

Le logement social participatif
Pour une approche participative dans la conception
-Cas de la ville nouvelle Ali Mendjli-

Présenté par:
BELBACHA MEROUCHE
CHAHRAZED



Sous la direction de: Dr CHAOUCHE S.

Jury:

Président:	Dr. SAHNOUNE T.	Prof.	Université Constantine
Rapporteur:	Dr. CHAOUCHE S.	M.C.	Université Constantine
Examineurs:	Dr. BOUHENNI M.D.	MC.	Université Constantine
	Dr. RIBOUH B .	M.C.	Université Constantine

L'Algérie a connu depuis l'indépendance un rythme d'urbanisation particulièrement élevé, avec une croissance annuelle de la population urbaine de l'ordre de 5,4% ; suite à l'exode rural massif vers les villes à la recherche d'un emploi plus rémunérateur, la scolarisation des enfants, la tentation de la ville et ses avantages d'où un logement décent.



Ø La planification urbaine n'a pas suivi l'urbanisation très forte.

Ø La demande en logements et en services est toujours en hausse dans les villes.

Ø Le déficit en logements est estimé aujourd'hui à 1,5 millions.



L'État a été conduit à prendre des mesures visant le développement de l'industrialisation du bâtiment avec l'objectif de créer des conditions de production aptes à satisfaire la demande en logements ;



Les autorités algériennes ont défini, à partir de 1996, une nouvelle politique de l'Habitat reposant largement sur l'initiative du secteur privé. (AGENCE D'ALGER, 2000).

l'État a adopté une nouvelle politique qui s'est traduite, par une approche de financement du logement, où il est le régulateur afin de se substituer progressivement à l'État opérateur et monopolistique.



Ø Cette nouvelle politique vise à développer l'offre de logements pour les adapter aux niveaux de revenus des ménages .

Ø pallier le déficit qui se creuse davantage.



Ainsi et en plus du logement social locatif, qui a constitué pendant très longtemps, le seul référentiel de la politique de logements, les Pouvoirs Publics, tout en prévoyant son maintien, préconisent de développer d'autres formules de logements comme le **logement social participatif**, et la location-vente qui sont **destinés aux couches sociales à moyens revenus**.



La ville de Constantine a été aussi dotée d'un programme de logements durant ces dernières années, particulièrement après la création de ses villes nouvelles « 42 691 logements pour **la ville de Ali Mendjli** et 17 800 logements pour la ville de Massinissa » (DLEP-Cne. 2006/2007).

Parmi les différents modes de production de logement dans la ville de Ali Mendjli , le logement social participatif « LSP », c'est une formule pour la construction de logement où l'aide de l'État est à hauteur de 500.000 DA actuellement, le reste est à la charge de l'acquéreur avec des prêts bancaires qui s'étalent sur 15 à 25 ans.

La création du logement social participatif ; a provoqué un engouement chez les catégories sociales à revenu moyen qui consisté à faciliter l'accès à la propriété à des ménages n'ayant aucune alternative ; grâce à une aide qui leur serait accordée par l'État sous forme de prêt non remboursable.

Le Logement Social Participatif (L.S.P) est un programme de logements socio-participatifs, qui signifie que la réalisation de ce logement fait appel à la participation du demandeur (acquéreur) de logement.



La réalité est toute autre:

✓ la participation des acquéreurs reste simplement financière:

- ü Elle n'entre pas dans le choix du type de logements ;
- ü Ni dans la conception architecturale ;
- ü Ni dans les choix des matériaux utilisés lors de la réalisation.

✓ Les promoteurs ainsi que les maîtres d'ouvrages ont le pouvoir absolu et le contrôle total sur la quantité et la qualité des logements :

- ü Sur la localisation des logements;
- ü Le type d'habitation ;
- ü Le mode de la réalisation.

le logement social participatif réalisé en Algérie et plus particulièrement dans la ville de Ali Mendjli n'est pas très différent du logement social locatif réalisé par l'État.



En plus, l'acquéreur n'est pas à l'abri des variations en hausse du prix du logement, justifiées en général par toutes sortes d'impondérables allant des fluctuations des coûts des matériaux ou des taux d'intérêts bancaires en passant par les nouvelles normes de construction imposées par la réglementation, suite au séisme du 21 mai 2003.

