1. HABITAT. QUELLE DEFINITION?

"Le problème ce n'est pas les mots, mais comment on traite les idées ou les réalités qui sont derrière ces mots"¹

1.1. ETYMOLOGIE DU MOT *HABITAT* ET *MAISON*

Le mot « habitat » vient du latin « habitus », habitude et implique l'idée d'une certaine permanence, d'un lieu nécessitant le temps pour y avoir des habitudes.

L'Encyclopaedia Universalis donne cette définition de l'habitat: «L'habitat n'est pas qu'un toit-abri, foyer ou logis, mais un ensemble socialement organisé. Il permet à l'homme de satisfaire ses besoins physiologiques, spirituels et affectifs; il le protège des éléments hostiles et étrangers. Il lui assure son épanouissement vital. L'habitat intègre la vie individuelle et familiale dans les manifestations de la vie sociale et collective. »²

¹ Yannis TSIONIS, " Echelles et temporalités du projet urbain ", Colloque Paris Cité de L'Architecture et du Patrimoine, 22 et 23 mai 2007, p13

² Encyclopædia Universalis 1995

Le mot « maison » vient du latin « mansion » qui vient de l'accusatif « mansionem » qui signifie « rester ». « Domicile », « domestique », « domaine » sont également des dérivées du mot maison. Les inscriptions, pour celles qui sont déchiffrées, montrent la grande ancienneté, remontant au moins aux débuts de l'époque classique (soit aux alentours du IV^e siècle de notre ère), des principaux termes désignant la maison: *nah* et *otoch*. C'est ainsi que l'on connaît désormais bien le logogramme générique de valeurs NAAH ou OTOOCH (en yucatèque)/ OTOOT (en « maya classique »)³

Par contre, « house » dont l'ancien mot est « hus » veut dire «abri» conduisant à une interprétation de protection. La maison est le cœur même de l'habitat, c'est un lieu fixe, permanent où l'on demeure et se protège des agressions extérieures.⁴

HEIDEGGER a écarté le terme *logement* et a préféré le terme *Habitation*, pour lui le terme logement est trop réducteur, il limite l'habiter à ses composantes fonctionnelles et matérielle, alors qu'il a insisté sur sa dimension culturelle « entant qu'habitants nous somme bien plus que des usagers, l'usager n'est que l'utilisateur d'un service⁵, pour LUCIEN KROLL, il ne faut pas parler de logement mais de maison... donc parfois, il y a ambiguïté terminologique entre habitat et maison, (en espagnol cet ambiguïté ne se pose plus les deux mots se disent « Vivienda »).

1.2.LA MAISON, DIVERS APPROCHES

*HEIDEGGER : « Nous habitons l'espace
et c'est pour cela qu'il nous habite »*

Il s'est avéré difficile de définir l'habitat, cela dépend de la façon dont on voit l'objet, ainsi il existe en théorie divers approches, on peut citer:

³ <http://ateliers.revues.org/9237?lang=en>

⁴ SIRET D et RODRIGUEZ G. Evolution de la maison individuelle à travers le discours des petites annonces : une étude prospective. Rapport final. Laboratoire CERMA. Ecole Nationale d'architecture de Nantes. 2006

⁵ HEIDEGGER MARTIN, bâtir, habiter, penser , Essais et conférences, edition GALLIMARD, PARIS, 1966, p 244

▪ *D'un point de vue anthropologique*, La maison est un objet complexe répondant aux besoins matériels, physiologiques, spirituels et affectifs de ses occupants⁶ sa fonction primaire est celle de protection et d'abri contre les forces de la nature mais également de sauvegarde des provisions. le besoin de s'approprier une portion d'espace où les fonctions vitales puissent s'effectuer sans contrainte. Sa fonction primaire est celle de protection et d'abri mais également de sauvegarde des provisions⁷; un lieu pour se protéger des forces de la nature au présent et conjurer les risques futurs. à ce besoin s'ajoute celui de protection et d'accumulation, le besoin de s'approprier une portion d'espace où les fonctions vitales puissent s'effectuer sans contrainte.⁸

Le développement de la maison est étroitement lié à celui de la cellule sociale de base: la famille. La maison est également un symbole. En philosophie, la maison réunit dans un tout précaire deux aspects de notre nature métaphysique : le corps et l'esprit⁹. Habiter est l'attribut primaire d'être... nous habitons non pas parce que nous avons construit, mais parce que nous sommes des habitants¹⁰. Alors si « habiter » est une condition humaine, cela signifie que la maison est autant un moyen qu'un sens, c'est-à-dire autant un objet utile que symbolique. Si nous prenons appui sur cette idée, nous pouvons considérer que toute image de soi est dérivée de celle de la maison. Et puisque la maison est une structure faite pour « habiter », alors des maisons de différents styles impliquent des styles différents de vie. Des façons distinctes d'interpréter le symbole de maison impliquent des modes de vie distincts.

Mais la maison est aussi une représentation d'une culture de groupe puisqu'elle est, la reproduction, plus ou moins modifiée, d'un type ou d'un modèle dont elle exprime les injonctions essentielles dans sa forme, son plan, son décor et son utilisation¹¹. Le lieu que nous habitons et la manière dont nous l'habitons sont des déterminants importants de notre position sociale¹².

⁶ SIRET D et RODRIGUEZ G., Evolution de la maison individuelle à travers le discours des petites annonces: une étude prospective. Rapport final. Laboratoire CERMA. Ecole Nationale d'architecture de Nantes. 2006

⁷ PEZEU-MASSABUAU J., 1983, La Maison, espace social. Paris PUF n° 252.

⁸ GUIRAUD, Pierre.. Le Langage du corps. Paris : P.U.F., «Que Sais-je», n° 1850, 1980,127 p

⁹ Danto, Arthur C. Abide/Abode, Housing: Symbol, Structure, Site. Lisa Taylor Editeur. Cooper-Hewitt Museum. Rissoli : New York, 1982, pp. 8-9

¹⁰ Heidegger, Martin, « Bâtir, habiter, penser », in Essais et Conférences, Paris, Gallimard, 1969, p. 170-193

¹¹ PEZEU-MASSABUAU J. La Maison, espace social. Paris PUF n° 252. 1983

¹² Short, John Rennie, Foreword. Dans: Cieraad, I. (Ed.) At Home. An Anthropology of Domestic Space. USA, Syracuse University Press: 1999,p.10,11

La maison est l'élément central de notre socialisation, un lieu clé dans l'organisation sociale de l'espace. C'est l'endroit où l'espace devient lieu, où se négocient, se contestent et se transforment les relations de famille et de genre ainsi que celles d'identité sociale. La maison est un prolongement de soi, elle permet à l'habitant d'exprimer sa personnalité ainsi que l'image sociale qu'il désire montrer¹³.

La maison est constituée de marqueurs d'identité propre à ses occupants. Elle est une prolongation de soi et est alors le reflet culturel d'une société qui conditionne la forme, le plan, le décor et les pratiques des occupants. Au-delà des besoins fonctionnels auxquels la maison répond (ex : dormir, se nourrir, se chauffer, se laver, s'éclairer, etc.) elle symbolise également la vie sociale et l'unité familiale ¹⁴. Considérée comme un investissement des plus importants dans la vie d'une personne, la maison est aussi un objet d'usage et un bien de consommation.

▪ *En géographie classique*, le concept renvoie à l'ensemble et l'arrangement des habitations dans un espace donné¹⁵. Quant à l'habitation, elle fait référence à la «description des formes des maisons en liens avec le milieu physique. Les géographes le définissent aujourd'hui comme étant l'organisation spatiale des espaces de vie des individus et des groupes, Il est le fait d'un ensemble d'acteurs des politiques, des économistes et des particuliers.¹⁶

L'habitat n'est pas immuable, c'est un espace articulé de « lieux » pratiqués par les individus selon leur « mode d'habiter » (ex : migration pendulaire, le quotidien, etc.) «Habiter» signifie que les individus et les groupes ont des pratiques spatiales et des représentations mentales qui produisent du territoire c'est-à-dire un espace investi de sens et de valeurs. Cette notion est également à l'épreuve des situations offertes par l'espace de vie. Une nouvelle organisation et structure spatiale de l'habitat émane d'une société qui souhaite s'adapter ou prévenir certaines situations (ex : Tsunami) tirer avantages des ressources disponibles ou faire face aux contraintes du milieu physique (LUSSAULT, 2007). Ce rapport

¹³ Eleb, Monique ; Soyer, Chantal et Le Bayon, François, « La maison individuelle », in Architectures de l'Habitat, Document vidéo, coproduction La Cinquième – Lieurac Productions, (1999)

¹⁴ N. HAUMONT, Les pavillonnaires, Paris, L'Harmattan, coll. « Habitat et sociétés », 2001 (réédition)

¹⁵ Brunet R and al., Les mots de la géographie. Dictionnaire critique, Reclus. La Documentation française, 1992

¹⁶ DEMANGEON A. Essai une classification des maisons rurales, Travaux du premier congrès International de folklore. Paris, 1937, Tours, Arrault, p44-48.

des sociétés à l'espace aboutit à mettre en évidence des conflits d'intérêts (ex: économique, politique, etc.) entre les acteurs d'un territoire dans la manière d'aménager ce dernier.

L'habitat renvoie aussi bien à la terre entière, la ville, le quartier mais aussi à la «maison», lieu de la résidence et du domestique.

Longtemps abordé de l'extérieur par l'étude de sa morphologie et de sa structure, ce n'est que tardivement que le géographe s'attache à étudier « un des lieux de l'habitat humain»: l'habitation, la maison aménagée, équipée, décorée, empreint de valeurs sociales, culturelles et familiales. Désigne un « espace domestique », anthropique, différencié, privé, familial et corporel.¹⁷

▪ *En architecture*, le terme « habitat » est accolé à deux adjectifs: individuel et collectif. L'habitat individuel rassemble l'ensemble des maisons occupées par une seule famille (ex : le pavillon, la maison de maître, la maison de ville, la villa, la maison de campagne, la maison mitoyenne, etc.).

Il est difficile de dresser une typologie exhaustive de l'architecture de l'habitat individuel en raison, d'une part, de l'évolution des techniques et des méthodes constructives et d'autre part, d'une vaste gamme de matériaux qui varient selon les régions et les périodes de construction, depuis la cabane primitive jusqu'à l'habitat contemporain

- L'habitat nomade. Un abri vite installé pour se protéger des intempéries et des animaux sauvages. Sous roche, entrée de cavité, Habitat de plein air, tels que tentes et huttes de branchages

Dans ces différents habitats, on peut distinguer des espaces spécialisés, pour le repos, pour le travail de la pierre ou de l'os, et pour les repas

- L'habitat sédentaire. Un abri durable pour se protéger des intempéries et des animaux sauvages.

- L'habitation gallo romaine, La ville et l'habitat va contribuer à civiliser les peuples conquis. Grande évolution technique et début de réel confort, L'utilisation de la pierre, brique, tuile se généralise dans la construction, à la campagne comme dans les villes.

- Le moyen Age et la demeure seigneuriale Selon puissance et richesse du seigneur, la demeure seigneuriale peut être un simple **donjon** ou une véritable **forteresse**.

- Les cités ouvrières des temps industrielles,

¹⁷ STASZAK JF. L'espace domestique: pour une géographie de l'intérieur. Annale de géographie 2001 N°620.

- L'habitat pavillonnaire qui correspond à l'accès à la propriété, à l'appartenance à la classe moyenne ou supérieur
- Le mode d'habitat pavillonnaire induit une grande consommation d'énergie fossile par les déplacements et par la nature de la construction individuelle. et donc de nouvelles tendances sont survenue notamment l'éco conception, la réglementation en matière de construction vont modifier les types d'habitat.
- Sans éloigner l'habitat type arabe bien sure, qui a fortement marqué la variété architecturale en matière d'habitat.

2. L'OPPOSITION, HABITAT INDIVIDUEL/ HABITAT COLLECTIF

Parallèlement à l'histoire de l'habitat collectif moderne, il y a l'histoire du pavillon banlieue, une sorte d'utopie de compensation face à la vie urbaine sursaturée et aux grands ensembles, ces deux types d'habitat illustrent l'opposition entre l'utopie urbaine fonctionnaliste, qui prônaient le grand ensemble comme le modèle d'un habitat collectif destiné à favoriser la vie communautaire et l'utopie désurbaniste inspirée de la maison individuelle¹⁸

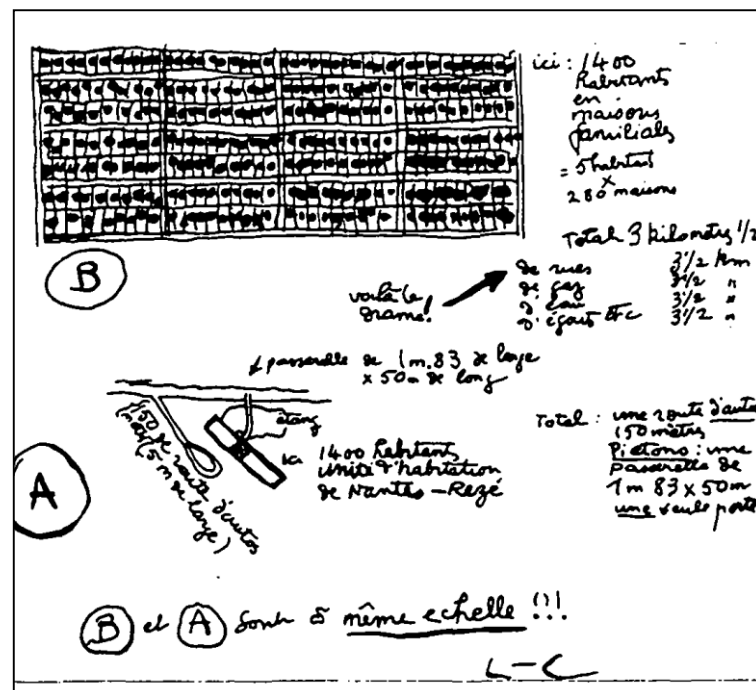


Figure 01, Le raisonnement de le CORBUSIER pour justifier l'intérêt de l'unité d'habitation, Source, BENEVOLO1971

¹⁸ ADRIANA RABINOVICH BEHREND, Adriana RABINOVICH BEHREND, Participation et architecture, mythes et réalité, quelques cas d'habitat groupé en suisse, 1996



Figure 02, L'unité d'habitation de le Corbusier conçue pour 1000 habitants réalisée a Marseille en 1951, SOURCE BENEVOLO 1971, p440

Depuis les années 1970, la forme pavillonnaire est marquée par un individualisme essentiel. L'image du pavillon familial doit correspondre à un idéal qui comporte un désir de protection et d'isolement, un besoin d'identification et d'affirmation de soi, une envie de contact avec la nature, une conquête de l'individu. Cette conception s'oppose aujourd'hui aux grands ensembles et à leur image négative, notamment lorsqu'elle est corollée à la terminologie des « banlieues ».

Le pavillon s'est développé à partir de 1600, mais c'est au XIX^{ème} siècle qu'il a connu son essor le plus important. Cette croissance est due à divers facteurs comme la forte croissance de la population urbaine aux temps de la Révolution industrielle, à l'entassement toujours plus important des populations dans les zones urbaines, aux débuts de l'industrialisation et à la nécessité de loger une main d'œuvre à proximité des usines, ainsi qu'à l'exode rural.

Dans les travaux de l'ISU et à travers les ouvrages d'H. et M.G. RAYMOND et de N. et A.HAUMONT édité en 1966 et celui de N. HAUMONT édité en 1971, qui repose sur une recherche par entretiens non directifs réalisés en France de 1965 à 1966 auprès de 265 ménages, dont 195 en maison individuelle en propriété ou en location, et en appartement dans des immeubles collectifs dont ils étaient propriétaires ou locataires d'un bailleur privé ou public. Plusieurs variables entre individuel et collectif sont ainsi dégagés:

L'appropriation, apparaît plus difficile à inscrire dans le logement collectif. Cette capacité est freinée par ce que les auteurs appellent « la prévision intégrale » du logement collectif par l'architecte. A l'inverse, la maison individuelle est perçue, comme offrant des possibilités d'accroissements et de modifications. Il est un objet plus malléable et maîtrisable.

Car il présente un espace non saturé d'avance par un projet ou par un ensemble de fonctions prédéterminées. Cette appropriation de l'espace du pavillon se fait d'abord par la construction de la clôture. Celle-ci, plus qu'un instrument de la propriété, apparaît plutôt comme consubstantielle à la maison individuelle, elle en est la marque. Les autres composantes de cette appropriation passent par l'entretien, le bricolage et la création de recoins spécifiques. C'est ainsi que le pavillon assurerait une meilleure séparation des activités.

La deuxième dimension celle du « chez soi ». Le pavillon permet une plus grande autonomie de chacun. Cette dernière ne se réalise pas simplement par rapport aux autres mais également par rapport à la famille ; être en pavillon c'est être chez soi, dans sa famille. On pourrait même rajouter patrimoniallement à cette suite, tant pour les interviewés, «être chez soi» c'est aussi «être propriétaire».

La propriété est en effet une dimension forte de la maison individuelle. De l'avoir à l'être, une garante extrême de l'autonomie... la sécurité. C'est également un sentiment d'assurance sur l'avenir et un capital pour les enfants. « La propriété est presque toujours liée au désir d'avoir un pavillon, mais elle apparaît plutôt comme un moyen qui permet une meilleure appropriation de l'espace que comme une fin»¹⁹ Le sentiment d'indépendance qu'apporte le pavillon s'opposerait à celui de la contrainte ressentie en logement collectif et en particulier en appartement. La maison individuelle serait le synonyme de la tranquillité, du calme, c'est-à-dire de l'absence de troubles.

Une autre variation de cette dimension, repose sur le fait que ce mode d'habitat est celui qui permettrait le mieux la dissimulation grâce aux possibilités de retraites successives et à la bonne distance avec des voisins qui ne sont ainsi « ni au-dessous, ni au-dessus ».

Le pavillon et son espace alentour se présentent le plus souvent comme plus homogène, et partant, plus rassurant et maîtrisable, contrairement à l'espace de l'immeuble collectif qui est lui d'apparence plus complexe et qui échappe à tout contrôle pratique aussi bien qu'intellectuel.

3. L'HABITAT INDIVIDUEL EN LOTISSEMENT, ORIGINES FORMES ET TENDANCES

3.1. L'HABITAT INDIVIDUEL, QUELLE DEFINITION ?

¹⁹ N. HAUMONT, Les pavillonnaires, Paris, L'Harmattan, coll. « Habitat et sociétés », 2001 (réédition)

On désigne par habitat le mode d'occupation de l'espace par l'homme pour des fonctions de logement. On parle ainsi d'habitat individuel, d'habitat collectif, d'habitat groupé, d'habitat dispersé... Et, par extension, l'ensemble des conditions de logement.

Pour PIERRE MERLIN (1996): « une construction destinée à l'habitation et occupée par un seul ménage » disposant en général d'un espace commun et d'un certain nombre d'espaces privés, d'un jardin, d'une terrasse, d'un garage etc... Il peut se présenter en deux, trois, ou quatre façades. Quatre façades pour une maison isolée, trois façades pour une maison mitoyenne, deux façades pour une maison de rue.

On parle ainsi d'habitat individuel pour désigner une maison, une villa, un pavillon (ou toute autre forme vernaculaire) destiné à être habité par un ménage unique. Dans ce cadre, la largeur et la hauteur de la façade, l'espace non bâti de la parcelle (jardin ou parc, lorsqu'ils existent), ainsi que la superficie intérieure (ex: d'une moyenne de 120 m²) et le nombre de niveaux (ex: généralement 1, 2 ou 3 étages) peuvent varier.

L'habitat individuel est une forme d'habitat où ne réside qu'une seule famille, située dans un espace privatif; cet espace est constitué par une parcelle de terrain comprenant des prolongements naturels tels que les cours et jardins. par opposition à l'habitat collectif comportant plusieurs logements dans un même bâtiment. Caractérisé par la maison individuelle ou pavillon, l'habitat individuel tend à se développer par rapport à l'habitat collectif, même si celui-ci reste majoritaire en milieu urbain.

Par rapport à l'habitat collectif, c'est un mode d'habitat très consommateur d'espace, qui entraîne un coût plus important en infrastructures et équipements, l'accroissement du «mitage» des paysages, ainsi qu'une circulation automobile plus dense.

3.2.LES LOTISSEMENTS, DEFINITION

"Le lotissement est une redistribution du droit de propriété et donc des droits de construire."²⁰

Constitue un lotissement : "toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la dite propriété."²¹

²⁰ Maoui Saidouni, "Eléments d'introduction à l'urbanisme", Histoire, méthodologie, réglementation, Editions CASBAH, Alger 2000, p257.

²¹ Site web : <http://www.lexinter.net/URBANISME/index.htm>

Une autre définition de cette forme d'urbanisation : "le lotissement est un partage du sol, une division de propriété en vue de l'implantation de bâtiments ayant pour objet de porter à plus de deux le nombre de parcelles constructibles, mais la législation a progressivement considéré le lotissement ²²

Comme une opération d'urbanisme à part entière."²³ Le lotissement est défini suivant un découpage du sol ou ce qu'on appelle parcellaire ou morcellement, cette division comme il l'indiquait REMY ALLAIN dans son ouvrage célèbre « la morphologie urbaine »: "Le parcellaire est le résultat du découpage du sol en lots ou parcelles en vue de son appropriation et éventuellement de sa construction, de son urbanisation, il s'agit d'un élément fondamental de la forme urbaine en tant que structure."²⁴

Le lotissement est un morcellement volontaire d'une propriété foncière par lots, en vue de construire des habitations ²⁵;

Lotir, c'est donc partager une propriété en lots en vue d'une construction. Réglementairement, le lotissement, constitue une opération d'urbanisme privée effectuée sous le contrôle de la puissance publique. Est considéré comme un lotissement toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments.

Le lotissement est une procédure d'urbanisme qui permet la création d'un tissu urbain par viabilisation, morcellement et dotation de droit de construire des parcelles de terrain, intégrées dans les réserves foncières communales ²⁶... Division d'une propriété en vue de l'implantation de bâtiments ayant pour objet sur une période de moins de 10 ans de porter à plus de deux le nombre des parcelles constructibles, cependant les opérations qui ressortissent à une autre procédure (AFU autorisés, ZAC, restauration immobilière, résorption de l'habitat insalubre etc.) Sont exclus du champ du lotissement»²⁷

²² Ministère de l'urbanisme et de la construction, collection d'architecture et d'urbanisme, "l'aménagement des lotissements, recommandations", office des publications universitaires 1990, p3

²³ Remy Allain, "morphologie urbaine", géographie, aménagement et architecture de la ville. Collection urbanisme, avril 2001, p 96.

²⁴ Remy Allain, "morphologie urbaine", géographie, aménagement et architecture de la ville. Collection urbanisme, avril 2001, p 100-101.

²⁵ LE LAROUSSE dans son édition 2010

²⁶ KEHAL KAMEL, Le Lotissement résidentiel : enjeux urbanistiques et développement urbain durable : Cas de Constantine (entre recherche de la qualité urbanistique et la consommation du foncier) Thèse de magister, Année Universitaire 2005-2006

²⁷ Pierre Merlin et Françoise Choay, dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, seconde édition, Paris 2009

La notion de lotissement est ancienne et est couramment utilisée depuis le milieu du XIXe siècle, même si des exemples plus anciens sont souvent mentionnés c'est aussi l'une des procédures d'aménagement opérationnel.

Ce terme, qui ne préfigure pas de forme urbaine spécifique, désigne communément pour le public un quartier de maisons individuelles réalisées par des constructeurs différents sur des terrains à bâtir.

La réussite de l'opération de lotissement, implique également de faire entrer les professionnels dans le travail du lotissement. Un lotissement peut aujourd'hui se réaliser sans que le plan de composition ou encore le règlement se soient vus confiés à des professionnels de l'acte d'aménager l'espace. C'est cette situation qui porte un préjudice certain à la qualité de notre environnement, et qui entretient, en faisant de la réponse aux demandes individuelles les seuls vecteurs de réalisation d'un lotissement.

On peut distinguer:

_ Lotissement à usage administratif, industriel ou commercial.

_ Lotissement résidentiel à usage d'habitat: forme très répandue d'opérations d'urbanismes, elle consiste à établir un projet d'aménagement qui rend possible l'édification de l'habitat Individuel sur les lots, conformément aux règles édictées en la matière et faisant l'objet d'une autorisation spécifique.

3.3.HISTOIRE DES LOTISSEMENTS

« La formule du lotissement ne fait que reprendre le mode le plus traditionnel de développement des villes. »²⁸

L'histoire des lotissements se perd dans les temps avant d'être une opération réglementaire soumise à un régime foncier et même juridique concrétisé par un découpage parcellaire, elle était basée sur des principes beaucoup plus idéologiques.

Elle est liée à celle de l'îlot géométrique, R. UNWIN signale dans l'ouvrage Étude pratique des plans de villes la cité égyptienne de Kahum (3000 av. J.-C.) comme étant la première ville construite sur un plan déterminé.

28 BAUER.G, Un urbanisme pour les maisons, Union générale d'éditions, 1979

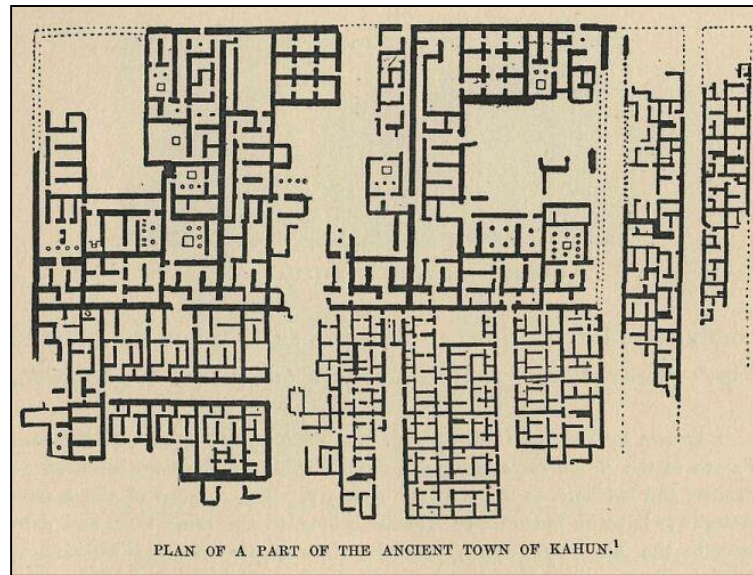


Figure03/ la cité ouvrière de KAHUN, première ville sur un plan déterminé, l'ancienne Egypt.

Source www.wikipedia.com

On retrouve ce procédé en Mésopotamie, dans les cités grecques, dans les villes fondées par Alexandre le Grand. Le camp romain que prévoit un quadrillage orthonormé «donnait lieu à un dessin original et donc à une ville plus adaptée au contexte physique et local».

Les bastides du Moyen Âge (XIIIe-XIVe s.) en Aquitaine retrouvent ce découpage caractéristique, comme dans la ville fortifiée de Monpazier (env. 1284); la localisation d'une halle sur la place du marché et d'une église avec un cimetière attenant les caractérise. Au XVIIe siècle, une forme nouvelle de lotissement apparaît dans la réalisation des places Royales dites à programme, comme la place des Vosges ou la place Vendôme. Pour cette dernière, réalisée par l'architecte J. Hardouin-Mansart, les terrains situés derrière les façades qui composent le cadre de la place ont été vendus par lots.

En 1785, aux États-Unis, Th. Jefferson développera pour la ville de Washington une trame géométrique, qui portera son nom, en collaboration avec le major L'Enfant, faite d'un système de blocs, lots de même dimension, « capable d'évolution et d'extension progressive ».

La presqu'île de Manhattan est le plus gigantesque lotissement jamais réalisé à ce jour. Au tournant du XIXe siècle, le lotissement sera dans sa forme urbaine fortement influencé par un «retour à la nature» et un goût pour un cadre de vie romantique très apprécié par les familles bourgeoises: c'est la création des villas (1824) dont l'accès sur la voie publique est souvent marqué par une grille et un pavillon pour gardien. À Paris, ces villas sont aujourd'hui protégées et restent d'accès privé, telle la villa d'Auteuil ou de Montmorency dans le XVIe arr. Les hameaux (1839), tel le hameau Boileau, éclosent également à Paris. Le lotissement de la

plaine de Passy (1825) a fortement marqué la composition urbaine d'aujourd'hui à Paris. La cité-jardin du Vésinet (1856) à laquelle se réfère Lavedan (V. Avenue, Cité-jardin) constitue par son règlement et son plan d'aménagement un des plus remarquables exemples de lotissement paysager.

À la fin du XIX^e siècle, le préfet Haussmann utilise à Paris cette procédure en introduisant une forme urbaine caractérisée, l'îlot haussmannien, composé de lots en immeubles d'habitation aux façades ordonnancées sur rue et donnant sur des cours intérieures.

Il faut noter qu'à côté du pavillon au sens strict, le XIX^e siècle a également été celui du développement de la maison individuelle de plaisance réservée à des classes sociales élevées et qui est donc restée une forme de construction marginale. C'est principalement une maison secondaire qu'on trouve chez les élites de la société et dont la forme et l'usage varient en fonction de la famille qui l'utilise. ²⁹ Cette époque a aussi été le moment de la naissance du logement patronal. Le logement patronal se définit par un logement octroyé par l'employeur à ses salariés. Le modèle le plus abouti et le plus connu est celui des "cités minières" ou "corons", qui sont en fait des cités - jardins. Cette forme d'habitat se caractérise par des constructions mitoyennes, sur un rez-de chaussée et un étage au maximum, généralement faites de briques, avec de petits jardinets et un confort minimum. Les cabinets d'aisance et les divers appentis se trouvent dans une cour reliant l'espace construit et le jardin. La présence du jardin représente un complément de salaire et la recherche d'un environnement campagnard pour les ouvriers. Elle est également pour l'employeur le moyen de stabiliser les salariés autour d'un foyer. Les « courées lilloises » ont été créées pour les ouvriers du textile et des autres industries. Cette forme d'habitat se caractérise par des logements alignés sur une cour intérieure, sans cave et avec un étage mansardé³⁰.

Le début du XX^e siècle et l'après-guerre verront se développer avec la crise du logement la construction anarchique d'habitations dans les lotissements de banlieues. Le scandale éclate et «la boue des lotissements» va permettre à la loi Sarraut en 1928 d'aménager les lotissements défectueux en France. À cette époque, le Mouvement moderne va accélérer le processus des lotissements à l'échelle internationale, mais aussi celui des constructions d'ensembles de maisons accolées telles les Siedlungen allemandes. LE CORBUSIER déclarera: «Les lotissements urbains et suburbains seront vastes et orthogonaux et non plus

²⁹http://www.oise.equipementagriculture.gouv.fr/IMG/pdf/C_103_Choix_Habitatpavillonnaire_cle7c4a2b.pdf

³⁰ Dans la cour, les habitants peuvent accéder à une pompe à eau, un cabinet, un appentis abritant la réserve de charbon et de pommes de terre, un clapier ou un pigeonnier et parfois une buanderie. Ces courettes peuvent s'ouvrir sur de petits jardinets ou des terrains non bâtis.

désespérément biscornus ; ils permettront l'emploi de l'élément de série et l'industrialisation du chantier».

Les Anglais et les Américains développent des lotissements-parcs ayant la caractéristique de ne pas disposer de clôtures sur les voies, ce qui favorise la création d'un paysage plus libre. Les cités ouvrières aussi Ex: de l'architecte Émile-Justin Menier à Noisiel (1838), la cité Frugès à Pessac conçue par LE CORBUSIER (1925) ou bien la cité-jardin d'Henri Sellier à Suresnes conçue par Maistrasse (1925).³¹

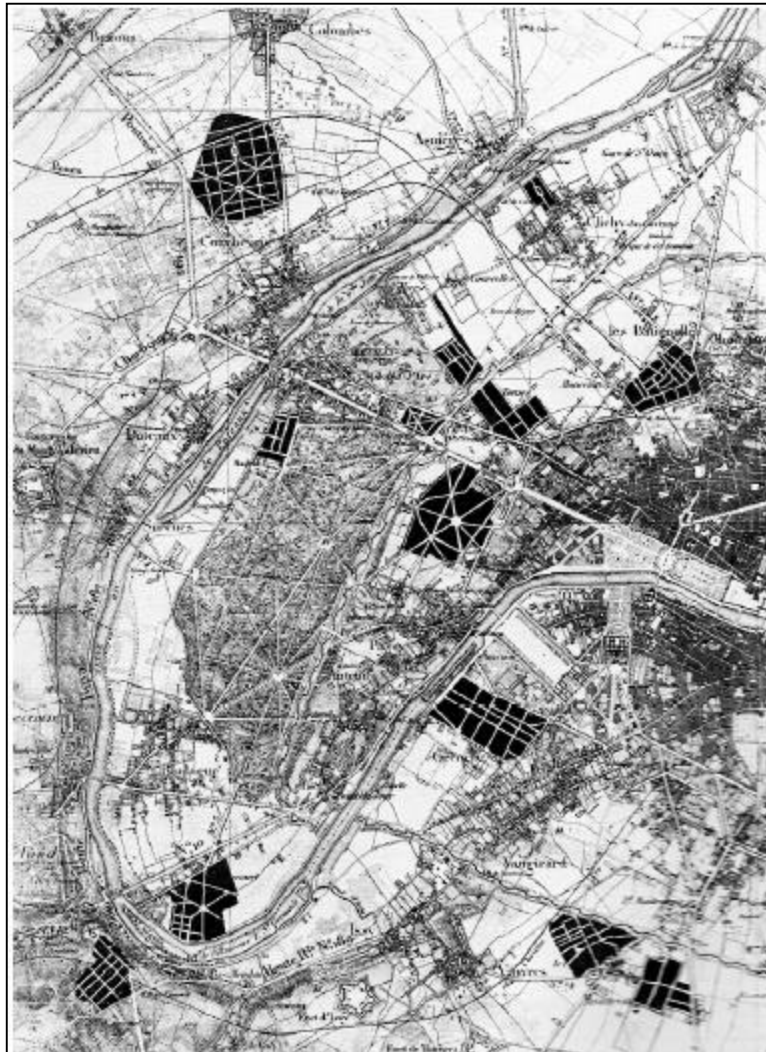


Figure 04/ Emplacement des principaux lotissements créés entre 1810 et 1845 dans l'ouest parisien

Source, Pierre Hénon et Alain Thiébaud: Levallois, histoire d'une banlieue, Pierre Mardaga éditeur, Bruxelles, 1981

A travers le temps, la forme urbaine des constructions individuelles s'est modifiée. Dans les années 1930-1950, les constructions étaient groupées ou mitoyennes le long des rues. Dans les régions ouvrières et minières, les maisons en bande avec la présence d'un jardinet ont

³¹ Vocabulaire français de l'Art urbain, par Robert-Max Antoni, sur www.arturbain.fr

donné lieu à des “cités - jardins”. Ces derniers sont nés dans l'Angleterre victorienne, influencé par les idées d'OWEN et par le mouvement coopératif,

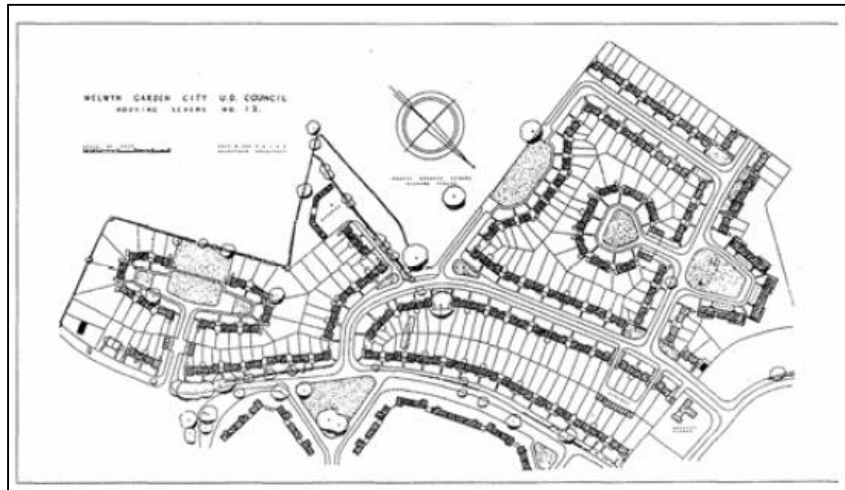


Figure 05/ Raymond Unwin, à WELWYN,

Source, http://www.grenoble.archi.fr/cours-en-ligne/belli-riz/07-11_L3V_cours8_operations.pdf



Figure 06, Maison appartenant a la cité jardin conçue par HOWARD,

Source, http://www.grenoble.archi.fr/cours-en-ligne/belli-riz/07-11_L3V_cours8_operations.pdf

Le concept de cité jardin fut mis en forme par EBENEZER HOWARD qui, dans l'intérêt accordé à l'autonomie de ces cités, actualisait ainsi nombre de théories utopistes, L'idéal utopique de création *ex nihilo* de *cité jardins* fut édulcoré pour permettre son intégration à la ville et surtout à la banlieue, les faubourgs jardin plus ou moins développés sont ainsi conçu sur le même modèle mais à une échelle réduite.

L'organisation rationnelle de lotissements, appuyé par la loi Loucheur, offrait une solution originale à l'extension urbaine, certains de ces *faubourgs jardins* restent encore aujourd'hui les modèles de réussite sociale et urbaine³²

Actuellement le lotissement est devenu une branche de l'urbanisme opérationnel soumis aux instruments et aux actes d'urbanisme.

3.4.L'HABITAT INDIVIDUEL, FORMES DIVERSIFIEES

Dans les métropoles des pays en développement, l'urbanisation informelle des périphéries est une pratique populaire classique, soit sous forme de lotissements clandestins ne respectant pas les règlements d'urbanisme, soit sous forme d'occupations illégales de terrains sans le consentement des propriétaires, avec auto-construction d'habitations plus ou moins précaires. Si ces occupations illégales (invasions en Amérique latine, squats ou squatter settlements en Asie, campements en Afrique) se développent de manière préférentielle sur des terrains disponibles en périphérie, souvent non propres à l'habitation, elles peuvent également se loger dans les interstices de l'espace urbain, y compris dans des zones centrales ou péri-centrales.

La périurbanisation peut également résulter d'un développement planifié, comme en témoignent les lotissements pavillonnaires et autres programmes résidentiels produits par le secteur capitaliste ou encadrés par le secteur public.

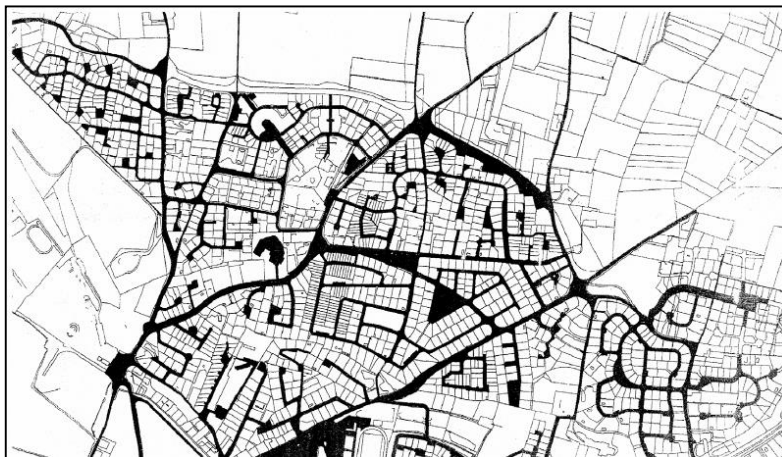


Figure 07/ Quartiers pavillonnaires à Bourg-les-Valence (Drôme),
Source http://www.grenoble.archi.fr/cours-en-ligne/belli-riz/07-11_L3V_cours8_operations.pdf

³² Dominique Delaunay Collaborateur Institut français d'architecture. Département Histoire et archives Trouville: Maisons et cités-jardins, 1919-1995 EDITIONS NORMA, 1995,

Certains projets peuvent être de très grande envergure : nouveaux quartiers correspondant à des quasis villes satellites à Dehli, méga projets métropolitains à Bangkok, edge-cities au Caire, etc.

Cependant, la dynamique centrifuge est loin d'affecter uniquement les pauvres et les classes modestes repoussées vers des localisations toujours plus excentrées. Un mouvement de déconcentration des classes aisées en périphérie lointaine est également à l'œuvre, facilité bien sûr par l'essor de la voiture individuelle, y compris dans Les condominiums luxueux et très excentrés au Caire, la construction de vastes ensembles résidentiels de haut standing à densité très basse à Sao Paulo, les quartiers résidentiels de haut standing dans les franges rurales de Delhi en sont des illustrations.

En Grande Bretagne, l'expérience de la maison individuelle urbaine et périurbaine est ancienne, aujourd'hui 73% des logements construits en Grande Bretagne sont des maisons individuelles. Ce pourcentage donnant à ce pays le 3ème rang mondial avant les Etats Unis qui n'y construisent que 68%.

Une telle situation privilégiant la propriété de la maison individuelle a des conséquences sur l'aménagement du territoire. La Grande Bretagne est le pays le plus urbanisé au monde, puisque selon les statistiques 80% des britanniques sont réputés citadins. Les caractéristiques spécifiques de cette période de l'histoire urbaine britannique se dégagent de l'observation des réalisations pionnières appelées à avoir un immense retentissement pratique: la Garden-city³³.

Le mouvement de déconcentration des citadins est dans certains cas animé par la recherche d'un meilleur cadre de vie et se traduit par un processus de rurbanisation illustré par la prolifération des datchas dans les campagnes et forêts aux alentours de Moscou, la conversion des *farm houses* au sud de Delhi, ou encore les *conjuntos cerrados* (ensembles résidentiels fermés) qui se multiplient autour des noyaux villageois de la Sabana au Nord de Bogota.

3.5.LES TYPES DE DISPOSITIONS DES MAISONS INDIVIDUELLES:

- Les Maisons Isolées:

³³C. Haris, (1978), Groupement de maison individuelles en grand Bretagne,Revue Urbanisme n° 164

Elles ont souvent un plan identique, et tendent à former un tout parce qu'elles sont la répétitivité du même élément.

Ce type de maison donne une cohérence à la composition urbaine grâce à la répétition de la forme et du rythme. Mais cette répétition n'est pas suffisante pour rendre intéressant un ensemble couvrant une grande surface, Ainsi la création d'un environnement fastidieux, est le résultat obtenu dans tous les cas³⁴. Sauf quand le site naturel présente des contrastes accentués. La maison isolée peut être séduisante même si elle est répétée plusieurs fois.

Leur densité d'occupation au sol varie de 5 à 15 maisons à l'hectare. C'est la une forme de construction extravagante à la fois du point de vue utilisation du sol et des coûts, c'est pourquoi il est conseillé de combiner les maisons isolées avec les immeubles collectif ou les maisons en bande.

- Les Maisons Jumelées:

Ce modèle est entouré sur les trois cotés par un espace libre qui leur donne presque l'illusion d'une maison isolée. La répétition d'un modèle unique donnera une impression d'unité. Deux maisons couplées ont généralement de 12 à 15 mètres de façade, ce qui est un peu étroite par rapport à l'élévation, et à la longueur moyenne des jardins individuels qui est de 0 à 45 mètres.

- Les Maisons En Bande

Une bande peut être soit un ensemble complet doté d'un caractère architectural, soit un ensemble de maison toutes différentes les unes des autres, les deux facteurs communs à tous les types, étant la mitoyenneté des maisons et l'alignement des façades.

Construire sur une trame étroite avec une ouverture de 4.5 à 9m, la bande présente l'avantage d'économie de terrain et une densité d'occupation du sol.

Ce type d'habitat très développé dans les pays anglo-saxons est un retour à la composition urbaine traditionnelle ³⁵

³⁵ Gibberd .F: « Les éléments de la composition urbaine » Edition Dunod ,paris, 1972 ,p 259

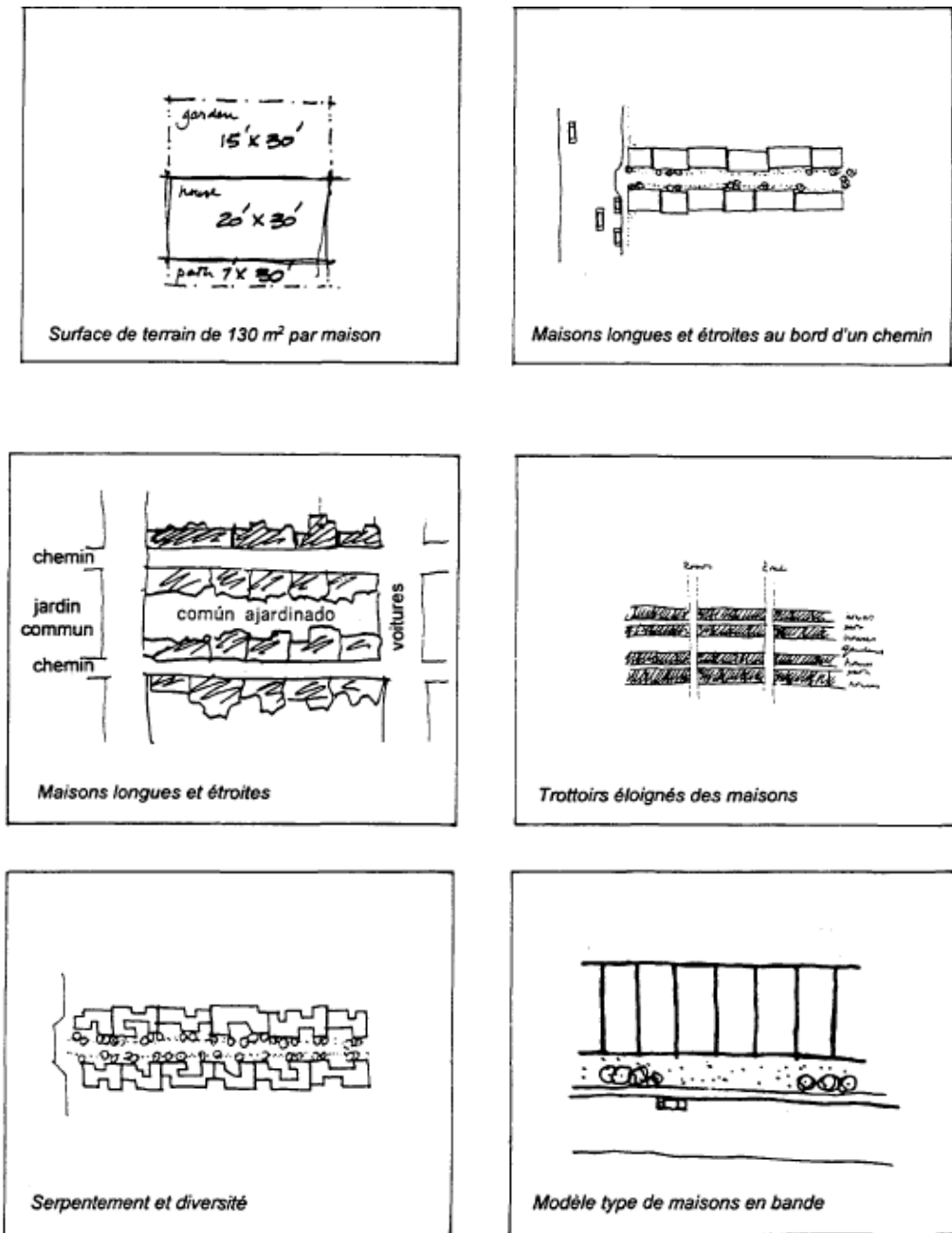


Figure 08, Quelques «PATTERNS»(modèles) proposés par Alexander pour l'alignement des maisons,

Source Alexander A pattern language, towns, buildings, constructions, Barcelone, collection architecture perspectives , 1977 p.199, 200 et 201

CONCLUSION

Ce chapitre a été consacré à une approche théorique sur les concepts et définitions pour cerner les termes utilisés dans ce mémoire surtout les deux notions *habitat individuel et lotissement*.

Il en résulte, que la maison est un objet complexe, Marqueur d'identité, considéré dans sa fonction primaire comme un « abri » contre les agressions extérieures, l'habitat individuel a évolué au rythme des préoccupations de l'individu.

Sa définition renvoie vers plusieurs significations d'un côté un abri de l'autre une construction qui doit répondre aux besoins de l'individu ou du groupe. La définition de l'habitat diffère aussi qu'on soit géologue, sociologues ou architectes, plusieurs approches lui sont donc attachés, La notion de maison fait intervenir plusieurs disciplines en vue de l'entretenir; c'est une notion qui se laisse difficilement cernées, elle ne se limite pas à son mode d'évolution et de transformation, mais aussi par l'opposition individuel/collectif.

L'habitat est le fruit de gestes et de faits continus d'une population, l'homme a toujours cherché de développer son mode de vie à la recherche de meilleures conditions de se loger.