Les logements LSP seront étudiés dans le souci :

- Ø D'Analyser le logement social participatif, donner une vision détaillée sur ses principes et la réglementation qui le régie pour comprendre les succès ainsi que les difficultés qu'a connu le LSP depuis son avènement jusqu'à aujourd'hui.
- Ø Montrer l'importance de la participation du bénéficiaire dans la conception de son logement, et également dans sa réalisation et son entretien pour une meilleure adaptation ainsi que la préservation du cadre bâti et l'image de la ville.
- Ø Trouver une meilleure formule pour sensibiliser les différents acteurs : État-Promoteur- Acquéreur, sur l'importance et la portée de ce mode de production de logements, afin que chacun d'eux bénéficie de ses droits, et prend part de sa responsabilité.

L'option de notre étude est la participation et la concertation pour une approche conceptuelle qui répond aux aspirations des habitants. A cet effet, les citoyens interviennent, à la fois comme acteurs et sujets de l'action:

1ère hypothèse:

Elle consiste à définir si un compromis peut exister entre l'acquéreur, le promoteur et l'État, pour baliser le coût de la réalisation du logement social participatif et que chacun aura son mot à dire, c'est-à-dire redéfinir les principes de la formule du logement LSP concernant la réglementation en vigueur, peut améliorer davantage ses objectifs et encourager les citoyens à choisir cette nouvelle forme de production de logements.

2ème hypothèse:

Elle suppose que l'acquéreur reste un acteur fondamental dans la conception et la réalisation de son logement, donc ; comment chercher cette coordination dans la participation pour pallier vers la fin à l'effet de surprise pour les différentes parties concernées.

Critères du choix du site d'intervention

∅ La ville de Ali Mendjli est une zone en pleine expansion et peut être un témoin d'expérimentation, aussi cette ville a pris une ampleur sans précédent pour lui donner le caractère d'une ville, finalement elle a tous les atouts d'une ville.

∅ Le programme consistant en matière de logements dont la ville de Ali Mendjli a été dotée (42 691 logements), et principalement par rapport au programme de logement LSP y affectés (13545 logements c'est-à-dire 31,73% du programme total).

La conception de la maquette de recherche et le développement de ce travail sera formulée en trois parties complémentaires:

La première partie:

Elle consiste donc à faire une description sur le logement en Algérie, et sur le logement LSP en particulier, pour comprendre la réglementation qui le régie et la réalité.

La deuxième partie:

Elle représente un changement d'échelle, nous essaierons d'étudier un cas concret, celui du logement LSP dans la ville de Ali Mendjli. Il s'agit d'un travail purement analytique qui met en lumière les défaillances et les opportunités de ce mode de production tout en expliquant les possibilités de son développement.

La troisième partie:

Empruntera une démarche conceptuelle, se veut une synthèse à la lumière de laquelle, seront définis les actions de chaque acteur pour une efficacité de la production du logement. Elle traite également la participation citoyenne comme moyen pour la durabilité, la participation et la gouvernance locale, car les trois acteurs se cherchent pour une meilleure conception.

La situation dans les villes algériennes n'a pas cessé de s'aggraver après l'indépendance du pays:

- Le parc de logements se caractérisait par la vétusté et la dégradation;
- les habitations illicites et les bidonvilles se multipliaient au fur et à mesure que la population évoluait;
- Le problème n'était pas seulement posé dans le secteur du logement mais au contraire, il était généralisé, le manque des équipements socio-économiques, et la saturation des différents réseaux a accentué la crise dans le pays.

L'État au lendemain de l'indépendance, a tracé un objectif bien défini ; mettre en place un important programme d'industrialisation qui va permettre de faire avancer le pays en créant de l'emploi et en faisant former les gens pour bâtir leur pays de nouveau.



Mais il a négligé un secteur très important, et qui a une portée économique non négligeable, puisqu'il constitue la forme la plus élémentaire d'investissement des ménages, **c'est le logement**, facteur d'intégration et de reconnaissance sociale. Ceci a engendré de sérieux problèmes surtout dans la gestion de l'espace ; la multiplication des bidonvilles et les constructions illicites.

Les résultats observés et le mécontentement de la population face à la qualité des logements acquis sont dus pour une grande partie au monopole de L'État, d'où l'implication d'autres acteurs dans la production du logement s'avérait indispensable.



La politique adoptée par le Gouvernement à partir des années 90, vise à développer et diversifier des segments d'offre de logements ou d'aides, pour les adapter aux revenus des ménages, en vue de satisfaire la demande de toutes les catégories sociales.