INTRODUCTION

La qualité est une notion maitresse dans notre travail, Pour ce qui est de la notion de « la qualité de l'habitation », on retrouve quantité de listes de dimensions de la qualité d'habitation dans la littérature (travaux de GOODCHILD, LAWRENCE et aussi celle de KLEIN et de PACIONE ...) Il est important d'en prendre connaissance sans qu'il soit nécessaire d'en faire un examen méthodique puisque les dimensions qualitatives de l'habitation diffèrent d'un contexte à l'autre.

Ce n'est pas uniquement la recherche de dimensions affectant la qualité de l'habitation qui vont être mise en devant de la scène dans ce chapitre mais aussi, les enjeux actuels, qui ont récemment constitué un outil favorable, pour l'amélioration globale des constructions sur les deux niveaux architectural et urbain.

La satisfaction des usagers est l'une des notions qu'on va aborder aussi lors de ce chapitre, car la qualité du produit final ne peut pas être dissociée de celle des besoins des usagers,

Qu'est ce que la qualité ? Sur quoi repose cette qualité tant voulue ? Quelles sont ses dimensions ? Est-elle liée à celle d'usage ? Qu'on est il pour la satisfaction des usagers? Une série de questions qu'on va essayer d'y reprendre dans se qui suit;

1. LA NOTION DE QUALITE

Qui peut se définir comme la capacité à atteindre les objectifs opérationnels visés. La norme ISO 8402 de 1994 et la Norme AFNOR (Association Française de Normalisation – En France) NFX 50-120 donne une définition de la qualité comme suit:

Ensemble des caractéristiques d'une entité qui lui confèrent l'aptitude à satisfaire des besoins exprimés et implicites. La norme ISO 9000 de l'année 2000 la définit comme ceci : Aptitude d'un ensemble de caractéristiques intrinsèques à satisfaire des exigences.

Si cette notion de qualité est floue et subjective pour l'utilisateur commun, il en est tout autrement pour les experts du domaine.

La norme précise aussi que:

« Dans un contexte contractuel, les besoins sont spécifiés, tandis que dans d'autres contextes les besoins implicites devraient être identifiés et définis.... le terme Qualité n'est pas

utilisé pour exprimer un degré d'excellence dans un sens comparatif... non plus dans un sens quantitatif pour des évaluations techniques... la qualité est influencée par de nombreuses phases d'activités interdépendantes, telles que la conception, la production ».

Définie aussi comme étant, l'ensemble du processus de fabrication jusqu'à la livraison, effectué dans le respect des exigences aux normes techniques de sécurité et d'exploitation, d'un produit aboutissant à la satisfaction : de l'utilisateur, de l'ensemble des partenaires.

Il est donc important de mettre en place, tout au long du processus d'élaboration d'un projet donné, des méthodes et des outils de travail pour construire et assurer sa qualité. C'est le résultat des actions de tous les intervenants de tout projet

Dans le secteur public la qualité permet notamment de rendre compte d'un usage maîtrisé des fonds publics pour fournir un service adapté aux attentes des citoyens.

Dans le secteur privé, il ne s'agit pas tant de répondre de manière exhaustive aux attentes des Clients «Zéro défaut» que d'y répondre mieux que les concurrents.

2. SUR LA QUALITE ARCHITECTURALE ET LA QUALITE URBAINE

2.1. DE LA QUALITE URBAINE

Les perceptions de ce qui fait la «qualité» d'une ville ont beaucoup évolué au fil du temps. Tous les écrits sur la ville cherchent à définir un certain nombre de conditions de la qualité. Hippocrate, dans le traité *De l'air, de l'eau et des lieux* (environ 430 av. J.-C.), élabore une théorie du choix des sites, issue d'une série d'observations sur le régime des vents, des eaux, de la nature du sol, de l'exposition et de l'ensoleillement.

Une génération plus tard, Aristote, dans les *Politiques*, présente des considérations sur la dimension optimale de la *polis*, le choix des sites – en s'inspirant des travaux d'Hippocrate –, l'utilité des murailles, ou encore la localisation souhaitable des édifices publics... Mais, dans les deux cas, les conceptions de la qualité urbaine sont subordonnées à des disciplines ou des savoirs extérieurs, comme la médecine pour Hippocrate ou une philosophie politique pour Aristote. Aussi, l'interrogation sur les règles propres à suivre pour produire un cadre bâti de qualité est-elle plus récente : cette discipline est apparue à la Renaissance. En effet, comme l'a

montré *Françoise Choay*¹, depuis le traité fondateur du *De Re Aedificatoria* d'Alberti, de 1452, l'art d'édifier est présenté comme un savoir reposant sur des principes et des axiomes autonomes. Naît alors une discipline réflexive portant sur la production de l'espace urbain. Le *De Re Aedificatoria*² présente comment, rationnellement, à partir d'un petit nombre de principes et d'axiomes, un ensemble de règles permet l'édification de tout projet d'espace imaginable et réalisable. Cette discipline ne concerne pas seulement la production de bâtiments, mais l'ensemble du cadre de vie des humains L'édification repose, dans le traité d'Alberti, sur trois principes : la nécessité (le respect des lois physiques), la commodité (le respect, par le dialogue, de l'exigence du client, qui fait de l'édification une activité duelle) et la beauté, qui est la finalité suprême de l'art d'édifier. Les trois qualités auxquelles doit répondre la production du cadre bâti sont la *necessitas, la commoditas et la voluptas*.

Depuis, peut-être n'a-t-on jamais mieux défini ce qui pourrait constituer la qualité urbaine!

Camillo Sitte, l'urbaniste autrichien qu'inquiétait la suprématie de la logique des réseaux dans la production de la ville, disait ainsi, à la fin du XIXe siècle : « *Une cité doit être bâtie de sorte que les gens s'y sentent à la fois en sécurité et heureux. Pour y parvenir, l'urbanisme ne doit pas être considéré uniquement comme un problème technique, mais aussi comme un problème esthétique, au sens le plus noble du terme* »³.

Aujourd'hui, l'expression de « qualité urbaine » a émergé plus tardivement, dans les années 1960, avant d'être presque totalement submergée au tournant des années 1990 et 2000 par la fortune du « développement durable ». Aujourd'hui, quelques années après la « qualité environnementale » (qualifiée de « haute », dans le sigle HQE), la qualité urbaine revient sur le devant de la scène.⁴

2.2.DE LA QUALITE ARCHITECTURALE

La qualité architecturale se laisse difficilement cerner. Dans une définition large, elle se réfère à l'apparence de l'œuvre autant qu'à son adéquation, dans la durée, à l'usage auquel elle est destinée.

¹ Françoise CHOAY, *LA REGLE ET LE MODELE*, Paris, Le Seuil, 1980

² Les fameux principes firmitatis, utilitatis, venustatis (solidité, utilité, beauté) auxquels les édifices publics devaient impérativement se conformer (*De architectura*, traité de Vitruve en dix livres, qui date du 1er siècle avant JC). Léon Battista Alberti, en 1452, s'inspirera de ces trois principes dans son traité *De re aedificatoria*, qu'il réinterprétera sous les trois vocables solidité, convenance, beauté (selon les traductions acceptées par Françoise Choay [1980] —cf. ses commentaires sur le texte de Léon Battista Alberti, pp. 86-162).

³ Dans son livre *L'ART DE BATIR LES VILLES*. L'urbanisme selon ses fondements artistiques, Vienne, 1889,

⁴ *Envies de villes* N° 149 - décembre 2008 trimestriel - www.iau-idf.fr

Deux tendances sont identifiables lorsqu'on se pose la question des méthodes et des postures concernant la qualité. La première tend à proposer un cadre général à l'intérieur duquel la qualité peut se penser à travers un ensemble convergent de *qualités plurielles* argumentées et construites. Elle ne peut plus se penser au singulier, comme un tout, abstrait, opaque et indivisible, mais doit se comprendre au pluriel comme un faisceau convergent de critères contributifs. S'appuyant sur la tentative de certains auteurs anglo-saxons de définir des critères de conception (*design criteria*) qu'on retrouve dans des travaux aussi divers que ceux de M. LINCOURT, CHRISTOPHER ALEXANDER OU H. HERTZBERGER⁵ par exemple, elle propose de contourner la question de la subjectivité du jugement et de l'unicité et de l'opacité du critère qualité architecturale, en cherchant à le disséquer et le rediviser selon une trame d'analyse, hiérarchisée mais non normative. Cette position, même si elle admet que la qualité du tout ne se résume pas à celle de ses parties, ne se coupe pas des problématiques de la critique d'art, Qui, à côté des références et des postures critiques, utilise aussi des critères d'analyse plus techniques et plus objectifs, comme les proportions, la composition, la construction géométrique, le chromatisme, etc, qui sont autant de facteurs sous-jacents que seul un appareil analytique construit permet de décoder.

La seconde Rompent avec les approches de type structuraliste de la qualité en conférant aux *facteurs sociaux* une prédominance sur les *facteurs cognitifs*.⁶ Dans cette perspective, le social donne le sens à la technique et prédomine.

La notion de qualités en conception renvoie au premier chef aux qualités de l'ouvrage pour les exploitants et les utilisateurs actuels et futurs dont les appréciations évoluent dans la durée. Il y a donc toujours une part d'incertitude et de controverse quant au jugement sur les qualités de l'ouvrage. La promesse de qualités formulée en début de processus est toujours assortie d'incertitudes et de risques.⁷

L'œuvre architecturale, c'est la mise en scène (art) et en équations (science) du «plein» (façades, planchers, murs, toit) vecteur d'esthétisme, et du «vide» (volume où nous vivons, où nous travaillons). Ne sacrifions pas tout l'un à tout l'autre

⁵ Voir les ouvrages : M. Lincourt, *In search of Elegance, towards an Architecture of Satisfaction*, Mc Gill Queens's University Press et University of Liverpool Press, 1999, Ch. Alexander, «A Pattern Language» (1977), traduction française partielle in *Dépliant n°5*, 1996, et H. Hertzberger, *Lessons for students in architecture*, 010-Publishers, Rotterdam, 1991.

⁶ *Qualités architecturales significations, conceptions, positions, Appel d'offres d'études et de recherches*, Plan Urbanisme Construction Architecture.

⁷ Gilles Debiz et Eric Henry, *Qualités en conception, concourance et management de la qualité Exemple par la démarche HQE*

La qualité architecturale doit d'abord dépasser le simple jugement subjectif «j'aime/je n'aime pas » Un bâtiment qui recèle une vraie qualité architecturale doit être indépendant des modes et des styles, et donc « traverser le temps », comme le traversent les objets ou les meubles, et au-delà des styles.

Les critères de confort et de surface sont des exigences naturelles et mesurables: Selon Alain-Bernard Boulanger, « *la qualité pourrait être relativement objective, les habitants attendent des qualités techniques : l'isolation, le confort, les facilités d'utilisation de l'appartement: ce sont des éléments mesurables et qui relèvent de normes.*»

La qualité d'une opération s'exprime à la fois dans sa conception (dans le prolongement de la commande), dans sa réalisation et, après sa livraison, dans l'utilisation - et la gestion - qui en est faite. Aussi, la notion de qualité architecturale ne désigne-t-elle pas le seul caractère esthétique d'un objet construit, même s'il ne s'agit pas d'évacuer cette dimension des débats...

La qualité architecturale est, très concrètement, le fruit d'une subtile combinaison entre:

- *Les orientations des politiques locales, fondées sur une certaine vision de la ville;*
- *Les contraintes spatiales et réglementaires;*
- *Les connaissances par rapport à la technicité du moment;*
- *Les références culturelles, sociales et architecturales communes;*
- *Les souhaits des citoyens en matière d'esthétique, de fonctionnalité et d'innovation;*
- *Les préoccupations économiques en adéquation avec les prix du marché;*
- *Les préoccupations environnementales dictées par la nécessaire gestion des ressources et des énergies.*

En cela, la qualité architecturale repose sur l'engagement du maître d'ouvrage, porteur d'un certain nombre d'exigences, sur l'habitant porteur d'un certain nombre de besoins mais surtout sur la capacité de l'architecte et du constructeur à transcender les obligations et les contraintes au bénéfice de l'architecture et des techniques pour répondre à ces multiples attentes et, finalement, contribuer à une meilleure qualité générale du cadre de vie.

3. LA QUALITE DE L'HABITATION

Colette Petonnet : « L'espace dans lequel vivent les hommes n'est pas une notion abstraite, une étendue sans qualité propre. C'est une réalité qualifiée qu'ils ordonnent selon leur vision du monde »

Bien qu'il n'y ait pas de définition simple de la qualité d'habitation, la plupart des chercheurs acceptent l'idée qui veut que l'amélioration de la qualité soit un objectif important et valable. Divers critères de la qualité d'habitation mis de l'avant par différents auteurs.

On distingue l'habitation comme construction physique et l'habitation en tant que chez-soi⁸ pour limiter le nombre d'aspects de la qualité d'habitation à considérer, sans pour autant perdre en compréhension. Associant l'habitation en tant que construction physique à la «machine pour vivre» de Le Corbusier et, plus largement, du mouvement moderne, la qualité repose sur la manière dont elle permet aux gens d'exécuter certaines fonctions, de fonctionner⁹ Elle se rapporte à l'organisation des activités mais aussi aux relations avec l'environnement.

Plusieurs éléments de la qualité de l'habitation ont été définis par plusieurs auteurs dont on peut citer :

- ✓ GOODCHILD¹⁰, distingue six dimensions de la qualité d'habitation:
 - «flexibilité d'utilisation»: la versatilité de l'organisation des espaces intérieurs pour une adaptation facile aux désirs et besoins des occupants, y compris les possibilités d'agrandissement;
 - «économie d'utilisation»: l'économie de construction et de matériaux et la conservation de l'énergie;
 - «accès » : l'accessibilité, en lien avec l'organisation des groupes d'habitations;
 - «intimité»: un besoin comblé en limitant les occasions de heurts avec les voisins, comme lors du partage des entrées, toilettes, salles de bain, etc., entre les membres d'un même ménage et en optimisant le contrôle et la surveillance;
 - «sécurité et prévention du crime»;

⁸ Goodchild (1997), en s'appuyant sur les travaux de Lynch (1989) et de Rapoport (1977; 1982),

⁹ cités par Goodchild selon Guiton, 1982, et Habraken, 1971.

¹⁰ Goodchild, B. *Housing and the Urban environment: A guide to housing design, renewal and urban planning*. Oxford, Blackwell, 1997

- «représentation et image » : l'esthétique du logement, incluant l'espace disponible.

Selon lui, deux aspects principaux du concept de qualité d'habitation doivent être distingués : l'«habitabilité» et les « aspects socioculturels » de la qualité d'habitation.

- L'habitabilité indique le niveau auquel un environnement supporte la vie et la santé humaine. Elle exige un design de logement qui limite les risques d'accident et de conditions de vie nocives; les matériaux inorganiques nocifs; l'air pollué et la poussière; le bruit; le manque de luminosité; et l'eau souillée.
- Les aspects « socio-culturels » de la qualité concernent plutôt le rapport entre l'environnement et les modes de vie, le statut social et les routines quotidiennes. Il mentionne que la plupart des discussions sur la qualité d'habitation conçoivent le foyer par le biais de ses aspects socio-culturels. Les débats se concentrent sur la façon dont les gens perçoivent l'environnement au sein duquel ils évoluent; dont ils agissent les uns sur les autres dans cet environnement; et dont ils jugent de sa convenance par rapport à leurs routines quotidiennes et à leurs espérances face à l'avenir.

- ✓ LAWRENCE¹¹ présente une vue d'ensemble des recherches sur l'évaluation du design de l'habitation. Jusqu'aux années 60, la recherche s'intéressait surtout aux principes structuraux de l'habitation, aux méthodes de construction et aux caractéristiques visuelles, acoustiques et thermiques du bâti.

Lawrence explique que les recherches sur le comportement et l'habitation ont utilisé des techniques d'enquête traditionnelles pour mesurer les préférences et la satisfaction résidentielle.

Les données de telles enquêtes ont ensuite été utilisées pour établir des orientations et des directives pour le design de nouveaux environnements résidentiels. L'auteur fait toutefois une mise en garde importante : *plusieurs de ces études ont négligé le fait que les données obtenues ne pouvaient pas être exportées vers d'autres contextes, sans d'importantes précautions. Ce commentaire de Lawrence met en lumière les variations dans la définition de*

¹¹ Lawrence, Housing, Dwellings and homes: Design theory, research and practice édition (1987)

*la qualité d'habitation selon les groupes de gens ou selon les différents contextes. C'est ici que le concept de satisfaction résidentielle devient important.*¹²

Il définit plus clairement la qualité d'habitation dans un modèle où deux dimensions sont en relation, soit :

- les constituantes physiques, matérielles, sociales et économiques des environnements résidentiels;
- les significations perçues, les valeurs et les utilisations de ces constituantes.

Ce même auteur développe davantage la notion de qualité d'habitation. Au-delà de la définition de standards minimums, l'auteur insiste sur la capacité de l'environnement résidentiel à satisfaire des besoins et des demandes différenciés. Il parle :

- de la capacité du logement à s'adapter aux modes de vie et aux préférences des habitants (lesquels sont variés entre les groupes dans une ville, à un point dans le temps et à travers le cycle de vie);
 - de la disponibilité et de l'accessibilité de l'habitation, incluant le financement et la production;
 - et des qualités environnementales qui ont des conséquences à long terme pour la société dans son ensemble.¹³
- ✓ Une autre liste de dimensions pour la qualité d'habitation, Celle présentée par PACIONE ¹⁴. Les dimensions sont ici regroupées selon qu'elles concernent l'habitation ou le quartier, les cinq dimensions qui caractérisent la qualité de l'habitation:
- Internal design (e.g. size and layout of rooms, and number of rooms);
 - Building standard uses (e.g. efficiency of heating system, cost of heating home, and standard of building and internal repair);
 - Health and comfort (e.g. view from living room, and amount of sunlight received);
 - Privacy (e.g. visual and audio privacy from neighbors, amount of noise from neighbours, amount of noise from outside and amount of space for own use);
 - External appearance ».

¹² NGUYEN LAN PHUONG, densité et qualité d'habitation au Vietnam Le cas du quartier Bui Thi Xuan à Hanoi, Mémoire présenté à la Faculté des études supérieures de l'Université Laval ; QUEBEC; 2006.

¹³ NGUYEN LAN PHUONG, densité et qualité d'habitation au Vietnam Le cas du quartier Bui Thi Xuan à Hanoi, Mémoire présenté à la Faculté des études supérieures de l'Université Laval ; QUEBEC; 2006.

¹⁴ PACIONE, M. (1984). "Evaluating the quality of the residential environment in a high-rise public housing development." *Applied Geography*. p 59.

4. SATISFAIRE LES BESOINS DES HABITANTS, POUR UNE MEILLEURE QUALITE

L'usager, il est un interlocuteur valable et aucun changement ne sera possible, aucune repense architecturale ne sera suffisamment pertinente si elle n'est pas associée a la démarche du bâtisseur¹⁵

HERTZBERGER¹⁶ confirme que la qualité ne peut se limiter à la réponse au programme. Dans une habitation, les fonctions sont plurielles et les usages dépassent la fonction.

Il propose de penser l'espace à travers l'usage et pas seulement la fonction, HERTZBERGER parle d'appropriations, d'usages détournés, pour lui la qualité de l'habitation est liée a celle d'usage, c'est la mesure selon laquelle le bâtiment donne ou pas satisfaction aux usagers dans l'instant, dans la durée et dans la longue durée.

Le mouvement de critique des idées et des pratiques du mouvement moderne en architecture et urbanisme dans lequel surgit la notion de participation se fait sur 3 plans principaux. Premièrement, on critique les modèles du logement, leur caractère standard et fonctionnel qui ne répond pas aux besoins et attentes des habitants; deuxièmement, on conteste la spécialisation du savoir: l'architecte n'est pas le seul à avoir des compétences, l'usager en a aussi¹⁷; et troisièmement, on conteste la société de consommation et son système de production: on ne veut plus consommer des modèles. Ainsi, il faut qu'il y est une meilleure adéquation entre l'habitat et les besoins des usagers.

¹⁵ Adriana RABINOVICH BEHREND, Participation et architecture, mythes et réalité, quelques cas d'habitat groupé en suisse, p

¹⁶ Les dix leçon d'architecture

¹⁷ ADRIANA RABINOVICH BEHREND, participation et architecture, mythe et réalité, quelques cas d'habitat groupé en suisse, Lausanne 1996

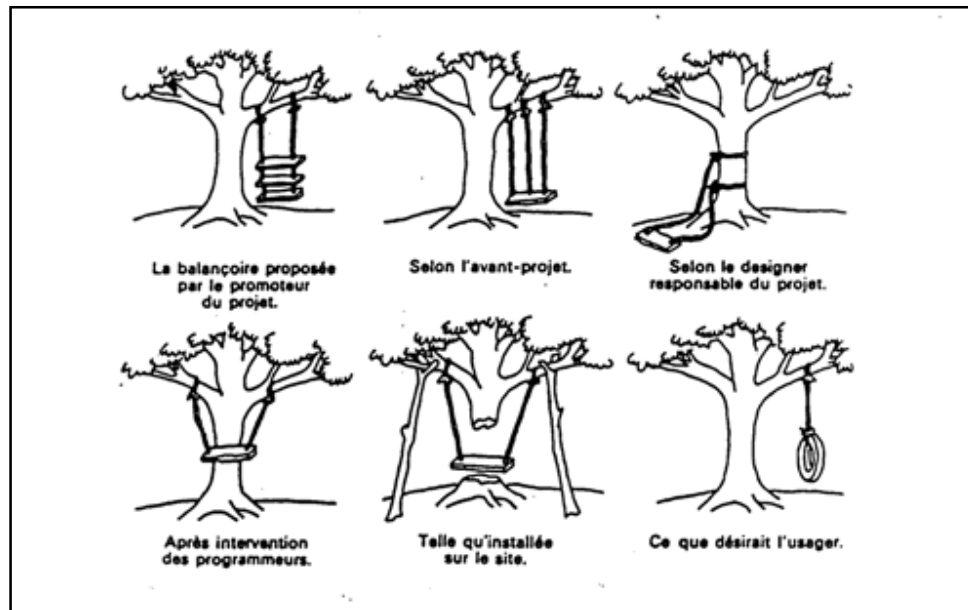


Figure 09, *Le besoin de l'utilisateur selon CHRISTOPHER ALEXANDER.*

Source : ALEXANDER, *une expérience d'urbanisme démocratique*, université d'ORIGON, PARIS seuil ? coll , ESPACEMENT, (1976) p.47

Dans cette perspective, dans son livre "Une expérience d'urbanisme démocratique", CHRISTOPHER ALEXANDER soutient qu'il est impossible qu'un bâtiment soit bien adapté aux besoins des utilisateurs s'il n'est pas conçu par eux-mêmes. Ce sont les utilisateurs réels d'un bâtiment, souligne-t-il, qui savent mieux que quiconque ce dont ils ont besoin. ALEXANDER avance aussi que lorsqu'un individu conçoit le plan de son bureau, il intègre ces besoins supplémentaires et subtils, d'autant plus naturellement qu'il les ressent. Mais lorsqu'il doit les expliquer à un architecte, les seuls besoins transmissibles sont ceux qu'il peut exprimer avec des mots"¹⁸

C'est en effet une mise en question de tout l'appareil conceptuel de l'architecture qui se met en place. Les problèmes concernant l'habitat ne sont plus, pour de nombreux professionnels, le domaine réservé du spécialiste; les habitants et leur logique doivent être pris en compte. Et ceci n'est guère possible qu'au travers de l'intervention directe des usagers dans la chaîne de production du bâti.

¹⁸ ALEXANDER, *une expérience d'urbanisme démocratique*, université d'ORIGON, PARIS seuil ? coll , ESPACEMENT, 1976

4.1 LA NOTION DE BESOIN

Le besoin est un sentiment de privation de manque parallèle a la notion de désir que l'individu cherche à disparaître par la consommation d'un bien c'est une demande exprimée ou latente d'ordre individuel ou collectif

Un besoin est pour les êtres vivants une sensation de manque, de privation d'insatisfaction, qui les poussent à accomplir des actes perçus comme nécessaire pour but de faire disparaître cette sensation de manque.

La notion de besoin est relative en fonction du lieu et de l'époque, ce qui apparaît comme besoin de nos jours ne l'était pas nécessairement autrefois ou dans une autre société

Les besoins peuvent être classés en deux grandes catégories :

- Les besoins élémentaires ou physiologiques, besoins primaires indispensables à la survie se loger, manger respirer se protéger du froid et de la chaleur, se défendre contre les agressions etc

Quelques besoins primaires sont satisfaits par la nature, notamment celui de respirer mais la majorité d'entre eux ne le sont pas et nécessitent la production de biens par l'homme

- Les besoins matériels (besoins secondaires) destiné à satisfaire un bien être supplémentaire, des nécessités non vitales, équipements, culture, vêtements à la mode, téléphone portable...

On peut aussi les classer en:

- Besoins individuels que l'individu consommateur peut satisfaire lui-même, en fonction de ses ressources, en achetant les biens et services associés
- Besoins collectifs exprimés par un ensemble d'individus, pour la satisfaction desquels la collectivité (l'état, les organismes sociaux) met gratuitement à disposition des services collectifs (éducation, police)

Les besoins sont illimités car on constate que si au fur et à mesure qu'un besoin est satisfait, son intensité diminue, un autre apparaît et la chaîne continue. Seules les sociétés primitives se contentaient de satisfaire leurs besoins primaires, nos sociétés ont créées d'autres besoins, d'autres envies qui augmentent perpétuellement sans connaître de limites, l'espace doit être conçu et aménagé en fonction de ces besoins.

De tous temps l'homme a eu besoin de se protéger contre les intempéries, les animaux et plus tard contre les agressions et les voleurs. La protection des biens et des personnes est la fonction d'usage principale de l'habitat.

Toutes fois ces besoins ont évolués comme les styles, les solutions techniques et les styles architecturaux

L'évolution des besoins dépend aussi:

- Du contexte historique, guerres paix, échanges commerciaux et techniques
- Du contexte sociale : mœurs, coutumes de la population
- Du contexte économique: capacité financière

4.2. LA NOTION DE SATISFACTION, DIVERS APPROCHES

Comme déjà stipulé dans le premier chapitre, Considérée dans sa fonction primaire comme un abri pour se protéger des forces de la nature et conjurer les risques futurs, la maison assure les besoins physiologiques (ex : dormir, manger, boire, se divertir, etc.) et matériels de ses occupants.

Pour satisfaire ces exigences, l'espace de la maison est différencié et aménagée en pièces fonctionnelles (ex : la cuisine, chambre, etc.) où chaque individu pratique et utilise l'espace selon ses modes de vie.

La satisfaction est très largement déterminée par l'écart perçu entre une situation réelle et la représentation d'un model idéal de référence ¹⁹

La satisfaction résidentielle en habitation a fait l'objet d'un nombre considérable d'études:

Dans sa synthèse des travaux sur la satisfaction résidentielle, LAWRENCE (1984) retient divers éléments physiques des développements de l'habitation qui sont liés à la satisfaction résidentielle de manière récurrente. Ce sont:

- L'aspect (aménagement ou design),
- La dimension des espaces
- et l'intimité.

Quand a KLEIN, il développe ce qu'il a appelé « un programme maximal » qui se résume en quatre points :

- L'habitation doit être économique, minimum de surface pour un maximum de personne...

¹⁹ Monique Eleb, Monique Eleb-Vidal, Thierry Mandoul, PENSER L'HABITER Editions Mardaga, 1990 – 183, P32

- L'habitation doit être saine, orientation homogène et correcte des chambres, bonne ventilation naturelle...
- L'habitation doit être techniquement irréprochable, il s'agit de répondre aux exigences de fonctionnalité et de simplicité liées à la configuration et à la distinction des espaces, de l'habitation...
- L'habitation doit être agréable.

Trois méthodes principales ont été élaborées par GOODCHILD pour évaluer les préférences des utilisateurs et leurs besoins:

- Les méthodes basées sur la participation directe de l'utilisateur dans le design;
- celles qui se basent sur des questionnaires et des enquêtes;
- les méthodes qui se fondent sur une analyse du comportement.

Quatre composantes influencent la satisfaction résidentielle (par comparaison d'un grand nombre de milieux résidentiels, en employant une belle diversité de méthodes) et la profondeur de l'analyse, ses composantes sont:

- les caractéristiques physiques de l'habitation;
- les perceptions, les comportements et caractéristiques démographiques résidentielles;
- les caractéristiques des politiques et règlements de gestion;
- la communauté environnante.

5. LES ENJEUX DE LA QUALITE

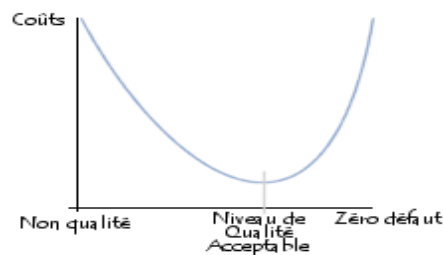
Plusieurs enjeux doivent être indiqués quand on aborde la qualité architecturale et urbaine:

5.1. COUTS DE LA QUALITE/COUTS DE LA NON-QUALITE.

Le coût de la qualité désigne la quantité d'argent et de ressources utilisés pour garantir le respect des normes de qualité, durant les étapes du cycle de vie d'un projet donné qu'il soit urbain ou architectural, c'est-à-dire de faire une estimation des coûts dès la phase de conception ce qui nécessite une capitalisation des connaissances relatives à l'élaboration de projets urbains et architecturaux.

En fait, la non-qualité coûte plus que la qualité, la *non-qualité*, possède un coût également, il s'avère généralement plus coûteux de corriger les défauts que de réaliser un projet tout en respectant les règles de l'art

Un projet qu'il soit sur le plan urbain ou architectural jugé défectueux coûtera au final plus du double du prix de production. La différence de prix sera moins grande si le défaut est détecté en cours de production que s'il est détecté par le client final qui est l'utilisateur ou l'habitant. Il s'agit donc de trouver le juste équilibre permettant d'éliminer au maximum la non-qualité, tout en y consacrant un budget raisonnable.



Le résultat collectif ne reçoit pas un satisfecit de la part des utilisateurs finaux. Tout un chacun se plaint de la mauvaise qualité d'exécution, des incidents divers dus à des malfaçons... En fait l'ensemble de ces désagréments se double des dysfonctionnements que les professionnels reconnaissent exister entre eux ; en particulier, la reprise systématique des plans entre architectes et gestionnaires puisqu'il est impossible de réutiliser les données directement... Ajoutés les uns aux autres, tous ces événements constituent les coûts de non-qualité.

La non-qualité dans la construction peut se présenter sous différents volets:

- Réclamations de clients (problème esthétique, finitions, malfaçons diverses);
- Sinistres couverts par les garanties de bon fonctionnement et décennale;
- Défauts de conformité à la réglementation technique.
- Problèmes d'organisation interne dans les entreprises, dans les agences d'architecture, dans les sociétés de maîtrise d'ouvrage;
- Gaspillage de temps pendant les études;
- Reprises d'ouvrages mal exécutés, accidents, litiges, temps perdu sur le chantier.

L'accroissement des exigences qualitatives conduit le secteur du bâtiment à s'inspirer des solutions du secteur industriel, des thématiques sur l'innovation, les procédures qualités (norme ISO), ou les organisations qualifiantes

5.2. LA REGLEMENTATIONS :

Les règlements de construction sont les documents établis par un organe officiel (administration ou autorité responsable). Ils contiennent les dispositions visant à assurer les exigences de sécurité, de stabilité, d'hygiène, et le niveau du confort compatibles avec les exigences sociales et de l'environnement pendant la construction et pendant toute la durée de service du bâtiment.

La réglementation en urbanisme est en grande partie faite de règles procédurales qui gouvernent l'espace urbain. Cette réglementation indique les formes d'activités immobilières qu'on doit donner à un terrain donné et les obligations positives qui conditionnent l'acceptation du projet immobilier. L'objectif majeur de ces règles étant l'encadrement des constructions et édifications programmés et toutes les autres formes d'utilisation du sol urbain, de manière à éviter les dysfonctionnements les plus graves. La réglementation est souvent accompagnée par un ensemble de normes qui impliquent l'existence d'une régularité de prescriptions qu'il ne faut pas transgresser. Ces prescriptions on les trouve surtout dans les instruments d'urbanisme et qui régissent la régulation de l'aménagement de l'espace.

5.4. LA NORMALISATION;

La norme est le résultat d'un choix collectif et raisonné en vue de servir de base d'entente (référence) pour la solution de problèmes répétitifs ; elle représente un équilibre entre les exigences des utilisateurs, les possibilités technologiques des producteurs, les contraintes économiques et sociales des uns et des autres et l'intérêt général auquel doivent veiller les pouvoirs publics.

De même, on défini les normes comme étant des documents définissant surtout les propriétés essentielles des matériaux, des composants et des produits constituent les bâtiments ainsi que leurs dimensions, leurs caractéristiques et leurs performances. Elles renseignent souvent aussi sur la façon dont ces caractéristiques peuvent être vérifiées.

D'une manière générale, les normes sont liées aux règlements de construction du fait que les caractéristiques qu'elles définissent, satisfont aux exigences de ces règlements. C'est pourquoi les règlements y font, souvent, référence.²⁰

Le principal critère d'adaptation des normes, est d'accroître l'utilisation économique du sol en autorisant un niveau plus élevé de densité et de ration d'utilisation de la parcelle tout en sauvegardant la salubrité des quartiers et en respectant le mode de vie des habitants. Aussi des normes différentes pour les infrastructures et les réseaux concernant les programmes de construction de logements.²¹

La pratique architecturale est corsetée par un ensemble de normes aussi (surface, accessibilité...) qui brident la créativité et l'innovation. L'habitat est vraisemblablement le produit d'un ensemble de contraintes constructives, liées à des normes, des règlements, des savoirs faire et des choix de matériaux.

Les normes et la pression des gestionnaires, qui par le biais de cahier des charges internes imposent certaines prestations, constituent un cadre rigide face à la création architecturale. Qu'il s'agisse de normes thermiques, acoustiques ou d'accessibilité, censées augmenter le confort de l'habitation, elles sont aussi des freins à des propositions d'organisation du logement innovantes. Pourtant, les normes constituent aussi des acquis sociaux sur lesquels il est difficile de revenir ou de transiger.²²

Concernant les normes environnementales, Les normes n'ont pas fait la preuve de leur pertinence, l'exigence d'économie d'énergie peut remplacer la norme. La période de transition que nous vivons peut être l'occasion de poser des exigences en termes d'économie d'énergie, de ventilation naturelle, de gestion des eaux et de développement de système de chauffage intelligent, plutôt que l'imposition d'un système normatif accablant, appelé de toutes façons à évoluer.

5.6. LES DEMARCHES QUALITE, LABELS ET CERTIFICATION

C'est l'approche organisationnelle permettant un progrès permanent dans la résolution des non-qualités. Nombre de démarches et de labels se développent. Chacun arbore ses

²⁰ <http://www.mhu.gov.dz/construction.asp>

²¹ Abdelala BOUNOUH, Planification spatiale et logiques des acteurs de production et de gestion de l'espace urbain : cas du nouveau quartier résidentiel d'EI MOUROUJ dans la périphérie méridionale du Grand Tunis; thèse de doctorat; Mars 2004

²² Roland Castro, architecte, LE LOGEMENT DE TOUS AU SERVICE DE L'URBANITE Loger tout le monde dignement, Rapport au Ministre du logement et de la ville Juin 2008

spécificités et cible une échelle d'intervention. Il est donc parfois difficile de s'y retrouver. Pourtant, cela peut s'avérer une étape nécessaire dans un objectif de clarification des enjeux et d'amélioration des pratiques.

La « certification » se rapporte ainsi à la délivrance d'une assurance écrite (le certificat) par un organisme extérieur indépendant, qui audite un système de management et vérifie qu'il est conforme aux exigences spécifiées dans la norme.

Pour les labels qualité, Faire labelliser son projet, c'est obtenir un critère de reconnaissance, de garantie venant certifier la qualité de la démarche et approuver les conditions de réalisation de ce projet. C'est s'engager volontairement à respecter des exigences généralement élevées de qualité.

Parmi ces démarches on peut citer des exemples de certifications qui portant sur la qualité environnementale et sanitaire en matière de construction tel que:

- CERQUAL est une filiale de QUALITEL qui est en charge de l'activité de certification des logements neufs et propose les certifications QUALITEL (confort et économie de charges),
 - CERTIVEA, La certification NF Bâtiments Tertiaires - Démarche HQE® permet de distinguer des bâtiments confortables, sains et plus respectueux de l'environnement que les bâtiments de la même génération.²³
- Et d'autres...

Pour ce qui est des labels qualité, on peut citer :

- Démarche HQE: proposée par l'association HQE, il s'agit du premier référentiel apparu. Elle se décline aujourd'hui avec la démarche HQE Aménagement. Dans tout les cas, la méthode repose sur une grille de cibles à atteindre, cela constitue un canevas à suivre et conduit à l'obtention d'une certification.
- La démarche PASSIVHAUS (Allemagne) Elle a pour objectif la réduction des consommations énergétiques des immeubles d'habitation en assurant l'apport en énergie solaire passive, en renforçant l'isolation des bâtiments, l'utilisation des énergies renouvelables, la récupération de chaleur. Et autres....

²³ <http://www.certivea.fr/>

CONCLUSION

La qualité et plus spécifiquement la qualité de l'habitation, est une notion a la fois vague et complexe mais surtout relative, elle revoie a une quantité de dimensions abordées par différents auteurs cités dans ce chapitre ou autres, qui ont choisis d'aborder la qualité de l'habitation sous différents angles : physiques ou personnels ou même sociaux, ils ont mis des listes et des dimensions fixes pour que l'habitation repend au mieux aux besoins des habitants.

Lors du développement de ce chapitre on s'est aperçu qu'il y a toujours des constantes liées a l'habitat et a la maison qui sont: protection, sécurité, et confort. Ces dernières sont nées au fil du temps par le développement de la nature de besoin.

La qualité, c'est la qualité d'un « tout architectural et urbain » ; Même si les procédures type ISO, Les labels et certification qui ont dernièrement connu un grand essor, même si les démarches qualité permettent d'assurer la qualité des éléments d'architecture et des différentes parties du projet, pour que la bonne qualité soit assurée, il faut qu'il y est une bonne qualité d'usage, cette dernière ne peut être effective que par le biais d'un raisonnement qui prend en charge la satisfaction des besoins des habitants.

INTRODUCTION

Et en admettant que la production de l'habitat individuel entre dans une chaîne d'actes d'où la nécessité d'aborder l'habitat individuel autant que projet architectural, sa conception doit répondre à une situation de repense à un problème donné ce qui amène à aborder la conception comme étant un processus de résolution de problème, on a donc interpellé surtout les travaux de ASSIA BENEDEDOUCH et MICHEL CONAN et autres, qui ont largement travaillé sur ce domaine, nous revenons à dire que c'est juste pour en prendre connaissance de l'état de la recherche et à la fois mieux éclairer théoriquement notre approche du sujet.

Le processus de conception de l'habitation individuelle fait interpeler une notion forte qu'est la relation architecte client, une étude de cette relation se trouve donc imposante du fait qu'elle a un impact direct sur la qualité.

1. LA NOTION DE PROCESSUS

*« Tout le monde apprend lors du processus. » Bill
Reed, atelier sur le PCI de SEFC, avril 2006–*

Le mot processus est défini comme étant des activités qui transforment des éléments d'entrée en éléments de sortie¹

Dans son guide pour l'organisation et la qualité dans les agences d'architecture, l'Agence Qualité Construction, donne à ce terme la définition suivante: « Un processus est un enchaînement d'étapes concourant à une finalité bien définie pour répondre à une demande clairement identifiée ».

En psychologie cognitive, CAVERNI (1991) définit le processus comme étant "une suite d'opérations mentales par lesquelles un sujet traite des informations à partir de connaissances structurées".

¹ Voir ISO 9000

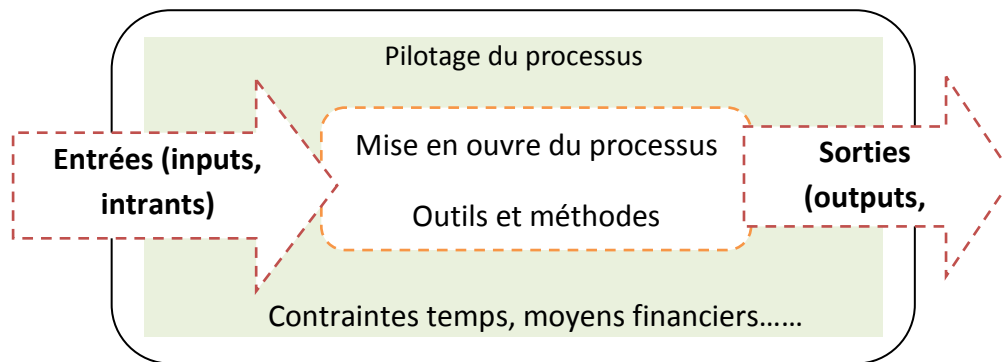


Figure10: SCHEMA EXPLIQUANT LA NOTION DE PROCESSUS

Source, Jean LE BISSONNAIS, Management de projet / Les processus (d'après ISO 10006)

Dans le cas de produits immatériels, mettant en œuvre des processus de décision et des facteurs humains,..., ces démarches aboutissent à des mosaïques de petits systèmes, qui posent souvent, et de manière plus aiguë que pour des produits matériels, des problèmes de redondances, d'interface et de cohérence globale. De plus, il apparaît lors de la conception ... que des problèmes non prévus initialement, apparaissent souvent.

Un processus est un enchaînement d'activités, une route à suivre dans le but de définir ou de réaliser un produit, La définition du processus comporte donc : un point de départ et point d'arrivée avec un certain nombre d'étapes, chaque étape se définit elle-même par: des informations en entrée et une production en sortie des outils nécessaires à son fonctionnement, et des indicateurs permettant de mesurer son bon fonctionnement.

Un modèle de processus décrit les tâches à réaliser, la démarche méthodologique à mettre en œuvre pour atteindre l'objectif souhaité. Il décrit, à un niveau abstrait, la façon d'organiser la production du produit: les étapes, les activités qu'elles comprennent, leur ordonnancement, et parfois les critères pour passer d'une étape à une autre

La complexité de la notion de processus vient quant à elle : Des Coûts, des délais ou de la qualité, imposées par l'utilisateur, De la résolution coopérative de problèmes, Des connaissances multidisciplinaires qu'il est nécessaire d'avoir et de l'importance d'un certain nombre de facteurs économiques, sociaux, techniques...

2. LA CONCEPTION ARCHITECTURALE AUTANT QUE PROCESSUS DE RESOLUTION D'UN PROBLEME

Proust : « Le voyage de la découverte ne consiste pas à parcourir de nouveaux paysages, mais à avoir de nouveaux yeux. »

Étymologiquement, la conception concerne la manipulation de concepts, c'est à dire la manipulation d'une « *représentation générale et abstraite d'un objet ou d'un ensemble d'objets* »². Entreprendre une réflexion sur la conception architecturale suppose la saisie du problème dans sa double dimension: celle du processus et celle de l'objet produit. L'innovation est centrée davantage sur le processus de conception que sur l'objet architectural.

Concevoir suppose de définir le problème (Lanzara, 1986). Une part importante de l'activité de conception est consacrée généralement à la structuration du problème, et le reste, à la recherche de la solution (Simon, 1973).

En effet, la notion de conception ne se réduit pas à celle de projetation (élaboration du projet architectural) mais elle tient compte aussi des phases de programmation, de construction, d'appropriation et de gestion. Abordé ainsi dans son intégralité, le processus de conception nécessite une réflexion sur la totalité des acteurs engagés dans chaque phase, et non seulement sur le "concepteur". "*...une solution ne se constitue pas uniquement dans le rapport symbiotique création/créateur, mais par des rapports complexes entre des acteurs aux multiples rationalités et évoluant dans des contextes socio-économiques et culturels précis*"³

Faisant écho aux idées diffusées après les années 68, certains milieux universitaires défendent l'existence d'une deuxième génération de méthodes de conception architecturale. Les modèles de la première génération fonctionnent de la manière suivante: vous travaillez avec votre client pour comprendre le problème; puis vous vous retirez et vous produisez une solution; ensuite vous revenez voire client pour la lui présenter, et souvent vous vous heurtez à des problèmes de mise en œuvre parce qu'il ne vous croit pas. La conclusion (des auteurs) de la seconde génération, c'est qu'un tel déroulement est complètement insensé, et que le client a bien raison de ne pas vous croire dans de telles circonstances parce que, à chaque pas dans la mise au point de votre solution, vous avez prononcé des jugements déontiques, des

² Dictionnaire Larousse 2001

³ PROST, 1992

jugements relatifs à ce qui devrait être fait, qu'il peut ou non partager, mais qu'il ne peut pas découvrir à la lecture du produit fini sous lequel lui apparaît votre solution. 4

Ainsi, on peut imaginer que, lorsque l'habitant participe à la phase de projection, il joue un rôle actif et, de ce fait, son intervention ne se réduit pas à accepter ou refuser les solutions proposées par l'architecte. Cette possibilité de collaboration étroite, d'interaction entre les usagers et l'architecte peut augmenter la réceptivité réciproque des individus et conduire à une meilleure compréhension mutuelle.⁵

La plupart des ouvrages qui consacrent une réflexion au processus de conception révèlent avant tout la dimension artistique de la création architecturale⁶. Cette dimension artistique est à l'origine de nombreux travaux de critiques et de théoriciens de l'architecture, ainsi que d'historiens de l'art qui analysent la position des œuvres architecturales dans le développement de la culture architecturale. Par ailleurs, la dimension artistique inspire également les travaux de chercheurs et architectes qui tentent de cerner la complexité des mécanismes de la créativité architecturale.

Mais, outre sa dimension artistique, la conception architecturale doit être comprise comme une activité de recherche d'une solution à un problème. Dans cette perspective, les différentes phases du processus peuvent être définies de la manière suivante:⁷

- *PROGRAMMATION: processus de formulation du problème (émergence et mise en place de l'opération, définition de la commande et élaboration du programme).*
- *PROJETATION: processus de formulation de solutions au problème posé.*
- *CONSTRUCTION: processus de concrétisation d'une solution conçue.*
- *APPROPRIATION ET GESTION: processus d'appropriation et de maintenance et transformation d'une solution existante.*

4 PROST, R. conception architectural, une investigation méthodologique, paris EDITION L'HARMATTAN, collection, ville et entreprise.1992

5 RITTEL (1972). cité par Tom Health, in CONAN (1988) p. 72. En s'appuyant sur l'analyse des deux essais de théorie dans la conception de l'espace, proposés par Christopher Alexander, cité par A,R,BEHREND

6 CONAN, concevoir un projet d'architecture, paris l'HARMATTAN, collection ville et entreprise,1990

7 PROST, R. conception architectural, une investigation méthodologique, paris EDITION L'HARMATTAN, collection, ville et entreprise.1992

Si l'on admet que la conception architecturale est une activité de recherche de solution à un problème, il faut comprendre que dans cette activité, les informations auxquelles les concepteurs font appel pour élaborer le projet ne sont pas complètement contenues dans la définition de la commande; autrement dit, les objectifs et les contraintes du problème ne sont pas entièrement donnés a priori et peuvent être exprimés de manière différente selon le point de vue adopté. Ainsi, la plupart des architectes s'appuient sur quelques données élémentaires afin d'obtenir une proposition initiale, une première solution possible du problème. *"Ceci leur permet de susciter une image visuelle soit a priori, soit au terme d'une analyse préliminaire qui précède la présentation de l'image visuelle sans que celle-ci en découle pour autant par une succession d'opérations logiques."*⁸

Les tentatives de faire du projet un processus essentiellement déductif ont toutes échoué, soutient PIERRE VON MEISS, ceci étant dû à la dimension culturelle de l'architecture ainsi qu'à l'impossibilité de définir à l'avance toutes les nuances importantes d'un problème d'architecture et d'urbanisme. Car le projet est une production de connaissances par le biais d'un processus itératif de conjectures et de réfutations; il est en lui-même un instrument de recherche du problème à poser, et non pas simplement la recherche d'une solution.⁹

A partir de ce constat se dégage l'importance de travailler en collaboration avec les futurs usagers. Ils possèdent des informations qui devront s'intégrer de façon cyclique durant l'élaboration du projet. Dès lors, Dans ses travaux ADRIANA RABINOVICH BEHREND¹⁰ a émis l'hypothèse que l'implication active des usagers dans la conception architecturale permettrait de changer la logique des processus selon laquelle les besoins et attentes des usagers sont exprimés une fois pour toutes lors de la prise de la commande et, partant, toute imprécision ou changement d'avis de la part du client est perçu par l'architecte comme source de dérangement. Ainsi dans ces processus, bien que les besoins des usagers figurent parmi les données élémentaires sur lesquelles les architectes s'appuient pour proposer un concept, la définition des dits besoins n'avance pas simultanément avec la définition du problème. Au contraire, ils sont considérés comme des constantes de départ.

⁸ CONAN, concevoir un projet d'architecture, paris l'HARMATTAN, collection ville et entreprise, 1990, p.117

¹⁰ ADRIANA RABINOVICH BEHREND, participation et architecture, mythe et réalité, quelques cas d'habitat groupé en suisse, Lausanne 1996

3. DES TRAVAUX MENES SUR LE PROCESSUS D'ELABORATION D'UN PROJET ARCHITECTURAL

La catégorie d'auteurs qui se sont accordés sur le fait qu'il n'est plus possible de considérer l'architecture par rapport à son objet final (produit) mais que celui-ci doit être intégré dans un "système plus large" incluant tous les acteurs en particulier le client ou le commanditaire, pensant que la relation entre le client et le concepteur constitue une partie du processus d'élaboration du projet. Une approche qui leur a valu l'appellation de "courant systémique". Inscrites dans une nouvelle appréhension globalisante de la réalité, plusieurs études diversifiées ont porté aussi bien sur la conception que sur les systèmes d'acteurs. Même les chercheurs qui se sont penchés sur l'attitude des architectes durant leur acte de conception ont reconnu que celui-ci est un acte collectif engageant plusieurs acteurs, provoquant par là l'expansion de la notion même de conception à d'autres registres que celui de la création.

ASSIA BENDEDDOUC¹¹ (qui s'est proposé d'innover en matière d'investigation en adoptant une étude de cas approfondie prenant en compte l'ensemble du processus d'élaboration d'un projet d'architecture) désigne dans son bilan fait sur la recherche ELLEN SHOSHKES¹² comme étant la première et la seule à avoir tenté d'appréhender le processus de conception d'un projet d'architecture à travers les principales phases qui le constituent en montrant l'impact des différents acteurs sur le produit final. Ce pourquoi cette dernière s'est basée sur une analyse de neuf projets d'architecture.

Dans la même période, deux années après, DANA CUFF¹³ consacre un ouvrage à la pratique de l'architecture qu'elle illustre par des études de cas dans lesquels le client occupe une place importante. En les soumettant à comparaison, A. BENDEDDOUC note que ces deux auteurs convergent de manière importante sur plusieurs points, spécialement au niveau des critères de sélection des cas retenus et des conclusions.

Toutes les deux se sont intéressées à des projets de grande qualité pour tenter de déterminer les conditions de leur production, toujours dans la perspective d'améliorer la

¹¹ Dans son livre, Le processus d'élaboration d'un projet d'architecture, Editions L'Harmattan, 1998

¹² Shoshkes Ellen, The Design Process. Case studies in Project Development, Whitney Library of Design, New York, 1989.

¹³ Cuff Dana, Architecture, The Story of Practice, Institute of Technology, Massachusetts, 1991.

pratique architecturale. Comme elles ont toutes les deux pris en considération dans leur examen de cas retenus plusieurs éléments intervenant dans le processus de conception d'architecture, notamment le programme, la composition de l'agence d'architecture et ses habitudes de travail.

Concernant E.SHOSHKES, la solution à la crise actuelle de la pratique architecturale résiderait dans l'identification des facteurs de production de projets réussis, dans le sens où ces projets satisfont de manière concomitante aux besoins des clients, de la communauté et des concepteurs. C'est ce qui fonde d'ailleurs son unique critère de choix unificateur des neuf projets étudiés. La question principale à laquelle cet auteur voulait répondre portait sur la manière avec laquelle les idées créatrices, génératrices d'un projet réussi survivent au processus de va et vient et au contraintes qui tendent à renforcer les solutions conceptuelles les plus conventionnelles, sans prendre en considération la phase de réalisation dans son analyse. Elle laisse, cependant, entrevoir le rôle des différents intervenants autre que l'architecte dans le processus.

MICHEL CONAN a utilisé l'affirmation de la non existence du discours unique sur la méthode pour remettre en question l'intérêt porté par la recherche sur les modes de pensées qui fondent l'activité de conception architecturale de manière exclusive.

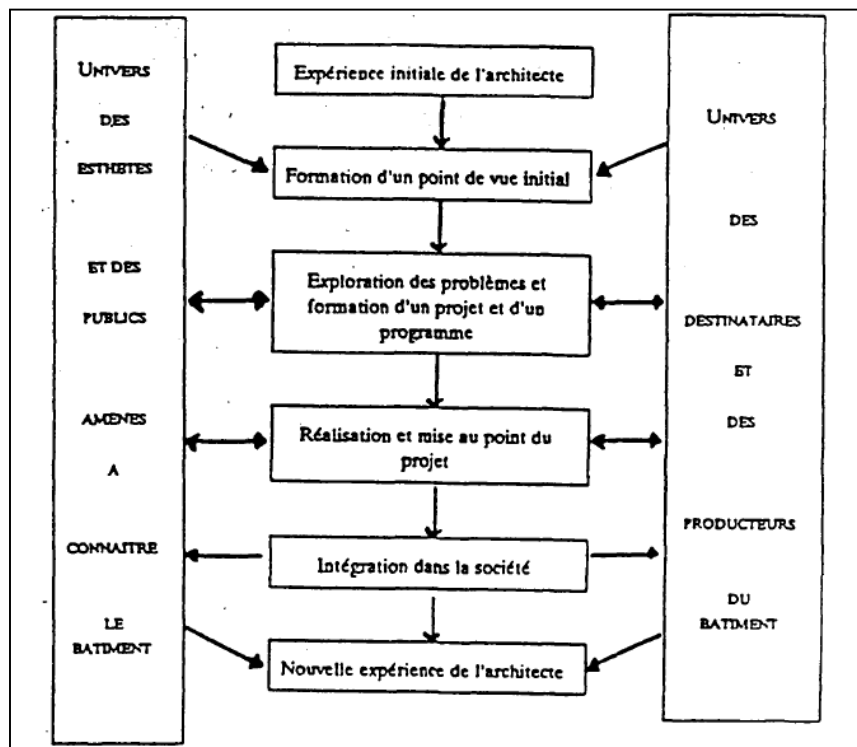


Figure11, Ébauche d'un modèle pragmatique de la conception architecturale,
Source : CONAN.M, Concevoir un projet d'architecture, collection, villes et entreprise,
l'harmattan, paris (1990), P157

Michel Conan recommande l'expansion de l'investigation vers 'organisation des gens qui la pratiquent les moyens dont ils disposent, les conditions dans lesquelles la société au sein de laquelle ils agissent en oriente, favorise et limite certains aspects., il propose alors d'aborder l'activité de conception architecturale comme une activité sociale complexe comportant de multiples formes d'interactions entre des groupes d'acteurs sociaux, afin d'étudier successivement chacun d'eux sans se préoccuper de construire un model idéal décrivant l'essentiel de l'activité de conception architecturale¹⁴

4. LA MISSION DE L'ARCHITECTE

L'art de travailler avec le client, n'est-ce pas peut-être là le grand défi?... (Adriana RABINOVICH BERHEND)

L'architecte est défini par le dictionnaire de l'académie française (1878) en ces termes: *l'artiste qui compose les édifices, en détermine les proportions, les distributions, les décorations, les fait exécuté sous ses ordres et en règle les dépenses. Par conséquent, l'architecte est à la fois un artiste et un praticien, sa fonction est de concevoir et étudier la composition d'un édifice, d'en diriger et surveiller l'exécution, de vérifier et régler les comptes et les dépenses y relatifs.*

Le rôle de l'architecte devient essentiel, puisqu'il doit prendre en charge toutes les données politiques, sociales, économiques et culturelles d'une société pour réaliser le cadre bâti. Le degré de réussite de son œuvre dépend en grande partie de sa capacité de synthétiser toutes les données dont il dispose. ¹⁵

La conception architecturale se caractérise par la cohabitation d'une activité créative importante et d'une prise en compte, souvent avancée et évolutive, de contraintes. Le travail de l'architecte est alors une activité intellectuelle qui consiste à formuler une solution originale et innovante pour concevoir un bâtiment selon un ensemble de contraintes variées. La solution est exprimée par une représentation du bâtiment à construire. Pour arriver à cette représentation, l'architecte traverse un processus complexe de création où l'étape préliminaire de recueil de données cohabite avec l'élaboration des idées guides. Ces idées guides agissent

¹⁴ Conan Michel, Concevoir un projet d'architecture, l'Harmattan, Paris 1991

¹⁵ Abdelala BOUNOUH, Planification spatiale et logiques des acteurs de production et de gestion de l'espace urbain : cas du nouveau quartier résidentiel d'El MOUROUJ dans la périphérie méridionale du Grand Tunis. Doctorat de Géographie-Aménagement, Mars 2004

comme des balises du processus de création. Cette activité créative et conceptuelle a lieu majoritairement en amont du processus.¹⁶

L'architecte s'inscrit dans un processus de conception créative, manipulant de larges connaissances issues de domaines transversaux, aussi bien dans des domaines techniques (nombreuses et diverses techniques du bâtiment) qu'artistiques, historiques ou socio-culturels. L'architecte, dans ces situations, réalise l'activité de conception comme un génie dont l'inspiration subjective lui permet de créer et de concevoir un projet. Il possède un rôle central dans la conception. Il conçoit, synthétise, coordonne, négocie, modère afin de garder le cap fixé : faire émerger un projet cohérent.

L'architecte a aussi un rôle dans l'organisation de l'espace depuis la dimension la plus large qui est la ville, jusqu'à celle de l'habitat individuel et sa responsabilité est d'autant plus grande, puisqu'il intervient directement sur la définition de la configuration du cadre bâti et sur la configuration spécifique du bâtiment.¹⁷

5. LA MAISON INDIVIDUELLE ET LA CREATION ARCHITECTURALE

Pour les grandes figures de l'architecture moderne, les projets de maisons individuelles constituaient un champ de recherche et d'expérimentation à travers lequel hommes et femmes de l'art ont élaboré le fondement de théories architecturales développées plus tard à plus grande échelle.

A travers ses villas parisiennes, LE CORBUSIER s'est mis en quête d'une forme idéale, comme RIETVELD a recherché un équivalent en trois dimensions de l'art abstrait et géométrique pour la SCHRÖDER HOUSE. Pour la TUGENDHAT HOUSE ou la FARNSWORTH HOUSE, MIES VAN DER ROHE a concrétisé l'imbrication de l'intérieur et de l'extérieur et la fluidité spatiale, comme WRIGHT a réalisé la fusion de l'architecture, de la nature et de la vitalité spatiale dans FALLINGWATER HOUSE.

¹⁶ Cité par Heon SONG dans sa thèse de doctorat, modélisation de l'activité créative pluridisciplinaire en conception architecturale centrée utilisateur : application à l'habitat d'urgence, année 2010

¹⁷ Abdelala BOUNOUH, Planification spatiale et logiques des acteurs de production et de gestion de l'espace urbain : cas du nouveau quartier résidentiel d'El MOUROUJ dans la périphérie méridionale du Grand Tunis. Doctorat de Géographie-Aménagement, Mars 2004

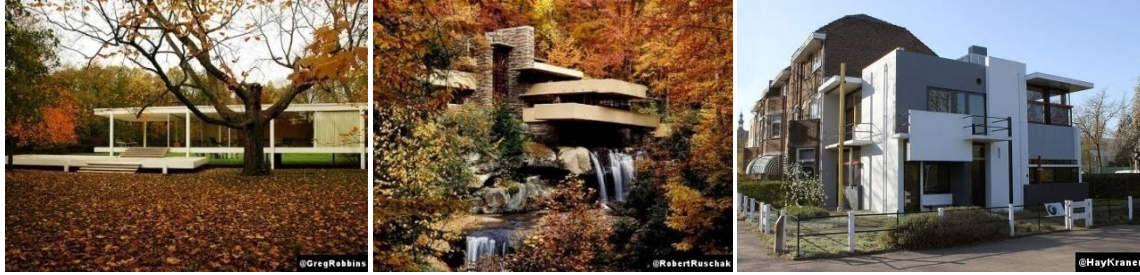


Figure12, Exemples de maisons individuelles,

Source, http://www.lecourrierdelarchitecte.com/article_4096

Les architectes doivent retrouver leur relation historique passionnante avec les maisons individuelles. L'échelle est réduite et il y a moins de contraintes liées au fonctionnement, aux équipements techniques, à la réglementation, etc.

L'occasion peut-être de se pencher sur les éléments fondamentaux de l'architecture - l'espace et la matière ... dans une approche plus intime et artisanale.¹⁸

6. LES MOMENTS DE L'INTERACTION

HERTZBERGZR : « Le bon architecte n'est pas celui qui répond bien au programme énoncé mais celui qui va au-delà, et qui propose des réponses aux objectifs non écrits, de la ville, de la communauté, du futur »¹⁹

A partir du modèle de base de trois styles d'interactions défini par Paulo Freire, DAVID BOADELLA dégage trois attitudes types possibles des psychologues face à leurs clients. La première, une attitude d'invasion, deuxièmement de dépouillement et, en troisième lieu, une attitude de dialogue. ADRIANA RABINOVICH BEHREND a fait un parallèle avec la profession d'architecte et les rapports susceptibles de s'établir avec leurs clients.

¹⁸Hyojin Byun, in, Le courrier de l'architecte, cahiers spécial, maisons individuelles, 2013

¹⁹ Philippe Dehan La qualité architecturale entre art et usages, Intervention au colloque Ramau (PUCA-DAPA), 31 mars 2005

6.1. QUAND L'ARCHITECTE ENVAHIT LE CLIENT:

L'invasion est un modèle dans lequel l'architecte envahit le client; il ne respecte pas ses frontières en voulant, par exemple, lui imposer son point de vue ou bien en utilisant des techniques pour forcer certaines décisions. Ceci se fait au détriment de la confiance du client dans son propre processus de développement et d'expression de ses besoins, ses désirs, ses attentes, et se termine soit par une rupture, soit par la résignation du client et son insatisfaction. De son côté, le client peut aussi avoir une attitude d'invasion envers l'architecte en lui imposant des désirs auxquels l'architecte peut se soumettre, soit à cause d'une difficulté d'affirmer ses propres limites, soit par peur que le conflit n'aboutisse à une rupture du contrat. L'architecte ainsi privé de l'exercice de ses compétences, l'opération peut se terminer très mal.

6.2. QUAND L'ARCHITECTE PRIVE LE CLIENT:

Le dépouillement est un rapport dans lequel l'architecte prive le client des instruments fondamentaux dont il peut avoir besoin au cours de l'opération, par exemple les informations nécessaires et suffisantes aux moments pertinents du processus, ceci soit par négligence, soit par surestimation des compétences des clients. Ceci entraîne chez ces derniers le sentiment d'être dépassés par les exigences inhérentes à la démarche.

'De peur d'envahir, on peut priver, de peur de priver, on peut envahir.²⁰

6.3. LE DIALOGUE ENTRE ARCHITECTE ET CLIENT :

Entre ces deux types d'attitudes se trouve le dialogue, qui peut être verbal ou non; aucune technique déterminée ne peut le garantir, mais bien plutôt l'attitude des acteurs engagés dans la démarche. Un architecte et un client ouverts au dialogue apprendront chacun à leur tour quelque chose. Il s'établira entre les acteurs un rapport dynamique, dialectique, basé sur une communication ouverte, ainsi que sur le développement de processus mutuels.

²⁰ BOADELLA (199?) p. 21. David Boadella est Directeur de "Institute for the Development of Human Potential" de Londres. Il dirige aussi le "Centrum for Biosynthesis à Londres et à Zurich, où il coordonne le réseau international de groupes de formation en Europe, Amérique, Asie et Océanie. Depuis 1990, il est président de European Association of Professional Body-Psychotherapy".

Il faudrait analyser dans quelle mesure ces nouvelles règles permettront qu'un "dialogue" s'établisse entre les acteurs, afin que clients et architectes ne soient plus contraints d'agir sous l'angle d'un rapport de force, compromettant ainsi la coopération;

CONCLUSION

En tant que domaine d'application, l'habitation individuelle doit être soumise à un travail de conception architecturale insérée dans un processus afin de réaliser une qualité architecturale qui puisse répondre aux attentes de l'habitant.

Généralement la prise en compte des besoins du client par l'architecte comme constantes de départ, est parfois considérée comme une contrainte, et c'est là que doit intervenir un processus qui fait intervenir la création architecturale basée sur le dialogue d'un côté et la créativité architecturale de l'autre, le tout inséré dans un processus qui soit itératif et bien défini, le client de sa part, est aussi appelé à dialoguer avec l'architecte.

Pour ne priver ni envahir il faut que le conflit retrouve son potentiel créatif dans un processus qui soit collectif.

INTRODUCTION

En ALGERIE, la prédominance de la maison individuelle dans la structure du parc de logement selon le recensement est de 55,26%¹, Une vérité interprétée par le nombre grandissant des lotissements que connaissent la ville Algérienne, alors qu'on est t il pour le processus de création de ce type de forme urbaine ?

La recherche du développement des connaissances sur le cadre réglementaire en ALGERIE réinterroge la notion de qualité architecturale dans son contexte urbain, afin de proposer des évolutions qui permettent d'améliorer les pratiques, et de s'inscrire dans la perspective temporelle de la durée de vie d'un projet de lotissement d'habitat individuel. On a donc trouvé important de dégager l'influence de la politique en matière d'habitat individuel par les textes réglementaires existants surtout ce qui a caractérisé ce type d'habitat ces derniers temps, la loi n° 08-15 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leurs achèvement.

1. GENESE DES LOTISSEMENTS EN ALGERIE

Le lotissement à l'origine était un processus qui exprime en terme physique et spatial un modèle d'aménagement, une forme d'habitat individuel et une conception nouvelle de l'urbain. Il apparaît après l'indépendance comme outil opérationnel suite à la croissance urbaine et le besoin en logements, surtout c'est le type le mieux adapté à notre culture, à notre mode de vie et le secteur privilégié pour la population qui ont fait retour à l'habitat individuel isolé localisé dans la périphérie ou les zones suburbaines. Ce modèle est une réponse aux nouveaux problèmes urbains en matière d'habitat.

Durant les premières années de la crise du logement, la priorité a été accordée au programme d'habitat collectif. Les résultats obtenus en matière de livraison de logement ont été faibles en raison des choix technologiques mal adaptés (préfabriqué lourd) et de la situation socio-économique du pays.

Afin de faire face à cette situation de crise, des initiatives par des programmes de lotissement et viabilisation des terrains à lotir ont été encouragés à partir de 1974, la commune a été ainsi habilitée à lotir et à mettre en vente des terrains au profit des particuliers ou des coopératives de construction privée.

¹ RGPH 1998

De cette formule et selon les chiffres publiés par le MATUC, sur 337339 logements construits entre 1966-1977 près de 214000 ont été réalisés par des particuliers de façon illicite. Les obstacles d'ordre réglementaires et financiers durant cette période ont fait que ces réalisations ont été souvent faites sur des terrains marginaux, sans aucun respect des normes officielles de construction. Dans beaucoup de ces lotissements on reproduit le modèle de la Medina avec ruelle et espaces semi-privés.

Selon le MATUC toujours, Ce type d'urbanisation qui a été durant toute la décennie 1970 la forme principale de la construction privée, (représente 25% du logement dans la ville de Constantine, 40% dans celle de Souk Ahras et 60% à Batna).

L'essor de ce type d'habitat s'explique par deux raisons essentielles:

- L'évolution et l'intégration qui permet en tout cas à ce type d'habitat de s'améliorer et de s'agrandir au fil des années.
- L'incapacité de l'état à faire face à la demande croissante de logement

Pour endiguer l'auto construction illicite qui a pris un essor important dans les années 1970 et encourager les citoyens à recourir à la construction privée légale, l'état a décidé en 1982:

- **D'assouplir** la réglementation relative **au permis de construire et de lotir**.
- **D'alléger** les **charges communales** en matière de réserve foncière par une prise en charge par l'état des frais de viabilisation des terrains inclus dans les lotissements.

Ces mesures ont été prises pour concrétiser les objectifs fixés par le premier plan quinquennal (1980-1984) qui prévoyait l'attribution dans le cadre des réserves foncières de près de 250.000 lots pour la construction individuelle privée.

C'est à partir de cette période que l'auto construction illicite commence à se ralentir et que les constructeurs particuliers se tournent vers les lotissements communaux officiels.

Durant cette période, Guerroudj.T, Note que « l'Algérie a connu une décennie forte en matière de construction de logement, pendant les années 1980, les livraisons sont passées de 40.000 logements en 1980 à environ 80.000 logements par an entre 1985 et 1988 avec une pointe de 150.000 logements, l'habitat individuel a représenté environ 600.000 lots ».

Malgré cet effort considérable en matière de viabilisation des lots pour la construction, l'habitat individuel reste une possibilité limitée par la satisfaction des besoins, et qu'il consomme beaucoup d'espace. Toutefois ce type d'habitat offre l'avantage de pouvoir agrandir le logement quand la famille évolue et cela contrairement à l'habitat collectif qui a de sa part l'avantage de consommer peu d'espace et rassembler un grand nombre d'habitants.

Il faut signaler aussi que la participation à l'effort de l'habitat ne se limite pas seulement aux opérations de lotissements, elle s'est développée aussi dans des structures de «coopératives immobilières». Cette formule qui s'est avérée inefficace, semble bénéficier à partir de 1990 d'un engouement considérable après que la création de ces coopératives ne relève plus des communes.

A partir des années 90 avec la libéralisation du marché foncier par la loi n°90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière qui met fin aux dispositions des réserves foncières communales, la responsabilité de l'Etat dans l'élaboration des instruments juridiques et son encouragement pour le secteur privé visant l'encadrement et le contrôle des opérations d'urbanisation, ont donné lieu à la création d'un nombre important de lotissements sous plusieurs formes et aux divers caractères : promotionnel/social, à propriété privé/étatique. Ces lotissements sont construits par les habitants selon leurs moyens pécuniaires avec l'intervention de l'Etat dans la viabilisation des lots par l'installation des conduites d'alimentation d'eau potable (AEP), les collecteurs d'assainissement, et la création des voies.

2. LES ORIGINES DE L'HABITAT INDIVIDUEL EN ALGERIE

Le CORBUSIER: *«Ce qu'une civilisation peut, l'architecture le montrera».*

Les racines de la maison individuelle en Algérie se trouvent en partie dans la maison traditionnelle, la connaissance constructive est souvent véhiculée par les traditions locales, un savoir transmis de génération à l'autre.

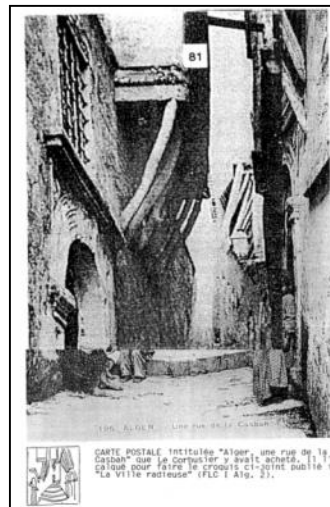


Figure13, carte postale publiée dans LA CITE RADIEUSE DE LE CORBUSIER,

Source, ALEX GERBER, L'ALGERIE DE LE CORBUSIER, 1992

Celle-ci est l'héritage de la Medina traditionnelle qui s'enfermait dans ses remparts. La maison traditionnelle se referme sur l'extérieur par des murs aveugles et anonymes. Elle s'organise autour d'une cour centrale qui constitue le lieu central de la vie familiale.

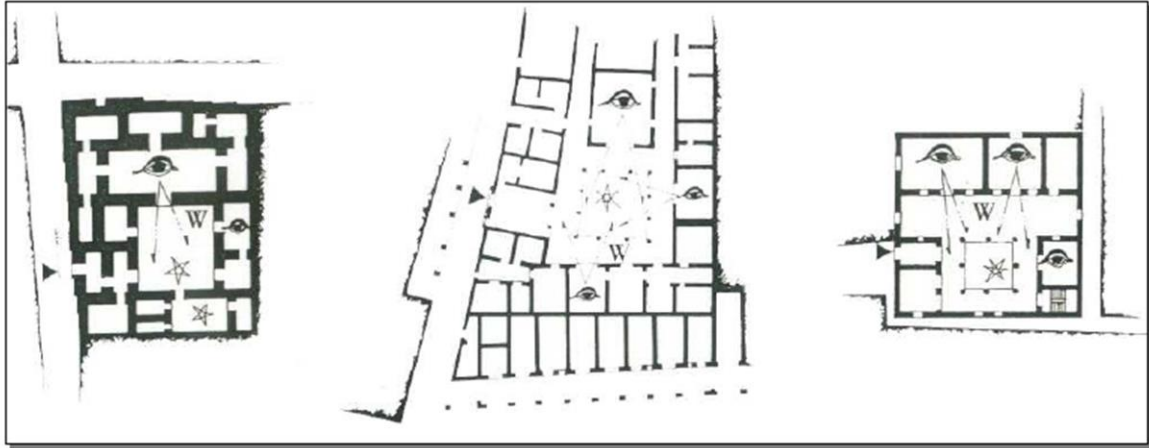


Figure 14, la maison traditionnelle et La cour intérieure;
Source, RAVEREAU ANDRE. La casbah D'Alger et le site créa la ville, édition
SINDBAD, PARIS, 1989, P65

Cette maison Algérienne a subi à travers le temps des modifications et des bouleversements qui ont changé ses caractéristiques principales. Elle a subi également la modification des relations entre intérieur et extérieur du logement, se manifestant par le percement et l'agrandissement des ouvertures donnant sur la rue.

Elle a été soumise à travers l'histoire à une évolution notable suite aux changements des usages contemporains de l'habitation qui tend vers tout ce qui est moderne. Une confrontation claire entre le modernisme et le traditionnel par la mise en place d'un nouveau système politique et culturel importé de l'Europe occidentale.

Le R.G.P.H de 1998 indique clairement la prédominance de la maison individuelle dans la structure du parc de logement. En effet, plus de la moitié (55,26%) des habitations, sont des maisons individuelles. La maison traditionnelle et celui des immeubles ne représentent respectivement que 19,87% et 16,78% du total des maisons individuelles.

Cette supériorité numérique de la maison individuelle s'explique notamment par :

- l'héritage de la période coloniale d'un parc de logement constitué essentiellement de maisons individuelles.
- l'essor de l'auto construction illicite de la période des années 1970.
- la production publique de logements collectifs insuffisants.

- le nombre important de lotissements communaux réalisés durant les années 1970.

La maison individuelle devra dans les années à venir jouer un rôle important dans la résorption de la pénurie en logement et renforcer d'avantage sa première place dans la structure du parc logement. Cette situation est confortée par les orientations politiques de l'état visant à accorder une priorité à l'habitat individuel et autorisant ainsi le privé à lotir au même titre que le secteur public.

3. PROCESSUS DE CONCEPTION ET DE REALISATION DES LOTISSEMENT

3.1.LA CREATION DES LOTISSEMENTS

Le choix de la procédure de réalisation de lotissement devrait découler d'une définition des moyens adaptés aux problèmes spécifiques de chaque opération, le rôle du maitre d'ouvrage est indispensable en la matière, il doit s'appuyer sur une démarche correcte afin d'atteindre les objectifs escomptés.

Les principales phases de l'opération se dressent comme suit:

Les élus définissent la politique urbaine et provoquent des opérations, La maitrise d'ouvrage publique achète le terrain, commande et paye étude et travaux enfin revend les parcelles viabilisables, Le maitre d'ouvre étudie le projet et dirige les travaux.

Le processus de production de l'habitat en lotissement et plus généralement de maisons sur parcelles vendues aux particuliers, fait intervenir un nombre assez important d'acteurs de l'aménagement:

La population locale, les propriétaires fonciers, l'acquéreur de la parcelle, le constructeur de la maison , (souvent l'acquéreur), l'aménageur(agence foncière communal ou APC), les coopératives privés, l'APC (la commune), les constructeurs sociaux, (OPGI) , L'état : MATUC, wilaya daïra, DIE, autres ministères, les agents économiques et bancaires, , le concepteur de l'aménagement : bureau d'étude public ou privé, le concepteur de la maison, (particulier, architecte...), les services techniques de l'état (différents ministères...), les entreprises nationales, entreprises privés, les notaires , les géomètres...

Même dans les petites communes et même dans le cas d'opérations assez petites, la majeure partie de ces acteurs intervient à des degrés divers

3.2.LE ROLE DES ELUS

Depuis quelques années on se rend compte que la politique locale d'urbanisme est un élément clef pour améliorer la qualité de l'aménagement et favorise le développement du savoir faire des maitres d'œuvre, Le niveau d'exigence augmente, Les élus on tune responsabilité importante en la matière, ils définissent une politique locale d'urbanisation qui s'intègre avec les plans d'urbanisme directeurs et s'articule avec la planification régionale et territorial. Ils disposent de la possibilité de faire appel à d'autres acteurs ou d'encadrer leurs interventions en intégrant les préoccupations suivantes:

- Choix du type de population
- Volonté de respect du site, d'image urbaine...
- Évolutivité
- Cadrage des coûts globaux

Les élus sont amenés à prendre position sur la distribution des rôles des autres intervenants, en particulier à fixer les échelles de leurs interventions. Ils déterminent à partir des objectifs de leurs politiques urbaines les sites d'implantations, les échelles d'opérations, et le type de maîtrise d'ouvrage opérationnelle qu'ils souhaitent. Ils leurs revient aussi de fixer les objectifs du projet en lotissement, pour ce qui concerne le nombre de lots, le coût par lot viabilisé, et le niveau de prestations à fournir, en veillant a ce qu'ils s'intègrent dans la préoccupation générale de la commune:

- Etat des problèmes techniques (circulation, assainissement, environnement, paysage,...)
- Besoins en habitat
- Besoins en équipement
- Situation foncière
- Moyens financiers de la commune
- Promotion et développement de la commune

3.3.LA PHASE OPERATIONNELLE

Elle peut être du ressort des collectivités elles mêmes (réalisation en régie) elle peut être assurée sous le contrôle de la commune par un opérateur (agence foncière...) elle peut aussi être assurée par un aménageur privé ... il peut y avoir combinaison de ces divers types d'interventions sur une même opération pour des raisons d'équilibre financier ou de programme.

Les principaux rôles de la maîtrise d'ouvrage opérationnelle sont de :

- Définir ses objectifs sociaux techniques financiers, ... après concertation avec la commune
- Rassembler les éléments d'appréciation
- Solliciter celui qui est le mieux placé pour obtenir l'information
- Fournir aux intervenants, interlocuteur et maîtres d'œuvres, les éléments documents information, outils nécessaires,
- Confier des missions d'études d'évaluations, de diagnostic de faisabilité
- Faire le choix,
- Définir les hiérarchies,
- Approuver les études et les bilans (dossiers administratifs et technique)
- Préparer les conditions de fonctionnement cadre de la coordination, groupe de travail avec les différents services concernés)
- Suivre la mise en œuvre en distinguant les rôles et les responsabilités
- Prévoir et préparer le passage à la gestion ultérieure du lotissement créé

3.4.LA CONCEPTION DES LOTISSEMENTS

Les tâches de conception sont assurées par des bureaux d'études qui peuvent avoir des statuts différents : Services technique des APC, bureaux d'études de l'état, ou architectes et BET de statut privé

Ces tâches correspondant à deux grandes phases, la conception et la réalisation de l'opération de lotissement avec les principales étapes données ci après :

- Etudes préalables et conception du projet (études urbanistique et technique)
- Elaboration du dossier d'aménagement, (parmi de lotir voir circulaire en annexe)

- Elaboration du dossier d'exécution (et de consultation des entreprises) comprenant les pièces écrites : cahier des prescriptions administratives cahier des prescriptions techniques, bordereau des prix et métrés des ouvrages a réaliser
- Plans d'exécution des ouvrages à réalisé
- Assistance marché des travaux (préparation des marchés, analyse des offres, sélection des entreprises, passation des marchés)
- Suivi des chantiers
- Coordination des différents intervenants,
- Programmation et planification du chantier

3.5.L'USAGER, PREND IL PLACE DANS LE PROCESSUS ?

En Algérie et dans la plupart des cas, l'implication des usagers n'est pas encore concrétiser, pour l'élaboration des lotissements résidentiels, l'utilisateur n'intervient que très indirectement, sinon pas du tout, dans leur processus de production, l'utilisateur n'a pas donc été considéré, comme un véritable acteur urbain, capable d'influencer et de remodeler la réalité urbaine. Ce dernier a été beaucoup plus considéré comme donnée démographique dans la réflexion programmatrice, ou un simple figurant obéissant sans aucun droit. La concertation est restée donc institutionnelle, politico-administrative. Un degré d'ouverture supplémentaire n'est pas jusqu'à aujourd'hui atteint, lorsque des habitants sont associés à la réflexion.

Néanmoins on peut trouver l'implication de l'utilisateur lors de la procédure des instruments d'urbanisme, qui n'est pas vraiment une participation effective et efficace tant que les habitants ne savent pas ce que deviennent leurs remarques et propositions, comme conséquence une augmentation du contentieux;

Le fait n'est pas dû à une inconscience de la part des citoyens, car nul ne peut rester indifférent aux problèmes confrontés chaque jour tels que : pollution, nuisances, croissance urbaine incontrôlée...etc. mais, c'est plutôt le fait que la société algérienne a du mal à se structurer et se polariser vers des intérêts en commun ²

L'implication de l'utilisateur peut avoir lieu quand même, sous forme de «comités de quartiers», les habitants peuvent s'organiser en associations. Chaque groupement d'habitations bénéficie de son propre comité, toutefois, leur contribution dans la gestion de la

² BAKIRI, Djamel. « Maîtrise de la croissance urbaine et consommation de l'espace : Cas de Constantine », Exposition In : 1er séminaire national sur la gestion des villes et développement Durable, Institut de Gestion des Techniques Urbaines, Oum El Bouaghi, 18 – 19 Mai 2004.

cité est très restreinte, limitée à quelques opérations ponctuelles et occasionnelles d'embellissement: plantation d'arbres, nettoyage des espaces extérieurs...

4. LES REGLES EN VIGUEUR VIS-A-VIS L'HABITAT INDIVIDUEL

4.1.LE DROIT A LA PROPRIETE PRIVEE

La loi 90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière, qui a été un véritable tournant dans le domaine foncier en Algérie, a fixé dès le début des années quatre vingt dix la nouvelle consistance technique et régime juridique du patrimoine foncier ainsi que les instruments d'intervention de l'Etat, des collectivités locales et des organismes publics. Cette loi a abrogé les dispositions de l'Ordonnance 74-26 du 20 février 1974 relative aux réserves foncières et venait en application de la Constitution de 1989 qui « *garantit le droit à la propriété privée et l'indemnisation juste, équitable et préalable en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique*».

Elle est r g e par les seules dispositions du Code Civil:

"La propriété foncière privée est obligatoirement établie par acte authentique, soumis aux règles de publicité foncière; dès lors, tout détenteur ou occupant d'un bien foncier et/ou de droit réel immobilier, doit nécessairement disposer d'un titre légal justifiant cette détention ou cette occupation". (Extraits de la Circulaire du 17 février 1991 portant application de la loi sur l'orientation foncière).³

L'article 674 du Code Civil dispose que «*La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois et règlements*».

Désormais *"la propriété foncière privée est définie comme étant le droit de jouir et de disposer d'un bien foncier et/ou droits réels immobiliers pour tout usage conforme   la nature ou la destination des biens ainsi qu'à l'intérêt général légalement établi"*.

4.2. LES ACTES D'URBANISME:

³ La Constitution de 1996 qui érige l'économie de marché en mode de gestion économique, entérine, par la même, la propriété privée. L'article 52 énonce que « la propriété privée est garantie». Ainsi, à travers le survol de quelques textes constitutionnels et législatifs de l'Algérie, il est aisé de remarquer l'évolution des textes relatifs à la propriété foncière, et notamment la reconnaissance, au départ, de la propriété privée, limitée à la propriété individuelle à usage personnel ou familial, par la Constitution de 1976 et consacrée dans tous ses droits par la Constitutions de 1989 et surtout celle de 1996.

L'organisation, la production, la formation et la transformation du bâti, la gestion économique et rationnelle du sol et la préservation de l'environnement, sont régis, par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, notamment, celles de la loi n°90-29 du 01.12.1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme, et les textes subséquents:

- Décret exécutif n° 91-175 du 28 mai 1991 portant règles générales d'aménagement et d'urbanisme.

- Décret exécutif n° 91-176 du 28 mai 1991 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme.

Les actes d'urbanisme sont: le permis de construire, le permis de lotir, le permis de démolir, le certificat d'urbanisme, le certificat de morcellement et le certificat de conformité

- Le droit à construire est attaché à la propriété du sol. Il s'exerce dans le strict respect des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation du sol. Il est soumis au permis de construire, de lotir ou de démolir

- le certificat d'urbanisme et le certificat de morcellement constituent une formalité préalable à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (permis).

Les permis sont délivrés par le président de la commune, par le wali ou par le Ministre chargé de l'urbanisme, selon le cas.

Les certificats sont délivrés par le président de la commune ou le wali, selon le cas.

4.3.LE CAHIER DES CHARGES ET LE REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Dans le cas de l'achat d'un bien dans un lotissement, tout comme le carnet d'entretien pour la copropriété d'un immeuble, le cahier des charges d'un lotissement définit les règles internes du lotissement en ce qui concerne l'implantation des maisons, l'interdiction de construire sur certaines parties du lot, la destination des constructions, les règles précises d'urbanisme concernant éventuellement les clôtures et les plantations, etc.

Le cahier des charges et le règlement du lotissement sont des règlements incontournables au lotissement, bien que le premier soit obligatoire et le deuxième soit facultatif, ils existent dans la plupart des lotissements.

Le cahier des charges d'un lotissement est un document de droit purement privé et de nature contractuelle qui, quels que soient son contenu et son ancienneté, fait la loi entre les parties qui peuvent s'en prévaloir devant les tribunaux judiciaires. Si la maison est située dans un lotissement, l'acquéreur peut demander à consulter le règlement de lotissement et le cahier

des charges: il devra en effet en respecter les dispositions. Il convient toutefois de se renseigner à la mairie pour savoir si le règlement et le cahier des charges sont toujours applicables

Le cahier des charges est un document administratif qui englobe un règlement d'urbanisme de détail spécifique à chaque site selon les particularités. Il a un caractère contractuel liant le lotisseur et le lotis, une fois arrêté, il fixe les obligations et les servitudes administratives et fonctionnelles d'intérêt général. Il ne peut être modifié qu'après enquête d'utilité publique et visa des collectivités locales.

Il s'articule autour de la trilogie: les dispositions générales, les obligations du lotisseur et de l'acquéreur et les dispositions particulières.

✓ **DISPOSITIONS GENERALES:**

Elles présentent le site objet de lotir portant sur sa situation, son numéro, ses limites, sa surface, et ses références, et elles définissent le champs d'application du site, de son morcellement notamment les numéros des lots, leur nombre, et leurs surfaces, comme elles précisent aux le lotisseur et le lotis qu'ils sont tenus de respecter les clauses du cahier des charges,

✓ **OBLIGATIONS**

- Les travaux à la charge du lotisseur :

Le lotisseur se charge de la réalisation des travaux des VRD qui sont toutes les actions qui se rapportent à la voirie, l'AEP, l'assainissement, l'évacuation des eaux pluviales, l'anti incendie, l'électricité, le gaz et la télécommunication. Il doit également prendre en charge la préservation des espaces publics des espaces verts dont les ratios sont conformes aux normes de la grille théorique des équipements, il est aussi concerné par la réservation des assiettes de terrains pour les équipements élémentaires jugés nécessaires

Le lotisseur est tenu de présenter un certificat de bonne exécution des travaux de viabilisation avant toute opération de cession des lots. Juridiquement il reste responsable quand il s'agit de la violation de ces règles.

- Les travaux à la charge de l'acquéreur :

L'acquéreur est chargé de tous les travaux de viabilité dans les limites internes de sa propriété, et il ne peut entamer les travaux de réalisation de son logement, avant l'obtention préalable d'un permis de construire, il doit également veiller à la sécurité, à l'agrément, de l'hygiène, et de l'environnement.

Juridiquement il est responsable quand il s'agit de la violation de ces règles.

✓ DISPOSITIONS PARTICULIERES

▪ Prescriptions urbanistiques et architecturales

La majorité de nos lotissements sont structurés par une trame viaire, qui a la forme maillage des rues orthogonal et en damier, un module connu dès l'antiquité et repris partout dans le monde. C'est une trame avantageuse grâce à sa simplicité de conception et de réalisation, la facilité de son adaptation aux exigences du relief du site, la possibilité de faire de faire des raccordements quand il s'agit des extensions des lotissements, elle offre l'accessibilité, les alignement, et les mesures de sécurité d'hygiène et de confort.

Les densités et les volumes dans les lotissements sont exprimés respectivement par les coefficient d'emprise aux sols (CES) indiquant les extensions horizontales, et le les coefficient d'occupation des sols (COS) indiquant les extensions verticales.

Une règle générale qui caractérise nos lotissements est l'emprise au sol, dont son coefficient qui tourne autour de 60% et un COS qui ne dépasse 2, des coefficients conditionnés par la politique nationale des lotissements, a caractère social qui se manifeste par son aspect quantitatif, en ayant un maximum des lots de moyenne surface. Une autre qualité singularise nos lotissement aussi c'est la mixité sociale.

Malgré l'arsenal juridique qu'a subit nos lotissements, du moment qu'ils ont fait partie intégrante de l'urbanisme opérationnel, un décalage s'annonce entre cette normalisation et la réalité vécue. La forme urbaine dépasse largement la volonté de ces créateurs, et sa construction est devenue progressive, car c'est un tissu complexe et vivant qui se manifeste sur l'espace et dans le temps.

Une série de transformations effectuées contrairement aux prescriptions des cahiers de charges s'est propagée, on peut les résumer globalement dans les formes suivantes:

- l'occupation entière de la parcelle surtout en RDC pour des raisons surtout commerciales
- l'extension dans la zones non aedificandi ZNA

- l'aménagement des sous sols et des buanderies en logement
- la construction du 3^{ème} étage
- le non respect des distances des vis-à-vis
- la modification des façades urbaines
- la surréservation du 3^{ème} étage

Ces transformations ont généré des conflits de voisinage qui finira souvent devant la justice qui se prononce par des mesures coercitives. Ces transformations peuvent hypothéquer la délivrance des certificats de conformité, une pièce maîtresse dans toute transaction immobilière.

4.4. L'AVÈNEMENT DE LA LOI 08-15 DU 20 JUILLET 2008, PORTANT LA MISE EN CONFORMITE DES CONSTRUCTIONS, L'EMERGENCE D'UN NOUVEAU RAISONNEMENT EN ALGERIE EN MATIERE D'HABITAT INDIVIDUEL

4.4.1. POURQUOI UNE NOUVELLE LOI ?

Le ministre de l'habitat et de l'urbanisme, a déclaré : " *Nous étions devant un dilemme, Soit démolir, soit régulariser les constructions illicites. Le gouvernement a estimé que la première option serait arbitraire. Donc, il a opté pour la seconde nous avons recensé non seulement des maisons à construction illicite, mais des cités entières* "4

Théoriquement les textes de loi en Algérie déjà existant - complétés au début des années 1990 –notamment la loi n°90-29 du 01-12-1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme, forment un arsenal suffisant pour faire face aux problèmes liés à l'urbanisme devant une situation là ou le parc immobilier national **compte 2,275 millions de constructions inachevées.**

En amont, le Président d'APC (loi 90-29, article 34 : chaque commune doit être couverte par un POS ; article 52 : les branchements des constructions en différentes utilités ne seront raccordés que sur présentation du permis de construire et du récépissé d'ouverture de chantier; loi 04-05, article 73 : le président d'APC ainsi que les agents dûment habilités doivent visiter les constructions en cours, procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles et se faire communiquer, à tout moment les documents techniques se rapportant à la construction)

4 JOURNAL L'EXPRESSION, 30 janvier 2008

dispose d'une mesure dissuasive qui est le refus de raccordement aux réseaux des constructions irrégulières (« Electricité, de gaz, d'eau ou de téléphone (doit avoir et les différents services) le refus l'avis est même obligatoire en cas d'absence de permis de construire (irrégulière) c'est une mesure de police de l'urbanisme, qui doit assuré le respect des règles (certificat d'existence d'une construction illégale).

En même temps ces textes n'étaient pas appliqués voir même dépassés ! Vingt ans après, Il n'y avait pas de suivi de la réglementation. Un propriétaire de construction ne cherche pas à obtenir un certificat de conformité⁵ - pourtant exigé par la loi - sauf s'il pense à vendre son bien. Sinon, pour lui ce n'est pas vraiment nécessaire.

Des années durant, les organismes en charge des branchements en eau et gaz se considéraient comme des entités commerciales. Les citoyens bénéficiaient de leurs services sans que leur situation juridique soit claire

C'est comme dégager de l'argent pour la viabilisation des bidonvilles : l'Etat se retrouve devant le fait accompli, il subit plus qu'il ne gère, et il gère plus qu'il n'anticipe.

Devant une situation jugée incontrôlable, le gouvernement algérien a décidé en 2008 d'octroyer une grâce de cinq ans pour la mise en conformité et l'achèvement des constructions.

La nouveauté introduite par la loi concerne, le certificat de viabilité, le certificat d'aménagement (art 4 al 3) et le permis d'achèvement (art 2 et 8) en plus a la question des délais (une loi de cinq ans).⁶

4.3.2. CONTENU ET OBJECTIF DE LA LOI

En application de la loi 08-15 du 20 juillet 2008 dont les principaux décrets d'application publiés par le Journal officiel notamment :

Le décret exécutif n°09-154 du 2 mai 2009 fixant les procédures de mise en œuvre de la déclaration de mise en conformité des constructions.

Le décret exécutif n°09-155 du 2 mai 2009 fixant la composition et les modalités de fonctionnement des commissions de daïra et de recours chargées de se prononcer sur la mise en conformité des constructions.

⁵ Déclaration de Mohamed LARBI MERHOUM, architecte, installé à titre privé depuis 1993, est lauréat du Prix du président de la République en 1999 et du Prix national en 2004. Au journal ELWATAN, du 05 juin 2009

⁶ Voir annexe la loi 15/08

Le décret exécutif n°09-156 du 2 mai 2009 fixant les conditions et les modalités de désignation et de fonctionnement des brigades de suivi et d'enquête sur la création de lotissements, de groupes d'habitations et de chantiers de constructions.

Cette loi de réorganisation vise à mettre un terme au désordre urbanistique, caractérisé par le non achèvement des constructions entamées, de mettre en conformité aux normes les constructions réalisées ou en cours de réalisation, de fixer les conditions d'occupation et/ou d'exploitation de ces constructions et de promouvoir un cadre bâti esthétique et harmonieusement aménagé

Le texte prévoit des facilités dans les procédures au profit des citoyens ne disposant pas de moyens financiers conséquents. Conçue sur la base d'un constat désolant et alarmant, d'autant plus qu'il s'agit de milliers de constructions, au niveau national, bâties sans permis de construire ou encore non conformes aux règlements et normes régissant l'acte de bâtir,

La mise en conformité et/ou l'achèvement de ces constructions mentionnées par la loi doit prendre en considération la nature juridique de l'assiette foncière, le respect des règles d'urbanisme et de normes de construction, de leur destination ou de leur usage ainsi que du site d'implantation et de sa viabilité ⁷

L'objectif de cette loi est de soumettre chaque propriétaire aux normes de construction

Un autre objectif, c'est de mettre à jour un fichier national de ces bâtisses et de recenser ses propriétaires, Les trois-quarts du territoire algérien ne sont pas cadastrés. Cela fait dix ans qu'on tente de le faire, mais on n'en est arrivés qu'à 15 à 20% de terrains cadastrés.

4.3.3. LES CAS CONCERNES PAR LA LOI

Ils concernent en premier lieu les constructions non achevées et conformes au permis de construire délivré, pour lesquelles de nouveaux délais peuvent être accordés après avis d'un architecte agréé. Viennent ensuite les constructions non achevées mais non-conformes au permis de construire, pour lesquelles des solutions au cas par cas seront envisagées, et les bâtisses sans permis, achevées ou non, dont les propriétaires pourront solliciter une régularisation également. Les citoyens peuvent demander une régularisation de leur situation

⁷ Le véritable objectif est d'essayer de régulariser tout le monde, d'après monsieur le ministre N.MOUSSA qui s'est voulu rassurant, donc il est peu probable que ces nouvelles dispositions ciblent la démolition des constructions illicites estimant que la démolition est un recours que son département fera tout pour éviter « sauf dans les cas où les constructions en question sont situées sur un pipe par exemple ». Article du journal journal ELWATAN, du 05 juin 2009

en fournissant un dossier spécifique dont les formulaires sont à retirer auprès de l'APC. Ils peuvent ainsi demander, soit un permis d'achèvement, soit un certificat de conformité, ou encore un permis de construire à titre de régularisation, ou un permis d'achèvement pour assainir leur situation vis-à-vis de la loi.

4.3.5. LES CAS NON CONCERNES PAR LA LOI

Les cas non éligibles à la régularisation concernent essentiellement les constructions qui grèvent sur des parcelles réservées aux servitudes de non-aedificandi, les sites et les zones de protection prévus par les législations relatives aux zones d'expansion touristique, aux sites et monuments historiques, aux terres agricoles ou à vocation agricole, à la protection de l'environnement et au littoral dont les sites portuaires et aéroportuaires.