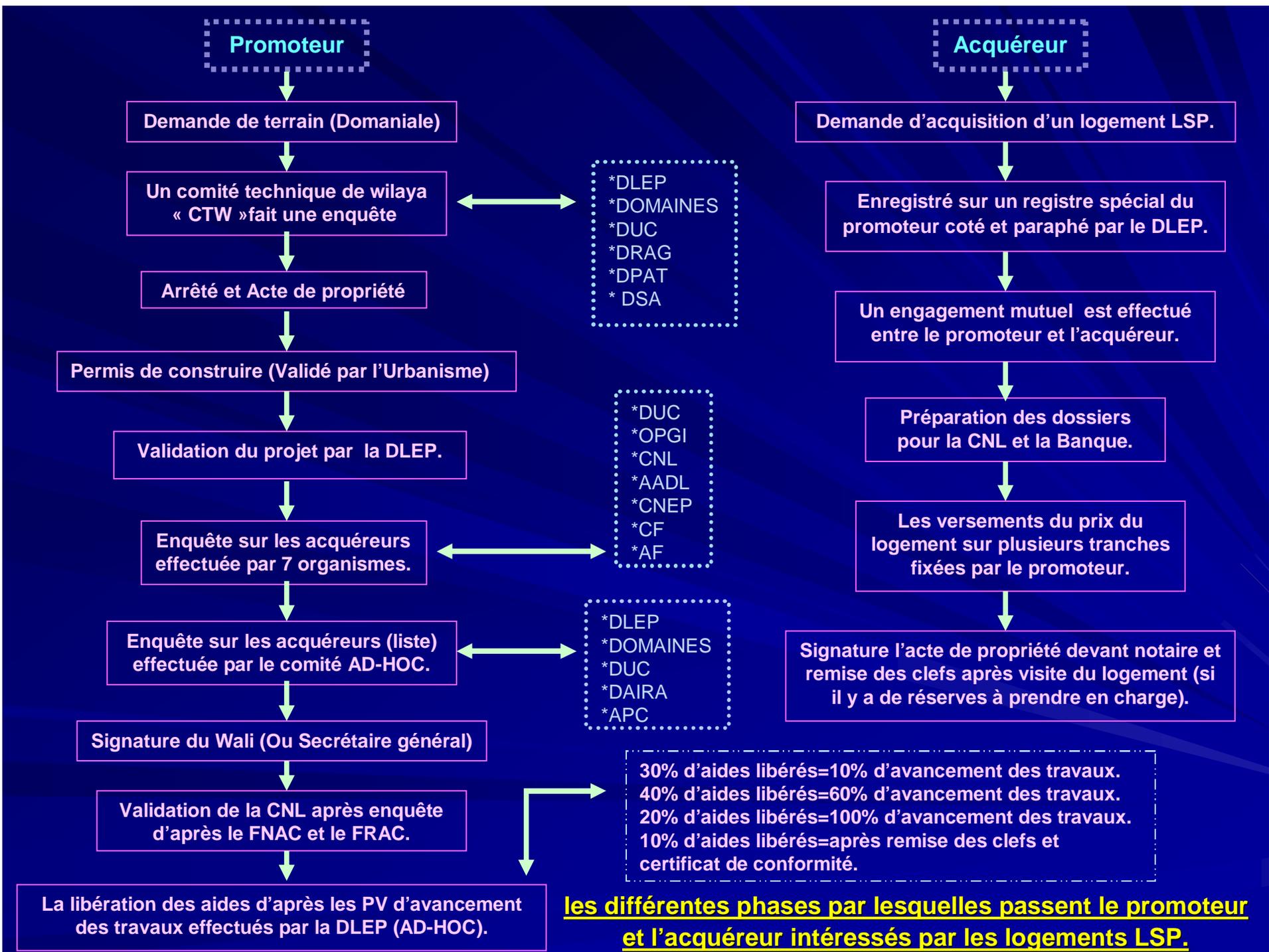


un objectif a été fixé par l'État qui à la foi ; la réalisation du principal projet qui serait de livrer un (1) million de logements durant la période 2005/2009, en plus l'amélioration de la qualité architecturale et technique du cadre bâti produit .

Parmi les différents programmes de logements adoptés par l'État ; **Le Logement Social Participatif (L.S.P)**, cette nouvelle formule qui est destinés aux couches sociales à moyens revenus, qui pendant plusieurs décennies vivaient la crise du logement et qui ne pouvaient accéder ni au logement social ni au logement promotionnel du fait de son coût élevé.

Le Logement Social Participatif est une formule de logements qui a été élaboré et amélioré de manière progressive au fur et à mesure de sa mise en œuvre depuis 1994, et cela d'après les principes édictés par:

- ✓ **Le décret législatif n°93-03 du 1er mars 1993 relatif à l'activité immobilière;**
- ✓ **Le décret exécutif n° 94-308 du 4 Octobre 1994 qui définit les règles d'intervention de la CNL, en matière de soutien financier des ménages;**
- ✓ **L'arrêté interministériel du 09 Avril 2002, modifiant et complétant celui du 15 Novembre 2000 qui fixe les conditions et les modalités d'intervention de la caisse nationale du logement en matière de soutien financier des ménages.**



la réglementation qui régie le logement social participatif fait appel à une participation financière des bénéficiaires des logements;

On parle de financement, de plafond réglementaire et de prix de vente et on n'oublie un point essentiel ; **la qualité du logement** et **l'adaptation du bénéficiaire**.



Le bénéficiaire est considéré comme client passif ou consommateur de logements:



On lui impose des logements conçus par des bureaux d'études publics ou privés, dont le seul souci est d'exécuter un produit économique, respecter les normes exigées, réaliser le programme dans un délai déterminé et surtout à un coût à ne pas dépasser.



Cela explique la rigidité de la programmation qui oblige l'habitant à se soumettre aux exigences politiques et surtout économiques de sa société.

Le logement LSP est conçu sans prendre en considération les exigences des usagers, en plus, il est confronté à plusieurs problèmes à noter:

§ Une multitude de documents à déposer à savoir : au promoteur pour le contrat de réservation, à la CNL pour l'octroi de l'aide de l'AAP, au notaire pour l'acte de vente sur plan et enfin à la banque pour le crédit bancaire, et cela prend généralement plusieurs mois voire des années.

§ La somme que doit verser les bénéficiaires en plusieurs tranches se fait désormais dans la totalité avant l'établissement du contrat VSP, et cela ne garantit pas aux bénéficiaires le droit aux logements LSP vu les enquêtes effectuées pour la validation de la liste finale.

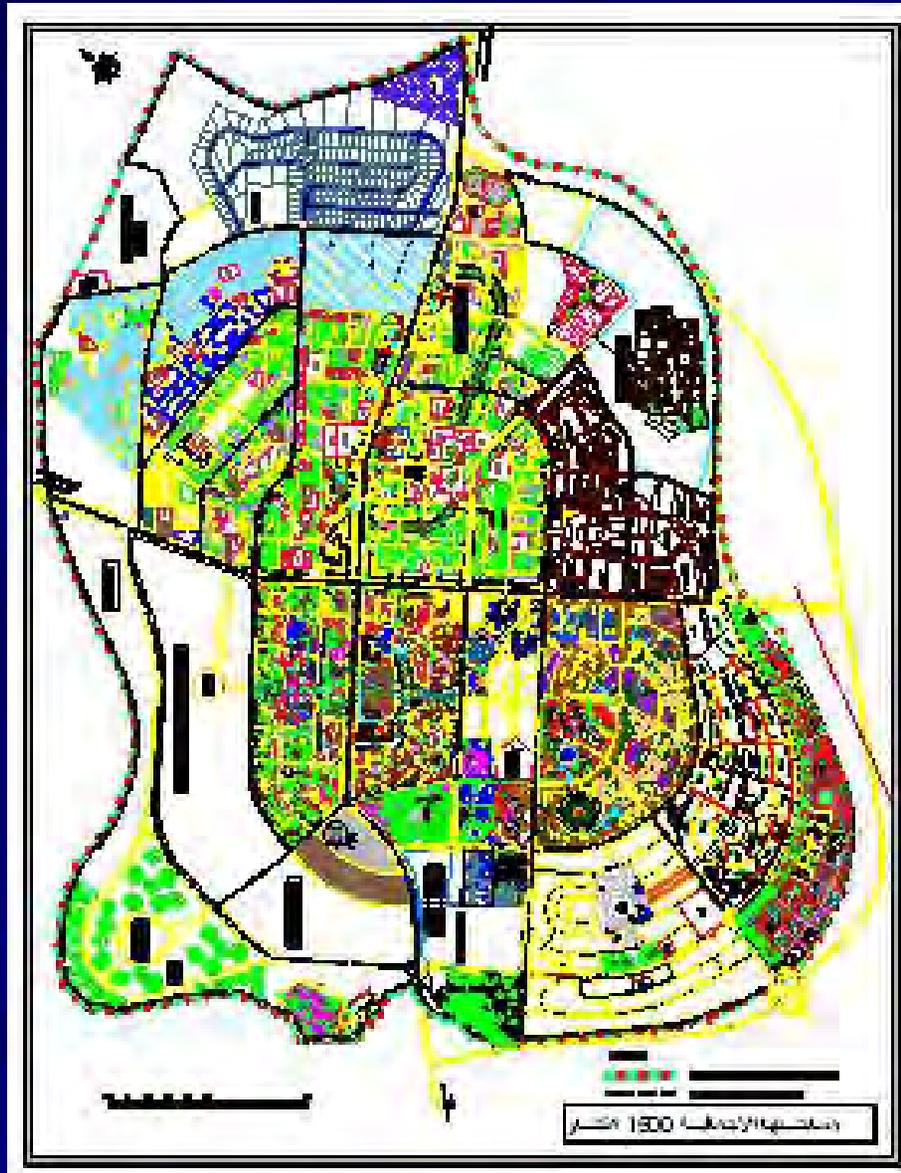
§ Le retard dans la livraison des logements est devenu un problème très sérieux dans ces programmes et les promoteurs trouvent toujours des justifications pour leurs comportements.