La régularisation ne concerne pas également les constructions édifiées en violation des règles de sécurité ou qui défigurent gravement leur environnement, et celles qui peuvent gêner l'édification d'ouvrages d'intérêt public. Ces constructions doivent faire l'objet de démolition après leur visite par les agents habilités.

Il est également à préciser que ne sont régularisables que les constructions érigées avant la promulgation de cette loi, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage ou les citoyens qui continuent à défier ces mesures verront leurs constructions démolies.

CONCLUSION

L'acte de construction n'a pas cessé de se complexifier. Le nombre des intervenants s'accroît sans que la qualité globale du produit ne s'en trouve améliorée. Selon un processus où la part de chacun finit quand la part de l'autre débute, un processus linéaire et non itératif.

En réalité construire une maison individuelle commence dès la programmation du lotissement, car formellement c'est un produit architectural mais il ne peut se dissocier de son contexte urbain, mais il s'est avéré que l'approche depuis la création du lotissement à la construction se fasse selon une démarche linéaire, notamment la programmation, la conception, la conformité administrative, la réalisation et la gestion. Ce qui entraîne une sensation de confusion des rôles et absence de coordination des interventions, cette confusion se joue sur deux plans:

- D'une part confusion entre la maîtrise communale de l'urbanisation et la maîtrise d'ouvrage sur une opération particulière
- D'autre part entre ce qui relève de rôle de l'initiateur et ce qui relève de l'aménageur.

Le processus paraît au début, relativement simple et efficace, mais dans la pratique on s'aperçoit que ces schémas ne s'appliquent pas avec toute la rigueur voulue.

L'arsenal juridique mis au profit de l'amélioration de la qualité des lotissements aussi pose beaucoup de questionnements, notamment la loi la loi 08-15 du 20 juillet 2008 portant mise en conformité des constructions, la nouvelle réglementation permet de mettre un terme à une situation confuse et ce malgré l'existence de règlements mis en application depuis les années 1970, amendés et actualisés en 1985 puis dans les années 1990 avec la loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Depuis longtemps, l'une des préoccupations principales de l'être humain était la satisfaction d'un besoin essentiel: s'abriter; cette nécessité d'avoir un toit a pour but de se sécuriser et se protéger contre les forces hostiles (intempéries, animaux, ...). Depuis la cabane primitive jusqu'à l'habitat contemporain, la maison ou le logement ont toujours constitué l'espace clé de la vie humaine.

L'habitat individuel a son tour, a évolué au rythme des préoccupations. Plusieurs approches théoriques lui sont donc attachées, Ce type d'habitat renvoi vers plusieurs définitions, difficile de cerner, il présente plusieurs formes, car à travers le temps, la forme urbaine des constructions individuelles s'est modifiée par son opposition à l'habitat collectif.

Plusieurs auteurs ont travaillé sur la qualité de l'habitation, sous différentes tendances, ils ont mis des listes et des dimensions fixes pour que l'habitation repende au mieux aux besoins des habitants, le développement de ses besoins a fortement marqué le développement de l'habitation elle-même.

En tant que domaine d'application, l'habitation individuelle doit être insérée dans un travail de conception architecturale par un processus qui puisse répondre aux attentes de l'habitant. Un processus qui fait intervenir une architecture basée sur le dialogue d'un coté et la créativité de l'autre.

En réalité construire une maison individuelle commence dès la programmation du lotissement, car formellement c'est un produit architectural mais il ne peut se dissocier de son contexte urbain. Il s'est avéré qu'en ALGERIE, l'approche depuis la création du lotissement à la construction se fasse selon une démarche linéaire, Un processus qui paraît simple au début voire même efficace mais qui entraîne une sensation de confusion des rôles et absence de coordination. L'état, et par la loi 08-15 du 20 juillet 2008 portant mise en conformité des constructions, est venue mettre terme à une situation confuse, mais elle s'est présentée comme une action d'urgence et a pour effet d'assainir le foncier et non pour traiter la question de la qualité.

Les dimensions et tendances du sujets doivent à notre sens être mieux éclairer et ce par une analyse de cas, la ville de AIN BEIDA en sera l'exemple, des cas concrets seront donc examinés dans la deuxième partie.

La deuxième partie est une approche plus visées, on va essayer d'analyser des cas concrets, des lotissements d'habitat individuel, qui présentent des différenciations en matière de données architecturales et urbaines, Les résultats qui vont être présentés sont issus du visu, des enquêtes et interviews faites auprès des habitants et professionnels.

Dans le premier chapitre, de cette partie, on va procéder à la présentation, à une lecture globale de la ville de AIN BEIDA, en suite aux lotissements cas d'étude, les dits lotissements sont: ENNAHDA, OMAR BEN KHATTAB, Et EL AMAL, dont les caractéristiques diffèrent d'un lotissement à un autre, dans ce chapitre on va essayer de distinguer les caractéristiques qui font les causes de notre choix (juridiques, urbaines, architecturales...)

Le deuxième chapitre abordera les potentialités des lotissements cités ci-dessus, l'image offerte par ces lotissements, par rapport à la qualité ou la non qualité résultantes, une lecture globale donc se veut nécessaire, avec une analyse de la situation d'inachèvement et son ampleur de lotissement à autre.

Dans le troisième chapitre, une échelle plus réduite sera abordée, l'échelle architecturale, par ce chapitre on va essayer d'apporter une lecture de la qualité (ou de non qualité) architecturale offerte par ces lotissements, voire même technique, des habitations individuelles, sises dans les lotissements cas d'étude. On va donc s'attarder à la conception et la mise en œuvre de ces habitations, pour mieux connaître la qualité ou non qualité offerte par ces habitations.

Pour nous le deuxième et troisième chapitre par la lecture des qualités ou non qualités résultantes, forment des *instantanées* du processus de productions de l'habitat individuel en lotissement.

Dans le dernier chapitre de cette partie, la perception des différents intervenants nous est d'intérêt, on va essayer de déterminer comment la qualité des habitations individuelles est elle perçue, quelle sera le raisonnement des architectes d'un côté, et des habitants de l'autre, et à quelles logiques obéissent elle.

INTRODUCTION

Dans ce chapitre, on va procéder à la présentation des lotissements cas d'étude, mais avant, on a trouvé exigent de se pencher sur la lecture globale de la ville de AIN BEIDA autant que telle (la ville avec ses axes structurants et son noyau colonial), pour s'introduire à la présentation des lotissements et des habitations choisis comme cas d'étude.

La ville de AIN BEIDA est une ville d'histoire, de plus sa situation stratégique comme ville carrefour, avec ces lotissements éparpillés sur toute l'aire de la ville, Comment se présente l'ampleur de l'habitat type individuel sur tout son périmètre ? Pourquoi a-t-on choisis OMAR BEN KHATTAB, EL AMAL, ET ENNAHDA? Ces questions et autres vont être abordé dans ce chapitre qui se veut introductif.

1. PRESENTATION DE LA VILLE DE AIN BEIDA

1.1. APPERÇU HISTORIQUE DE LA VILLE

"Les héritages sont constitutifs de presque tous les tissus urbains"¹

La ville de AIN BEIDA a été fondée par les romains en 439 Ap.Jc elle était sous le règne des numidiens et tombais sous les mains des vandales en 442 sous le pouvoir de VOLTSIMEN III et JONSIRIK et SMIT sous le nom de MAZISMINE et leurs traces sont restés jusqu'à présent et l'origine de cette ville antique trouve ses racines dans les tribus berbères ELHAWARA et les tribus arabes SALIM après la sortie des tribus BENI HILAL et ne reste de ces deux tribus que le nom H'RAKTA

Après la résistance des deux tribus avec son chef HERKAT cette tribu a combattu les turques et les N'MAMCHA et après l'arrivée des français en ALGERIE, La ville a été colonisée en 1848 les français ont fortement encouragé le colonat par la construction d'écoles, de l'église et les équipements de surveillance militaire par son plan on peut facilement lire son histoire et les différentes phases qu'elle a subie et elle a abritée avec à l'époque seulement environ 1000 habitants avec une centaine de maisons en 1855 construit

¹ Remy Allain, "morphologie urbaine", géographie, aménagement et architecture de la ville. 2001, p39

par les français dont la conception est faites par des ingénieurs français parmi eux SAFARI et MARIAN avec la construction d'un souk et le village des noirs en 1857.

En 1955 la ville est devenue DAIRA à cause de sa situation importante et stratégique comme point carrefour ouvert vers toutes les directions et son rayonnement culturel et scientifique.

Après la révolution le nombre de population a augmenté jusqu'à 70000 habitants avec une économie faible et un cadre de vie médiocre

Mais la ville et grâce a sa situation stratégique (intersection des deux axes) a vu naitre un commerce assez acceptable et le centre par ces équipements et ces fonctions est devenu un point fort pour le développement de la ville.

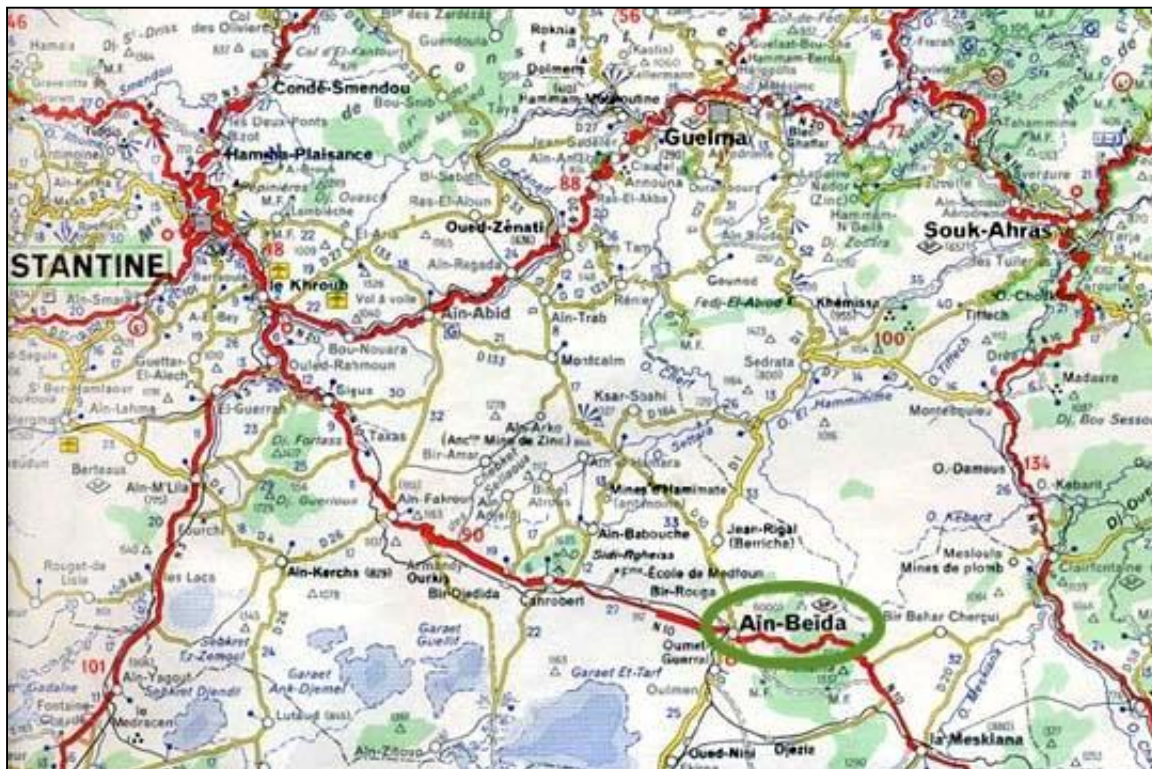


Figure 15, AIN BEIDA, Localisation stratégique de la ville,

Source de, http://fr.geneawiki.com/index.php/Alg%C3%A9rie_-_A%C3%AFn-Be%C3%AFda

1.2. EVOLUTION URBAINE DE LA COMMUNE

La ville est considérée comme un point attirant pour les petites communes voisines et ce par rapport à la densité qui la caractérise, une densité qui atteint 1833h/km² en 2003 et avec une moyenne de développement allant jusqu'à 3,40% ce qui veut dire que la plus part des

habitant occupe le centre urbain et c'est du à l'exode rural massif connu surtout pendant la décennie noire d'un coté et à la présence d'équipements divers d'autre part surtout que AIN BEIDA est considérée comme une ville commerciale. La situation urbaine de l'agglomération de la ville doit s'analyser en relation étroite avec la saturation de l'aire urbaine actuellement et le report de sa croissance (communes voisines).



**Figure16, situation de la commune sur l'aire de la wilaya, source
Source, www.wikipédia.com**

Si l'on se base sur la superficie du territoire communal. Nous pouvons facilement constater la consommation du foncier qui reste très importante relativement au nombre de logement construit sur la commune.

En effet, la présence de la maison individuelle comme typologie d'habitat dominante a favorisé l'étalement urbain et une forte utilisation des terrains disponibles à l'urbanisation avec un pourcentage qui atteint 67.19% du nombre total des habitations individuelles contre 32.81%² pour le collectif.

² RGPH 2004



Figure 17: Carte de la ville / photo satellite google earth

La commune s'est développée autour de son noyau colonial en échiquier qui représente encore aujourd'hui le centre de la ville. Les extensions résidentielles se sont greffées sur les routes nationales RN 10 et RN 80 existants qui sont alors devenues de véritables rues commerciales. Ces extensions ont souvent été réalisées par petits paquets, sous forme de lotissements, bien souvent avec peu de relation les uns avec les autres. Cette juxtaposition de poches autonomes a produit un tissu urbain et des espaces publics discontinus et difficilement lisibles. La croissance urbaine actuelle soumet le noyau colonial central à une pression qui rend nécessaire voir même vitale l'adaptation du cadre bâti aux fins de densification. Cette maîtrise urbaine a été le reflet du non capacité municipale de préserver un certain cadre de vie, et une qualité des espaces naturels environnants.

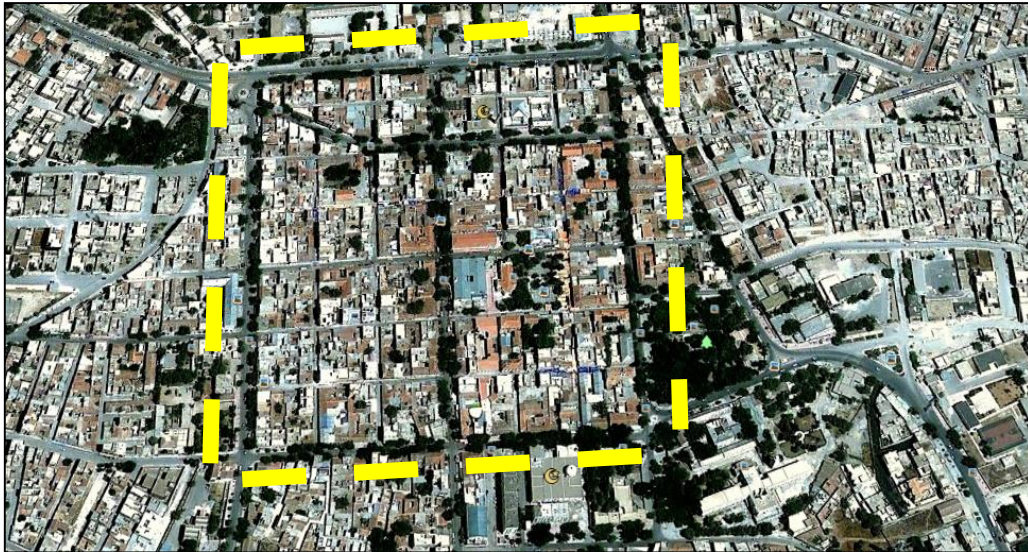


Figure18, le noyau colonial de la ville, source google earth

Le centre de la ville est de type colonial, un plan en échiquier ou les voies sont perpendiculaires avec ilots égaux et est considérée comme le noyau initial de la ville et

On peut distinguer les phases de développement comme suit:

- **Noyau urbain de 1900 jusqu'à 1962**

Qui montre le noyau ancien sous forme de morceau égaux le plan en échiquier plantée près de l'un de principaux axes de la ville appelé actuellement RUE 1er Novembre la première construction était la tour de surveillance militaire de 1850 érigée pour contrôler la ville ensuite il y a eu l'édification de l'école primaire en 1963 ensuite, l'église en 1885 en le siège de la commune en 1893 ce qui a ramené les européens à s'implanter dans la ville et la ville a commencé à naître véritablement en 1855 avec 100 maisons et a peu près 150 en 1857 et le noyau est divisé d'après son évolution en deux époques:

- **Entre 1900 et 1950:**

Avec une extension vers l'ouest ensuite l'est de la ville et c'est un type d'extension longitudinal apparue sur le long des deux voies principales et a été créé le quartier MARIAN au sud ouest du noyau colonial et le quartier ZAOUIA à l'est du noyau colonial avec l'édification d'un stade et un cimetière.

- **Entre 1950 et 1962:**

Une nouvelle phase d'extension que la ville a connu apparue au coté sud et nord est après le commencement de la révolution d'indépendance en 1954 les habitants de la ville on commencé de s'unir auprès des quartiers MARIAN, SAFARI et ASKRI CHRIFF le découpage de ces quartiers est influencé donc par un caractère défensif pour séparer les révoltés des habitants (le centre d'activité était un caserne militaire a l'époque militaire).

- **Après l'indépendance:**

En effet depuis l'indépendance jusqu'à 1974 la ville de AIN BEIDA n'a pas connu de grandes transformations dans le caractère de son urbanité malgré l'exode rurale qui a eu lieu au lendemain de l'impédance où des familles entières sont venues occuper les espaces abandonnés par leurs anciens habitants, les français. Ces derniers étaient partis en catastrophe abandonnant tout. C'est ainsi que de nouveaux arrivants se retrouvent propriétaires de riches demeures.

La ville actuellement est caractérisée par ces deux grands axes structurant, Les grands traits de la trame urbaine, le long desquels se dresse une variété entre largeur des voies, alignement des façades, forme du bâti et son emprise au sol... où chaque partie conserve l'empreinte de son époque de construction.

Une image est dessinée par les éléments marquants, les équipements existants, et les densités...

Ces deux axes de transit automobile présentent plusieurs séquences contrastées dans la traversée de la commune depuis l'accès par la route qui mène vers Constantine avec comme éléments valorisants.

Il en résulte aujourd'hui des espaces urbanisés au gré des opportunités foncières, le long des axes routiers où se mêlent de façon désorganisée terrains libres ou construits.

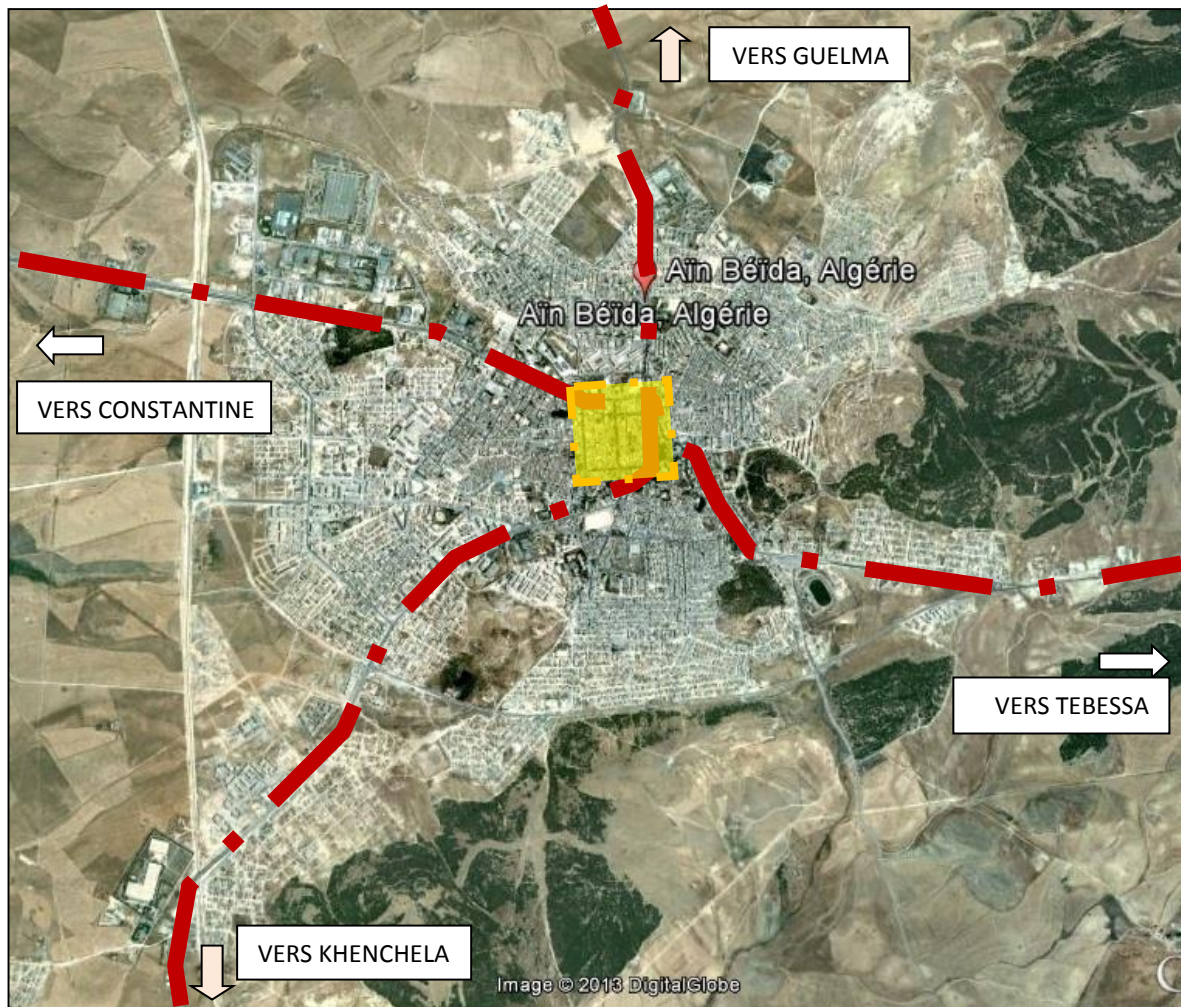


Figure19: Les deux axes structurant la ville le long de la RN 80 et la RN 10, avec au centre le noyau colonial,

Source google earth avec traitement personnel

Le réseau de voirie qui peut être considéré comme étant le premier espace public fonctionnel et les formes que l'on donne à la voirie, vont dans une large mesure déterminer la perception de l'espace, des volumes et des ensembles architecturaux qui l'entoure, l'accroissement du trafic de la circulation, les caractéristiques dimensionnelles de traitement du réseau de voirie ne sont pas en concordance avec le degré du trafic, La circulation qui intéresse l'axe RN 80 et RN 10 traversant la ville, augmente de jour en jour et l'on remarque durant certaines périodes de la journée une saturation de certains points à l'entrée et la sortie des différents lotissements. L'installation de plus de commerces le long de ces deux axes structurant, va compliquer d'avantage le transit et la circulation des véhicules dans les années à venir.

1.3. ETAT ET DEVELOPPEMENT DES LOTISSEMENTS DE LA VILLE

Le lotissement est une forme d'habitat individuel qui a fait son apparition à la ville d'AIN BEIDA surtout à l'époque coloniale, avec le noyau central, mais aussi les cités de recasement édifiées en vue d'abriter la population autochtone

Avant 1962 Ain BEIDA a connu deux (02) catégories de lotissements, l'un de type Évolutif dit cité de recasement, il a été destiné à la population autochtone, petites surfaces, sur une assiette ne dépassant pas les 60m², c'était un recasement qui avait pour but essentiel, de faire face à la guerre de libération. Un autre lotissement de type promotionnel de standing destiné à la communauté étrangère, qu'elle soit européenne ou juive, avec des parcelle n'excédant les 200 m² de surface, dont la construction est de 120 m² bâti en R+1 avec toiture en pente et en tuile, et dont les murs en pierre de taille.

Après l'indépendance, De 1962 au 1974 la commune a récupéré les lotissements nus, cédés par les colonisateurs pour les annexer aux lotissements privés

En 1974, une politique de lotissement a été adoptée et poursuivie en faveur des réserves foncières. Malgré tous les efforts consentis par l'état en matière d'habitat, la crise de logement persistait, ce dernier se rendant compte de l'impossibilité de résoudre le problème sans la participation de partenaires, a eu recours à une ultime tentative. Afin, donc, d'alléger le déficit en question, on a d'abord opté pour la libéralisation du foncier et le lancement de programmes ambitieux de lotissements (lancés dès l'année 1987 par les autorités locales. Ainsi les citoyens disposant de revenus moyens pouvaient construire leurs propres logements, l'état n'intervient que pour la viabilisation des lots et l'installation des conduits d'assainissements.

Le paysage urbain de la ville a vu apparaître de nombreux lotissements, selon les services AFL (Agence Foncière Locale), le nombre total serait de plus de 15000 lots, à travers les différents sites des lotissements de AIN BEIDA.

Le lancement de différentes formes de lotissements: - les lotissements planifiés – et les lotissements de la promotion immobilière; a fortement participé à l'aliénation du paysage urbain et environnemental de la ville de AIN BEIDA. Décidés dans l'urgence de la crise, ils reflètent souvent des formes inappropriées d'habitat, ne respectant pas les principes d'urbanisme et de conception, ils présentent un état de délabrement avancé, de pollution, d'anarchie... en somme une situation assez défailante.

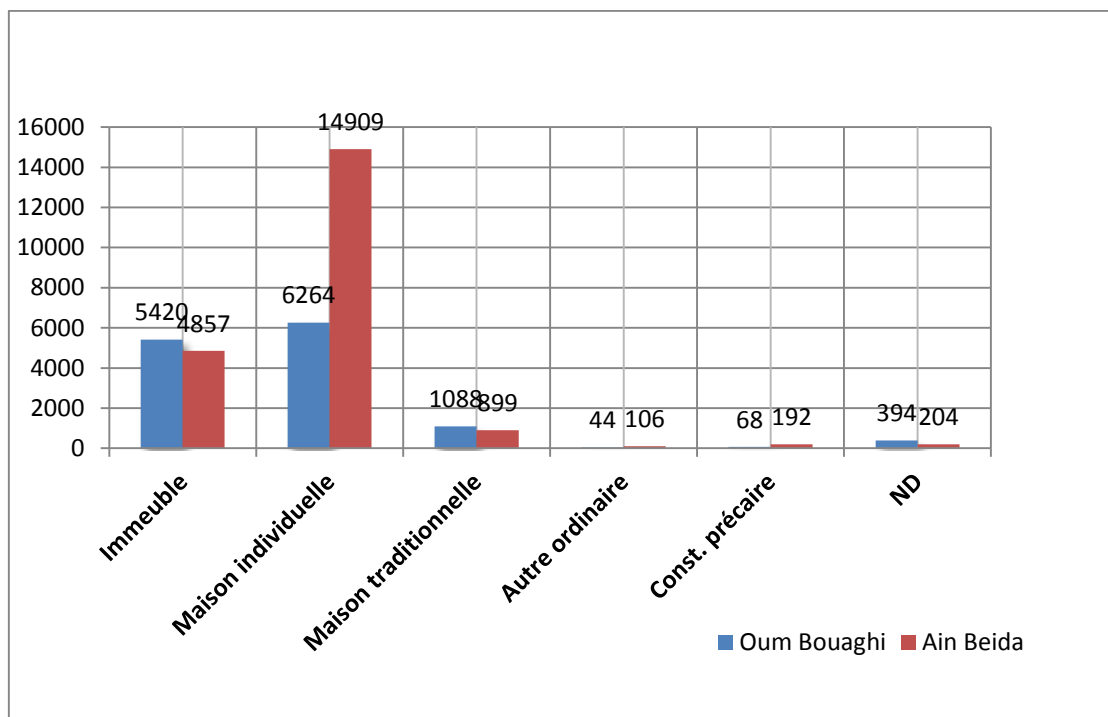
En plus, sont venus s'ajouter à ce paysage des lotissements de type illicite qui renforcent d'autant plus cette image de précarité et de délabrement en milieu urbain.

Avec la libéralisation du marché foncier, l'état ne dispose plus, des droits absolus sur la gestion des lots. Son rôle s'est orienté essentiellement vers des missions d'élaboration des instruments juridiques visant l'encadrement et le contrôle des opérations d'urbanisation.

C'est ainsi qu'au niveau de la ville d'AIN BEIDA, l'encouragement par l'état de la construction dans le cadre du secteur privé a vu naître un nombre important de lotissement privés, étatiques, promotionnels et mêmes informels.

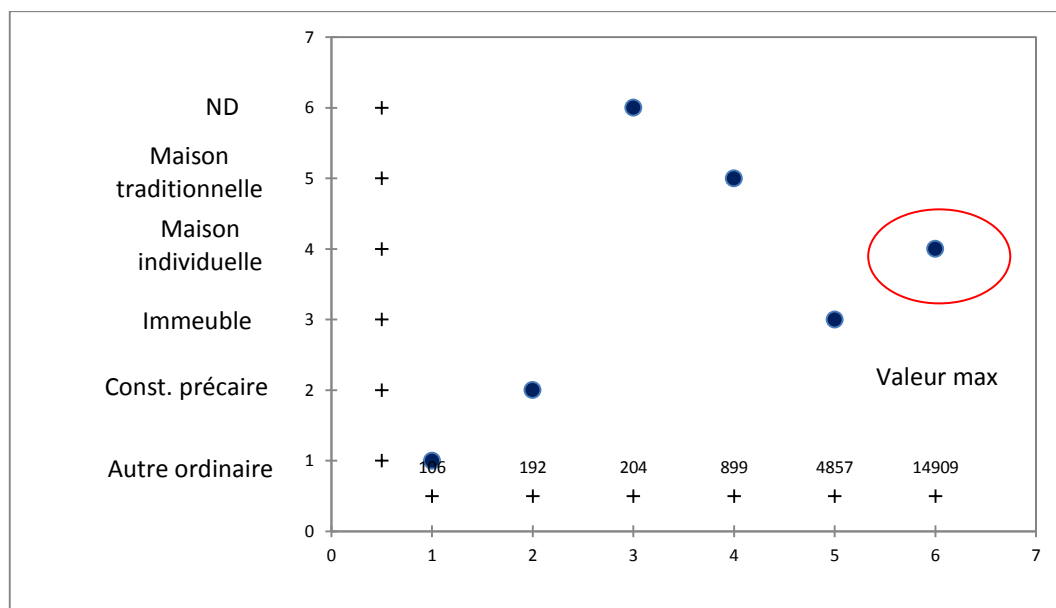
1.4. LA DOMINANCE CLAIRE DE L'HAITAT INDIVIDUEL A LA VILLE DE AIN BEIDA:

Les résultats du RGPH 2008, ont donné ce qui suit :



Graphe 01: Répartition des logements habités selon le type de construction, sur les deux communes Ain Beida et chef lieu de wilaya, source RGPH 2008

Comme le montre le graphe l'habitat individuel a la ville de AIN BEIDA présente un grand pourcentage par rapport a celui du chef lieu de wilaya.



Graph02 : type d'habitation à Ain BEIDA, source RGPH2008

Le graph montre clairement la part de l'habitat individuel qui se veut dominant par rapport aux autres types d'habitat, a la ville d'Ain Beida. Cela est dû principalement à l'héritage colonial, le parc logement à Ain Beida compte des maisons individuelles assez élevé par rapport au collectif en matière d'habitat individuel colonial, ainsi qu'un nombre important de lotissements.

2. PRESENTATION DES LOTISSEMENTS CAS D'ETUDE: ENNAHDA, OMAR BEN KHATTAB, EL AMAL :

La localisation des lotissements cas d'étude est présenté si après:

- ENNAHDA donne sur l'axe routier RN 80 (Route nationale N°80)
- OMAR BEN KHATTAB, donne sur l'axe routier (Route nationale N°10)

(L'emplacement e c es deux lotissements leurs ont permis de générer du commerce)

- Le lotissement EL AMAL tout près du noyau colonial de la ville de Ain Beida.

La carte si après montre clairement la localisation de ces lotissements sur le périmètre de la ville:

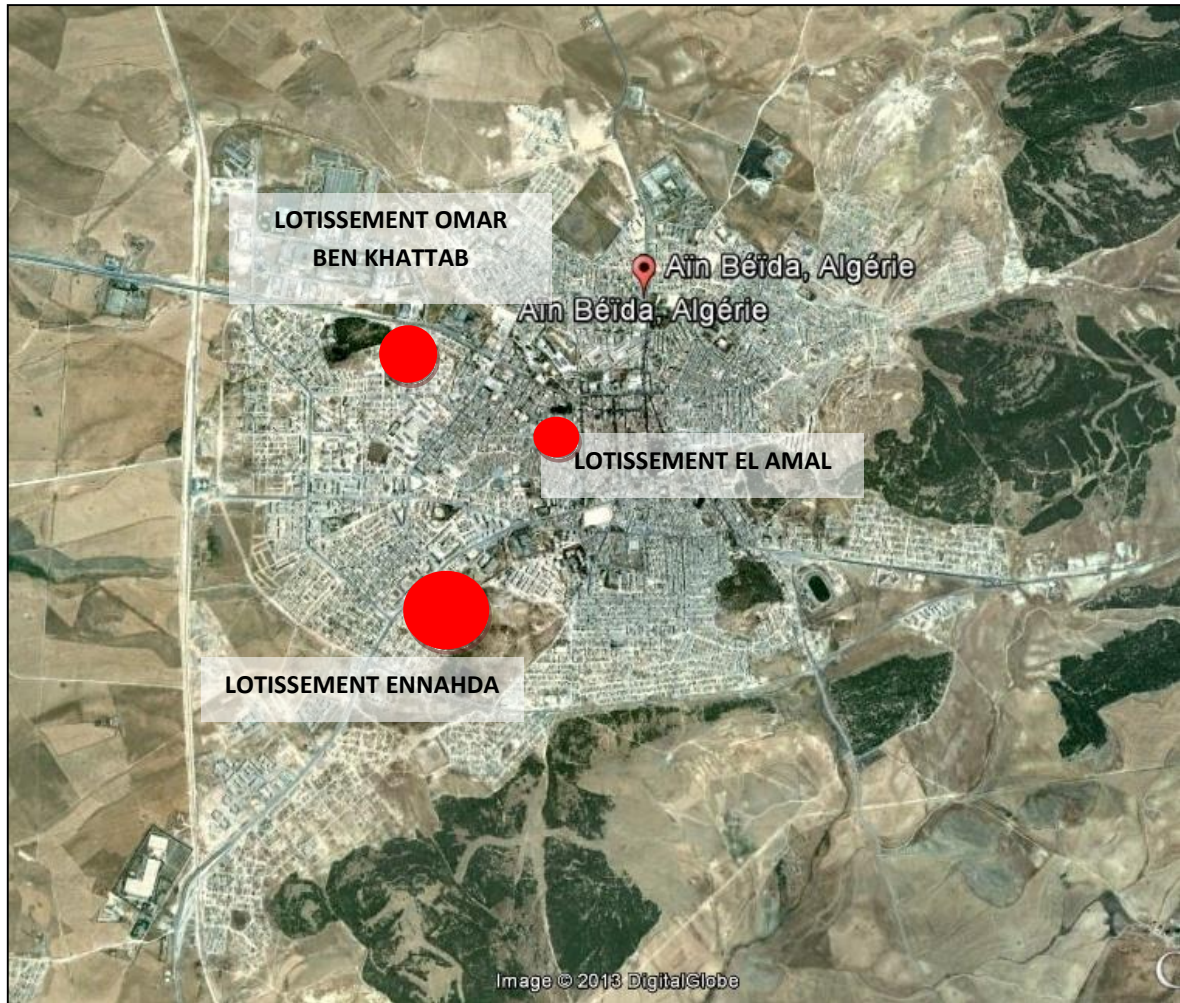


Figure 20, Localisation des lotissements sur l'aire de la ville, source google earth avec traitement personnel.

La distribution des lots sur les lotissements se dresse dans le tableau suivant:

Désignation des lotissements	Surface totale	Nombre de lot	Surface moyenne des lots
Lotissement omar ben khattab	97090.00 m ²	94	400
Lotissement ennahda	180740.00 m ²	372	160
Lotissement el amal	350000.00 m ²	65	200

Tableau01 : Les lotissements cas d'étude en quelques chiffres,
Source, Rapport du deuxième semestre 2010, direction de wilaya de la conservation foncière, conservation foncière Ain Beida

2.1. CRITERES DES CHOIX DES LOTISSEMENTS

Plusieurs critères ont été pris en compte lors du choix des lotissements, parmi ces critères nous citons:

- La répartition géographique, la localisation du lotissement sur le tissu urbain de la ville est primordiale sachant que les zones périphériques sont les espaces préférés pour les lotissements. L'implantation de ces derniers le long des axes routiers de grand flux est assez déterminant, Pour la ville de AIN BEIDA se sont surtout la route nationale n° 10 et la route nationale n°80. D'où le choix des deux lotissements ENNAHDA et OMAR BEN KHATTAB dont l'emplacement leur a permis de générer du commerce qui s'est manifesté le long des voies de desserte, Cette répartition s'étale sur l'étendue du territoire de la commune d'AIN BEIDA, des régions qui connaissent aussi une disparité remarquable en matière d'indicateurs sociologique et économiques conséquents. Avec aussi l'emplacement du lotissement EL AMEL tout près du noyau colonial ce qui lui offre les caractéristique d'un quartier central.
- La situation réglementaire et juridique de ces lotissements: Pour les trois lotissements choisis, on a opté pour :
 - a/ Un lotissement dont la création s'est faite par la municipalité comme le lotissement *Ennahda*, marqué par un inachèvement clair ainsi qu'une situation non juridique non régularisée de son foncier.
 - b/ Le deuxième lotissement qui a pour intérêt que depuis le début, il appartient à un privé, lotissement dit *El Amel*, sa propriété est passé du privé à la municipalité avant la construction des habitations, avec des plans identiques des habitations individuelles, il est d'ordre promotinnel
 - c/ Lotissement Omar ben khattab dont les propriétaires ont une situation régularisée par rapport au fonciers et aux acte de propriété publiés.

Non seulement la nature des initiateurs des lotissements qui est prise en considération mais aussi le degrés de respect des actes d'urbanisme, tels que le permis de lotir, le

permis de construire, et le certificat de conformité et le degré d'application des procédures réglementaires en général qui diffère d'un lotissement à un autre.

- La qualité architecturale et urbaine: La diversité des qualités architecturales qu'offrent ces lotissements est l'un des critères du choix (tel que la disposition des constructions par rapport aux parcelles, le degré de non achèvement des constructions entre les différents lotissements, et la diversité des formes et tailles des parcelles et des constructions, diversité en matières de plans, de façades, et de matériaux de construction...)
- La taille variable des lotissements, chaque lotissement dispose d'un nombre différents de lots (*Ennahda* est le plus grand des lotissements choisis en matière de surface et de nombre de lots)
- La chronologie historique variée quand à la création des lotissements, entre les années 80 date de création du lotissement et EL AMAL et OMAR BEN KHATTAB fin des années 80 début des années 90, Et les années 90 A 2000, là où a été créé le lotissement ENNAHDA, il est à noter que le caractère évolutif changé à travers le temps est pris en considération.

2.2. LA CHRONOLOGIE HISTORIQUE DANS LA CREATION DES LOTISSEMENTS

Les lotissements choisis connaissent une variété au niveau de leur situation dans le temps, il s'est avéré donc essentiel de faire une rétrospective ou une sorte de flash back rapide concernant les années qui ont marqué la création de ces lotissements surtout vu leur continuation dans le temps:

- Une période qui s'étale de la période des années 80, celle de la politique des ZHUN C'est la période où la ville a connu un essor sans précédent, elle a éclaté presque dans tous les sens, l'urbanisation, facilitée par les terrains privés et plats, s'est beaucoup développée, Les constructions poussaient partout comme des champignons caractérisées surtout par un habitat individuel auto- construites ou "évolutifs".

Cette poussée d'urbanisation a pour causes essentielles :

a/ L'exode rural massif.

b/ Une démographie galopante.

c/ L'installation d'équipements industriels dans la ville surtout la zone industrielle.

c/Lancement de programmes spéciaux d'habitats et d'équipements

Mais cette période est marquée aussi par la création des agences foncières et finalement le lotissement qui démarque la période des années 90,

- Suivie par un frein aussi spectaculaire de l'urbanisation son précédent aux années 90 pour deux principales causes, la première: l'Algérie est entrée dans une récession due à la crise économique, forte baisse des rentrées en devises de la vente du pétrole. La deuxième cause l'Algérie en 1992 démarre la guerre civile après l'arrêt des élections.

- Les années 2000 sont venues pour donner un autre esprit au développement des lotissements, Le prix du baril de pétrole s'envole le pays s'enrichie rapidement de ces entrées en devises, plus de dette à payer, tout va vers l'investissement pour booster la croissance économique. L'urbanisation a de nouveau repris grâce à l'argent du pétrole et à la nouvelle politique d'ouverture de marché national aux investisseurs étrangers, elle est aussi rapide mais beaucoup plus contrôlée avec le lancement de programmes de construction de milliers de logements collectifs ; de programmes de lotissements d'habitat individuel privés ou publics etc. La ville de AIN BEIDA quand a elle, est vite arrivée à saturation en terme de foncier. Cette période a connu un changement remarquable en matière de textes législatifs, de maîtrise et de gestion des lotissements, notamment l'avènement de la loi 15/08 portant mise en conformité des constructions et de leurs achèvement,

2.3. LE STATUT FONCIER DES LOTISSEMENTS: OMAR BEN KHATTAB, EL AMAL ET ENNAHDA:

- Le terrain appelé actuellement lotissement EL AMAL, appartenait a un propriétaire privé appelé TAHIR, ce dernier l'a céder au profit de la municipalité qui a confié l'opération de lotissement a un promoteur public qu'est LA CNEP (Constantine) , a son tour

ce promoteur ne s'est pas limitée à lotir et assainir le terrain mais de dresser des plans types pour toutes les constructions qui vont avoir lieu sur ce terrain, les plans ont été fait par un architecte agré, les terrains ont par la suite étaient cédés à des particuliers, d'une manière a ce que les propriétaires respectent les plans d'architecture et toutes mesure prescrite par le cahier des charges. (Il est a noté que ces terrains ont été cédés après que le promoteur a entamé toute les opérations de viabilisation nécessaires). La situation actuelle des constructions n'a pas été régularisée jusqu'à présent c'est-à-dire que les propriétaires ne possèdent pas d'actes publiés.

- Pour les terrains du lotissement Omar ben khattab; la situation judiciaire du foncier est régularisée et tout les propriétaires des habitations individuelles possèdent des actes publiés.

- Le lotissement ENNAHDA a aussi sa particularité pour le foncier, les terrains sises a ENNAHDA, ne possèdent pas d'actes publiés qu'elles soit construites ou non, les habitants ne possèdent que des actes dits "administratifs" c'est a dire élaborés par un "notaire" par la présence de deux témoins.

CONCLUSION

La ville de AIN BEIDA est une ville caractérisée par la dominance de l'habitat type individuel, cet état de fait est lié surtout à l'héritage colonial. La ville par ces axes structurant s'est vite urbanisée, autour de son noyau colonial au début, et le long des deux axes qui la coupe par la suite,

Quand aux lotissements cas d'étude, leurs choix est lié d'abord à leur emplacement et à la variété des données foncières, qualitatives, et aussi leur situation dans le temps, Il est a signalé que ce n'est pas uniquement les lotissements qui ont une situation licite et régularisée qui vont être présenté, les cas illicites vont aussi être prises en considération le long de cette analyse.

INTRODUCTION

Les lotissements ELAMAL, OMAR BEN KHATTAB et ENNAHDA, Présentent des variations en termes de données urbaines, et de situations juridiques, de qualités ou non qualité urbaine... Une analyse de l'image urbaine que donnent ces lotissements cas d'étude est fortement imposante.

Dans les dernières années une innovation en matière de texte législatifs, codifiée par la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement, cette question mérite d'être traitée pour connaître s'il y a eu un impact sur la qualité des habitations individuelles.

Quels sont les causes de l'inachèvement des constructions individuelles au sein de nos cas d'étude, quel est le degré du respect des cahiers des charges et des réglementations en vigueur ?... des questions qui vont être abordées lors de ce chapitre, mais d'abord il faut qu'il y est une lecture générale des lotissements pour mieux les présenter.

Il est a signalé que deux notions clés vont être abordé par rapport aux perceptions des habitants, Nous allons parler dans ce chapitre sur deux notions liées l'une a l'autre, qui sont « L'habiter » et « le construire ».

1. PRESENTATION DU LOTISSEMENT *OMAR BEN KHATTAB*:

1.1.PERIMETRE D'ETUDE

Le lotissement étant structuré par des limites variées et imposantes a l'accès de la ville (route de Constantine)

Les limites du lotissement varient entre artificielle et naturelles, et présente une grande variété et richesse vu l'emplacementt stratégique du lotissement:

- *Au nord: foret près de laquelle on trouve un hotel, dit Hotel De Sidi Brahim, cette foret est franchissable au piétons mais pas aux voitures et marque d'une maniere assez forte le paysage de la region.*
- *Au sud: une école primaire et un quartier de type habitat collectif*
- *A l'est: la route nationale RN 10, derriere laquelle on trouve, la station d'essence et la zone industrielle de la ville*
- *A l'ouest: un quartier dit quartier du type habitat individual*

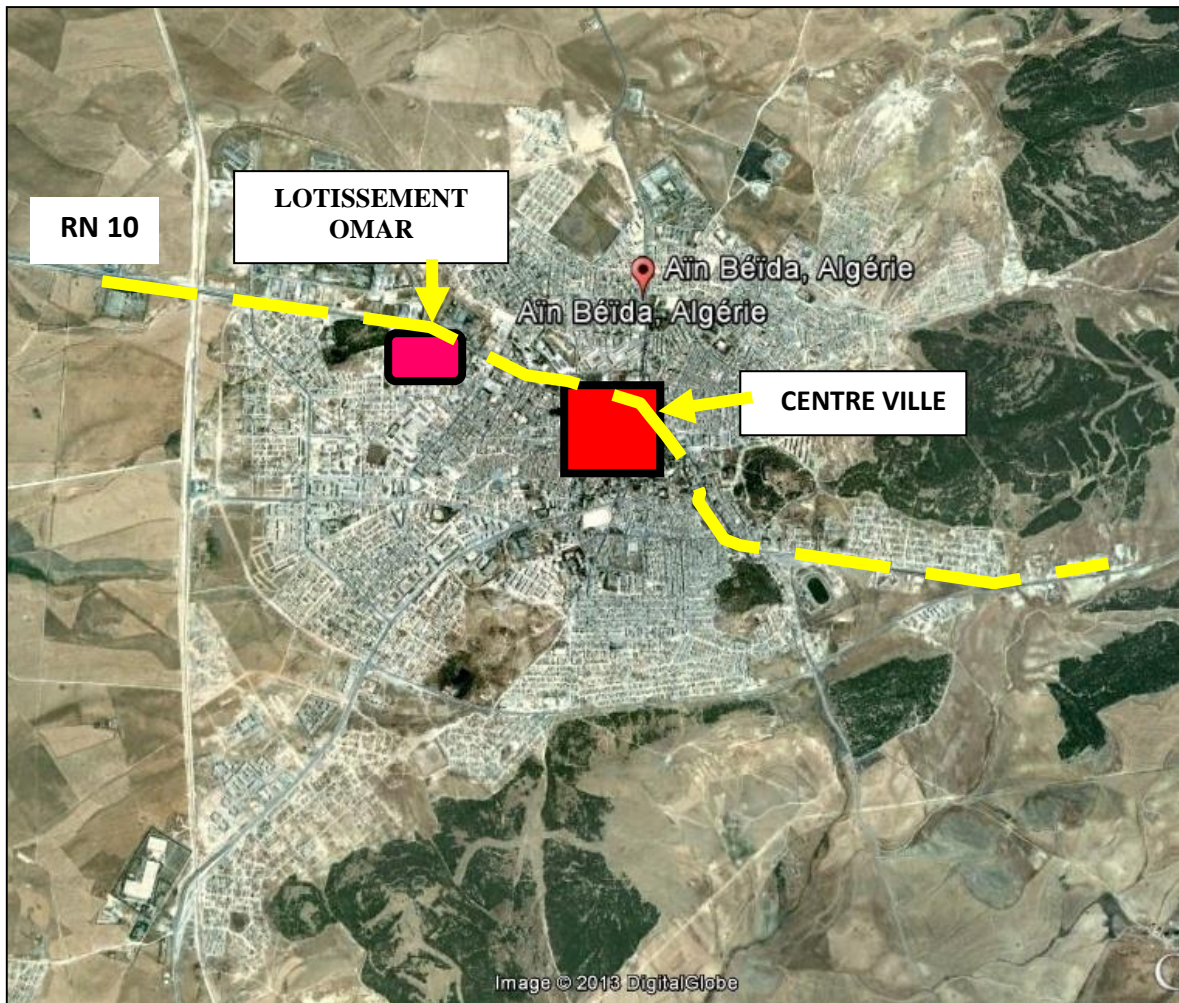


Figure 21/ Situation du lotissement par rapport au centre ville,
Source google earth avec traitement personnel



Photo01, La zone industrielle de la ville comme limite du lotissement, source enquête
personnelle 2012



Photo02, L'hotel Sidi Brahim, Source enquête personnelle 2012



PHOTO03, Une foret comme limite du lotissement, source, enquete personnelle 2012



Photo 05, Station d'essence qui marquee l'accès a la ville et délimite le lotissement omar ben khattab, source enquete personnelle, 2012

1.2.ORGANISATION SPATIALE ET PARCELLISATION

- Le parcellaire de Omar ben khattab obéit à une certaine logique foncière, deux grandes surfaces foncières dont les ilots présentent des formes et des tailles différentes pour chacune des propriétés foncières d'où les deux zones, donc il y a une certaine identification des ilots par taille forme et disposition sur la parcelle.