Pour mieux comprendre le logement LSP, et connaître ses caractéristiques, nous avons mené une analyse, en choisissant des programmes de logements réalisés afin de faire ressortir les points forts.

Cette analyse se fait dans la ville de Ali Mendjli, cette dernière a bénéficié d'un programme important en matière de logements et surtout les programmes LSP.

La ville nouvelle de Ali Mendjli.

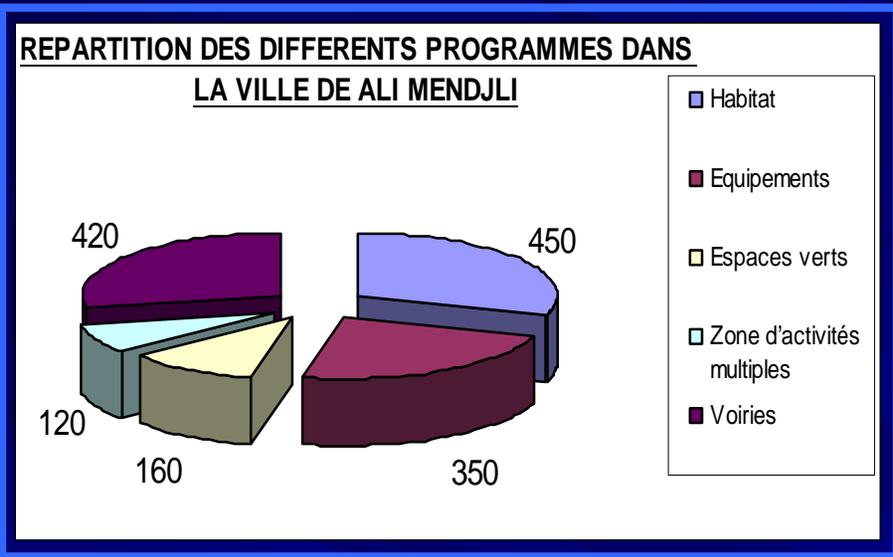


Dans le plan directeur de la ville nouvelle, il a été établi une proposition d'une ville de 300.000 habitants, sachant qu'il y a possibilité d'augmenter ce chiffre à long terme du fait de la disponibilité des terrains (important potentiel foncier estime a plus de 1 500 ha).

La ville est divisée en vingt (20) unités de voisinage. Chaque quatre unités de voisinage forment un quartier dont la surface foncière et l'affectation des programmes est différente.

Le schéma directeur de la ville de Ali Mendjli.

L'hierarchisation fonctionnelle (répartition des différents programmes).

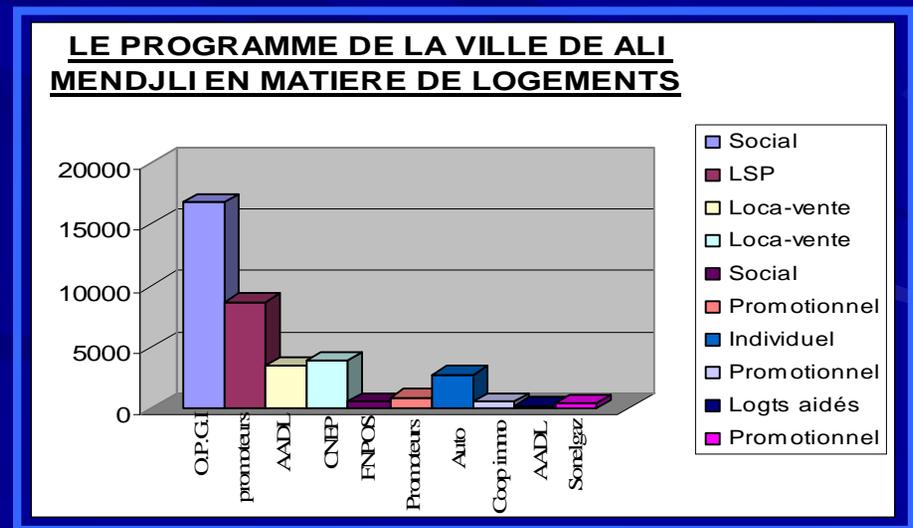


La répartition des densités et typologies sur l'ensemble de la ville a pour objectifs de renforcer l'idée d'une image claire.

Les différents programmes dans la ville de Ali Mendjli.

Un programme massif en logements pour la ville de Ali Mendjli.

L'organisation des différents types de logements dans la ville de Ali Mendjli et les affectations des différents organismes est différent d'une zone à une autre ainsi que le nombre de logements attribués pour chacun d'eux.



Le programme de logements dans la ville de Ali Mendjli.

Constat sur le logement participatif a Ali Mendjli.

Le logement social participatif est un programme très important dans la ville de Ali Mendjli, il représente 31,73% du programme total soit 13545 logements repartis sur neuf (09) unités de voisinage sur vingt au total (UV 01, 02, 05, 06, 07, 09, 13, 17, 18).

Unité de voisinage	Nbre de logements
UV 01	1605
UV 02	1671
UV 05	733
UV 06	964
UV 07	30
UV 09	306
UV 13	2072
UV 17	2334
UV 18	3830

Tableau montrant les unités de voisinage qui ont bénéficié des programmes LSP.



Ce chiffre est très important par rapport au nombre total attribué à la ville nouvelle de Ali Mendjli, ce qui explique l'intérêt que présente ce mode de production.



L'emplacement privilégié des différents programmes des logements LSP et qui donne sur les voies primaires et secondaires de la ville, augmente l'importance du logement social participatif.

Le logement social participatif dans la nouvelle ville de Ali Mendjli est passé par les deux formules:

1-l'ancienne formule datant de l'année 1999 jusqu'à l'année 2002, elle s'est caractérisée par une aide financière par l'État estimée à 300.000 DA avec une réduction du prix des terrains de 60% au profit des promoteurs en plus d'une aide de viabilisation estimée à 50.000 DA pour chaque logement.



La nouvelle ville de Ali Mendjli a été dotée d'un programme de 541 logements LSP, dont 526 sont achevés et 15 sont à l'arrêt (à cause de difficultés liées au promoteur consterné). Ces logements sont réalisés sur les unités de voisinage UV01, UV05 et UV06 et les promoteurs qui ont réalisé ces programmes sont en nombre de 12 promoteurs et sont repartis comme suit:

Unité de voisinage	Nombre de logements	Nombre de promoteurs
UV01	16	1
UV05	425 (dont 15 à l'arrêt)	10 (dont 1 à l'arrêt)
UV06	100	1

Le programme du LSP durant l'ancienne formule.

2-La nouvelle formule établie depuis 2002 est plus avantageuse que l'ancienne, l'État a augmenté la valeur de l'aide de 400.000 DA à 500.000 DA(y compris l'aide de viabilisation), il a réduit les prix des terrains de 80% au profit des promoteurs, en plus la facilité de l'acquisition des permis de construire qui sont remis par le wali au lieu du président de l'assemblée populaire communale.