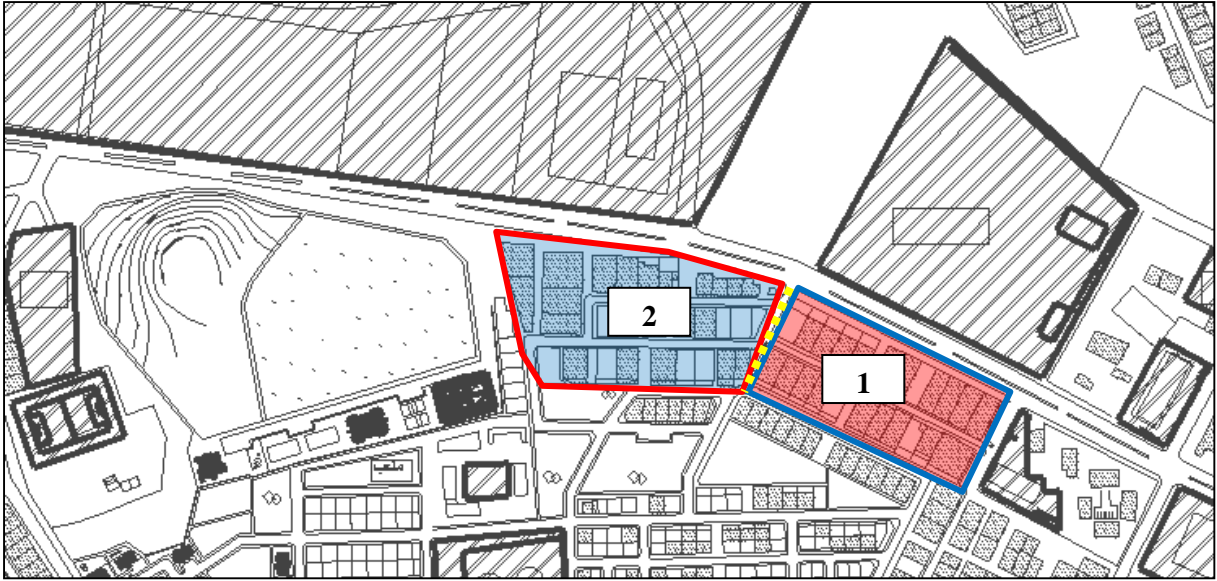


Figure 22, Lotissement Omar ben khattab, deux grands îlots, source, PDAU avec traitement personnelle

- Maisons au milieu de leurs parcelles, souvent dotées de clôtures, la plupart des parcelles sont dotées de jardins. En fait il y a deux types d'implantation: une implantation à l'alignement pour les constructions abritant du commerce, et un autre type d'implantation avec un retrait ne dépassant pas les 4m sur lequel, on trouve aussi deux types d'implantation concernant le retrait par rapport à la construction voisine soit accolées soit en retrait. Ce qui offre ce caractère de diversité de formes de parcellisation dans ce lotissement.



Photo 07, clôture d'une habitation individuelle au lotissement Omar ben kkhattab, source enquête personnelle 2012

- Parcelles régulières sauf pour les parcelles d'angles
- Pour ce qui est des clôtures, la hauteur est peu variables, mais ce qu'il y a en commun ne pas être vu depuis la rue, elles sont généralement aveugles et finissent parfois par des claustras. Dotées de deux ou trois portes dont une pour le garage.

- Superficie allant jusqu'à 450 à 500 m²
- Ces constructions sont généralement de R+1, jusqu'à R+2
- Ceux donnant sur la route nationale et qui ont ouvert accès au commerce, ces dernières sans en retrait par rapport a la voirie surtout dans les cas des habitations avec mitoyennetés la ou il y a absence de clôture

1.3.EQUIPEMENTS ET VOIRIES

- ✓ Vu l'emplacement stratégique du lotissement, on le trouve desservi par quantité d'équipements et services proches, un endroit carrefour, route de Constantine, une voie nationale qui mène au centre ville, d'où la richesse du lotissement en matière d'équipement : une école primaire, un centre culturel, une station d'essence, une zone industrielle...
- ✓ En matière de voiries le lotissement est desservi par la route nationale comme voie principale l'accès au lotissement se fait par un voie parallèle a la route nationale
- ✓ Le lotissement est viabilisée et donc voies secondaires goudronnées. assurant une certaine intégration à la trame viaire de la ville et augmentant ainsi considérablement la valeur foncière des parcelles à construire ou les maisons déjà construites.



Photo 08: Ecole Primaire Med Elaid Al Khalifa, source enquête personnelle 2012



Photo 09, Centre Culture Khaled Ben Elwalid, source enquête personnelle 2012

2. LOTISSEMENT EL AMEL:

2.1.PERIMETRE D'ETUDE

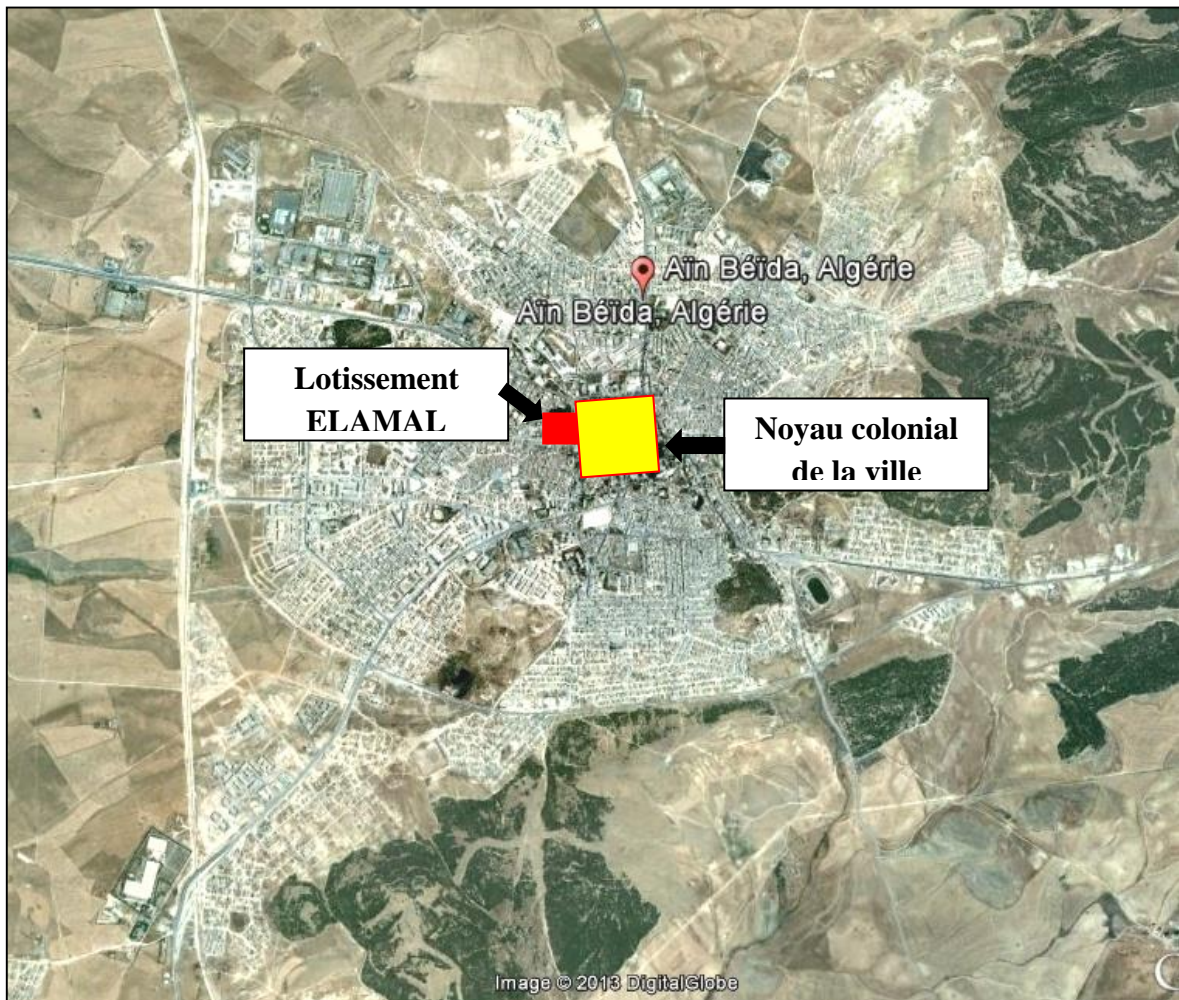


Figure 23, Emplacement du lotissement par rapport au noyau colonial, source Google earth avec traitement personnelle

Le lotissement EL AMAL se trouve tout près du noyau colonial de la ville, on peut donc le caractériser par un quartier centrale, mais vu que c'est un lotissement, avec une surface totale de 350000.00 m², contenant 65 lots.



Photo 10, Accès au lotissement de puis le centre ville, source enquête personnelle 2012



Figure 24, Lotissement ELAMAL, source google earth

Les limites du quartier sont les suivants:

Le lotissement étant structuré par des limites variées et imposantes tel que le DOCK de AIN BEIDA, le noyau colonial de la ville,

- *Au nord: quartier residential type habitat privé*
- *Au sud: une école primaire et un quartier de type habitat collectif, plus un équipement qu'est le centre des andicapés.*

- *A l'est: un quartier du type individuel entre le colonial et le récent avec un grand jardin privé occupant une grande surface*
- *A l'ouest: le DOCK de AIN BEIDA datant de l'époque colonial*



Photo 11, le dock de la ville, limite du lotissement el Amal, source, enquete personnelle

2012



Photo 12, un grand jardin privé limitant le lotissement EL AMAL, source enquete personnelle 2012



Photo 13, Centre des handicapés, limitant le lotissement ELAMAL, source enquete personnelle 2012

2.2.ORGANISATION SPATIALE ET PARCELLISATION

- le tracé des îlots se veut orthogonal rectangulaires ayant une surface de 20*15 donc de 200 m² de surfaces presque toutes identiques
- Une partie de la construction est implanté en retrait de la limite du lot, pour laisser une petite surface au jardin
- L'orientation des îlots étant nord /sud.
- Les habitations sont menées de clôtures juste au devant des accès avec une petite surface réservées aux espaces verts qui sont généralement moyennement traités,
- Façades et formes identiques, plans types mais avec des différences remarquables dans l'utilisation des matériaux de constructions ainsi des couleurs constituant l'enveloppe des maisons
- Lotissement prêt du centre de la ville, à usage résidentiel et avec un taux d'achèvement qui atteint 85% car la construction des maisons n'a pas été confiée aux occupants mais à la CNEP banque, avec un plan type de R+1 et façades identiques à l'exception des changements au niveau de quelques constructions faites récemment
- Généralement pas de commerce mais on peut constater: des habitations sont dotés de garages qui sont parfois transformés en : bureau d'études, salon de coiffures ou bureau de comptabilité...

2.3.EQUIPEMENT ET VOIRIES

- Le lotissement est considéré comme appartenant au centre ville vu son rapprochement au noyau colonial mais a un caractère résidentiel, donc pas de flux de commerces...
- C'est un lotissement viabilisé donc les voies secondaires sont goudronnées
- Bien desservi il a deux accès principaux depuis le centre colonial
- Et bien desservi en matière d'équipement vu que c'est un lotissement central (équipement éducatifs, services et commerce, équipement administratifs....)
- Néanmoins on a remarqué qu'il y a un manque assez clair en matière d'équipement sportifs et récréatifs, et aires de jeux pour enfants..

3. LOTISSEMENT ENNAHDA

3.1.PERIMETRE D'ETUDE

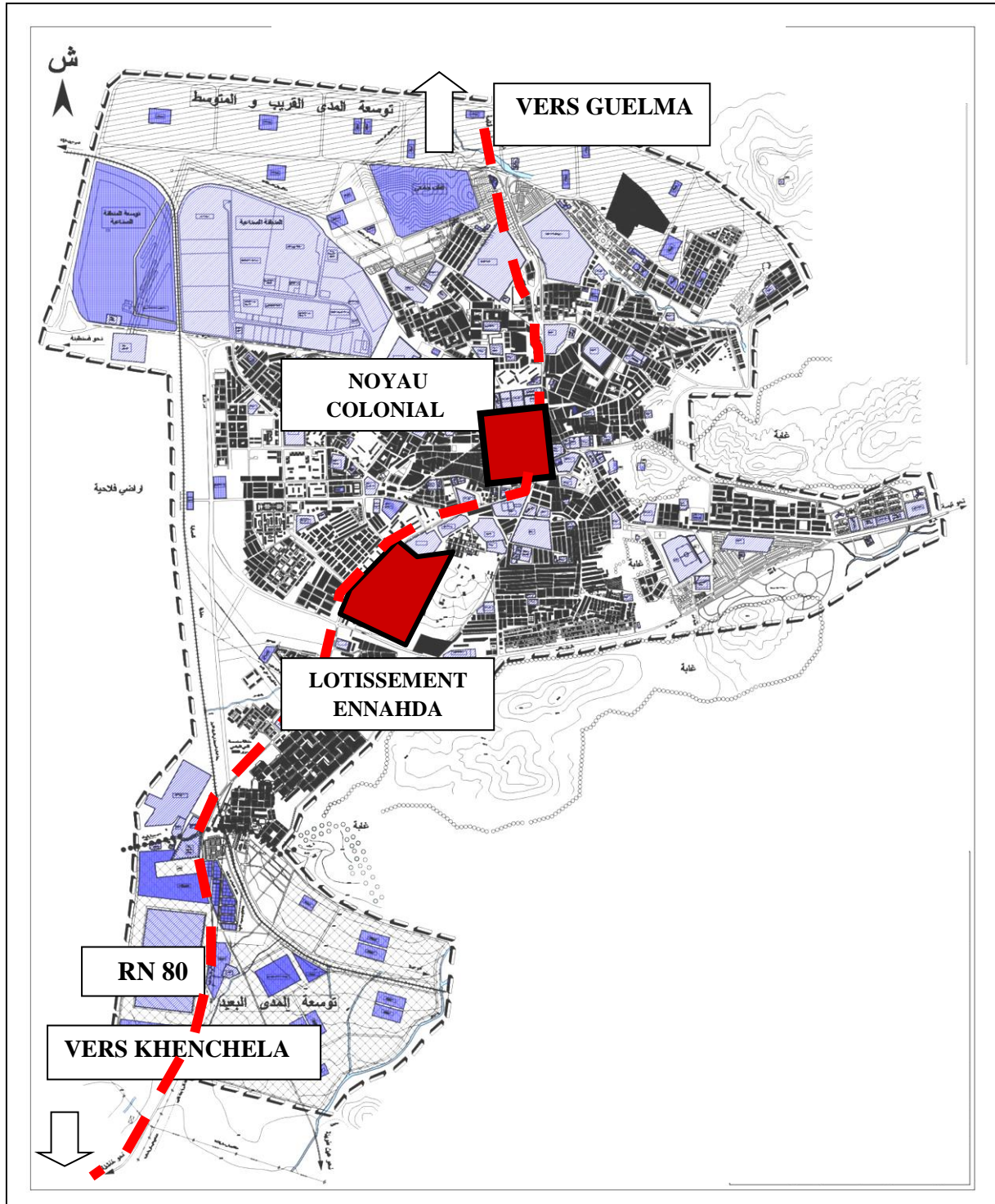


Figure 25, localisation du lotissement ENNAHDA sur l'aire urbaine de la ville, source PDAU avec traitement personnel

Le lotissement ENNAHDA se trouve à peu près 4Km Du centre de la ville de Ain Beida, avec une surface totale de 180740.00 m², contenant 94 lots, lié au centre ville par la route nationale N°80

Les limites du lotissement se présente ainsi :

- *Au nord: quartier type habitat collectif*
- *Au sud: lotissement type individuel.*
- *A l'est: terrain vague en pente*
- *A l'ouest: la route nationale N°80*



Photo 14, la route nationale N°80, acces de la ville et limite du lotissement ENNAHDA, source enquête personnelle 2012



Photo 15, quartier type habitat collectif limitant le lotissement ENNAHDA, enquête personnelle 2012



photo 16, ENNAHDA, un grand chantier, enquête personnelle 2012

3.2.ORGANISATION SPATIALE ET PARCELLISATION

- Tracé orthogonale, maisons juxtaposées l'une près de l'autre
- Un profil en travers presque toujours stéréotypé (avec un trottoir d'un mètre cinquante en moyenne) alors que sur la voirie tertiaire la circulation est si faible que les piétons marchent, les trottoirs ne servant en fait que pour stationnement anarchique.
- Les lots qui sont plus à l'intérieur sont de surface carrée parfois rectangulaires allant de 100 à 300 m², parfois on trouve des lots jumelées pour constituer une seule parcelle.

3.3.EQUIPEMENT ET VOIRIES

Le quartier se veut périphérique, mais la commune a fait construire à l'intérieur du lotissement une école et un CEM, néanmoins le quartier souffre d'un grand manque au niveau des équipements sportif, services, et récréatif, ainsi qu'à l'espace vert et aires de jeux..



photo 17, quartier type habitat collectif limitant le lotissement ENNAHDA, enquête personnelle 2012



photo 18, CEM Ibn Rochd, lotissement ENNAHDA,

Source enquee personnelle 2012

Pour la voirie, le lotissement est limité par la route national N°80, ce qui lui offre un accès directe au centre ville, mais malgré la surface qu'il occupe, le lotissement n'est pas encore viabilisé et donc pas d'éclairage public généralisé ni de voiries goudronné, ce qui présente un grand problème pour ceux qui habite ce lotissement surtout pour le saison hivernale



photo 19, voiries non viabilisées, lotissement ENNAHDA,

Source enquête personnelle 2012

4. CARACTERISTIQUES URBAINES EN COMMUN,

Les normes en commun dégagées dans les lotissements choisis comme échantillons peuvent présenter les inconvénients suivants:

- Paysages de rue dominés par les garages pour : (les constructions qui donnent sur la route national a Omar ben Khattab, tout le lotissement ENNAHDA)
- Manque d'intimité sur les terrains d'angle

- Sous-évaluation des parcelles de différentes formes par rapport aux parcelles rectangulaires
- Les modes de parcellisation et d'occupation des lotissements sont généralisés
- La plupart des lotissements constituent des entités hermétiques sans lien avec le reste de la ville sauf pour
- Avec une forme urbaine visuellement pauvre, le lotissement n'étant structuré ni par le végétal ni par le bâti.
- Toutes les maisons sont à la même distance de la rue et des limites latérales, ce qui accentue encore la monotonie du paysage, surtout pour le lotissement ENNAHDA, trop souvent les parcelles sont dévastées par d'affreux déblais et remblais, dans une même rue,
- Des alignements de clôtures disparates (hautes, basses, haies, grilles, bois, plastique, blanc, vert, brun...).
- Des matériaux de constructions devenu source de nuisance à cause de la lenteur de l'achèvement des travaux de construction. ENNAHDA par exemple se présente comme un grand chantier infini.
- Des formes urbaines peu variées, sur des parcelles de taille différentes certes mais non réfléchi en termes d'orientation et sans la moindre préoccupation de l'économie d'énergie.

5. LE CAHIER DES CHARGES ENTRE CARACTERE STANDARDS ET DEGRE DE RESPECT DE SES CONDITIONS

Les droits de construction sont dictés par les prescriptions d'un cahier des charges standard appliqué dans un esprit d'harmonisation, répété partout, et ce indépendamment des caractéristiques géomorphologiques du site, où chaque fragment de ce site à ses spécificités géotechniques voir ses droits de construction.

- Au lotissement ELAMAL ce cahier des charges n'est pas strictement respecté, le plan type qui caractérise ces constructions a récemment changé

D'abord les changements ont touché l'intérieur mais actuellement même l'aspect extérieur connaît un changement, après démolition partielle ou totale



photo 20, Maison d'angle selon plan typique mais avec occupation de l'espace jardin, et la construction d'un étage de plus, au lotissement El AMEL, source enquête personnelle 2012.



Photo 21, lotissement EL AMAL, construire hors les prescriptions du cahier des charges qui exige le plan type, source enquête personnelle 2012

- Au lotissement Omar ben khattab les constructions qui sont normalement et selon le cahier des charges réparties en deux : espace construit plus espace jardin, ce caractère a changé vers des maisons profitant du moindre mètre carré, et ouvrant des espaces commerces, et même de type nuisant, sous les yeux des responsables de la ville



photo 22, avancement de construction au dépouillement de l'espace réservé au jardin, source enquête personnelle 2012

- Le lotissement ENNAHDA avec son cahier des charge type, aucune maison dans ce lotissement n'a respecté le règlement qui exige un espace au jardin, construire avec exploitation maximale du moindre metre carré



photo 23, Une construction privée à usage de commerce occupant une surface équivalente à trois lots jumelés, cette construction se situe entre les habitations le long de l'axe routier lotissement NAHDHA.

6. LA MISE EN CONFORMITÉ DES CONSTRUCTIONS, QUELS CAS PEUT ON DÉGAGER?

La loi dite 15-8 de mise en conformité des constructions et d'achèvement des constructions comporte deux volets, d'abord la conformité réglementaire qui est liée spécifiquement à la nature juridique du foncier, et l'achèvement des constructions bâties sur ce foncier:

▪ LOTISSEMENT EL AMAL: Le cas d'une construction qui respecte le plan type:

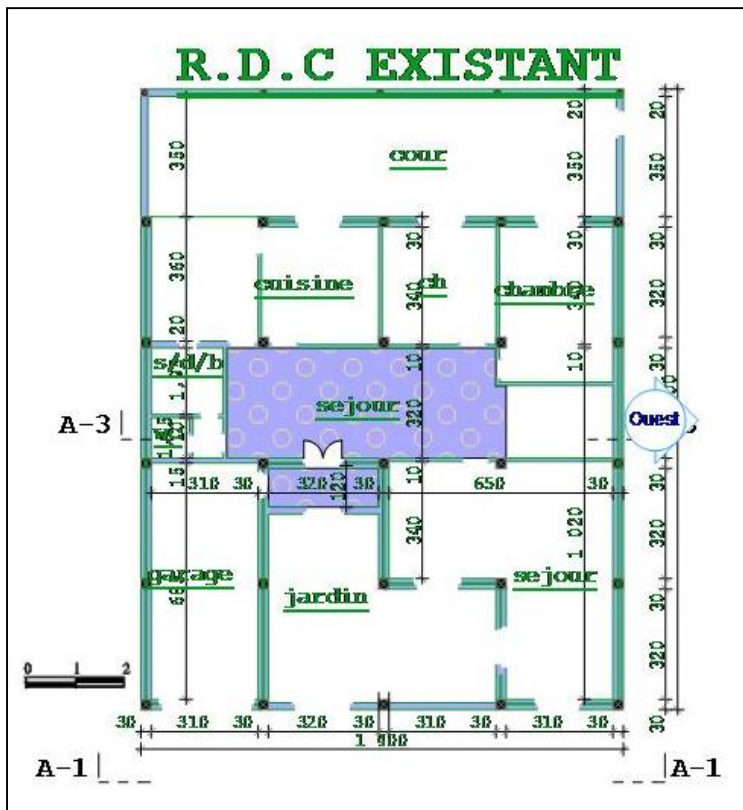


Figure 26 ,échantillon 01, représentation graphique d'un plan RDC, conçu et réalisé ,(Plan type) lotissement EL AMAL

Le plan présenté n'est qu'un plan type des constructions sises dans le lotissement el amal, sauf quelques différences d'une construction a une autre dues aux différences légères en matière de largeur et de longueur, et bien sure pour les constructions occupants des parcelles d'angles, Le plan type est conçu pour un R+1

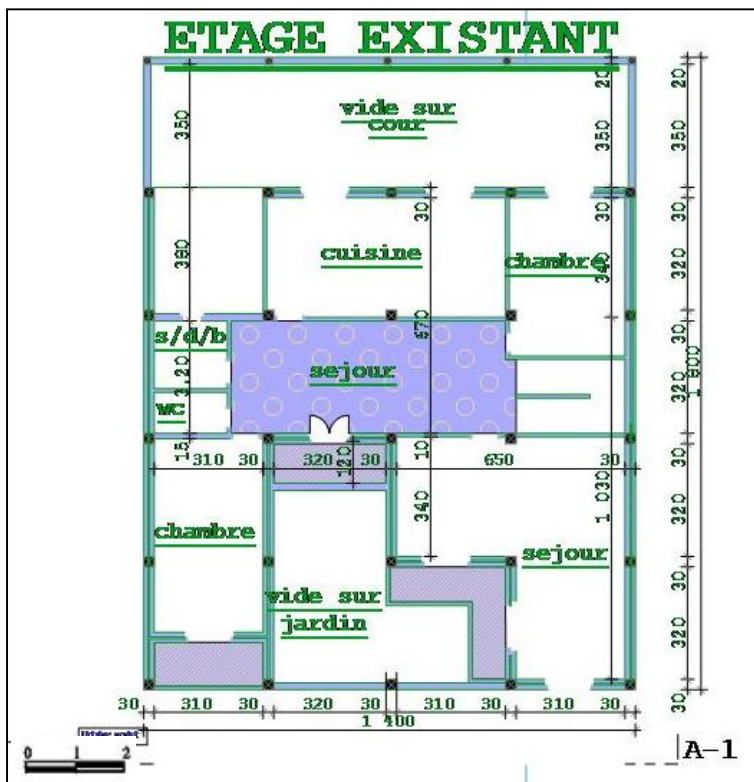
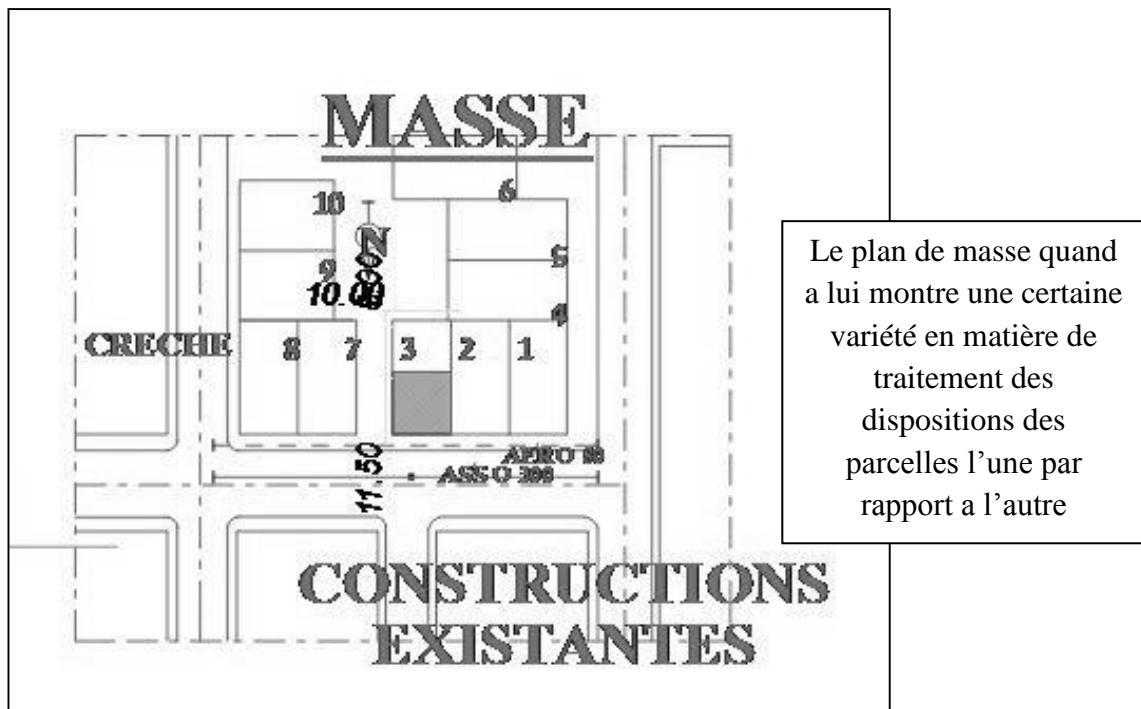
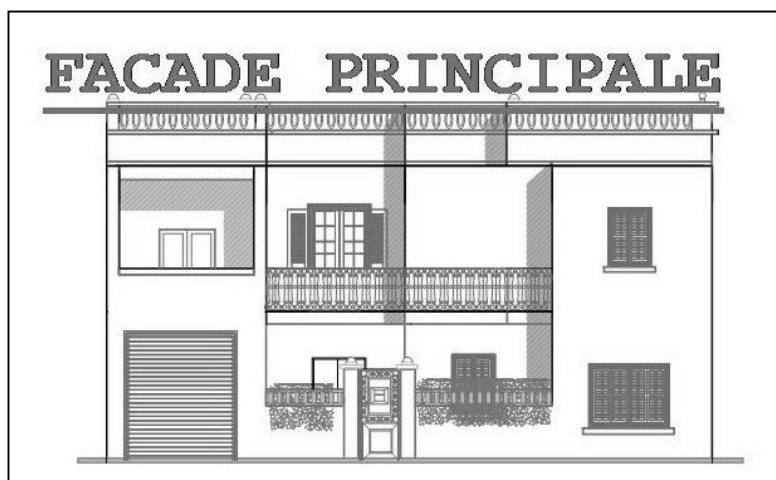


Figure27 , échantillon 01, representation graphique d'un plan d'étage, conçu et realize (Plan type) lotissement EL AMAL



Le plan de masse quand a lui montre une certaine variété en matière de traitement des dispositions des parcelles l'une par rapport a l'autre

Figure 28 , échantillon 01, représentation graphique d'un plan de masse , conçu et réalisé, lotissement EL AMAL



La façade type montre clairement qu'il y a un espace réservé au jardin, espace pour le garage

Figure 29, échantillon 01, représentation graphique d'une façade, conçu et réalisé, lotissement EL AMAL

Dans le cas d'EL AMAL, les dossiers de conformité sont déposés auprès des services de l'APC, pour but de régulariser la situation juridique du terrain, considérée comme illicite,

Le directeur de l'AGENCE foncière monsieur, TAMRABET.A nous a onfirmé qu'une fois la situation régularisée, les propriétaires vont devoir réacheter les terrains contenant leurs habitations pour des prix dépassant les 20000DA.

Lotissement EL AMAL: le cas d'une construction qui ne respecte pas le plan type

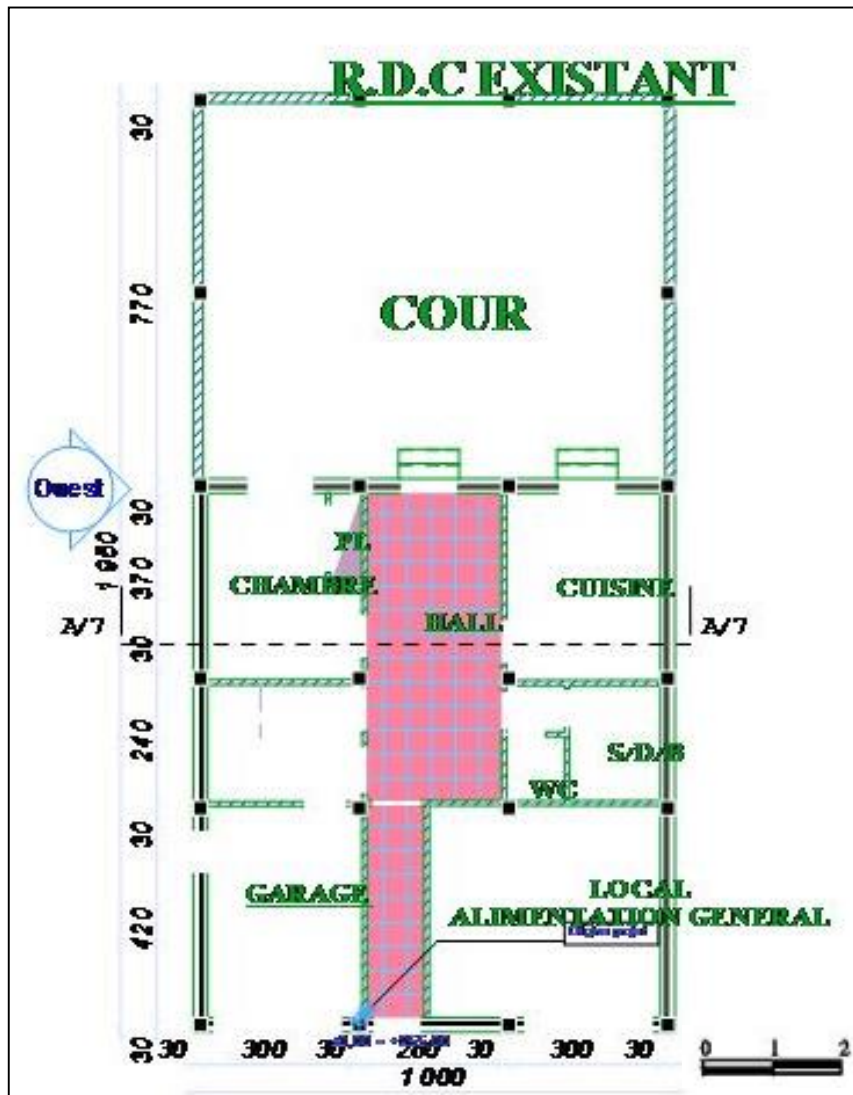


Figure 30, échantillon 02, représentation graphique d'un plan RDC, conçu et réalisé sans respect du plan type, lotissement EL AMAL

Comme constaté, ce plan réalisé à l'intérieur du lotissement EL AMAL, ne respecte pas le plan type destiné à ce lotissement, un préjudice certain est porté à l'identité du lotissement, l'espace réservé au jardin de la façade est absent au profit d'un espace réservé au commerce malgré le caractère résidentiel du lotissement

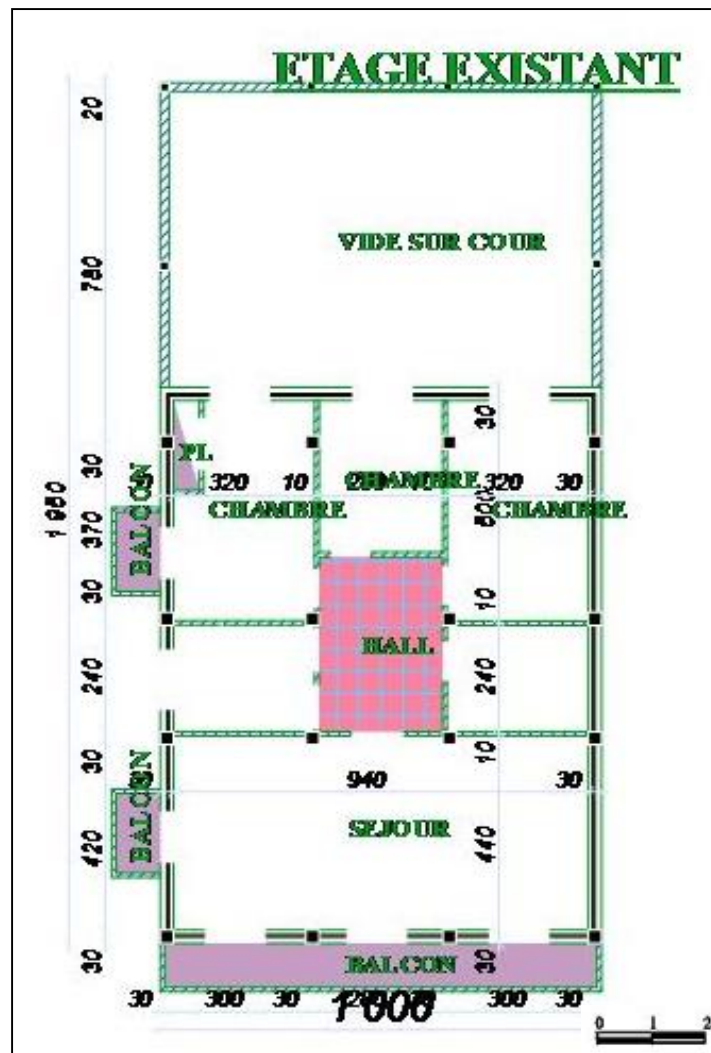
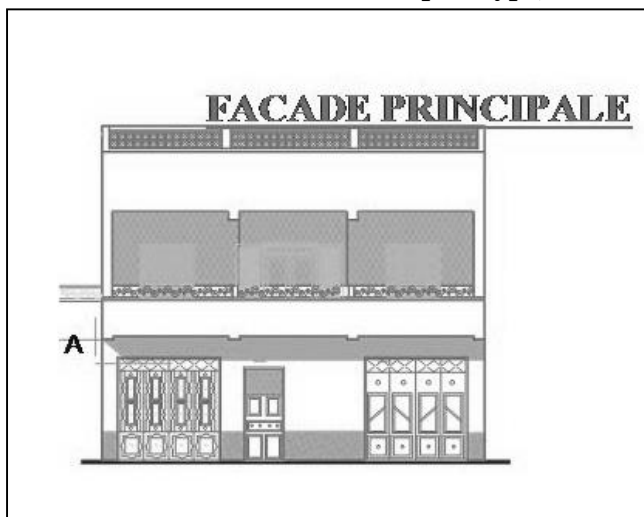


Figure 31, échantillon 02, représentation graphique d'un plan RDC, conçu et réalisé sans respect du plan type, lotissement EL AMAL



Les décrochements de la façade qu'on a trouvé dans le plan type sont absents ce qui a donné un caractère d'un *déjà vu*

Les décrochements sur l'étage sont aussi négligés au profit d'une consommation maximale de l'espace

Figure 32, échantillon 02, représentation graphique d'une façade, conçue et réalisée sans respect du plan type, lotissement EL AMAL

Il est à noter que les constructions qui ne respectent pas le plan type ont été malgré ça accepté au niveau des commissions de Daïras, et ce malgré la non actualisation du cahier des charges? D'après les services techniques de la DAIRA de AIN EL BEIDA.

- Lotissement ENNAHDA: construction inachevée dotée d'un permis de construire

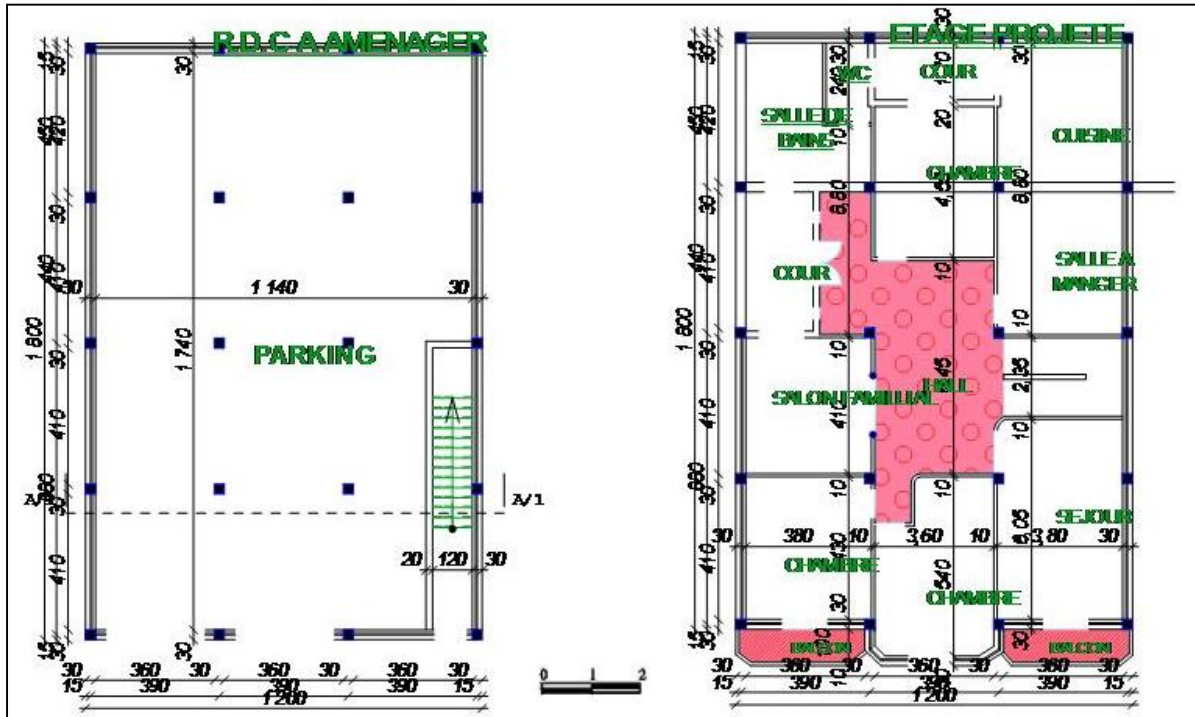


Figure 33, échantillon 03, représentation graphique d'un plan RDC réalisé et d'un ETAGE projeté, lotissement ENNAHDA

Les plans montre que c'est une construction non achevée dont le propriétaire a choisit de faire du REZ de chaussée, un parking pour véhicules

(Rente économique)

Une occupation maximale du RDC



Maisons en bande, le plan de masse montre clairement la disposition des parcelles l'une par rapport à l'autre, une trame régulière, juxtaposition de maisons

Figure 34, échantillon 03, représentation graphique d'un plan de masse, lotissement ENNAHDA

- **LOTSSEMENT OMAR BEN KHATTAB:** Construction achevée, et conforme au permis de construire



Figure 35, échantillon 04, représentation graphique des deux façades principale et latérale, lotissement OMAR BEN KHATTAB



Photo 24, échantillon 04, habitation individuelle, avec commerce au RDC, lotissement Omar ben khattab, source enquête personnelle.

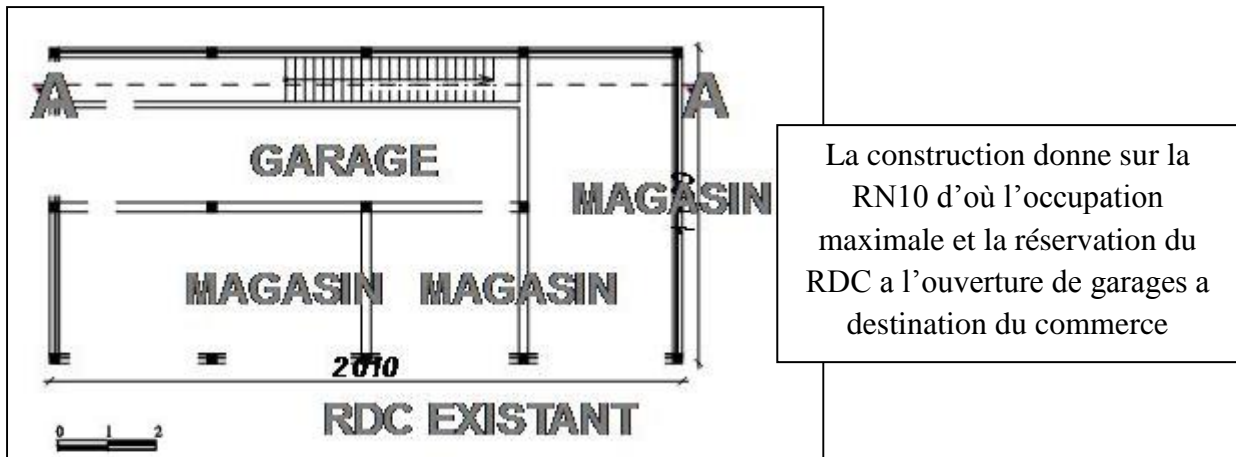


Figure 36, échantillon 04, habitation individuelle, avec commerce au RDC, lotissement Omar ben khattab,

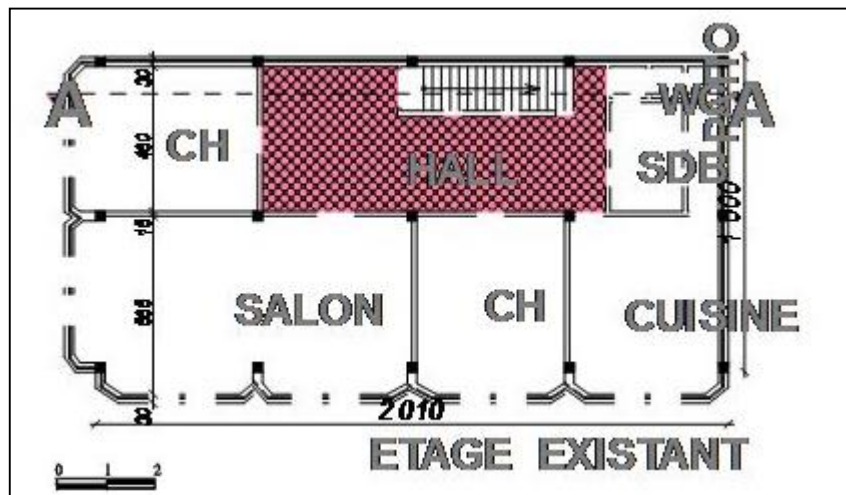


Figure 37, échantillon 04, espace de vie a l'étage, lotissement Omar ben khattab,

Il est a noté que pour les commissions chargé du suivi des dossiers au niveau de la daïra ou de la commune de AIN BEIDA, ne considèrent pas les constructions dépourvue de crépissage, ou de peinture ou revêtement extérieur comme inachevée, comme avancé par madame SAOULLI Membre de la commission au niveau de la commune.

A noté aussi que le chef de service d'urbanisme, Mr BELHAMEL.Z, nous a confirmé que pour faire face au nombre important des demandes déposées en ce sens dans les APC. Depuis septembre 2012 dernier, une instruction interministérielle, émise par le ministère de l'Habitat, de l'Intérieur ainsi que celui des Finances, visant l'accélération des procédures d'instruction technique des dossiers de demande de régularisation et de mise en conformité des bâtisses non achevées, selon les règles fixées par la loi 08-15, en date du 20 juillet 2008.

La lenteur du traitement des dossiers en question a poussé les départements concernés à alléger les démarches d'études, en conférant aux services techniques de l'APC la tâche

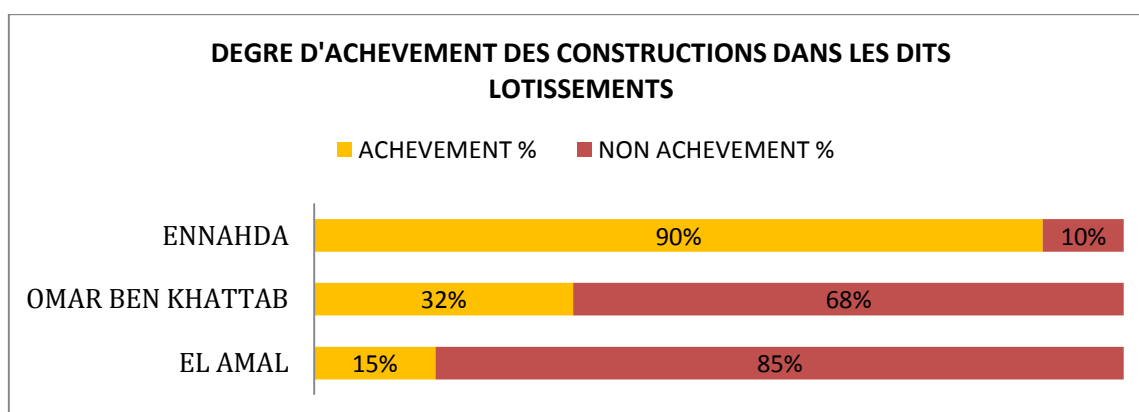
d'instruire techniquement les dossiers et les envoyer ensuite directement à la commission de daïra,

L'avantage qu'offre cette instruction interministérielle est de réduire au maximum la durée du traitement technique des dossiers de mise en conformité. Et d'arriver à une étude ne dépassant pas les 10 jours, Avant la mise en œuvre de la dite instruction interministérielle, tous les dossiers déposés au niveau des APC sont transmis aux services de la DUC (Direction de l'urbanisme et de la construction) pour les instruire techniquement et les retransmettre avec avis technique aux commissions de daïra qui statueront sur leur conformité ou pas.

Une autre instruction d'après le service d'urbanisme de l'APC (Madame SAOULLI) (membre de la commission d'enquête au niveau du service de l'urbanisme) contenant le prolongement de la dite loi, pour uniquement 06mois.