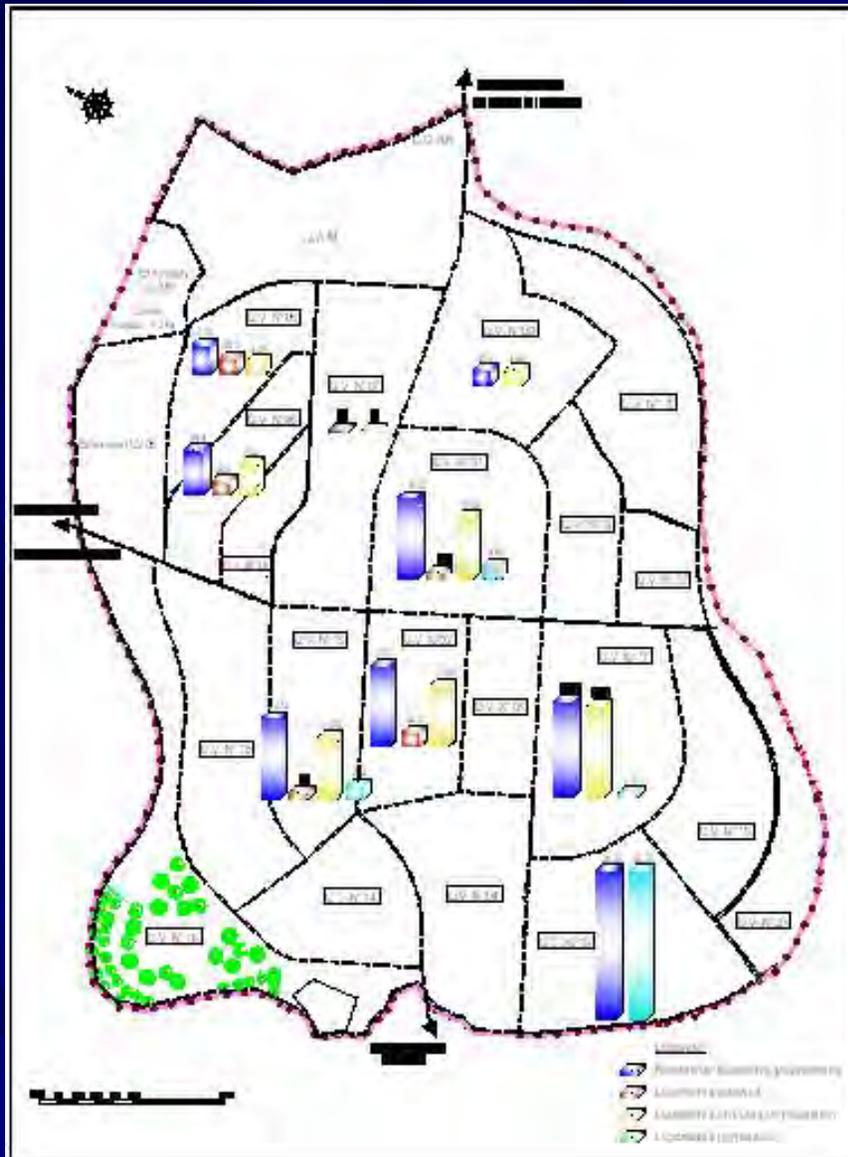


Cette formule a fait profiter la ville de Ali Mendjli du programme PEC (Programme En Cours) de 609 logements dont 283 sont achevés et 326 sont en cours.



Actuellement c'est le programme quinquennal du président (2005-2009), qui est estimé à 1 millions de logements à l'échelle nationale ; qu'il va falloir réalisé d'ici 2009, le quota de la ville de Ali Mendjli est estimé a 6935 logements LSP dont la majorité sont en cours de réalisation.

Le programme des logements sociaux participatifs dans la ville de Ali Mendjli.



LSP dans la ville de Ali Mendjli.

L'état d'avancement des travaux des logements LSP dans les unités de voisinage est différent d'une unité à l'autre, ceci est due au conditions de démarrage des travaux de réalisation dans le temps, en plus des difficultés que peuvent rencontrés les promoteurs lors de la procédure de validation des projets.

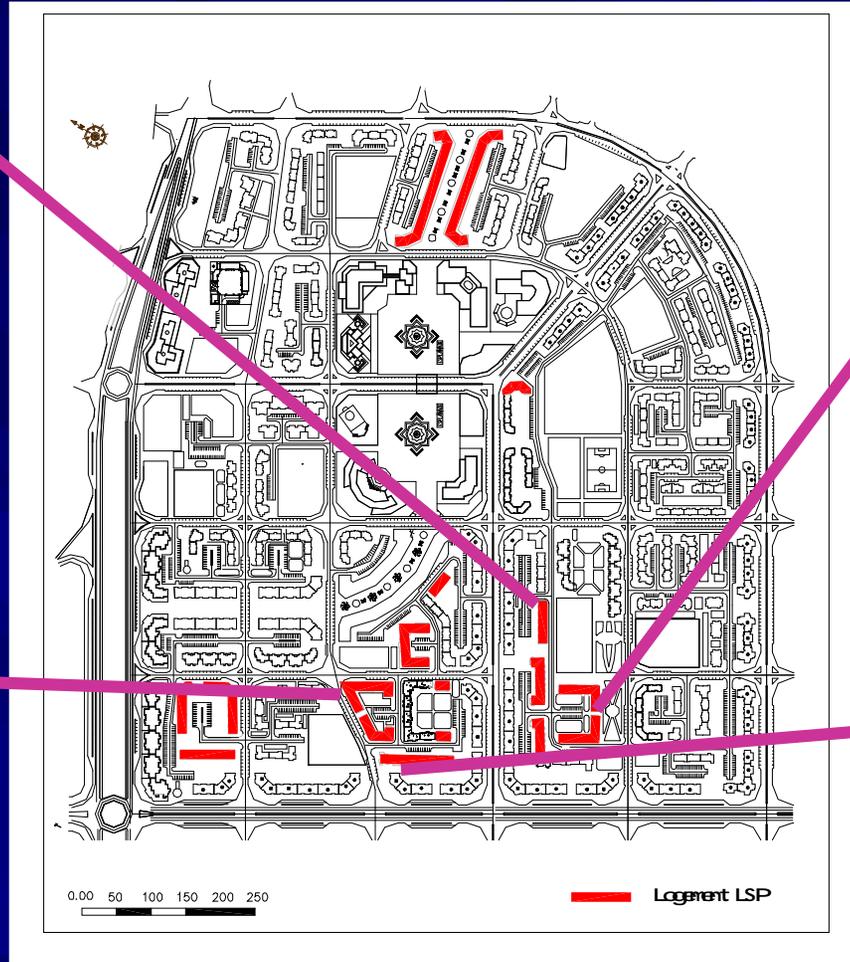
l'implantation des programmes LSP dans l'UV01.