7. L'INACHEVEMENT ET LES CHANTIERS ETERNELS

Nos enquêtes ont révélées les chiffres représentés par le graphe suivant :



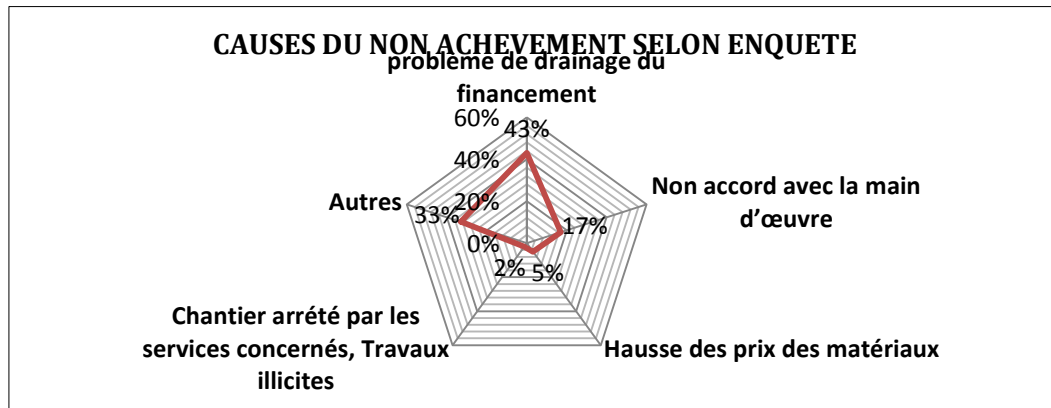
Graphe 04, degrés d'inachèvement des constructions, par lotissement, source enquête personnelle 2013

Le grand pourcentage des cas non achevés que montre le graphe, pour le lotissement ENNAHDA nous a mis dans un état de confusion : on habite ce qu'on a pas encore achevé.

La majorité des bâtisses ne sont pas achevées mais la majorité sont occupées !

Le long délai du processus de construction ainsi que les changements perpétuels au niveau des constructions ont mis ces lotissements dans un caractère d'inachèvement a longue durée, le lotissement EL AMAL par exemple date des années 80 a 90, on est arrivé a

l'année 2013, sans qu'il y'est un achèvement bien clair des constructions, nous signalons quand même que le fait que ce lotissement est doté d'un plan type, l'achèvement est plus important comparant avec les deux lotissements ENNAHDA et OMAR BEN KHATTAB Concernant ENNAHDA c'est un lotissement plus récent que OMAR BEN KHATTAB et EL AMAL, les lots varient entre construits et non construits d'où l'allure d'un « GRAND ET INFINI CHANTIER».



Graph 05, Causes des retards des chantiers et sources du non achèvement selon enquête personnelle

Les résultats de notre enquête ont montré que les causes du non achèvement sont dues essentiellement au drainage du financement de la construction ça nous met devant une contradiction:

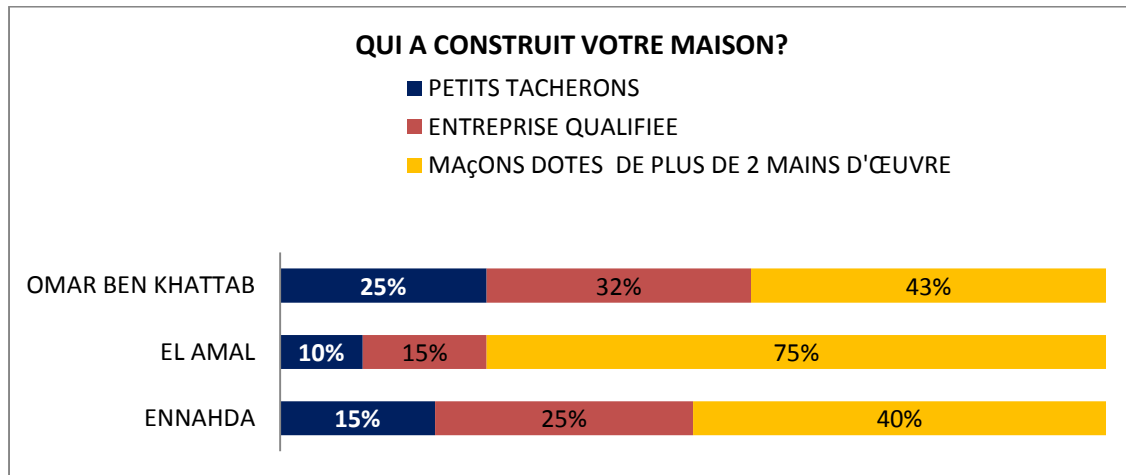
- D'un coté le prix du mètre carré a connu un flambement très grand ces derniers temps a comparé avec les années lors de la création du lotissement EL AMAL et OMAR BEN KHATTAB, mais malgré ça les gens continuent de posséder des terrains a bâtir d'assez importantes surfaces, allant de 100 a 400 m² ou plus surtout pour les cas des lots jumelées, d'où la question suivante :

Tant que les gens possèdent de l'argent pour construire la maison de leurs rêves pourquoi donc ce caractère d'inachèvement et d'intérêt a achevé l'intérieur et laisser l'aspect extérieur dans la plupart des cas ?

- La deuxième cause selon les habitants enquêtés c'est la lenteur des procédures qui fait que les brigades de contrôle les arrête de construire avant la régularisation de leurs situation d'où une autre contradiction, lors de notre vite au quartier

ENNAHDA, tout le lotissement est en état de chantier, la main d'œuvre y est pour la plupart du temps présente

- Une autre cause avancée par les habitants du quartier celle de la main d'œuvre qualifiée et des prix des matériaux de construction jugés par ces gens instable
- Revenant à la question de la main d'œuvre, notre enquête a permis de dégager ce qui suit:



Graphe 06, travaux de construction réalisés par différents niveaux de compétences, sources enquête personnelle 2013

Au lotissement ENNAHDA seules les classes les plus démunies ont eu recours à s'entraider par de petits tacherons pour construire leurs maisons, certains d'entre eux participent même à la mise en œuvre de leurs habitations, un propriétaire nous a confirmé qu'il a dû changer la main d'œuvre plusieurs fois pour des raisons de financements,



Photo 25, matériaux de construction devenus source de nuisance, au lotissement ENNAHDA, source enquête personnelle 2012

Ce qui n'est pas le cas pour le lotissement Omar ben Khattab, le recours aux petits tacherons s'est fait d'après les habitants, uniquement pour entamer des modifications qui ont eu lieu après l'achèvement de la construction tel que la construction d'un garage de plus... non pas pour des raisons économiques mais parce que les entrepreneurs refusent les petite travaux qui ne demandent pas trop de moyens, ils cherchent les travaux qui leur rapportent plus d'argent.

Au lotissement EL Amal le pourcentage du recours aux maçons qualifiés présente le plus grand pourcentage en le comparant par les deux lotissements ENNAHDA et Omar Ben Khattab

Signalant que l'absence de la main d'œuvre qualifiée, veut dire absence du savoir faire, ce qui aura a un impact direct sur la qualité de l'objet final.



Photo 26, un RDC fini et habité au niveau du lotissement EL AMAL, source enquête personnelle 2013



Photo 27, chantier abandonné au lotissement EL AMAL, source : enquête personnelle 2013

L'inachèvement donne une image de désordre due aux matériaux de constructions toujours présents sur sites; mais ce qu'il y a tiré du visu, c'est que la logique des gens de la ville ce n'est pas construire ensuite habiter, bien au contraire les deux opérations peuvent être faites en même temps d'où la grande confusion quand au phasage du processus qui se répercute d'une manière négative sur l'image esthétique des lotissements.

Se qui a attiré notre attention aussi c'est que, ce n'est pas une pratique limitée aux gens démunies, le caractère d'habiter avant d'achever touche aussi ceux qui ont assez d'argent, On s'est aperçu aussi que l'usager essaye d'achever l'intérieur des habitations sans pour autant s'intéresser à l'extérieur, on donc juger qu'il n'intervient pas consciemment sur le tissu des lotissements, ça ne lui est pas d'intérêt.

CONCLUSION

Dans ce chapitre, la variété des échantillons qu'offre la ville d'Ain Beida, nous ont permis de dégager les différents aspects que donne l'habitat individuel en lotissement.

On a pu découvrir que *habiter et bâtir* sont deux logiques qui se superposent pour nos lotissements, et à partir des observations issues du visu, on a pu dégager deux facettes de la logique liée au processus de création réalisation exploitation et gestion des habitations individuelles, celle de construire avant d'habiter et la deuxième celle d'habiter pendant la construction, ces deux cas de figure ont donné des éternels chantiers. Ce qui a fait que le processus soit aussi long. C'est la progressivité de la construction qui pose problème, en un autre mot c'est *l'à-coup temporel* qu'imposent les habitants à ces lotissements.

Pour les trois lotissements : ENNAHDA, OMAR BEN KHATTAB et EL AMAL, Le processus de régularisation se fait ainsi:

Qu'on soit illicite ou non: d'abord, on construit ensuite on récupère de nouveaux plans fait à partir de la réalité, mettant ainsi l'architecte devant le fait accompli, ensuite on régularise ensuite en continue la construction.

L'impact négatif de cet inachèvement clairement perçu, a fortement touché la qualité urbaine et architecturale de la ville, pour faire face à cet état d'illicite et d'inachèvement l'état a eu recours à régulariser tout le monde par une loi limitée par un délai de 5 ans, la loi 15/08

portant mise en conformité des construction, dans une situation qui pose encore beaucoup de points d'interrogations, se présente d'après ce qu'on a pu tiré de notre approche auprès des services concernés, comme une action d'urgence et a pour effet d'assainir le foncier et non pour traiter la question de la qualité. L'état a_t_ il pris pas. A vrai dire, Si la réglementation avait été respectée par les autorités chargées de l'urbanisme serions nous arrivés à un parc aussi gigantesque de construction illicite et inachevée.

INTRODUCTION

Sachant que contrairement aux photos des revues d'architecture, on ne voit pas une habitation individuelle comme un tableau ou une peinture, et que les formes s'appréhendent de manière dynamique, dans le mouvement, dans l'usage et dans la relation avec le contexte. C'est pourquoi les formes doivent être jugées sous différents angles: urbain, spatial et esthétique.

Dans ce chapitre on va essayer d'apporter une lecture architecturale voire même technique, des habitations individuelles, sises dans les lotissements cas d'étude. On va donc s'attarder a la conception et la mise en œuvre de ces habitations,

Les résultats qui vont être présentés sont issus du visu surtout, mais aussi des enquêtes faites auprès des habitants.

1. ASPECTS TECHNIQUE DES CONSTRUCTIONS

1.1.ANOMALIES ET MAL FAÇONS ENGENDREES LORS DE L'EXECUTION

Selon un constat de visu sur certaines constructions, on a pu confirmer un certain nombre de remarques que nous avons relevé lors de nos visites aux lotissements cas d'étude, Il s'agit en premier lieu d'un certains nombres de malfaçons que l'on peut résumer comme suit:

- Mauvaise exécution des planchers en dalles, Ce qui a entraîné dans la plupart des cas des infiltrations d'eau et une mauvaise isolation.
- Des malfaçons engendrées auprès des jointements de briques
- Lors de l'exécution des enduits, les surfaces sont mal frotassées et les arrêtes sont d'un aplomb variable à cause des vieilles règles en bois utilisées. A cela s'ajoute le non respect du temps de séchage des couches de dégrossis et d'enduit d'où l'apparition de fissures. L'enduit grillagé nécessaire dans des supports de nature différente n'est pas utilisé.
- Les couleurs de la peinture extérieure sont mal choisies ce qui rend l'intégration difficile des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant.....il est a noté que les couleurs ne sont pas mises comme l'une des conditions aux cahiers des charges.

La généralisation de ces remarques, une bonne quantité des habitations sises aux lotissements cas d'étude, donne l'impression qu'on a même *standardisé les mal façons* mais on les trouve plus visible au lotissement ENNAHDA, vu qu'il est considéré comme un gigantesque chantier.

1.2. UN RECOURS LIMITE AUX INNOVATIONS TECHNOLOGIQUES

Le degré d'innovation technologique est resté très peu inclus tout ce qu'on a pu tirer se limite à : L'utilisation de la menuiserie en aluminium en guise de cadres et on introduit ou encore des volets en plastique pour les fenêtres, ce qui représente une innovation par rapport l'ensemble des professionnels qui sont encore attachés à la menuiserie en bois.

D'après monsieur SOLTANI.R (architecte agissant en libéral a Ain Beida), limiter le recours aux innovations technologiques est du en premier lieu au savoir faire traditionnel et un manque flagrant en matière de nouvelles données en matière de matériaux et techniques nouvelles et innovantes. NAJIL (architecte agissant en libéral) avance que il y a aussi le poids du passé, et même le coût du risque ou le manque d'audace qui fait que ses innovations technologiques malgré même la simplicité de la mise en œuvre en plusieurs cas n'ont pas encore parvenu à être utilisés malgré qu'on dispose de moyens d'une manière répandue (à titre d'exemple les panneaux solaires pour les toitures, actuellement très répandue en pays étrangers comme la France malgré que nous avons un pays riche en soleil et nous disposant du savoir faire pour cette technologie).

1.3. UNE GAMME DE PRODUITS VARIEES MAIS STANDARDISEES

Les matériaux utilisés sont très variés, au point, ou souvent sur une même façade on trouve de la brique pleine, de la pierre de taille, du fer forgé, des tuiles, du marbre, de la mosaïque, des colonnes de plâtre ou des décors faits avec des moules surtout les poteaux faits en ciment blanc répétant la forme des poteaux romains mais qui ne sont pas dans la plupart des cas intégrés au style même de la façade...

En terme d'industrie et de commerce pour ces matériaux, le choix est permis et disponible, mais dans une gamme de produit qui reste standardisée.

Ces derniers temps, on assiste à un phénomène très répandue à la ville de AIN BEIDA couvrant les façades indiquant des commerces surtout ceux qui donnent sur les voix à grande

circulation par un matériaux appelé *l'halucobande*, de couleurs très variés, qui donne certes une certaine esthétique à la façade mais qui est surtout considéré comme un *mite* entre une construction et une construction voisine.



Photo 28, l'utilisation de l'halucobande pour la façade de la construction, lotissement Omar ben khattab, source enquête personnelle 2013



Photo 29, l'utilisation de l'halucobande pour la façade de la construction, lotissement Omar ben khattab, source enquête personnelle 2013



Photo 30, l'utilisation de l'halucobande pour la façade de la construction, lotissement ENNAHDA, source enquête personnelle 2013

Ce qui est répandue aussi en matière de matériaux de construction c'est l'inachèvement qui fait apparaître le parpaing et la brique, dans plusieurs cas non crépis et non peintes, ça donne une image très répétée aux constructions individuelles...

1.4. UN PROBLEME D'ISOLATION, QUEL MATERIAUX UTILISER ?

Le problème de l'isolation thermique dans les habitations individuelles se pose durant la période hivernale et chaude estivale. La généralisation de l'utilisation de la brique surtout ou de parpaing, une chose remarquée dans tout les lotissements, sans l'installation de procédés d'isolation thermique, fait que ces habitations deviennent très chaudes quand les températures dépassent les 25° en été.

Cette situation a fait croître le chiffre d'affaire des commerçants d'appareils de climatisation puisque l'on remarque ces dernières années la multiplication des conditionneurs d'air sur les façades, et bien sure une forte consommation d'électricité.



Photo31, multiplication des conditionnaires d'airs sur les façades, source enquête personnelle.

2. LES HABITATIONS INDIVIDUELLES, QUELLES CONCEPTIONS ?

2.1.LE TRAITEMENT DES FAÇADES:

“La Façade D'une Maison Appartient Aussi A Celui Qui La Regarde” Victor Hugo

La façade peut faire un outil pour nous de la qualité architecturale offerte dans les lotissements cas d'étude.

Concernant le traitement des façades, à l'exception de quelques exemples et dans la majorité des cas il y a l'absence de tout souci de personnalisation des murs, murs vastes et vides dépourvus d'un ordre de référence horizontale et verticale explicites.

La texture des façades manque de richesse, pauvres en volumes, en articulations et surtout en détails architecturaux. Elles n'incitent pas l'observateur à s'y attarder plus que cela, elles sont généralement sans intérêt pour lui.



Juxtaposition de façades avec des tendances de traitements similaires :

(Balcons en porte à faux, garages aux RDC, élévation en R+1 à R+2, Volumes rectangulaires, non concordances entre pleins et vides...)

Photo 32, façades urbaine, lotissement ENNAHDA, source enquête personnelle

L'ornement en tant que donnée importante de l'architecture, est totalement absent dans des conceptions jugées nombreuses surtout pour le lotissement ENNAHDA (d'après nos visus). Les constructions sont dépouillées et toute valeur artistique en est écartée.

L'enveloppe extérieure des maisons ne comportant aucun élément de décoration effective; Les lignes de toits terrasses sont planes et strictement horizontales (sauf pour

quelques cas) ce qui produit une rupture brutale entre l'architecture et le ciel appauvrissant davantage le paysage urbain offert à l'observateur (dans 95% au lotissement ENNAHDA et 75% au lotissement Omar ben khattab d'après notre sondage)



Photo 33, Toits terrasses ou tuile, lotissement Omar ben khattab, source enquête personnelle 2012

Dans d'autres cas les façades apparaissent sous forme d'un mélange d'éléments divers (mauresque, romain, moderne...) parfois l'utilisation d'arcs ou de colonnes romaines...en guise d'ornement et les reliefs du volume (balcon, corniche, cage d'escaliers...) sont aussi utilisés.



Photo 34 et 35, rajouts d'éléments tel que claustras et colonnes romaines d'une manière non réfléchie, lotissement ENNAHDA source enquête personnelle, 2012

Ce qui peut être remarqué aussi les habitants essayent toujours, de jouer sur l'esthétique de la façade, la richesse de son ornementation. L'investissement dans les façades se renforce et se développe dans les habitations individuelles.

Il s'agit bien d'une recherche de distinction, de couleurs, qui se fait par imitation tout en essayant de reprendre certains éléments et références des villas voisines. Les hauteurs des différentes constructions, (plus hautes que celle du voisin), est un autre élément essentiel dans des habitants.



Photo 36, 37, 38 , Façades identiques, avec matériaux de revêtement différents, lotissement EL AMAL source enquête personnelle 2013

2.2.ESPACE COMMERCE OU ESPACE JARDIN

La recherche d'un espace donnant sur une rue pour ouvrir un fond de commerce en attendant les surélévations, constitue une des principales caractéristiques des deux lotissements OMAR BEN KHATTAB pour les constructions donnant sur la RN 10 et ENNAHDA pour les constructions donnant sur la RN80.

Une tendance récente aussi dans le lotissement EL AMAL pour cet option malgré le caractère résidentiel de ce lotissement, au dépouillement des espaces consacrés au jardin, parfois l'espace vert est limité a quelques arbres devant les habitations ce qui a un impact sur

la richesse architecturale et la diversification des décrochements et donc sur la qualité architecturale.

Au niveau du lotissement ENNAHDA, On a remarqué une absence de la culture de l'espace vert, tout le monde cherchant à profiter au maximum du moindre mètre carré du foncier,

Au niveau du lotissement Omar ben khattab, le style du lotissement (maisons au milieu de leur parcelles) a fait que la culture de l'espace vert se trouve assez présente au niveau des constructions qui donnent pas sur la route nationale, les changements faits au niveau des constructions qui donnent sur la route nationale N°10 a fait disparaître l'espace jardin.



Figure 39, L'ouverture d'espaces commerces dans un lotissement a caractère résidentiel, EL AMAL source enquête personnelle 2013.

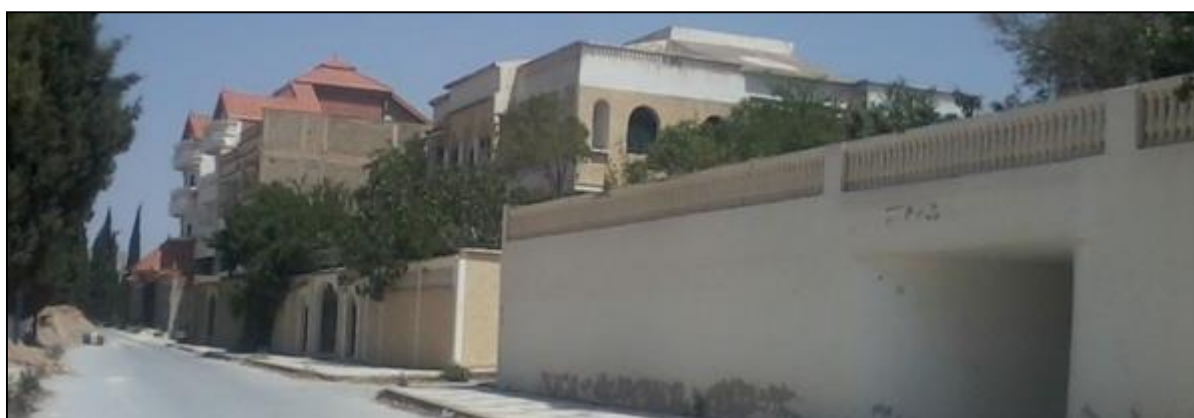


Figure40, espace consacré aux jardins au lotissement OMAR BEN KHATTAB, source enquête personnelle 2013.



Figure41, L'ouverture d'espace commerce dans les constructions donnant sur la RN 80, source enquête personnelle 2013



Figure42, espace vert devenu outil pour ne pas être vu de l'extérieur, source enquête personnelle 2012



Figure 43, Des habitations au milieu de leurs parcelles, espace important consacré au jardin, lotissement Omar ben khattab, source enquête personnelle 2012



Figure 44, Des habitations au milieu de leurs parcelles, espace important consacré au jardin, lotissement Omar Ben khattab, source enquête personnelle 2012

2.3. MAISONS CHERES MAIS SANS QUALITE

La recherche de quelques habitants de l'esthétique de leurs habitations, fait qu'ils font bâcler la façade en utilisant des matériaux mal placés, ainsi la recherche de l'exploitation du moindre mètre carré, une maison plus grande et plus haute que celle du voisin, fait que ces constructions donnent l'allure de rectangles posés l'un pré de l'autre, aucune recherche de forme n'est prise en considération.



Figure 45, Habitation individuelle au lotissement ENNAHDA, A la recherche d'esthétique, source enquête personnel.

2.4.TYPOLOGIE ARCHITECTURALE DES HABITATIONS

*HEIDEGGER : « Nous habitons l'espace
et c'est pour cela qu'il nous habite »*

Un autre point très important celui du Tri par l'argent, en effet c'est l'association du prix des terrains et le prix de la construction de la maison qui donne un coût global à l'accession. C'est ce qui fait la similarité ou la disparité dans le type de constructions si c'est de standing, moyen ou modeste. Sachant que les prix du foncier et des habitations sont très différents les années Quatre vingt, a comparé par les années deux mille. Comme a dit l'un des habitants, « ...hier n'est pas comme aujourd'hui » pour ce même habitant, la maison c'est un investissement.

En fait il y a une forte relation entre la fonction qu'exerce le chef de la famille et celle de la taille de l'habitation (pour ne pas dire la qualité de l'habitation).

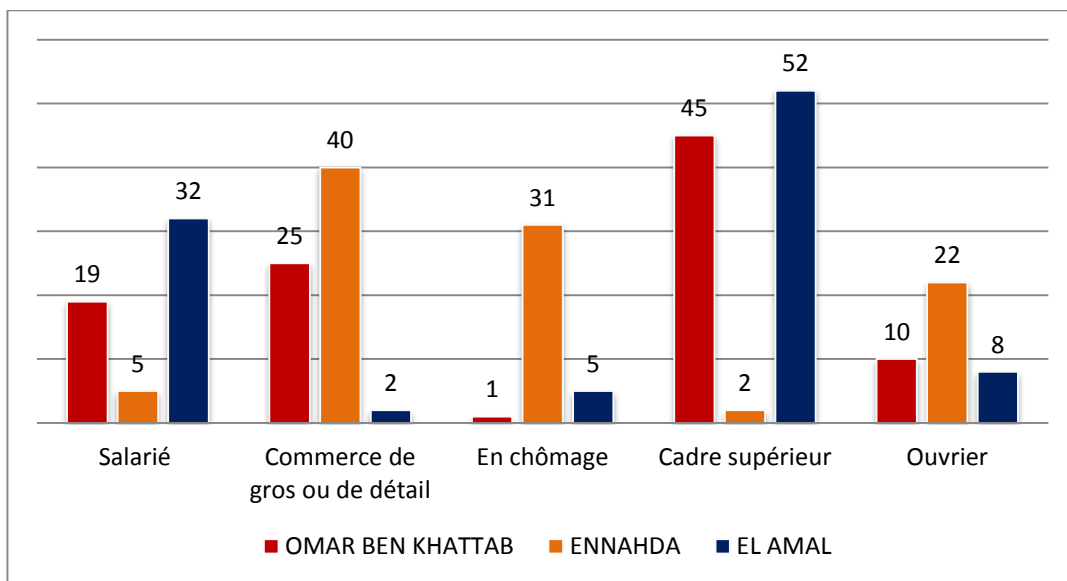
A ENNAHDA, les chefs de ménages ont concentré leurs efforts à l'activité commerciale surtout celle des pièces détachées, et matériaux de construction, les RDC sont exclusivement réservés à cette activité qui nécessite le maximum de surface (et autres commerce des fois informelle).

Un niveau moyennement élevé chez la majorité des chefs de ménages résidents au lotissement el AMEL, dont la majorité sont des fonctionnaires, dernièrement on a vu que dans ce lotissement il y a une tendance d'ouvrir du commerce pour plus de rente d'argent.

Le niveau d'instruction est assez élevé chez les ménages qui résident au lotissement Omar ben khattab, là ou réside des cadres universitaires et spécialement les fonctionnaires du secteur de la santé médecins, pharmaciens... et de l'éducation, mais aussi de forts commerçants de marbrerie, matériaux de constructions...

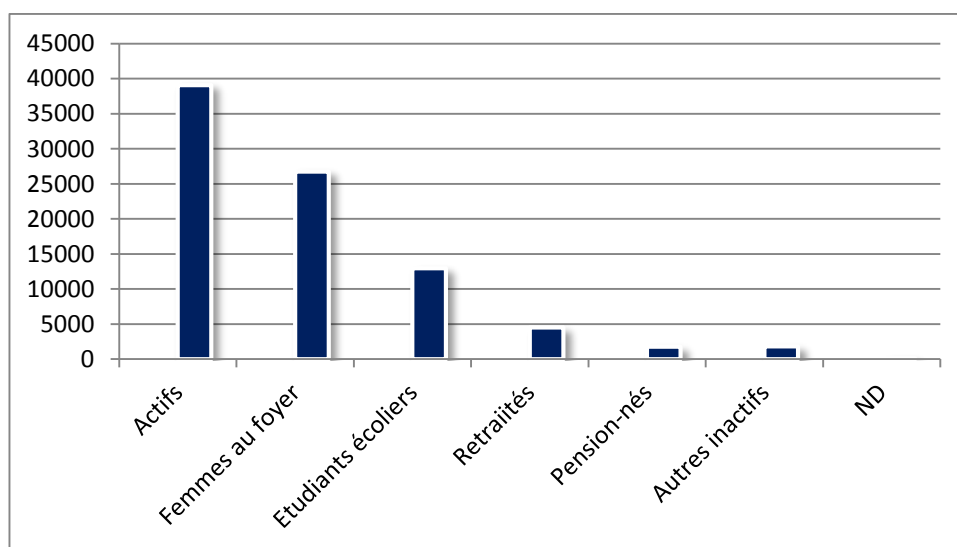
Selon les enquêtes menées sur terrain la majorité des constructions au lotissement ENNAHDA sont habités mais pas achevés à première vue, cela parait lié aux difficultés de financement, mais d'après nos enquêtes, cela est le cas des plus démunies, mais la majorité des parcelles qui donnent sur la RN 80 appartient à des gens fortunés.

Les données de l'enquête nous ont permis de distinguer différents profils et catégories socio-économiques installées dans les logements individuels construits dans les lotissements cas d'étude.



Graphe 05, profils socio économiques des habitants des lotissements cas d'étude, source, enquête personnelle.

Tout en sachant que sur l'ensemble de la ville, le Taux d'activité et répartition de la population résidente des ménages ordinaires et collectifs âgée de 15 ans et plus selon la situation individuelle; (RGPH 2008).



Graphe 06, Le caractère socio professionnels des chefs de ménages résidents aux lotissements cas d'étude, source RGPH 2008.

En fait on a eu recours a la collecte de plusieurs plans des bureaux d'études, (la loi15-08) nous a permis de trouver une assez bonne quantité de plans des habitations sises aux lotissements, OMAR BEN KHATTAB, ENNAHDA et EL AMAL, la collecte de ses plans

nous a permis de dresser une typologie qu'on a lié à la fonction des chefs de ménages, comme suit :

- Il y a d'abord les maisons de standing (villas) construites sur des lots d'une assez grande surface, et dont les propriétaires sont des personnes aisées possédant des moyens financiers du type grands commerçants, industriels et professions libérales....



Photo 46, Maison a standing, lotissement Omar Ben Khattab, source enquête personnelle.

La structuration de l'espace intérieur influençant l'aspect extérieur, chaque espace est doté d'une fonction.

Le plan type d'une villa comporte deux grandes parties: La partie jour avec son immense salon généralement consacré aux fêtes cérémonies familiales, s'accompagne d'une certaine valorisation par son meuble. Réserve pour recevoir les invités et est se trouve généralement près de la porte extérieur ferme et son emplacement garde les autres espaces du RDC non visible, on consacre généralement assez d'argent pour le doter de meuble parce que c'est un espace ou on indique le statut social de la famille (à coté dans la plupart des cas on trouve la salle à manger)

La salle du séjour où la famille passe la majorité de son temps surtout après une longue journée de travail.

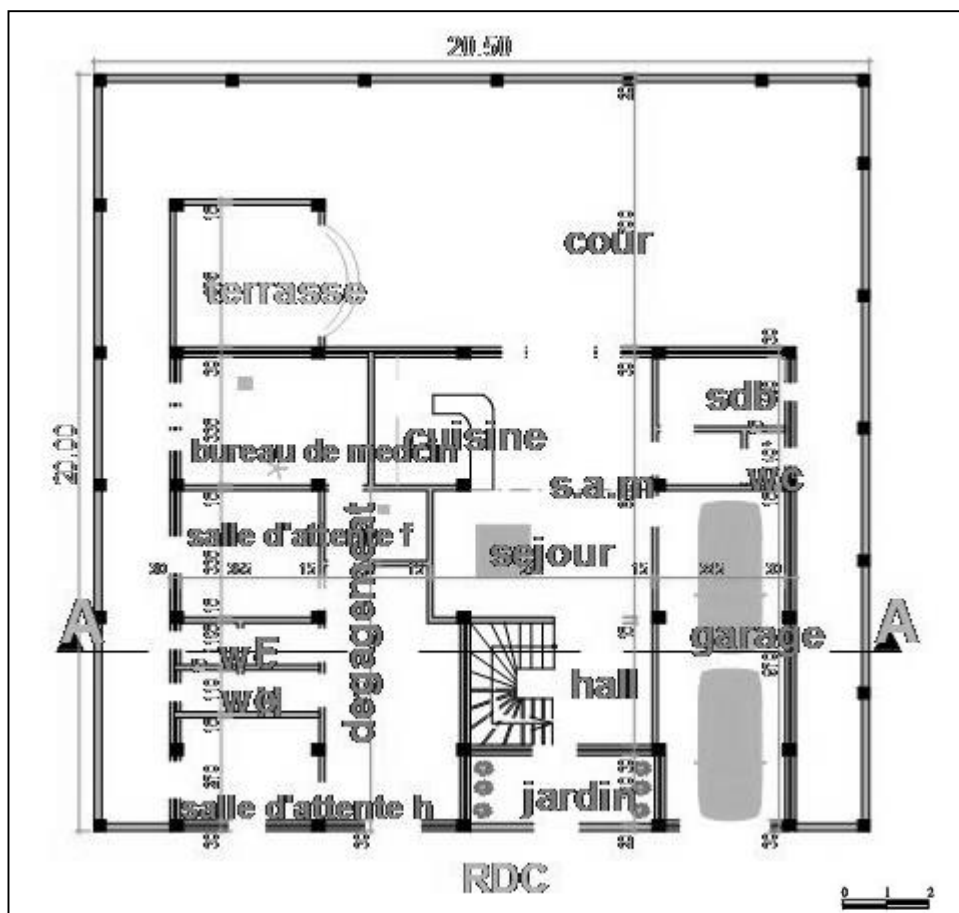


Figure 38, échantillon 05, plan RDC d'une habitation individuelle prise comme plan type d'une maison a standing, lotissement OMAR BEN KHATTAB

Enfin nous trouvons une grande cuisine avec un coin que l'on réserve pour prendre les repas et les déjeuner qui pour la femme algérienne en générale et « *CHAOUI* » en particulier doit occuper une assez grande surface.

Souvent les meubles vont conditionner l'architecture du logement car il faut bien faire rentrer les grandes tables, salons et armoires. Ainsi, les ménages disposant de ressources financières, vont dépasser parfois les normes requises et construire d'où par la suite des problèmes de gestion et d'entretien.

La partie nuit affectée à l'étage se compose au minimum de trois chambres à coucher, de la chambre des parents et la salle de bain

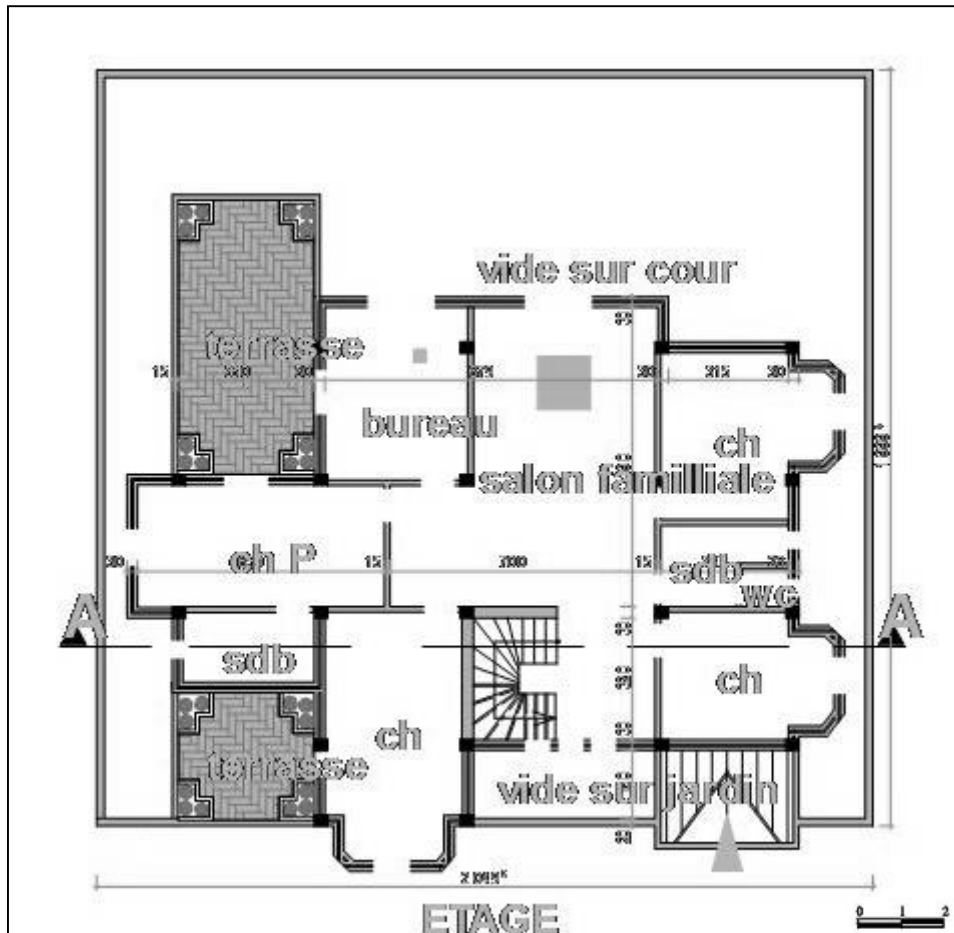


Figure 39, échantillon 05, plan ETAGE d'une habitation individuelle prise comme plan type d'une maison a standing, lotissement OMAR BEN KHATTAB

▪ Un deuxième modèle, là où on trouve des lots de terrain de taille moyenne, avec des logements individuels qui ont été édifiés par des cadres moyens de la fonction publique, mais aussi par des commerçants et autres ouvriers spécialisés.

L'espace intérieur va dépendre en premier lieu des ressources financières du ménage et pour la majorité des propriétaires de ces habitations, il n'existe pas de dialogue entre extérieur et intérieur puisque la tendance qui prévaut c'est qu'il faut toujours agrandir son chez-soi au profit de créer une autre chambre.

Le modèle le plus fréquent que l'on va retrouver est celui des habitations individuelles jumelés ou bien en bande. Construits sur des lots de terrain qui ne dépassent pas les 300 m², le cas du lotissement *Ennahda*, là où on essaye d'occuper le maximum d'espace puisqu'il faut disposer d'un certain nombre de pièces et chaque espace doit avoir une fonction qui lui est spécifique. Cette logique rejoint celle des catégories sociales aisées que l'on a vu précédemment et qui accorde une large place à la hiérarchisation du cadre construit,

l'appropriation du logement se traduisant en espaces distincts et uni fonctionnels. Ce modèle est très fréquent et le caractère d'inachevé y est très présent.

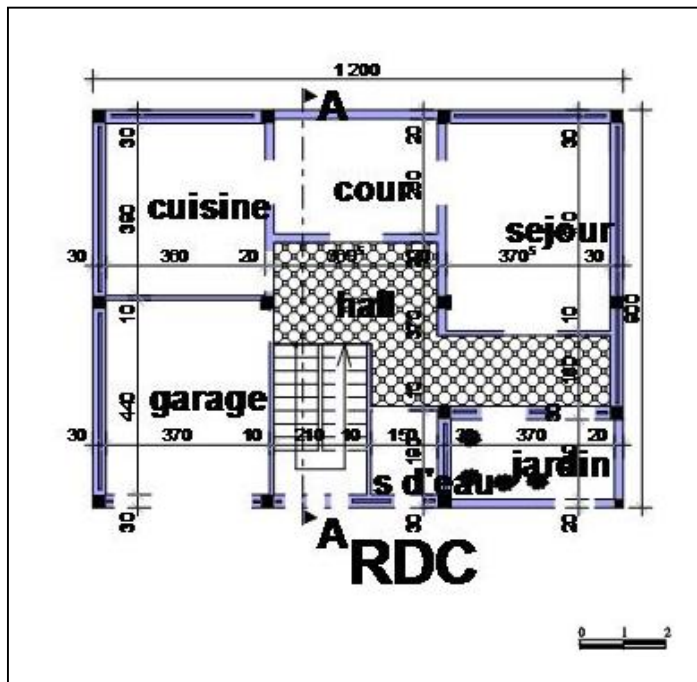


Figure 40, échantillon 06, plan RDC d'une habitation individuelle, prise comme plan type d'une maison a niveau de revenus moyens, lotissement ENNAHDA

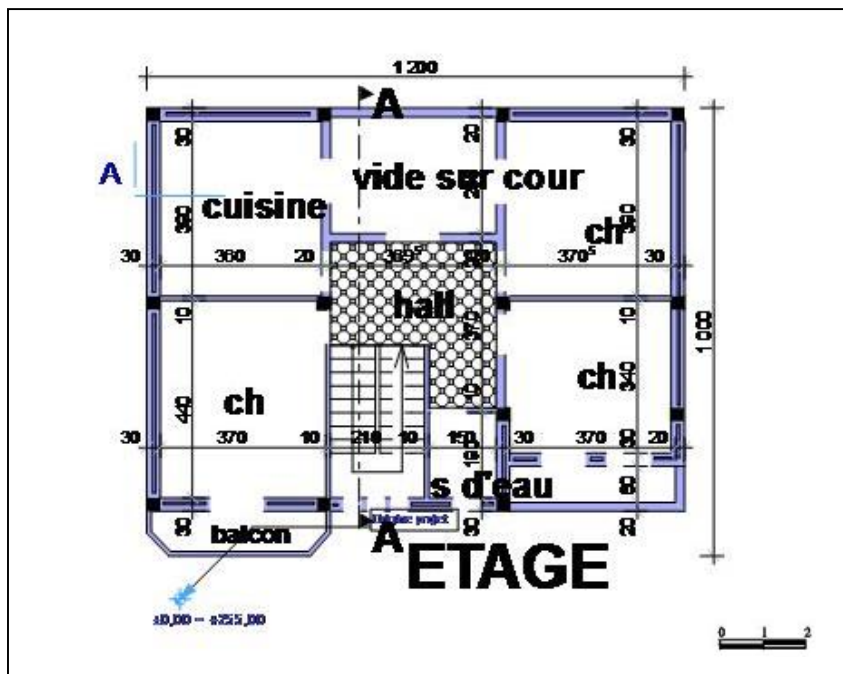


Figure 41, échantillon 06, plan ETAGE d'une habitation individuelle, prise comme plan type d'une maison a niveau de revenus moyens, lotissement ENNAHDA

▪ Les petits fonctionnaires et agents du secteur publics et privé, en plus de certaines personnes travaillant dans le petit commerce et la distribution ont pu acquérir des lots modestes de terrain pour construire des logements dont l'aspect est modeste non achevé dans la plupart des cas.



Photo 47, Maison modeste, lotissement ENNAHDA, source enquête personnelle.

Le cas où le niveau de revenus est faible, et dès qu'on a pu acquérir un terrain pour construire un logement, comme c'est le cas de beaucoup de résidents au lotissement *Ennahda*, le manque d'espace constitue une contrainte importante qu'il faut surpasser. Une tendance claire à la surélévation des habitations qui ne dépassent pas les 100 m² de la superficie totale ce qui mène à un caractère inachevé avec une dominance de la brique et du parpaing. Généralement ces constructions présentent un inachèvement, la construction du RDC et avec des attentes à l'étage.

CONCLUSION

Une majeure partie des habitations sises aux lotissements cas d'étude relève d'une faible qualité constructive et architecturale, sur le plan technique les habitations individuelles présentes plusieurs déficiences, d'un côté les matériaux de construction standardisés qui manquent d'innovation, de l'autre la mise œuvre qui manque de savoir faire; Mais le constat d'après le résultat obtenu varie d'un lotissement à un autre.

Comme résultat des endroits qui devaient initialement devenir de vrais quartiers bien organisés et esthétiquement édifiés, ont été déviés de leur vocation par des carcasses de maisons aux plans incohérents et inadaptables.

Plusieurs commerces et services de proximité ont vu le jour d'une façon large le long des axes structurant les différents lotissements, ce qui a donné un caractère de DEJA VU aux constructions individuelles : occupation maximale des parcelles et espaces commerces au RDC, ce phénomène de création de commerce aux RDC n'a pas uniquement touché les lotissements ENNAHDA et OMAR BEN KHATTAB dont les constructions donnent sur les routes nationales, mais aussi un lotissement à caractère résidentiel tel que le lotissement EL AMAL.

D'autres constructions, surtout au lotissement OMAR BEN KHATTAB présente une certaine qualité architecturale et constructive assez acceptable, d'autres au lotissement EL AMAL, aussi en matière de conception, en cas d'achèvement bien sûr, vu qu'elle suit un plan établi par un architecte.

INTRODUCTION

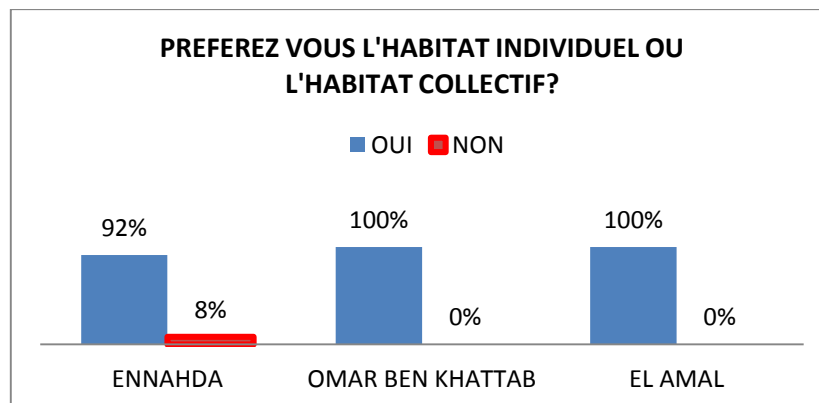
Si nous prétendons qu'habitants, et professionnels, obéissent à des logiques différentes et divergentes, une tâche se veut imposante celle de décrypter cette divergence ou ces logiques, bien sûr il se trouve difficile d'analyser toutes les facettes, donc nous allons nous limiter à celle liée à notre problématique qui est la qualité de l'habitation.

En fait le bon déroulement du processus découle de la perception responsabilisée de chacun, comment se dresse cette perception? Et quelle est la place de chacun par rapport à l'autre? et quelles sont les impératifs liés à la satisfaction des habitants, leurs perceptions envers leurs insuffisances? Autant de facteurs qu'on va essayer de traiter dans ce chapitre?

Nous n'avons pas l'intention de traiter tout les aspects mais uniquement ceux indispensables au bon déroulement du processus de création d'un habitat individuel de qualité.

1. L'HABITAT INDIVIDUEL, UN REVE REALISE

Lors de notre enquête, l'engouement des habitants des lotissements ENNAHDA, EL AMAL, et OMAR BEN KHATTA, était très clair :



Graphe 07, engouement des habitants enquêtés à l'habitat individuel au détriment de l'habitat collectif, source enquête personnelle,

Le rêve donc est réalisé mais qu'est-il pour la qualité de ces habitations et de la perception de ces habitants envers leurs habitations?

Les habitants interviewés ont dégagés quelques composantes fortes par rapport à l'appartement

Lors de la repense à la question:

Pourquoi préférez-vous habiter en maison individuel ? Maintes repenses ont été avancées :

- Premièrement et pour la majorité des cas c'est « *l'espace* », la dimension la plus citée, l'espace offert par la maison individuelle, même si on dispose pas d'une assez grande maison, on espère toujours construire en hauteur, un autre étage, chose qui n'est pas disponible pour un appartement dans un collectif
La maison c'est plus d'espace pour loger ses enfants, c'est également avoir un logement mieux distribué selon ses goûts et ses pratique: organisation des pièces, disposition d'un espace extérieur, ...:

« ... bien sure l'habitation individuelle, déjà tu construis comme tu veux et tu change comme tu veux... » (..., ELAMAL)

« On souhaitait plus d'espace, ..., mais c'est ce qu'on a pu construire Hamdoulilla.. » (..ENNAHDA)

- La deuxième dimension avancée par les gans des lotissements choisis est l'espace commerce, et aussi le garage,

« ...c'est claire et net, ici j'ai mon propre commerce... » (Atelier de marbrerie, Omar ben khattab)

- La tranquillité, le calme, Une telle situation s'observe tout particulièrement chez les habitants du lotissement EL AMAL et OMAR BEN KHATTAB:

« L'appartement, il y a toujours des voisins en dessous, au dessus et à côté, et avec les enfants ce n'est pas facile, alors que là on est tranquille» (Fonctionnaire, EL AMAL).

La tranquillité est également associée a la sécurité, car on ne supporte plus ni le bruit, mais aussi l'éloignement des lots qui sont le plus a l'intérieur, le cas du lotissement ENNAHDA :

« ..Moi je ferme ma porte, et puis mes enfants je les laisse jamais jouer dans ce quartier, c'est pas sécuriser, et puis personnellement je préfère un appartement avec des voisins bien éduquer, c'est mieux qu'ici.. » (femme au foyer, ENNAHDA)

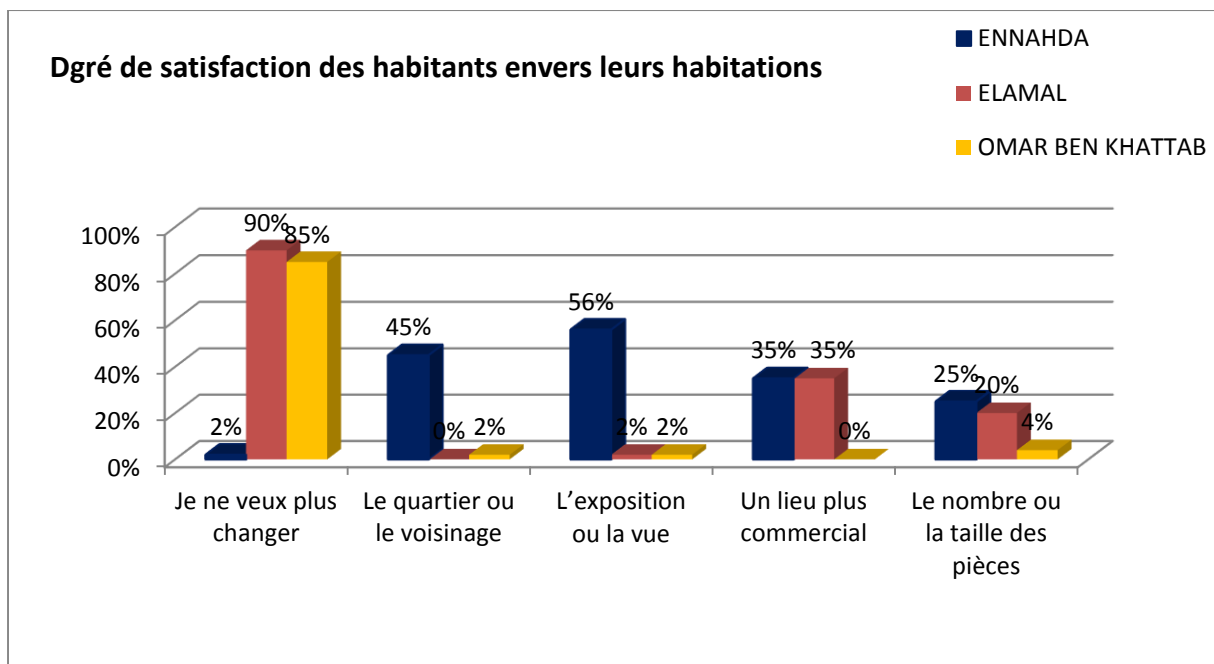
«... on se dit pour nos enfants quand ils seront grands, malgré je sais qu'ils vont la vendre,... mais tu sais combien coute le mètre carré ici ?... »

2. LA PERCEPTION DES HABITANTS ENVERS LEURS HABITATIONS, QUELLES SATISFACTION?

Une question indirecte a été choisie pour comprendre la perception des habitants des lotissements cas d'étude envers leurs habitations, (leur satisfaction ou insatisfaction), la question était la suivante:

Si vous deviez changer votre maison, parmi les éléments suivants quels sont ceux qui vous paraissent les plus importants ?

- Je ne veux plus changer
- Le quartier ou le voisinage
- L'exposition ou la vue
- Un lieu plus commercial
- Le nombre ou la taille des pièces



Graphe 08, degré de satisfaction des habitants des lotissements cas d'étude envers leurs habitations, source, enquête personnelle

On a choisit de poser une question indirecte (sachant qu'il y a des gens choisit plus qu'un choix proposé); pour savoir si les habitants sont satisfaits ou non de leurs emplacement dans les dits lotissements,

Le graphe des résultats montre clairement que :

- les habitants du lotissement Omar Ben Khattab sont les plus satisfaits, le peu qui nous ont déclaré qu'ils veulent changer l'ont fait après l'installation des activités de nuisance au niveau du lotissement, mais malgré ça les habitants sont très satisfaits en matière d'exposition, de la taille et du nombre des pièces, et du voisinage
- Pour le lotissement ELAMAL, les gens ont déclaré leurs insuffisances qu'on on a énoncé le choix de : lieu plus commercial, le lotissement étant de nature résidentiel,
- Les repenses des habitants du lotissement ENNAHDA ont varié entre ceux qui habitent des habitations qui donnent sur la RN 80 et ceux qui habitent plus à l'intérieur, ces derniers étaient moins satisfaits, ils souhaitaient un lotissement plus plaisant, plus commercial.

Une notion très touchée de la part des enquêtés, c'est *l'attachement au lotissement et à la maison*, quelques habitants malgré leurs insatisfactions vers leurs habitations ont avancé leur attachement au lotissement et aux habitations qu'ils occupent.

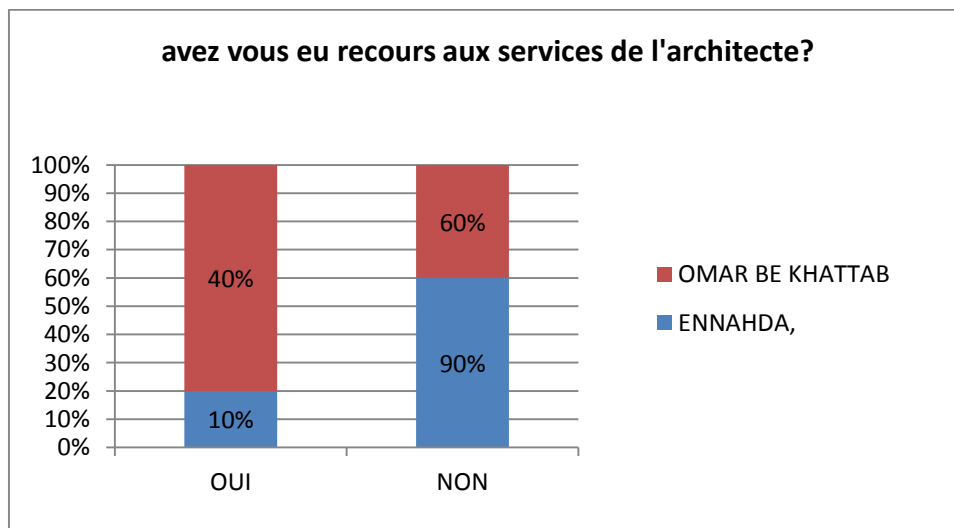
3. L'USAGER CONCEPTEUR

Suite aux questions posées auprès des habitants des lotissements d'habitat individuel choisis, les résultats étaient différents entre lotissement et autre :

Ces questions directes ainsi que les résultats du visu, nous ont permis de tirer les remarques suivantes:

- Lotissement ELAMAL toutes les constructions ont été faites selon un plan type fait par un architecte, d'après les services de L'APC le cahier des charge ne permettait pas les changements au niveau des plans les habitants ont effectués des changements à l'intérieur des habitations (pour 02 cas seulement des gens interrogés) malgré cette condition on a remarqué qu'il y avait des maisons atypiques dans ce même lotissement malgré que le règlement l'interdit, les habitants ont donc entamés leurs modifications au profit de leurs besoins.

- Pour le lotissement ENNAHDA, et selon nos enquêtes mais aussi le résultat du visu, qui montre que malgré le recours à l'architecte il y a cette répétition des éléments architecturaux surtout pour les façades, les RDC sont typiquement réservés aux garages même pour les constructions qui ne donnent pas sur les rues principales, la conclusion qu'on a fait que le recours à l'architecte a été fait uniquement pour l'obligation légale pour ce lotissement est vérifiée
- Le lotissement Omar ben khattab offre d'autres cas
 - 1/ Des constructions qui ont un certain savoir faire architectural, ces constructions n'ont pas eu de changement dès leurs achèvement, la plupart d'entre eux sont entourées de clôture et sont dotées d'un espace réservé pour le jardin, ces constructions sont issus de plans d'architectes
 - 2/ Des constructions qui ont subi un changement pour offrir plus d'espace de commerce vu le flux qu'offre la RN 10 autant que voie très vivante, et accès très vif de la ville, la majorité de ses constructions, ces changements ont été le résultat des idées de leurs propriétaires, les modifications ont eu par la suite un renouvellement du permis de construire, et donc l'architecte ici n'intervient que autant qu'un dessinateur et non concepteur.

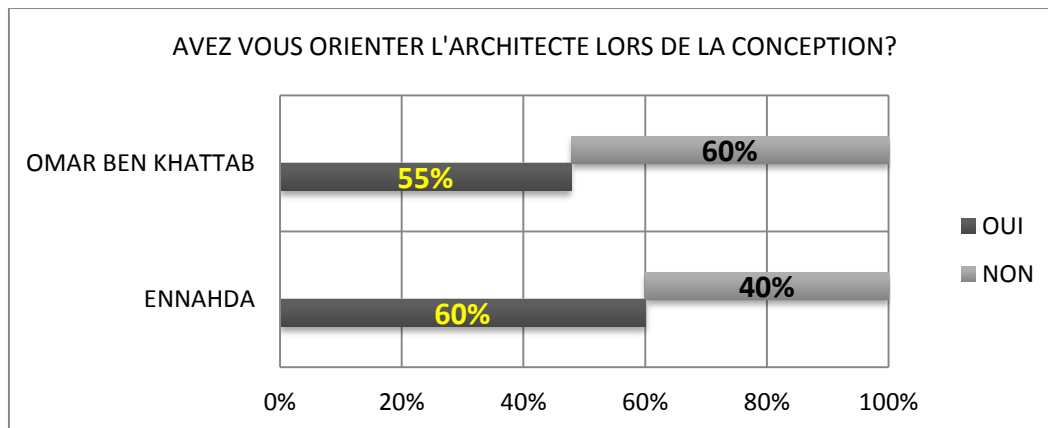


**Graphe 09, pourcentage des gens qui ont eu recours à l'architecte,
Source enquête personnelle**

Tout en notant qu'il y a des gens que les services techniques de l'APC appellent deuxième ou troisième main c'est-à-dire que ce n'est pas eux qui ont entrepris la construction de l'habitation, ils l'ont juste acheté, ou ils l'ont fait mais d'une manière partielle dans d'autre

cas qu'on a trouvé uniquement au lotissement ENNAHDA qui sont des loyers et non pas des propriétaires ces derniers sont exclus de nos chiffres qu'on a énoncé après enquêtes

Les raisons d'avoir recours à l'architecte ?



Graph 10, le travail architecte/client lors de la conception, source, enquête personnelle

Le lotissement EL AMAL a été exclu du sondage vu le caractère de plans type élaboré par un architecte désigné par la CNEP comme stipulé dans le premier chapitre de cette partie,

Il est à noter aussi que pour le lotissement ENNAHDA surtout, le recours à l'architecte a été fait après la construction même de l'habitation et ce à titre de régularisation dans le cadre de la loi 15/08 et donc la conception dans sa totalité a été faite par le propriétaire même de l'habitation, le recours à l'architecte se trouve dans la conception de l'état proposé pour les constructions non encore achevées (la conception de l'étage supérieur par exemple) et donc l'intervention de l'architecte agréé n'est pas effective et dans la majorité des cas se fait sous les directives du propriétaire « *payant* »

4. ABSENCE DU SUIVI TECHNIQUE ET PROFESSIONNEL LORS DE LA REALISATION DES HABITATIONS INDIVIDUELLES

Voici quelques phrases tirées des repenses des architectes exerçant en libéral lors de nos interviews :

Mme A .A (BET) nous a annoncé : « *le suivi de l'architecte, c'est important, ça devait être obligatoire, la preuve, des maisons construites à la va-vite, 10 ans max et il faudrait déjà tout refaire, la faïence, l'étanchéité...* »

Mme N.B (BET) : « ça m'a jamais arrivé d'assister a un chantier de maison individuel, un conseil rapide des gens que je connais peut être, mais tout un suivi non, notre mission s'arrête au permis de construction c'est-à-dire le dossier c'est tout... »

Mme F.A « ...Personnellement je ne suis pas intéressé, ça consomme du temps et c'est pas rentable, personne n'est prés a payé... »

Ces déclarations, à notre sens, illustrent bien l'ampleur du phénomène

5. LA QUESTION DES FRAIS DE L'ARCHITECTE

La maison individuelle coute chère pour le client et peut rentable pour l'architecte, l'architecte travail en fonction du mètre carré de la parcelle, et de nombre d'étage, pour lui ça représente rien par rapport aux projets étatiques tels que équipements ou un programme de logements...

Un architecte exerçant en libéral monsieur LAABIDIF nous a annoncé que : « ...personnellement je confie cette mission aux stagiaires »

Pour Monsieur NAJIL, un bureau d'étude aussi, il dit que « la rente des habitations individuelles varient entre 10000DA et 30000 DA et donc ça vaut pas le coup de perdre du temps, je préfère participer a des concours de L'OPGI ou autres que de travailler sur une habitation individuelle »

Pour la majorité des architectes interviewé, on a trouvé que la chose qui existe en commun c'est qu'ils classent les plans des habitations individuelles dans des fichiers sur leurs micro ordinateurs a partir de (largeurs et longueurs) une fois le client est là, il font copier coller l'un des plans, font quelques modification, une fois le client revenu, ils font présenter le travail et entamé quelques changements s'il y a eu lieu.

6. LES LOGIQUES DES ARCHITECTES AGREE

Lors de nos discussions auprès des bureaux d'études, on s'est aperçu que l'importance accordée au manque de créativité se trouve parmi les principaux obstacles freinant toute évolution de la conception de l'espace social et empêchent toute nouvelle vision qui

intégrerait la composante socio-économique et environnementale dans la problématique de ce type d'habitation.

En plus les bureaux d'études généralement travaillent en fonction d'un catalogue, de plans types, ils font copier-coller des plans et même des éléments de façades, par des objets archivés sur AUTOCAD ou ARCHICAD... d'abord pour gagner du temps mais aussi pour faciliter leur travail surtout quand il s'agit d'une simple procédure de permis de construire, et donc ils ne cherchent pas trop la *créativité* qui peut même être réalisée avec de simples moyens.

Quand on confie la mission de la conception d'un plan de lotissement à un architecte, Un autre facteur important surgit celui du temps ou délais accordés aux concepteurs pour réaliser un projet qui vise l'amélioration du cadre vie du citoyen. Comme stipulé par monsieur N.L (BET)

Au niveau des lotisseurs (surtout étatique) on ne s'intéresse beaucoup plus, pas aux phases amont de la conception avec le manque d'une co-conception tant recherchée, mais à la phase de la commercialisation des lots ou quand on cède les lots aux propriétaires pour qu'ils puissent construire leurs habitations.

Suite à une question faite à la hâte à une architecte, qui travaille au service technique de l'APC elle a répondu en disant: *«moi, ici, je suis salariée, et non pas architecte !!!»*

Pour les architectes interviewés l'absence de l'architecte dans la conception effective de la maison individuelle, est due principalement à :

- On s'intéresse beaucoup plus aux programmes de constructions massives, comme l'habitat social, LSP Pour d'un côté la rente économique qu'offrent ces projets pour les bureaux d'études, l'obligation faite par l'état pour l'étude et le suivi de ces opérations on est la cause,

Mais comme deuxième et importante cause

- c'est à chercher dans les contenus pédagogiques et idéologiques dans la formation des architectes à l'université, , on formait les architectes par des modèles étrangers,

La dernière cause avancée par ces architectes interviewés est le système politique, des élus et décisionnaires qui se veut autoritaires et qui ne met pas l'architecte connaisseur comme *bras droit*, dans le raisonnement quand aux problèmes urbains dont souffre la ville...

7. HABITANTS ET DECIDEURS, QUELLES RELATIONS ?

Ce qu'on a pu toucher lors de nos entretiens avec les habitants, et c'est commun entre les trois cas d'étude, c'est que ces gens ne cherche pas vraiment à compenser cette distance entre « habitants et mairie » leurs implications dans la vie locale, se tient plutôt loin du pouvoir local il n'y a pas vraiment de signes pour envie de participer à l'amélioration de l'offre locale d'activités ou d'équipements, généralement faible. Elle exprime vis-à-vis du pouvoir local de fortes réclamations, les élus étant en quelque sorte incapable, de résoudre l'ensemble de leurs insatisfactions. Cette incapacité conduit à un discours de rejet de la politique locale représentée par les élus exprimés ainsi:

Ces habitants ont avancé ce qui suit :

« La mairie, personne n'est là qu'on en a besoin, quand il vous arrive un ennui, ils sont pas là, ..., maintenant, dans notre temps où l'on vit, c'est chacun pour soi Dieu pour tous, si on est dans la misère, et bien le maire, s'il vivait dans ce lotissement les choses vont sûrement changés, ... » (sans profession, ENNAHDA),

« Oui, je dirais même abandonné, oui parce que c'est rare quand on voit les gens de la mairie, si vous de mandez un rendez-vous au maire, c'est quand le sel fleurit, ..., on est délaissé » (Commerçant, ENNAHDA),

« et si on demandait à la mairie ..., tu crois qu'ils nous arrangeraient l'éclairage et la voirie, je pense pas... » (Employé, ENNAHDA),

« Ça fait déjà plusieurs fois qu'on les appelle pour qu'ils nous règlent le problème de branchements aux réseaux, il y a toujours des fuites, et bien ils bougent pas! » (ouvrier, ENNAHDA).

Un discours plutôt politique chez les habitants, Pour ces ménages, quant à la gestion des lotissements, eux aussi, Ils n'arrivent plus vraiment à donner un sens à leur existence en dehors de leurs maisons.

« ...la loi du plus fort et celui qui , on entend parlé du maire pendant le vote et puis c'est tout..., la mairie quand il s'agit d'améliorer devant ceux qui ont de l'argent, elle le trouve l'argent mais pour ici il n'y en a pas ! » (Femme au foyer, ENNAHDA).

Généralement l'implication de l'utilisateur pour l'habitat individuel dans la ville de Ain Beida se traduit sur deux échelles complètement différentes l'une de l'autre : L'échelle urbaine, car l'initiation se fait par les pouvoirs publics en matière de création et de gestion des lotissements, mais aussi a une échelle plus réduite celle de la construction même de l'habitation, là où l'utilisateur en est le plus responsable.

A l'échelle urbaine l'habitant à AIN BEIDA rencontre pratiquement plusieurs obstacles généralement liés aux responsables politiques, notamment les élus,

Malheureusement dans un contexte pareil, seules les revendications de violence, alarment les décideurs et les poussent à répondre favorablement aux doléances des habitants, plusieurs cas de violences ont été signalés lors du rejet de certains dossiers ou de réclamations à la'APC et la DAIRA, comme a confirmé le directeur de l'urbanisme à l'APC

A une échelle plus réduite, les cas dans lesquels l'utilisateur de l'objet architectural : «la maison individuelle» est celui qui : « commande, décide, et finance » sa réalisation sont des plus limités dans le domaine de l'habitat, seuls les particuliers fortunés qui se font construire une maison individuelle "sur mesure" par un architecte pour la plupart du temps comme avancé par madame B.N (BET). Dans ces cas l'utilisateur sait suffisamment bien ce qu'il veut pour influencer réellement le concepteur.

8. HABITANTS MAL INFORMES

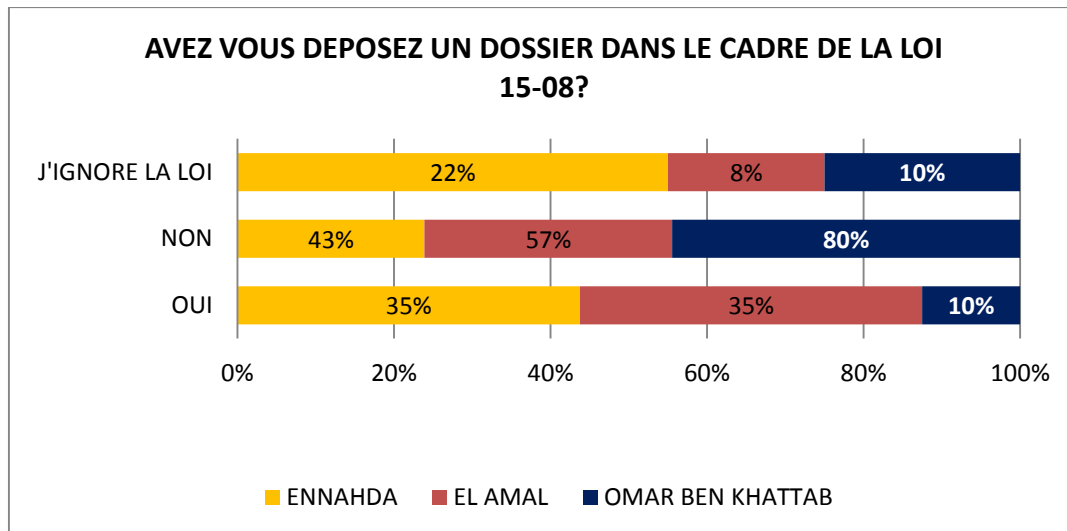
Les services de l'APC nous ont déclaré les informations suivantes:

*le total des dossiers déposés auprès des services de la commune est de **1544** seulement (jusqu'au 30/05/2013), dont 457 dossiers représentent des cas d'inachèvement à titre de régularisation,, seulement 457 représentent des dossiers de conformité des constructions, le reste ont fait l'objet de rejet au niveau des commissions désignées, et d'autres en instance avec des situations non encore régularisées,*

Ces chiffres nous montrent clairement qu'au niveau des constructions individuelles qui se trouvent sur l'aire de la ville seulement 1544 dossiers ont essayé de régulariser leurs situations ou du moins chercher à extraire une attestation de conformité ce qui pose beaucoup de

questionnements? Est ce que les gens de la ville ou du moins des lotissements cas d'étude sont informé quand aux procedures de la loi 15-08 portant conformité et achèvement des constructions?

L'enquête nous a révélée ce qui suit:



Graphe 11, pourcentage des gens enquêtés ayant déposer des dossiers de conformité auprès des services techniques de l'APC

Le graphe montre clairement qu'une assez bonne partie des habitants sont mal informé quand aux procédures mises en application, cette situation a engendrée la prolongation de la dite loi pour un délais de 06 mois d'après le directeur de l'agence foncière.

CONCLUSION

L'habitat individuel, un rêve réalisé pour une bonne partie des habitants de la ville ? et bien dès qu'on se penche sur la qualité des habitations individuelles, l'image de l'habitant heureux d'une maison individuelle s'estompe. Pour une grande partie des habitants on constate un heurt entre leur projet initial et ce qu'ils vivent.

Ce qui a été remarquable surtout pour le lotissement ENNAHDA, c'est que les habitants sont eux même concepteurs et constructeurs de leurs propres maisons par nécessité économiques plus que par choix, leurs habitations peuvent prendre la forme d'une

amélioration constante pour palier parfois non seulement le caractère évolutif de leurs besoins mais parfois aussi pour palier la mauvaise qualité du produit ou de la construction.

L'habitant travail généralement sans appui technique, sans intervention du professionnel, la figure de l'architecte ne représente pour lui que l'image légale de la construction, ça ne prouve pas seulement le désintérêt de l'habitant envers la discipline, mais aussi le désintérêt des architectes, envers le phénomène qui lui échappe complètement,

Ce n'est pas uniquement l'architecte qui ne peut pas se trouver comme maillon important le long du processus mais aussi l'habitant, un habitant mal informé interviendra surement sur le tissu d'une manière inconsciente.

Ce qu'on a pu touché c'est qu'il y a un vide qui s'est répercuté sur la qualité des habitations dans les lotissements cas d'étude, le long du processus de création de ce type d'habitat, ce vide est interprété par la relation floue entre gestionnaires d'un coté et habitants et architectes de l'autre, ce qui a entraîné une sorte *d'à-coup* fonctionnel interprété par une discontinuité entre intervenants du processus, vu la divergence des logiques émises par ces derniers.

La variété des échantillons et des données offertes par les lotissements cas d'étude, découle en fait de la dominance de l'habitat individuel à la ville d'AIN BEIDA,

En effet, les trois lotissements ENNAHDA, EL AMAL, ET OMAR BEN KHATTAB présentent des degrés variés en matière d'inachèvement des constructions, des degrés variés aussi de la situation du foncier et de régularisation de ces derniers, et donc des degrés variés aussi en matière de qualités offertes par ces lotissements sur les deux plans architectural et urbain.

L'impact négatif de l'inachèvement clairement perçu, a marqué l'image des lotissements, la loi 15/08 portant mise en conformité des constructions, dans une situation qui pose encore beaucoup de points d'interrogations, se présente comme action d'urgence, Mais à vrai dire si la réglementation avait été respectée par les autorités chargées de l'urbanisme nous n'en serions pas arrivés à un parc aussi gigantesque de construction illicite et inachevée.

Il est a signalé que deux notions clés ont surgies par rapport aux perceptions des habitants, qui sont « L'habiter » et « le construire ». Généralement l'habitant construit et habite en même temps ensuite il achève sa construction, malgré que pour lui l'achèvement veut dire achever uniquement l'intérieur pour la plus part des cas. Mais comment construire ? sans l'architecte qui présente pour lui le dossier a déposer auprès des services de l'urbanisme, et sauf pour quelques cas, l'architecte est complètement absent soit a la phase conception soit a la phase construction.

En fait, il s'est avéré qu'il y a un à-coup au niveau non seulement la progressivité du processus de création de l'habitat individuelle, mais aussi au niveau des relations, voire des intérêts divergents des différents intervenants.

L'acte de construire est un enjeu fondamental pour le particulier et pour la collectivité. C'est le rêve de chacun, mais aussi un signe de prospérité et de développement. Il est donc essentiel qu'à travers cet acte, on atteigne l'objectif de construire avec toute la qualité qui s'impose.

Lors de notre initiation à la recherche sur la qualité d'habitat individuel en lotissement on s'est aperçu, que ce type d'habitat était le lieu d'articulation, voir d'affrontement de logiques divergentes, spécifiques aux divers intervenants. En fait les habitants et les concepteurs exprimant des approches et des perceptions divergentes, le long processus que subit la construction de l'habitation individuelle, dans ces lotissements qui présentent un état de progressivité sans cesse, cette dimension même est perçue de manières très différentes entre architectes et habitants. L'architecte parfois ne constitue qu'une image d' «obligation légale» de la procédure pour l'habitant et non comme «outil de savoir faire ou de création architecturale». En fait L'absence de l'architecte fait sentir qu'il y a une sorte de vide dans le processus global de création d'un habitat individuel de qualité.

La ville de AIN BEIDA est une ville caractérisée par la dominance de l'habitat individuel, cet état de fait est lié surtout à l'héritage colonial. La ville par ces axes structurant s'est vite urbanisée, autour de son noyau colonial au début, et le long des deux axes qui la coupe par la suite, sur l'aire de cette ville se positionnent les lotissements qu'on a choisis comme cas d'étude ainsi que les habitations individuelles qu'on a pris comme échantillons. Le choix des lotissements est liés d'abord à leur emplacement et à la variété des données foncières, qualitatives ...qu'ils présentent.

La variété des échantillons, nous ont permis de dégager les différents aspects que donne l'habitat individuel en lotissement. En fait il était claire qu'il y a deux notions distinctes qui devaient être séparés le long du processus mais on les a trouvé parallèle l'une a l'autre, « Le construire » et « l'habiter », Ce pourquoi on a des éternels chantiers, qui ont fait que le processus soit aussi long. C'est la progressivité de la construction qui pose problème. L'utilisateur essaye d'achever l'intérieur des habitations sans pour autant s'intéresser a l'extérieur, on donc juger qu'il n'intervient pas consciemment sur le tissu des lotissement, ça ne lui est pas d'intérêt, il s'est avéré que la caractéristique la plus évidente des lotissements cas d'études est liée a l'inachèvement qui est elle-même une autre facette de manque de savoir faire architectural et constructif en même temps, la plasticité du processus, permet d'absorber certains conflits, a titre d'exemple, la plasticité de la procédure de régularisation permet de

régulariser la situation foncière des habitations, mais n'élimine pas l'image que ses lotissements ont donné.

Le processus étant progressif, soumis non seulement à l'évolution des rentes de la famille mais aussi aux mentalités des gens qui y habitent, parfois on dispose d'assez de moyens mais on n'achève pas parce que achever concerne l'espace intérieur, l'extérieur n'est pas d'intérêt pour les habitants, et il n'y a pas de réglementation qui exige cet inachèvement, ce qui s'est répercuté d'une manière négative sur la qualité de l'habitation.

L'impact négatif de cet inachèvement clairement perçu, a fortement touché la qualité urbaine et architecturale de la ville, la loi limitée par un délai de 5 ans, la loi 15/08 portant mise en conformité des constructions, se présente comme une action d'urgence et a pour effet d'assainir le foncier (avec un parc aussi gigantesque de construction illicite et inachevée) et non pour traiter la question de la qualité.

Pour une majeure partie des habitations sises aux lotissements cas d'étude relève d'une très faible qualité constructive et architecturale, d'un côté les matériaux de construction standardisés qui manquent d'innovation, de l'autre la mise œuvre qui manque de savoir faire;

L'habitat individuel, un rêve réalisé pour une bonne partie des habitants de la ville ? et bien dès qu'on se penche sur la qualité des habitations individuelles, l'image de l'habitant heureux d'une maison individuelle s'estompe. Les commerces et services de proximité ont vu le jour d'une façon large le long des axes structurant les différents lotissements, a donné un caractère de DEJA VU aux constructions individuelles, occupation maximale des parcelles et espaces commerces au RDC, ce phénomène de création de commerce aux RDC n'a pas uniquement touché les lotissements ENNAHDA et OMAR BEN KHATTAB dont les constructions donnent sur les routes nationales, mais aussi un lotissement à caractère résidentiel tel que le lotissement EL AMAL. Les habitants sont eux même concepteurs et constructeurs de leurs propres maisons par nécessité économiques plus que par choix (remarqué surtout pour le lotissement ENNAHDA). L'habitant travaille généralement sans appui technique, sans intervention du professionnel, mais aussi sans avoir de bonnes informations sur le dispositif réglementaire, Un habitant mal informé interviendra sûrement sur le tissu d'une manière inconsciente.

En fait ce qu'on a pu toucher c'est qu'il y a un vide qui s'est répercuté sur la qualité des habitations dans les lotissements cas d'étude, le long du processus de création de ce type d'habitat, ce vide est interprété par la relation floue entre habitants et

gestionnaires d'un côté et habitants et architectes et professionnels de l'autre, ce qui a entraîné une sorte *d'à-coup* la fois temporel et fonctionnel entre les différents intervenants, selon un processus linéaire et non itératif.

A notre sens, il faut qu'il y est un raisonnement sur différents plans:

- **PLUS DE RIGUEUR CONCERNANT L'APPLICATION DES LOIS ET REGLEMENTS VIS-A-VIS L'HABITAT INDIVIDUEL**

L'Etat se retrouve devant le fait accompli, il subit plus qu'il ne gère, et il gère plus qu'il n'anticipe. Il faut voir de loin, plus de rigueur dans les lois serait une bonne démarche, l'autorité de l'état doit être plus présente, des mesures de contrôle doivent être appliqués et suivies par les autorités compétentes. Mais surtout il ne doit plus penser social, le lotissement n'est plus un découpage foncier en une sorte de "Tablettes de chocolat",

Un terrain d'entente entre les différentes parties doit être atteint, le concepteur doit récupérer sa valeur intellectuelle. L'utilisateur doit être informé voire concerté, Pour que Les acteurs partagent les mêmes intérêts.

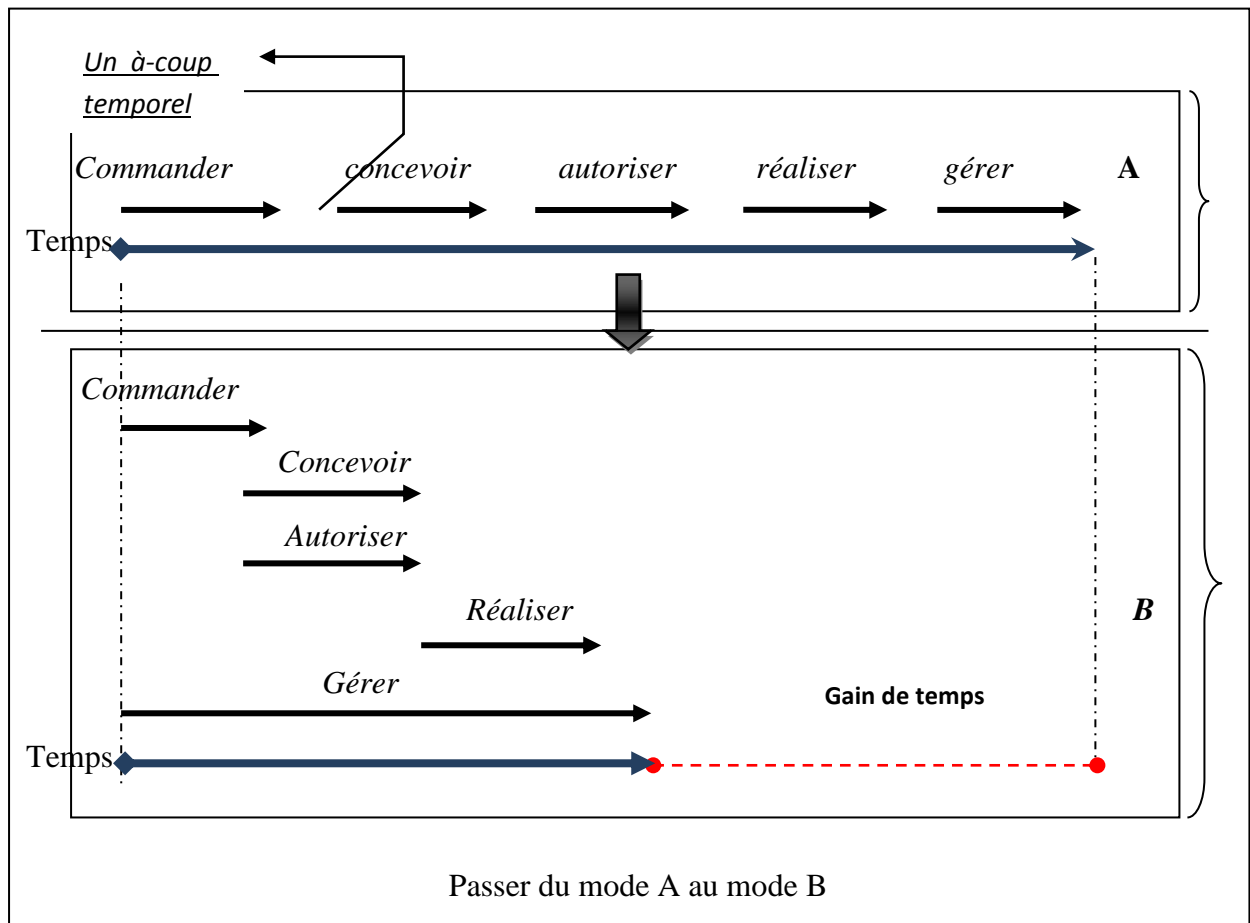
Il faut penser à donner la dimension qualitative aux cahiers des charges et règlements des lotissements, et non un caractère qui se veut standard, sans aucune prescriptions architecturales et urbaines visant la qualité proprement dite.

- **PENSER GLOBAL PAR UN PROCESSUS QUI INTEGRE TOUT LES ACTEURS MAIS D'UNE MANIERE CONCOURANTE ET NON LINEAIRE**

Le processus de production de l'habitat individuel, semble chaotique, voire stoppé. Pour le mener à bien, il faut traiter la question de la qualité de l'habitat de type individuel dans le cadre de lotissement, en mettant en contact le concepteur, l'utilisateur, et le gestionnaire dans un processus cohérent flexible mais surtout itératif, et à comprendre le mode de la gestion urbaine en l'adaptant à une satisfaction résidentielle bien étudiée.

Actuellement pour celui qui veut construire une maison individuelle c'est la course d'obstacle, due essentiellement à une approche séquentielle où chacun critique son voisin. Un véritable service serait d'offrir un produit complet dans un cadre d'une approche concourante entre les différentes phases du processus de construction des habitations individuelles en lotissement, notamment la programmation, la conception, la conformité administrative, la

réalisation et la gestion, Il en résulterait un gain de temps, certainement mais aussi financier et une satisfaction de tous, et de l'utilisateur en premier lieu



La représentation du travail architectural et urbain comme processus linéaire et rationnel a depuis toujours été le concept générateur de la réglementation telle qu'elle se présente. Les rédacteurs de la dite réglementation décomposent, en fait, les tâches en étapes successives, ordonnées et normalement distinctes. Cette décomposition obéit à la manière de concevoir réaliser et gérer le projet architectural ou urbain comme une suite d'actions normalisées dont chacune doit résoudre certains problèmes définitivement et poser ceux qui seront résolus dans l'étape suivante

Alors que réellement la décision n'est ni rationnelle ni libre ni linéaire. Cette représentation séquentielle du travail de conception et réalisation influence en le lésant, le cadre organisationnel de l'activité architecturale.

L'objet est d'intégrer dans un collectif, les différents intervenants de manière à soumettre l'acte architectural au service de la qualité visée, Portant les conditions indispensables pour introduire un véritable travail coopératif. L'intervention doit être faite dans un processus cohérent, non linéaire, et itératif, dans cette optique, permettre aux individus de se sentir impliqués dans la collectivité, en leur conférant à la fois un sentiment de propriété et un certain pouvoir de contrôle. Cela fera augmenter leur conscience envers son intervention sur le tissu urbain.

▪ SEULS LES ARCHITECTES SONT DES ARCHITECTES

Pour une clarification et une coordination des interventions, Il s'agit de donner les moyens aux techniciens de mieux répondre aux attentes des élus et des habitats actuels et futurs;

La conception architecturale est le produit d'architecte et non de l'artisan- maçon.

D'abord le maître de l'ouvrage définit le programme, définit le produit à réaliser, choisit le terrain, l'intervention de l'architecte se structure autour de son rôle de concepteur et de médiateur client/ spécialistes techniques et entreprises. Ceci reste le domaine dans lequel l'architecte forge sa professionnalité pour laquelle il a, en principe, acquis un savoir et constitué une expertise spécifique au sein de son système de formation. La maison individuelle doit être pour lui un terrain de création architecturale,

La spécificité de l'architecte, s'exprime dans le domaine de l'espace et des processus de sa création, l'architecte doit revendiquer son approche « pluridisciplinaire » il doit développer et communiquer ses propres outils au service de la qualité, et l'habitation individuelle doit constituer l'un des axes de ses préoccupations,

▪ LA SATISFACTION DES USAGERS DOIT ETRE PRISE COMME INSTRUMENT DE LA QUALITE

La satisfaction des usagers est considérée comme un outil déterminant la qualité voulue par les décideurs et les concepteurs,

L'augmentation des échanges entre intervenants tout au long du processus, permet de faire émerger des souhaits, des désirs, et des besoins non formulés dans la commande, autrement dit de décoder les demandes des clients,

- **PENSER A D'AUTRES ALTERNATIVES POUR AMELIORER LA QUALITE ARCHITECTURALE**

Les expériences étrangères montrent que le recours aux nouvelles alternatives et non seulement aux lotissements traditionnels en est une bonne démarche, ceci dit que l'initiative ne doit pas forcément découler de l'état, il faut laisser places a d'autres intervenants en matière d'habitat individuel, tout en laissant place aux architectes de faire

- **LAISSER PLACE AUX CHERCHEURS DE FAIRE**

Par des concours d'idées, par une concrétisation sur terrain des nouvelles idées, tout en mobilisant les différents acteurs au services des nouvelles idées visant a améliorer la qualité architecturale des habitation individuelles,

- **PENSER AU PARC EXISTANT**

Quand il s'agit de la création d'un nouveau lotissement, tout le monde est mobilisé, qu'on est il pour l'existant?

NOMENCLATURE

TABLAX DES ACRONYMES

- AFL	Agence foncière locale
- AFNOR	Association française de normalisation
- APC	Assemblée populaire communale
- BET	Bureau d'étude technique
- CAUE	Conseil d'architecture d'urbanisme et de l'environnement
- CCAG	Cahier des clauses administratives générale
- CES	Coefficient d'emprise au sol
- CNES	Centre national d'étude spatiales
- CNOA	Conseil national de l'ordre des architectes
- COS	Coefficient d'occupation du sol
- CTC	Control technique de construction
- DUC	Direction de l'urbanisme et de la construction
- EPAU	Ecole polytechnique d'architecture et d'urbanisme
- EPIC	Etablissement public a caractere industriel
- EPLF	Entrprise de promotion de logement familial
- FFACB	Fédération Française des Artisans Coopérateurs du Bâtiment
- HQE	Haute qualité environnementale
- IANOR	Institut algerien de normalisation
- INSEE	Institut national de la statistique et des etudes economiques
- ISO	Oganisation internationale de normalisation
- ISU	International space university
- ONS	Office nationale des statistiques
- OPGI	Office de promotion et de gestion immobilière
- PAPC	Président de l'assemblée populaire communale
- PDAU	Plan directeur de l'aménagement et de l'urbanisme
- POS	Plan d'occupation du sol
- PV	Procés verbal
- RDC	Rez de chaussee
- RGPAH	Recensement général de la population et de l'habitat
- RN	Route nationale
- VRD	Voirie et réseaux divers
- ZAC	Zone d'aménagement concerté
- ZI	Zone industrielle
- ZNA	Zone non aedificandi
- ZUHN	Zonz d'habitat urbaine nouvelle

LISTE DES FIGURES

- FIGURE 01, LE RAISONNEMENT DE LE CORBUSIER POUR JUSTIFIER L'INTÉRÊT DE L'UNITÉ D'HABITATION, SOURCE, BENEVOLO1971
- FIGURE 02, L'UNITÉ D'HABITATION DE LE CORBUSIER CONÇUE POUR 1000 HABITANTS RÉALISÉE A MARSEILLE EN 1951, SOURCE BENEVOLO 1971, P440 SOURCE WWW.WIKIPEDIA.COM
- FIGURE03/ LA CITÉ OUVRIÈRE DE KAHUN, PREMIÈRE VILLE SUR UN PLAN DÉTERMINÉ, L'ANCIENNE EGYPT.
- FIGURE 04/ EMPLACEMENT DES PRINCIPAUX LOTISSEMENTS CRÉÉS ENTRE 1810 ET 1845 DANS L'OUEST PARISIEN SOURCE, PIERRE HÉNON ET ALAIN THIÉBAUT: LEVALLOIS, HISTOIRE D'UNE BANLIEUE, PIERRE MARDAGA ÉDITEUR, BRUXELLES, 1981
- FIGURE 05/ RAYMOND UNWIN, À WELWYN, SOURCE, [HTTP://WWW.GRENOBLE.ARCHI.FR/COURS-EN-LIGNE/BELLI-RIZ/07-11_L3V_COURS8_OPERATIONS.PDF](http://www.grenoble.archi.fr/cours-en-ligne/belli-riz/07-11_L3V_COURS8_OPERATIONS.PDF)
- FIGURE 06, MAISON APPARTENANT A LA CITÉ JARDIN CONÇUE PAR HOWARD SOURCE, [HTTP://WWW.GRENOBLE.ARCHI.FR/COURS-EN-LIGNE/BELLI-RIZ/07-11_L3V_COURS8_OPERATIONS.PDF](http://www.grenoble.archi.fr/cours-en-ligne/belli-riz/07-11_L3V_COURS8_OPERATIONS.PDF)
- FIGURE 07/ QUARTIERS PAVILLONNAIRES À BOURG-LES-VALENCE (DRÔME), SOURCE [HTTP://WWW.GRENOBLE.ARCHI.FR/COURS-EN-LIGNE/BELLI-RIZ/07-11_L3V_COURS8_OPERATIONS.PDF](http://www.grenoble.archi.fr/cours-en-ligne/belli-riz/07-11_L3V_COURS8_OPERATIONS.PDF)
- FIGURE 08, QUELQUES «PATTERNS»(MODELES) PROPOSES PAR ALEXANDER POUR L'ALIGNEMENT DES MAISONS, SOURCE ALEXANDER APATTERN LAGUAGE, TOWNS, BUILDINGS, CONSTRUCTIONS, BARCELONE, COLLECTION ARCHITECTURE, PERSPECTIVES , 1977 P.199, 200 ET 201
- FIGURE 09, LE BESOIN DE L'USAGER SELON CHRISTOPHER ALEXANDER. SOURCE : ALEXANDER, UNE EXPERIENCE D'URBANISME DEMOCRATIQUE, UNIVERSITE D'ORIGON, PARIS SEUIL ? COLL , ESPACEMENT, (1976) P.47
- FIGURE10: SCHEMA EXPLIQUANT LA NOTION DE PROCESSUS
- SOURCE, JEAN LE BISSONNAIS, MANAGEMENT DE PROJET / LES PROCESSUS (D'APRÈS ISO 10006)
- FIGURE11, ÉBAUCHE D'UN MODÈLE PRAGMATIQUE DE LA CONCEPTION ARCHITECTURALE, SOURCE: CONAN.M, CONCEVOIR UN PROJET D'ARCHITECTURE, COLLECTION, VILLES ET ENTREPRISE, L'HARMATTAN, PARIS (1990), P157
- FIGURE12, EXEMPLES DE MAISONS INDIVIDUELLES, SOURCE, [HTTP://WWW.LECOURRIERDELARCHITECTE.COM/ARTICLE_4096](http://www.lecourrierdelarchitecte.com/article_4096)
- FIGURE13, CARTE POSTALE PUBLIÉE DANS LA CITE RADIEUSE DE LE CORBUSIER, SOURCE, ALEX GERBER, L'ALGERIE DE LE CORBUSIER, 1992
- FIGURE 14, LA MAISON TRADITIONNELLE ET LA COUR INTÉRIEURE; SOURCE, RAVEREAU ANDRE. LA CASBAH D'ALGER ET LE SITE CRÉA LA VILLE, ÉDITION SINDBAD, PARIS, 1989, P65

- FIGURE 15, AIN BEIDA, LOCALISATION STRATÉGIQUE DE LA VILLE, SOURCE DE, [HTTP://FR.GENEAWIKI.COM/INDEX.PHP/ALG%C3%A9RIE_-_A%C3%AFN-BE%C3%AFDA](http://fr.geneawiki.com/index.php/alg%C3%A9rie_-_a%C3%AFN-be%C3%AFDA)
- FIGURE16, SITUATION DE LA COMMUNE SUR L' AIRE DE LA VILLE, SOURCE
- FIGURE 17: CARTE DE LA VILLE / PHOTO SATELLITE GOOGLE EARTH SOURCE, WWW.WIKÉPÉDIA.COM
- FIGURE18, LE NOYAU COLONIAL DE LA VILLE, SOURCE GOOGLE EARTH
- FIGURE19: LES DEUX AXES STRUCTURANT LA VILLE LE LONG DE LA RN 80 ET LA RN 10, AVEC AU CENTRE LE NOYAU COLONIAL, SOURCE GOUGLE EARTH AVEC TRAITEMENT PERSONNEL
- FIGURE 20, LOCALISATION DES LOTISSEMENTS SUR L' AIRE DE LA VILLE, SOURCE GOOGLE EARTH AVEC TRAITEMENT PERSONNEL.
- FIGURE 21/ SITUATION DU LOTISSEMENT PAR RAPPORT AU CENTRE VILLE, SOURCE GOOGLE EARTH AVEC TRAITEMENT PERSONNEL
- FIGURE 22, LOTISSEMENT OMAR BEN KHATTAB, DEUX GRANDS ILOTS, SOURCE, PDAU AVEC TRAITEMENT PERSONNELLE
- FIGURE 23, EMBLEMMENT DU LOTISSEMENT PAR RAPPORT AU NOYAU COLONIAL, SOURCE GOOGLE EARTH AVEC TRAITEMENT PERSONNELLE
- FIGURE 24, LOTISSEMENT ELAMAL, SOURCE GOOGLE EARTH
- FIGURE 25, LOCALISATION DU LOTISSEMENT ENNAHDA SUR L' AIRE URBAINE DE LA VILLE, SOURCE PDAU AVEC TRAITEMENT PERSONNEL
- FIGURE 26 ,ÉCHANTILLON 01, REPRESENTATION GRAPHIQUE D'UN PLAN RDC, CONÇU ET REALISÉ ,(PLAN TYPE) LOTISSEMENT EL AMAL
- FIGURE27 , ÉCHANTILLON 01, REPRESENTATION GRAPHIQUE D'UN PLAN D'ÉTAGE, CONÇU ET REALIZE (PLAN TYPE) LOTISSEMENT EL AMAL
- FIGURE 28 , ÉCHANTILLON 01, REPRESENTATION GRAPHIQUE D'UN PLAN DE MASSE , CONÇU ET REALIÉ, LOTISSEMENT EL AMAL
- FIGURE 29, ÉCHANTILLON 01, REPRESENTATION GRAPHIQUE D'UNE PHAÇADE, CONÇU ET REALIÉ, LOTISSEMENT EL AMAL
- FIGURE 30, ÉCHANTILLON 02, REPRÉSENTATION GRAPHIQUE D'UN PLAN RDC, CONÇU ET REALIÉ SANS RESPECT DU PLAN TYPE, LOTISSEMENT EL AMAL
- FIGURE 31, ÉCHANTILLON 02, REPRÉSENTATION GRAPHIQUE D'UN PLAN RDC, CONÇU ET REALIÉ SANS RESPECT DU PLAN TYPE, LOTISSEMENT EL AMAL
- FIGURE 32, ÉCHANTILLON 02, REPRÉSENTATION GRAPHIQUE D'UNE FAÇADE, CONÇUE ET REALISÉE SANS RESPECT DU PLAN TYPE, LOTISSEMENT EL AMAL
- FIGURE 33, ÉCHANTILLON 03, REPRÉSENTATION GRAPHIQUE D'UN PLAN RDC REALISÉ ET D'UN ETAGE PROJETÉ, LOTISSEMENT ENNAHDA
- FIGURE 34, ÉCHANTILLON 03, REPRÉSENTATION GRAPHIQUE D'UN PLAN DE MASSE, LOTISSEMENT ENNAHDA
- FIGURE 35, ÉCHANTILLON 04, REPRÉSENTATION GRAPHIQUE DES DEUX FAÇADES PRINCIPALE ET LATÉRALE, LOTISSEMENT OMAR BEN KHATTAB
- FIGURE 36, ECHANTILLON 04, HABITATION INDIVIDUELLE, AVEC COMMERCE AU RDC, LOTISSEMENT OMAR BEN KHATTAB,
- FIGURE 37, ÉCHANTILLON 04, ESPACE DE VIE A L'ÉTAGE, LOTISSEMENT OMAR BEN KHATTAB,

- FIGURE 38, ÉCHANTILLON 05, PLAN RDC D'UNE HABITATION INDIVIDUELLE PRISE COMME PLAN TYPE D'UNE MAISON A STANDING, LOTISSEMENT OMAR BEN KHATTAB
- FIGURE 39, ÉCHANTILLON 05, PLAN ETAGE D'UNE HABITATION INDIVIDUELLE PRISE COMME PLAN TYPE D'UNE MAISON A STANDING, LOTISSEMENT OMAR BEN KHATTAB
- FIGURE 39, ÉCHANTILLON 06, PLAN RDC D'UNE HABITATION INDIVIDUELLE, PRISE COMME PLAN TYPE D'UNE MAISON A NIVEAU DE REVENUS MOYENS, LOTISSEMENT ENNAHDA
- FIGURE 39, ÉCHANTILLON 06, PLAN ETGE D'UNE HABITATION INDIVIDUELLE, PRISE COMME PLAN TYPE D'UNE MAISON A NIVEAU DE REVENUS MOYENS, LOTISSEMENT ENNAHDA

LISTE DES GRAPHES

- GRAPHE 01: REPARTITION DES LOGEMENTS HABITES SELON LE TYPE DE CONSTRUCTION, SUR LES DEUX COMMUNES AIN BEIDA ET CHEF LIEU DE WILAYA, SOURCE RGPH 2008
- GRAPHE02 : TYPE D'HABITATION A AIN BEIDA, SOURCE RGPH2008
- GRAPHE 04, DEGRES D'INACHEVEMENT DES CONSTRUCTIONS, PAR LOTISSEMENT, SOURCE ENQUETE PERSONNELLE 2013
- GRAPHE 05, CAUSES DES RETARDS DES CHANTIERS ET SOURCES DU NON ACHEVEMENT SELON ENQUETE PERSONNELLE
- GRAPHE 06, TRAVAUX DE CONSTRUCTION REALISE PAR DIFFERENTS NIVEAUX DE COMPETENCES, SOURCES ENQUETE PERSONNELLE 2013
- GRAPHE 05, PROFILS SOCIO ECONOMIQUES DES HABITANTS DES LOTISSEMENTS CAS D'ETUDE, SOURCE, ENQUETE PERSONNELLE.
- GRAPHE 06, LE CARACTERE SOCIO PROFESSIONNELS DES CHEFS DE MENAGES RESIDENTS AUX LOTISSEMENTS CAS D'ETUDE, SOURCE RGPH 2008.

LISTE DES PHOTOS

- PHOTO01, LA ZONE INDUSTRIELLE DE LA VILLE COMME LIMITE DU LOTISSEMENT, SOURCE ENQUÊTE PERSONNELLE 2012
- PHOTO02, L'HOTEL SIDI BRAHIM, SOURCE ENQUÊTE PERSONNELLE 2012
- PHOTO03, UNE FORET COMME LIMITE DU LOTISSEMENT, SOURCE, ENQUETE PERSONNELLE 2012
- PHOTO 05, STATION D'ESSENCE QUI MARQUEE L'ACCES A LA VILLE ET DÉLIMITE LE LOTISSEMENT OMAR BEN KHATTAB, SOURCE ENQUETE PERSONNELLE, 2012
- PHOTO 07, CLOTURE D'UNE HABITATION INDIVIDUELLE AU LOTISSEMENT OMAR BEN KKHATTAB, SOURCE ENQUETE PERSONNELLE 2012
- PHOTO 08: ECOLE PRIMAIRE MED ELAID AL KHALIFA, SOURCE ENQUETE PERSONNELLE 2012

- PHOTO 09, CENTRE CULTURE KHALED BEN ELWALID, SOURCE ENQUETE PERSONNELLE 2012
- PHOTO 10, ACCES AU LOTISSEMENT DE PUIS LE CENTRE VILLE, SOURCE ENQUETE PERSONNELLE 2012
- PHOTO 11, LE DOCK DE LA VILLE, LIMITE DU LOTISSEMENT EL AMAL, SOURCE, ENQUETE PERSONELLE 2012
- PHOTO 12, UN GRAND JARDIN PRIVE LIMITANT LE LOTISSEMENT EL AMAL, SOURCE ENQUETE PERSONNELLE 2012
- PHOTO 13, CENTRE DES ANDICAPES, LIMITANT LE LOTISSEMENT ELAMAL, SOURCE ENQUETE PERSONNELLE 2012
- PHOTO 14, LA ROUTE NATIONALE N°80, ACCES DE LA VILLE ET LIMITE DU LOTISSEMENT ENNAHDA, SOURCE ENQUETE PERSONNELLE 2012
- PHOTO 15, QUARTIER TYPE HABITAT COLLECTIF LIMITANT LE LOTISSEMENT ENNAHDA, ENQUETE PERSONNELLE 2012
- PHOTO 16, ENNAHDA, UN GRAND CHANTIER, ENQUETE PERSONNELLE 2012
- PHOTO 17, QUARTIER TYPE HABITAT COLLECTIF LIMITANT LE LOTISSEMENT ENNAHDA, ENQUETE PERSONNELLE 2012
- PHOTO 18, CEM IBN ROCHD, LOTISSEMENT ENNAHDA, SOURCE ENQUEE PERSONNELLE 2012
- PHOTO 19, VOIRIES NON VIABILISEES, LOTISSEMENT ENNAHDA, SOURCE ENQUETE PERSONNELLE 2012
- PHOTO 20, MAISON D'ANGLE SELON PLAN TYPIQUE MAIS AVEC OCCUPATION DE L'ESPACE JARDIN, ET LA CONSTRUCTION D'UN ETAGE DE PLUS, AU LOTISSEMENT EL AMEL, SOURCE ENQUETE PERSONNELLE 2012.
- PHOTO 21, LOTISSEMENT EL AMAL, CONSTRUIRE HORS LES PRESCRIPTIONS DU CAHIER DES CHARGES QUI EXIGE LE PLAN TYPE, SOURCE ENQUETE PERSONNELLE 2012
- PHOTO 22, AVANCEMENT DE CONSTRUCTION AU DEPOUILLEMENT DE L'ESPACE RESERVE AU JARDIN, SOURCE ENQUETE PERSONNELLE 2012
- PHOTO 23, UNE CONSTRUCTION PRIVEE A USAGE DE COMMERCE OCCUPANT UNE SURFACE EQUIVALENTE A TROIS LOTS JUMELES, CETTE CONSTRUCTION SE SITUE ENTRE LES HABITATIONS LE LONG DE L'AXE ROUTIER LOTISSEMENT NAHDHA.
- PHOTO 24, ECHANTILLON 04, HABITATION INDIVIDUELLE, AVEC COMMERCE AU RDC, LOTISSEMENT OMAR BEN KHATTAB, SOURCE ENQUETE PERSONNELLE.
- PHOTO 25, MATERIAUX DE CONSTRUCTION DEVENUS SOURCE DE NUISANCE, AU LOTISSEMENT ENNAHDA, SOURCE ENQUETE PERSONNELLE 2012
- PHOTO 26, UN RDC FINI ET HABITE AU NIVEAU DU LOTISSEMENT EL AMAL, SOURCE ENQUETE PERSONNELLE 2013
- PHOTO 27, CHANTIER ABANDONNE AU LOTISSEMENT EL AMAL, SOURCE : ENQUETE PERSONNELLE 2013
- PHOTO 28, L'UTILISATION DE L'HALUCOBANDE POUR LA FAÇADE DE LA CONSTRUCTION, LOTISSEMENT OMAR BEN KHATTAB, SOURCE ENQUETE PERSONNELLE 2013

- PHOTO 29, L'UTILISATION DE L'HALUCOBANDE POUR LA FAÇADE DE LA CONSTRUCTION, LOTISSEMENT OMAR BEN KHATTAB, SOURCE ENQUETE PERSONNELLE 2013
- PHOTO 30, L'UTILISATION DE L'HALUCOBANDE POUR LA FAÇADE DE LA CONSTRUCTION, LOTISSEMENT ENNAHDA, SOURCE ENQUETE PERSONNELLE 2013
- PHOTO31, MULTIPLICATION DES CONDITIONNAIRES D'AIRS SUR LES FAÇADES, SOURCE ENQUETE PERSONNELLE.
- PHOTO 32, FAÇADES URBAINE, LOTISSEMENT ENNAHDA, SOURCE ENQUETE PERSONNELLE
- PHOTO 33, TOITS TERRASSES OU TUILE, LOTISSEMENT OMAR BEN KHATTAB, SOURCE ENQUETE PERSONNELLE 2012
- PHOTO 34 ET 35, RAJOUTS D'ELEMENTS TEL QUE CLAUSTRAS ET COLONNES ROMAINES D'UNE MANIERE NON REFLECHIE, LOTISSEMENT ENNAHDA SOURCE ENQUETE PERSONNELLE, 2012
- PHOTO 36, 37, 38 , FAÇADES IDENTIQUES, AVEC MATYERIAUX DE REVETEMENT DIFFERENTS, LOTISSEMENT EL AMAL SOURCE ENQUETE PERSONNELLE 2013
- PHOTO 39, L'OUVERTURE D'ESPACES COMMERCES DANS UN LOTISSEMENT A CARACTERE RESIDENTIEL, EL AMAL SOURCE ENQUETE PERSONNELLE 2013.
- PHOTO 40, ESPACE CONSACRE AUX JARDINS AU LOTISSEMENT OMAR BEN KHATTAB, SOURCE ENQUETE PERSONNELLE 2013.
- PHOTO 41, L'OUVERTURE D'ESPACE COMMERCE DANS LES CONSTRUCTIONS DONNANT SUR LA RN 80, SOURCE ENQUETE PERSONNELLE 2013
- PHOTO 42, ESPACE VERT DEvenu OUTIL POUR NE PAS ETRE VU DE L'EXTERIEUR, SOURCE ENQUETE PERSONNELLE 2012
- PHOTO 43, DES HABITATIONS AU MILIEU DE LEURS PARCELLES, ESPACE IMPORTANT CONSACRE AU JARDIN, LOTISSEMENT OMAR BEN KHATTAB, SOURCE ENQUETE PERSONNELLE 2012
- PHOTO 44, DES HABITATIONS AU MILIEU DE LEURS PARCELLES, ESPACE IMPORTANT CONSACRE AU JARDIN, LOTISSEMENT OMAR BEN KHATTAB, SOURCE ENQUETE PERSONNELLE 2012
- PHOTO 45, HABITATION INDIVIDUELLE AU LOTISSEMENT ENNAHDA, A LA RECHERCHE D'ESTHETIQUE, SOURCE ENQUETE PERSONNEL.
- PHOTO 46, MAISON A STANDING, LOTISSEMENT OMAR BEN KHATTAB, SOURCE ENQUETE PERSONNELLE.
- PHOTO 47, MAISON MODESTE, LOTISSEMENT ENNAHDA, SOURCE ENQUETE PERSONNELLE.

BIBLIOGRAPHIE

LIVRES ET COLLOQUES :

1. ADRIANA RABINOVICH BEHREND, participation et architecture, mythe et réalité, quelques cas d'habitat groupé en suisse, Lausanne 1996
2. ALEXANDER, une expérience d'urbanisme démocratique, université d'ORIGON, PARIS seuil, coll , ESPACEMENT, 1976
3. BAKIRI, Djamel. « Maîtrise de la croissance urbaine et consommation de l'espace: Cas de Constantine», Exposition In : 1er séminaire national sur la gestion des villes et développement Durable, Institut de Gestion des Techniques Urbaines, Oum El Bouaghi, 18 – 19 Mai 2004.
4. BAUER.G, Un urbanisme pour les maisons, Union générale d'éditions, 1979
5. BRUNET R and al., Les mots de la géographie. Dictionnaire critique, Reclus. La Documentation française, 1992
6. CHOAY Françoise, LA REGLE ET LE MODELE, Paris, Le Seuil, 1980
7. CONAN Michel, Concevoir un projet d'architecture, l'Harmattan, Paris 1991
8. CONAN, concevoir un projet d'architecture, paris l'HARMATTAN, collection ville et entreprise,1990
9. CONAN, concevoir un projet d'architecture, paris l'HARMATTAN, collection ville et entreprise,1990
10. CONAN, concevoir un projet d'architecture, paris l'HARMATTAN, collection ville et entreprise,1990, p.117
11. CUFF Dana, Architecture, The Story of Practice, Institute of Technology, Massachusetts, 1991.
12. DANTO. Arthur C. Abide/Abode, Housing: Symbol, Structure, Site. Lisa Taylor Editeur. Cooper-Hewitt Museum. Rissoli : New York, 1982, pp. 8-9
13. DEMANGEON A. Essai une classification des maisons rurales, Travaux du premier congrès International de folklore. Paris, 1937, Tours, Arrault, p44-48.
14. DOMINIQUE Delaunay Collaborateur Institut français d'architecture. Département Histoire et archives Trouville: Maisons et cités-jardins, 1919-1995 EDITIONS NORMA, 1995,
15. ELEB, Monique ; Soyer, Chantal et Le Bayon, François (1999), « La maison

individuelle », in Architectures de l'Habitat, Document vidéo, coproduction La Cinquième – Lieurac Productions

16. Encyclopædia Universalis 1995
17. GIBBERD .F: « Les élément de la composition urbaine » Edition Dunod ,paris, 1972,p 259
18. GILLES DEBIZ et ERIC HENRY, Qualités en conception, concourance et management de la qualité Exemple par la démarche HQE
19. GOODCHILD (1997), en s'appuyant sur les travaux de Lynch (1989) et de Rapoport (1977; 1982),
20. GOODCHILD, B. (1997). Housing and the Urban environment: A guide to housing design, renewal and urban planning. Aspects of housing quality Oxford, Blackwell, P 78.
21. GUIRAUD, Pierre. 1980. Le Langage du corps. Paris : P.U.F., «Que Sais-je», n° 1850, 127 p
22. Haris.C, (1978), Groupement de maison individuelles en grand Bretagne,Revue Urbanisme n° 164 P
23. HEIDEGGER, Martin (1969), « Bâtir, habiter, penser », in Essais et Conférences, Paris, Gallimard, pp. 170-193
24. HYOJIN Byun, in, Le courrier de l'architecte, cahiers spécial, maisons individuelles, 2013
25. LAWRENCE, Housing, Dwellings and homes: Design theory, research and practice édition (1987)
26. Ministère de l'urbanisme et de la construction, collection d'architecture et d'urbanisme, "l'aménagement des lotissements, recommandations", office des publications universitaires 1990, p3
27. MONIQUE Eleb, Monique Eleb-Vidal,Thierry Mandoul, PENSER L'HABITER Editions Mardaga, 1990 – 183, P32
28. N. HAUMONT, Les pavillonnaires, Paris, L'Harmattan, coll. « Habitat et sociétés », 2001 (réédition)
29. N. HAUMONT, Les pavillonnaires, Paris, L'Harmattan, coll. « Habitat et sociétés », 2001 (réédition)
30. NGUYEN LAN PHUONG, densité et qualité d'habitation au Vietnam Le cas du quartier Bui Thi Xuan à Hanoi, Mémoire présenté à la Faculté des études supérieures

de l'Université Laval ; QUEBEC; 2006.

31. NGUYEN LAN PHUONG, densité et qualité d'habitation au Vietnam Le cas du quartier Bui Thi Xuan à Hanoi, Mémoire présenté à la Faculté des études supérieures de l'Université Laval ; QUEBEC; 2006.
32. PACIONE, M. (1984). "Evaluating the quality of the residential environment in a high-rise public housing development." *Applied Geography*. p 59.
33. PEZEU-MASSABUAU J., 1983, *La Maison, espace social*. Paris PUF n° 252.
34. PEZEU-MASSABUAU J., 1983, *La Maison, espace social*. Paris PUF n° 252.
35. PHILIPPE DEHAN La qualité architecturale entre art et usages, Intervention au colloque Ramau (PUCA-DAPA), 31 mars 2005
36. Pierre Merlin et Françoise Choay, dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, seconde édition, Paris 2009
37. PROST, R. conception architectural, une investigation méthodologique, paris EDITION L'HARMATTAN, collection, ville et entreprise.1992
38. PROST, R. conception architectural, une investigation méthodologique, paris EDITION L'HARMATTAN, collection, ville et entreprise.1992
39. Remy Allain, "morphologie urbaine", géographie, aménagement et architecture de la ville. Collection urbanisme, avril 2001, p 100-101.
40. Remy Allain, "morphologie urbaine", géographie, aménagement et architecture de la ville. Collection urbanisme, avril 2001, p 96.
41. RITTEL (1972). cité par Tom Health, in CONAN (1988) p. 72. En s'appuyant sur l'analyse des deux essais de théorie dans la conception de l'espace, proposés par Christopher Alexander, cité par A,R,BEHREND
42. Roland Castro, architecte, LE LOGEMENT DE TOUS AU SERVICE DE L'URBANITE Loger tout le monde dignement, Rapport au Ministre du logement et de la ville Juin 2008
43. SAIDOUNI, Maoui, "Eléments d'introduction à l'urbanisme", Histoire, méthodologie, réglementation, Editions CASBAH, Alger 2000, p257.
44. SHORT, John RENNIE (1999), Foreword. Dans: Cieraad, I. (Ed.) *At Home. An Anthropology of Domestic Space*. USA, Syracuse University Press:pp.10,11
45. SHOSHKES Ellen, *The Design Process. Case studies in Project Development*, Whitney Library of Design, New York, 1989.
46. SIRET D et RODRIGUEZ G. Evolution de la maison individuelle à travers le

- discours des petites annonces : une étude prospective. Rapport final. Laboratoire CERMA. Ecole Nationale d'architecture de Nantes. 2006
47. SONG. HEON dans sa thèse de doctorat, modélisation de l'activité créative pluridisciplinaire en conception architecturale centrée utilisateur : application à l'habitat d'urgence, année 2010
 48. STASZAK JF. L'espace domestique: pour une géographie de l'intérieur. Annale de géographie 2001 N°620.
 49. M. LINCOURT, In search of Elegance, towards an Architecture of Satisfaction, Mc Gill Queens's University Press et University of Liverpool Press, 1999, Ch. Alexander, «A Pattern Language » (1977), traduction française partielle in Dépliant n°5, 1996, et H. HERTZBERGER, Lessons for students in architecture, 010-Publishers, Rotterdam, 1991.
 50. YANNIS TSIONIS, " Echelles et temporalités du projet urbain ", Colloque Paris Cité de L'Architecture et du Patrimoine, 22 et 23 mai 2007, p13

MEMOIRES ET THESES

1. ABDELALA BOUNOUH, planification spatiale et logiques des acteurs de production et de gestion de l'espace urbain : cas du nouveau quartier résidentiel d'el mourouj dans la peripherie meridionale du grand tunis. Doctorat de geographie-amenagement, mars 2004
2. AZEDDINE LECHEHEB, la problematique des lotissements en tant que fait urbain, entre le dispositif reglementaire et la realite, cas de constantine, memoire de magister, constantine, 2007
3. BOUDEMAGH SOUAD, evolution de la profession d'architecte, pour une legitimisation de l'expertise, memoire de magister, constantine, 2006
4. KEHAL KAMEL, le lotissement résidentiel: enjeux urbanistiques et developpement urbain durable : cas de constantine (entre recherche de la qualite urbanistique et la consommation du foncier) these de magister, annee universitaire 2005-2006
5. LIONEL ROUGE, accession a la propriete et modes de vie en maison individuelle des familles modestes installees en periurbain lointain toulousain, universite de toulouse ii, le mirail, 2005

6. NGUYEN LAN PHUONG, densite et qualite d'habitation au vietnam le cas du quartier bui thi xuan a hanoi, memoire presente a la faculte des etudes superieures de l'universite laval ; quebec; 2006.

PERIODIQUES

1. ANNALES DE GEOGRAPHIE
2. *L'ART DE BATIR LES VILLES*. L'urbanisme selon ses fondements artistiques, vienne, 1889.
3. ENVIES DE VILLES n° 149 - décembre 2008 trimestriel - www.iau-idf.fr
4. LE MONITEUR
5. JOURNAL L'EXPRESSION, 30 janvier 2008
6. LE LAROUSSE dans son édition 2001 et 2010
7. JOURNAL ELWATAN, du 05 juin 2009
8. ENCYCLOPÆDIA Universalis 1995

TEXTES REGLEMENTAIRES

1. Loi n°90-29 du 01-12-1990 relative a l'aménagement et l'urbanisme jo n° 52
2. Ordonnance 74-26 du 20 fevrier 1974 relative aux réserves foncieres
3. Circulaire du 17 février 1991 portant application de la loi sur l'orientation foncière
4. Décret exécutif n° 91-175 du 28 mai 1991 portant regles générales d'aménagement et d'urbanisme.
5. Décret exécutif n° 91-176 du 28 mai 1991 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme.
6. Décret exécutif n°09-156 du 2 mai 2009 fixant les conditions et les modalités de désignation et de fonctionnement des brigades de suivi et d'enquête sur la création de lotissements, de groupes d'habitations et de chantiers de constructions.
7. Ordonnance 66-22 pris en charge l'organisation de la profession et institua la procédure d'agrément
8. Circulaire du 20 octobre 1982 qui a rétabli la procédure d'agrément pour l'exercice de la profession d'architecte a titre prive,
9. La loi n° 08-15 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leurs achevements

SITES WEB

1. <http://ateliers.revues.org/9237?lang=en>
2. Site web : <http://www.lexinter.net/URBANISME/index.htm>
3. http://www.oise.equipementagriculture.gouv.fr/IMG/pdf/C_103_Choix_Habitatpavillonnaire_cle7c4a2b.pdf
4. <http://www.mhu.gov.dz/construction.asp>
5. Vocabulaire français de l'Art urbain, par Robert-Max Antoni, sur www.arturbain.fr
6. Envies de villes N° 149 - décembre 2008 trimestriel - www.iau-idf.fr
7. <http://www.certivea.fr/>
8. http://www.grenoble.archi.fr/cours-en-ligne/belli-riz/07-11_L3V_cours8_operations.pdf

ANNEXE I

QUESTIONNAIRE

I. CARACTERISTIQUES DE L'HABITATION ET DU TERRAIN

1. Lieu de résidence :

(Numéro du lot) :

2. Louée propriété privé

3. Présence du commerce

Oui non

Type de commerce:

4. Date d'acquisition du terrain :

Date d'acquisition de la construction :

5. Date du début des travaux de construction :

6. Construction achevée actuellement :

Oui non

7. Causes du retard d'achèvement

Problèmes financiers

Non accord avec la main d'œuvre

Prix des matériaux de construction

Travaux arrêtés par les brigades de suivi

Autres

Lequel ?

8. Finition en cours:

Oui non

Et depuis quand

9. La construction est constituée de:

A/ Nombre de niveaux:

- Un seul niveau R
- Deux niveaux R+1
- Trois niveaux R+2
- Quatre niveaux ou plus R+3 et +

B/ Nombre de pièces:

- 02 pièces
- 03 Pièces
- 04 Pièces
- 05 et plus

10. Avez-vous eu recours à un architecte BET:

oui non

11. Raison du recours aux architectes

Par Obligation légale Par désir d'architecture

12. Avez-vous orienté l'architecte pendant la conception

oui non

13. Avez-vous entrepris des modifications au niveau de la construction

oui non

Et Pourquoi ?.....

14. Travaux de construction réalisés par:

- Entreprise de bâtiment
- Maçon qualifié dotés de plus de 2 mains d'œuvre
- petits tacherons

15. Disposez-vous d'un jardin

oui non

16. Disposez-vous d'un garage individuel

oui non

17. Avez-vous déposé un dossier dans le cadre de la loi 08/15 pour régulariser votre

situation

Oui

non

J'ignore cette loi

18. Profession du propriétaire (le chef de la famille):

Travail

Salarié / étatique ou privé

Commerce

En retraite

En chômage

II. DEGRE DE SATISFACTION DES HABITANTS

1. Autant qu'habitant de la ville préférez-vous habiter

Une maison individuel

Un immeuble collectif

2. Si vous deviez changer votre maison, parmi les éléments suivants quels sont ceux qui

vous paraissent les plus importants ?

Je ne veux plus changer.....

Le quartier ou le voisinage.....

L'exposition ou la vue.....

Un lieu plus commercial.....

Le nombre ou la taille des pièces.....

ENTRETIENS AUPRES DES BUREAUX D'ETUDES ET ARCHITECTES INSTALLÉS EN LIBÉRAL ET HABITANTS USAGERS DES HABITATIONS INDIVIDUELLES DES LOTISSEMENTS CHOISIS COMME CAS D'ETUDE

▪ ARCHITECTES ET PROFESIONNELS:

1. Comment se fait en votre niveau la coordination entre vous et le client? Lors de la conception d'un plan d'une maison individuelle, faites vous ce que vous jugez meilleur ou ce que le propriétaire demande?
2. D'après vous, que cherche le client en ayant recours à vous, réaliser la maison de ses rêves ou tout simplement l'obligation légale?
3. D'après vous les frais de l'architecte sont la seule cause qui est à l'origine de l'hésitation des clients d'avoir recours à un architecte ?
4. D'après vous, le marché de la maison individuelle; Est-il une occasion pour les jeunes d'exercer? Peut il être une occasion de démonstration et de savoir faire architectural?
5. Comment jugez-vous le traitement des façades des maisons individuelles à la ville d'Ain Beida ? Existe-t-il des doctrines bien exprimées?
6. Qu'est ce qui est fondamental pour vous autant qu'architecte:
 - La créativité architecturale avec la présence d'un style propre à l'architecte
 - La capacité au dialogue et à l'écoute avec le client,
 - La maîtrise et les savoirs techniques et la bonne connaissance des dernières nouveautés en matière de matériaux et techniques de construction...,
 - Ou la maîtrise des coûts?
7. Pensez vous qu'il soit indispensable de maintenir une ligne architecturale et conceptuelle pour se constituer une réputation dans l'objectif d'accéder à la commande ?
8. La loi 15/08 qu'a-t-elle apporté comme changement pour l'inachèvement qui caractérise les lotissements de la ville d'Ain Beida?
9. Vous est il arrivé d'assister au suivi d'un chantier de construction d'une habitation individuelle?
10. D'après vous pourquoi l'architecte est absent dans la problématique de la qualité de l'habitat individuel?

▪ HABITANTS :

1. Autant qu'habitant de la ville pourquoi préférez vous habiter une maison individuelle et non pas un immeuble collectif?
2. D'après vous, Les élus sont ils conscients des problèmes des habitants des lotissements d'habitat individuel de la ville?
3. Trouvez-vous votre implication autant qu'habitants usagers obligatoire ou pas du tout nécessaire le long du processus de création des lotissements surtout pour les phases les plus en amont?
4. Que souhaitez-vous voir ou trouver dès que vous ouvrez votre porte?
5. Êtes-vous assez informé quant aux interventions quelconques, faites par la commune pour la gestion du lotissement que vous occupez?

PROFILS DES ARCHITECTES INTERVIEWÉS:

01	ADOUM.A architecte	BET. Exerçant en libéral
02	BOUZID.N architecte	BET. Exerçant en libéral
03	LAABIDI.F Architecte	BET. Exerçant en libéral
04	SOLTANI.R architecte	Ingénieur architecte, magister en France, BET
05	ADNANE.K Architecte	DUC, OUM EL BOUAGHI
06	KHEMMAR.H Urbaniste	DUC, OUM EL BOUAGHI
07	TAMRABET.A Technicien	Directeur de l'agence foncière de AIN BEIDA
08	HAJOU.T Architecte	BET. Exerçant en libéral
09	A.ZEROUAL Architecte	Architecte chargé de l'Ordre des architectes de OEB
10	NAJIL.L Architecte	Ingénieur architecte, magister en France, Exerçant en libéral
11	SAOULIL	APC membre de la commission de l'APC
12	Mr. BELHAMEL	Directeur technique a l'APC AIN BEIDA
13	ZAOUYA.M	BET. Exerçant en libéral
14	ALLAOUA.F Architecte	BET. Exerçant en libéral

ANNEXE III

===== DIRECTION GENERAL DE L'URBAN

DEST : MESDAMES ET MESSIEURS LES DI

===== DE L'URBANISME ET DE LA CONS

(48) WILAYA)

REF : 10/MHU/DGUA/2011

OBJET : A/S PERMIS RENOUELEMENT

TEXTE :

DANS CADRE APPLICATION LOI 09-15 QUESTION RENOUELEMENT PERMIS
CONSTRUIRE FAIT OBJET CONFUSION AVEC DISPOSITION LOI 09-29

IL ET PRECISE CE QUI SUIT:

1-DEMANDE PERMIS RENOUELEMENT PROJET NON ENTAME DURANT PERIODE
VALIDITE PERMIS CONSTRUIRE DELIVRE:PERMIS RENOUELEMENT

2-DEMANDE PERMIS RENOUELEMENT PROJETS EN COURS DURANT PERIODE
VALIDITE PERMIS CONSTRUIRE DELIVRE:

A-SI TRAVAUX REALISES CONFORMES PERMIS DELIVRE:RENOUELEMENT

B-SI TRAVAUX REALISES NON CONFORMES PERMIS DELIVRE,PERMIS
D'ACHEVEMENT

3-DEMANDE PERMIS RENOUELEMENT POUR TRAVAUX EN COURS MAIS APRES
PERIODE VALIDITE PERMIS CONSTRUIRE DELIVRE:PERMIS D'ACHEVEMENT

4-CAS PARTICULIER:DEMANDE PERMIS RENOUELEMENT POUR PROGRAMMES
PUBLICS (LPA,LPL,HR)

A-DEMANDE PERMIS RENOUELEMENT INTRODUITE POUR PROJET NON CONFORME
DURANT OU APRES PERIODE VALIDITE PERMIS CONSTRUIRE DELIVRE:PERMIS
D'ACHEVEMENT

B-DEMANDE PERMIS RENOUELEMENT DURANT OU APRES PERIODE VALIDITE
TRAVAUX CONFORMES PERMIS CONSTRUIRE DELIVRE:PERMIS DE RENOUELEMENT
SALUTATION.

SIGNE : L'INSPECTEUR GENERAL DE L'URBANISME ET DE LA CONSTRUCTION

=====

M-NAIT.SAADA

BON...COL...A.S

#55238 MIHAB DZ

ANNEXE 2, FORMULAIRES DU SUIVI DE LA LOI 15/08 PORTANT MISE EN CONFORMITE DES CONSTRUCTIONS ET DE LEUR ACHEVEMENT

28	JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE ALGERIENNE N° 27	11 Joumada El Oula 1430 6 mai 2009
ANNEXE 1 (Suite)		
<p>* Façades <input type="checkbox"/></p> <p>. Principale <input type="checkbox"/></p> <p>. Latérale <input type="checkbox"/></p> <p>. Arrière <input type="checkbox"/></p> <p>- Etat d'avancement des travaux :</p> <p>* Structure : achevée <input type="checkbox"/></p> <p>non achevée <input type="checkbox"/></p> <p>* Façades : achevées <input type="checkbox"/></p> <p>non achevées <input type="checkbox"/></p> <p>* Aménagements extérieurs : achevés <input type="checkbox"/></p> <p>non achevés <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> Achevée sans permis de construire.</p> <p>- Nature juridique du terrain * : _____</p> <p>- Superficie : _____</p> <p>- Emprise au sol : _____</p> <p>- Nombre d'étages : _____</p> <p><input type="checkbox"/> Non achevée sans permis de construire.</p> <p>- Nature juridique du terrain * : _____</p> <p>- Superficie : _____</p> <p>- Emprise au sol : _____</p> <p>- Nombre d'étages : _____</p> <p>- Etat d'avancement des travaux :</p> <p>* Structure : achevée <input type="checkbox"/></p> <p>non achevée <input type="checkbox"/></p> <p>* Façades : achevées <input type="checkbox"/></p> <p>non achevées <input type="checkbox"/></p> <p>* Aménagements extérieurs : achevés <input type="checkbox"/></p> <p>non achevés <input type="checkbox"/></p> <p>3 - NATURE DE L'ACTE SOLICITE :</p> <p>En application des dispositions de la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008,</p> <p>Je sollicite le bénéfice :</p> <p>- <input type="checkbox"/> d'un permis d'achèvement</p> <p>- <input type="checkbox"/> d'un certificat de conformité</p> <p>- <input type="checkbox"/> d'un permis de construire à titre de régularisation</p> <p>- <input type="checkbox"/> d'un permis d'achèvement à titre de régularisation</p> <p>pour procéder à la mise en conformité de ma construction, je m'engage à procéder aux travaux de mise en conformité de ma construction et/ou son achèvement dans le délai qui m'est accordé.</p> <p>4 - ARRET DES TRAVAUX : (pour les constructions non achevées)</p> <p>Je déclare sur l'honneur avoir procédé à l'arrêt des travaux et à ne pas les reprendre jusqu'à l'obtention de l'acte d'urbanisme demandé ci-dessus indiqué.</p> <p>5. SOUSCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES :</p> <p>je m'engage par ailleurs :</p> <p>- à souscrire à la demande d'un certificat de conformité <input type="checkbox"/></p> <p>- à ne pas habiter ou à mettre en exploitation la construction avant l'obtention du certificat de conformité <input type="checkbox"/></p>	<p>* لواجهات <input type="checkbox"/></p> <p>* الرئيسية <input type="checkbox"/></p> <p>* الجانبية <input type="checkbox"/></p> <p>* الخلفية <input type="checkbox"/></p> <p>- حالة تقدم الأشغال :</p> <p>* الهيكل : متتم <input type="checkbox"/></p> <p>غير متتم <input type="checkbox"/></p> <p>* الواجهات : ضمة <input type="checkbox"/></p> <p>غير ضمة <input type="checkbox"/></p> <p>* التجهيزات الخارجية : ضمة <input type="checkbox"/></p> <p>غير متتمة <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> متممة بدون رخصة بناء.</p> <p>- الطبيعة القانونية للأرضية * : _____</p> <p>- المساحة : _____</p> <p>- مساحة الأرضية للمبنى : _____</p> <p>- عدد الطوابق : _____</p> <p><input type="checkbox"/> غير متممة بدون رخصة بناء.</p> <p>- الطبيعة القانونية للأرضية * : _____</p> <p>- المساحة : _____</p> <p>- مساحة الأرضية للمبنى : _____</p> <p>- عدد الطوابق : _____</p> <p>- حالة تقدم الأشغال :</p> <p>* الهيكل : ضمة <input type="checkbox"/></p> <p>غير متتم <input type="checkbox"/></p> <p>* الواجهات : ضمة <input type="checkbox"/></p> <p>غير متممة <input type="checkbox"/></p> <p>* التجهيزات الخارجية : ضمة <input type="checkbox"/></p> <p>غير متممة <input type="checkbox"/></p> <p>3 - طبيعة لطلب :</p> <p>تطبيقا لأحكام القانون رقم 08 - 15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008،</p> <p>أطلب الاستفادة من :</p> <p>- <input type="checkbox"/> رخصة إنمام</p> <p>- <input type="checkbox"/> شهادة المطابقة</p> <p>- <input type="checkbox"/> رخصة بناء على سبيل التسوية</p> <p>- <input type="checkbox"/> رخصة إنمام على سبيل التسوية</p> <p>للتشروع في مطابقة بنائي، أتعهد بالتزام الأشغال مطابقة لبناءه أو إنمامها في الأجل الذي منح لي.</p> <p>4 - توقف الأشغال : (بالنسبة للتبانيات غير التتمة)</p> <p>أصرح بشرفي بتوقيف الأشغال والأستأنفها حتى أحصل على عقد التتميم للطلب المشار إليه أعلاه.</p> <p>5 . الإلتزامات التكميلية :</p> <p>من جهة أخرى أتعهد بـ :</p> <p>- <input type="checkbox"/> التتميم بطلب شهادة المطابقة</p> <p>- <input type="checkbox"/> الأستئناس أو استغنى البناء قبل الحصول على شهادة المطابقة</p>	

ANNEXE 1 (Suite)

<p>Pour les constructions non achevées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à procéder au dépôt de la demande d'ouverture de chantier ; - à procéder à la pose de la clôture et à la plaque signalétique du chantier durant toute la durée des travaux ; - à maintenir le chantier en état de propreté, à ne pas déposer les matériaux de construction sur la voie publique et à évacuer les gravats vers la décharge publique à l'achèvement des travaux ; - à démarrer les travaux dans un délai de trois (3) mois après l'obtention du permis d'achèvement ; - à préserver le voisinage de toutes pollutions et nuisances ; - à demander le certificat de conformité dans un délai qui ne saurait dépasser trois (3) mois après achèvement des travaux ; - à ne pas procéder au branchement provisoire ou définitif aux réseaux de viabilité, en infraction aux dispositions de la loi ; <p>Je déclare avoir lu la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008 et le décret exécutif n° 09-154 du 2 mai 2009.</p> <p>SIGNATURE LEGALISEE DU DECLARANT</p> <p>DATE :</p> <p>6 - AVIS MOTIVE DES SERVICES DE L'URBANISME DE LA COMMUNE :</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>- SIGNATURE DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE POPULAIRE COMMUNALE</p> <p>DATE :</p>	<p>بالنسبة للبيانات غير المكتملة :</p> <ul style="list-style-type: none"> - القيام بإيداع طلب فتح ورشة الأشغال. - الشروع في وضع السياج واللائحة الوصفية للورشة طبقاً لمادة الأشغال. - إبقاء الورشة على حالة نظيفة وعدم وضع مواد البناء على قارعة الطريق وإفراغ الحفصاة في المفرطة المصوبة فور إتمام الأشغال. - الإلتحاق في الأشغال في أجل ثلاثة (3) أشهر بعد الحصول على رخصة الإنشغال. - الحفاظ على الجوار من كل تلوث أو أضرار. - طلب شهادة المطابقة في أجل لا يتعدى ثلاثة (3) أشهر بعد إنشغال الأشغال. - عدم القيام بالربط المؤقت أو النهائي بشبكات التلغيم. عرقلة الأحكام القانون <p>أمرح أنني ظلمت على القانون رقم 08-15 للورج في 20 يوليو سنة 2008 والرسم التنفيذي رقم 09-154 للورج في 2 مايو سنة 2009.</p> <p>- الإمتضاء للموافق عليه للمصرح</p> <p>التاريخ :</p> <p>6 . قرأني للمقال لصالح المصير القلمية البلدية :</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>- إمتضاء رئيس المجلس الشعبي البلدي</p> <p>التاريخ :</p>
<p><input type="checkbox"/> Mettre une croix (X) dans la case correspondante.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Propriété du constructeur <input type="checkbox"/> • Certificat de possession <input type="checkbox"/> • Droit de jouissance (EAI – EAC) <input type="checkbox"/> • Acte administratif <input type="checkbox"/> • Terrain domanial <input type="checkbox"/> • Terrain communal <input type="checkbox"/> • Terrain privé appartenant à tiers. <input type="checkbox"/> 	<p><input type="checkbox"/> وضع علامة (X) في الخانة المناسبة</p> <ul style="list-style-type: none"> • ملكية صاحب البناء • شهادة حيازة • حق الانتفاع (م ف ف - م ف ج) • عقد إداري • أرضية تابعة للأموال الوطنية • أرضية تابعة لأموال البلدية • أرضية خاصة يمتلكها الغير

ANNEXE 2

MODELE-TYPE D'ATTESTATION D'ARRET DES TRAVAUX
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
ATTESTATION D'ARRET
DES TRAVAUX

Le Président de l'assemblée populaire communale de _____

Vu la loi n° 90-08 du 7 avril 1990 complétée, relative à la commune ;

Vu la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement ;

Vu le décret exécutif n° 09-154 du 2 mai 2009 fixant les procédures de mise en œuvre de la déclaration de mise en conformité des constructions ;

- A T T E S T E -

Par la présente que les travaux de la construction :

*** non achevés entrepris :**

avec un permis de construire délivré par arrêté n° _____ en date du _____ pour une durée de _____ ans sont :

- conformes aux prescriptions du permis de construire ;
 non conformes aux prescriptions du permis de construire.

*** non achevés entrepris :**

- sans permis de construire.

sit à l'adresse ci-après : _____

sont à l'arrêt, en application de la déclaration de mise en conformité enregistrée sous le n° _____, introduite par :

- Nom et prénom : _____

- Raison sociale : _____

- Adresse : _____

- L'arrêt des travaux a été confirmé par suite de la visite des lieux en date du _____ par les agents de l'urbanisme de l'Etat/services de l'urbanisme de la commune.

Fait à _____ le _____

Le président de l'assemblée populaire communale

- Mettre une croix (X) dans la case correspondante

2. CONSTATATIONS DES INFRACTIONS A LA LOI

- Création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations sans permis de lotir.
- Edification d'une construction dans un lotissement pourvu d'un permis de lotir.
- Vente d'un lot dans un lotissement ou un groupe d'habitations non autorisés ou dont les travaux de viabilité non réceptionnés.
- Construction non achevée dans le délai fixé par le permis de construire.
- Edification d'une construction sans permis de construire.
- Non achèvement des travaux dans le délai imparti par le permis d'achèvement.
- Non mise en conformité de la construction par le délai fixé.
- Occupation ou exploitation d'une construction avant la délivrance du certificat de conformité.
- Non déclaration d'une construction non achevée ou non conforme.
- Fausse déclaration relative à l'achèvement des travaux.
- Reprise des travaux avant la mise en conformité.
- Non arrêt immédiat des travaux.
- Non dépôt de permis d'achèvement ou de permis de construire à titre de régularisation dans le délai fixé après la régularisation.
- Branchement ilégal, provisoire ou définitif d'une construction aux réseaux de viabilité avant délivrance selon le cas du permis de construire et du certificat de conformité.
- Ouverture de chantier d'achèvement sans autorisation.
- Absence de clôture ou de panneaux signalétique.
- Non démarrage des travaux dans le délai fixé par le permis d'achèvement.
- Dépôt de matériaux de construction, de gravats ou de débris sur la voie publique.
- Non dépôt de demande de certificat de conformité à l'achèvement des travaux.

Signature de l'auteur de la construction

Fait à : _____

Le chef de Brigade

NB : - Mettre une croix (X) dans la case correspondante

Observation : Refus de signature

ANNEXE 3

MODELE-TYPE DE PROCES-VERBAL DE NON CONFORMITE

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

Wilaya de _____

Direction de l'urbanisme et de la construction

Daira (Circonscription administrative) : _____

Commune de _____

Procès-verbal : n° _____ date _____

CONSTAT DE NON-CONFORMITE DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION
A LA LEGISLATION ET A LA REGLEMENTATION EN MATIERE D'URBANISME

L'an _____ et le _____ du mois de _____ à _____ h _____ mn, nous, agents (nom(s), prénom(s), qualité
_____ commission(s) d'emploi n° _____, agissant en vertu de la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008
fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement, avons constaté la non-conformité des travaux
de construction dont les informations y afférentes sont décrites ci-dessous :

- Auteur de la construction :

Nom : _____

Prénom : _____

Raison sociale : _____

Date et lieu de naissance : _____

Adresse de résidence : _____

1. NON-CONFORMITE DE LA CONSTRUCTION

- Nature de la construction :

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> habitation | <input type="checkbox"/> production agricole |
| <input type="checkbox"/> équipement | <input type="checkbox"/> services |
| <input type="checkbox"/> habitation et commerce | <input type="checkbox"/> autres _____ |
| <input type="checkbox"/> industrielle ou artisanale | |

- Site à : (adresse, quartier, ville)

- Etat des travaux :

- Conformes au permis de construire n° _____ délivré le _____
- Non achevés, non conformes au permis de construire n° _____ délivré le _____
- Achevés mais non conformes au permis de construire n° _____ délivré le _____
- Achevés sans permis de construire
- Non achevés sans permis de construire.

- Nature des travaux non conformes au permis :

- | | |
|---|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Hauteur | <input type="checkbox"/> Façades |
| <input type="checkbox"/> Infrastructure | <input type="checkbox"/> Implantation |
| <input type="checkbox"/> Gros œuvres | <input type="checkbox"/> Autres _____ |

RESUME

L'acte architectural pour une maison individuelle en lotissement est un enjeu fondamental pour le particulier et pour la collectivité, il est donc essentiel de construire avec toute la qualité qui s'impose.

En réalité la qualité architecturale et urbaine est fortement absente de nos lotissements aujourd'hui, et c'est devenu un sujet préoccupant. La qualité architecturale de la maison individuelle relève du métier de l'architecte comme concepteur, mais ce qui a été remarquable à travers cette initiation à la recherche, c'est que les usagers sont eux concepteurs de leurs habitations, l'architecte n'intervient dans la plupart des cas que comme *vendeur* du permis de construire, après même la construction de l'habitation et à titre de régularisation, devant l'état qui reste incapable d'intervenir, un état qui subit plus qu'il ne gère et gère plus qu'il n'anticipe, un état qui a trop penser « quantité » et s'est trouvé devant une situation de non achèvement et d'illicite, et a eu par la suite recours à une gestion réglementaire qui pose beaucoup de questionnement.

La ville de Ain Beida constitue un exemple très pertinent, par le nombre imposant des habitations individuelle dispersées sur toute l'aire de la ville, allant de maisons modestes à villas, trois lotissements ont été choisis comme cas d'étude et qui présentent une grande variété en terme de données qualitatives des habitations individuelles produites.

En effet les acteurs de la ville agissent linéairement insérés dans un processus séquentiel où chacun critique son voisin, et non simultanément sous une démarche itérative et selon un processus concourant, c'est la course d'obstacles, un à coup à la fois temporel et fonctionnel entre intervenants surgis le long de ce processus progressif

La recherche de démarches novatrices peut permettre d'introduire de nouvelles alternatives ayant pour but la satisfaction des besoins des usagers, en les responsabilisant au regard des nouveaux enjeux de lotissements et des habitations de qualité meilleure, avec une transformation des pratiques de l'urbanisme et de l'aménagement, L'architecte doit être réintroduit d'une manière effective dans le processus, ce n'est que les architectes qui sont architectes.

Mots clés: habitat individuel en lotissement, qualité, satisfaction des usagers, processus, concepteurs, gestion réglementaire

SUMMARY

The architectural act for an individual houses in allotments is a fundamental stake for the private individual and for the community, it is thus essential to build with all the quality which is imperative, but in reality the architectural and urban quality is strongly absent in our lots today, and it became a worrisome subject.

The architectural quality of the individual house is(is a matter) of the job(business) by the architect as designer, but what was remarkable through this initiation has the research, it is that the users are two designers of their houses, the architect intervenes in most of the cases only as seller of the building permit, after even the construction of the house and as regularization, in front of the State which remains incapable to intervene, a state which undergoes more that it manages and manages more that it anticipates, a state which too much thought of quantity and which was in front of a situation of non-completion and illicit, and afterward resorted(turned) to a statutory management which puts many questioning.

The city of Ain Beida constitutes a very relevant example, by the number imposing single-family dwellings scattered on all the area of the city, going of modest houses to villas, the actors of the city linearly act of inserting into a sequential process where each criticizes his neighbor, and not simultaneously under an iterative approach(initiative) and according to a convergent process, it is the obstacle race;

The research for innovative steps and initiatives can allow to introduce new alternatives for purpose the satisfaction of the users needs , them by giving responsibilities with regard to the new stakes in lots and in the houses of better quality, with a transformation(processing) of the practices of the town planning and the arrangement(development), The architect must be reintroduced in a effective way in the process, it is only the architects who are architects.

Key words : individual houses in allotments, quality, process, satisfaction of needs, designers, statutory management.

الفعل المعماري في المنازل الفردية يمثل تحديا أساسيا، خاصة في المجتمع المحلي، ومن الضروري البناء مع كل من النوعية التي تفرض، ولكن في الواقع نوعية الهندسة المعمارية والحضرية بشدة التحصيصات غائبا من جهودنا اليوم، وقد أصبحت مثيرة للقلق.

نوعية الهندسة المعمارية للبيوت الفردية تقع في مهنة المهندس، لكن ما رانعا من خلال هذا التثقيف في مجال البحث، هو ان المستعملين هم مصمما من بيوتهم، المهندس لا تتدخل في معظم الحالات ان البائع تصاريح بناء، بعد ان بناء المساكن، في اطار تصفية، امام الدولة التي لا يزال غير قادر على التدخل، الدولة التي تعاني اكثر مما تدير اكثر مما تتطلع، دولة جدا التفكير كمية، التوصل الى حالة من عدم انجاز غير مشروع، وجرت فيما بعد استخدام الادارة التنظيمية التي يفرضها العديد من التساؤل.

مدينة عين البيضاء مثلا بالغ ذى الصلة، عن طريق فرض عدد المنازل الفردية متفرقة على مساحة المدينة، بدءا من المنازل متواضعة الى فيلا، الجهات الفاعلة في المدينة تعمل خطيا في عملية" حيث كل نقد جارتها، وليس نهج واحد تحت بما ووفقا عملية والاسهام هو سباق من العقبات،

البحث عن نهج ابتكارية يمكن ادخال بدائل من اجل تلبية احتياجات المستعملين، المسؤولية في ضوء التحديات الجديدة في التحصيصات او مساكن جيدة افضل، مع التحول من الممارسات في التخطيط الحضري، وتخطيط المهندس يجب اليها على نحو فعال في العملية، لا ان المهندسين المعماريين والمهندسين المعماريين الذين.

مفاهيم أساسية:

— تحصيل—المنزل الفردي— تلبية احتياجات المستعملين - النوعية - تصميم -الادارة التنظيمية