80 logts-en cours de réalisation.



65 logts-en cours de réalisation.



120 logts-en cours de réalisation.

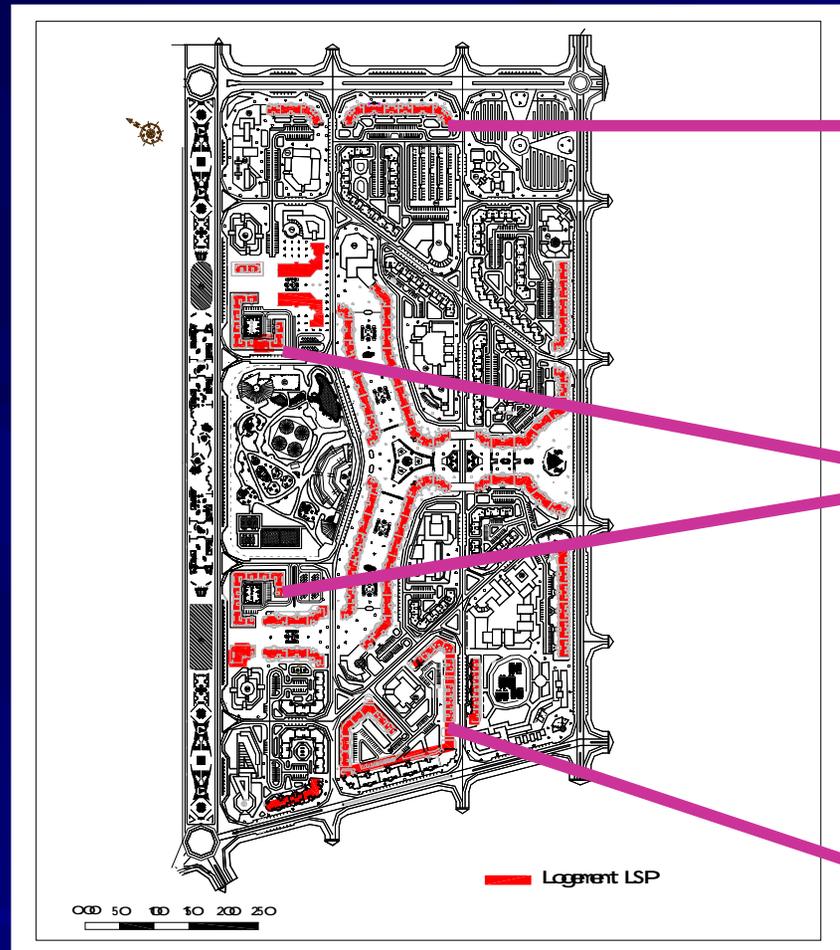


55 logts- achevés non livrés.

LSP dans l'unité de voisinage UV01.

les programmes LSP dans l'UV01 sont 1605 logements, 163 sont achevés, 1052 sont en cours de réalisation et 390 logements ne sont pas encore lancés.

l'implantation des programmes LSP dans l'UV02.



110 logts achevés
et livrés.



245 logts en cours
de réalisation.



60 logts en cours de
réalisation.

LSP dans l'unité de voisinage UV02.

les programmes LSP dans l'UV02 sont 1671 logements, 305 sont achevés,
et 1366 sont en cours de réalisation.

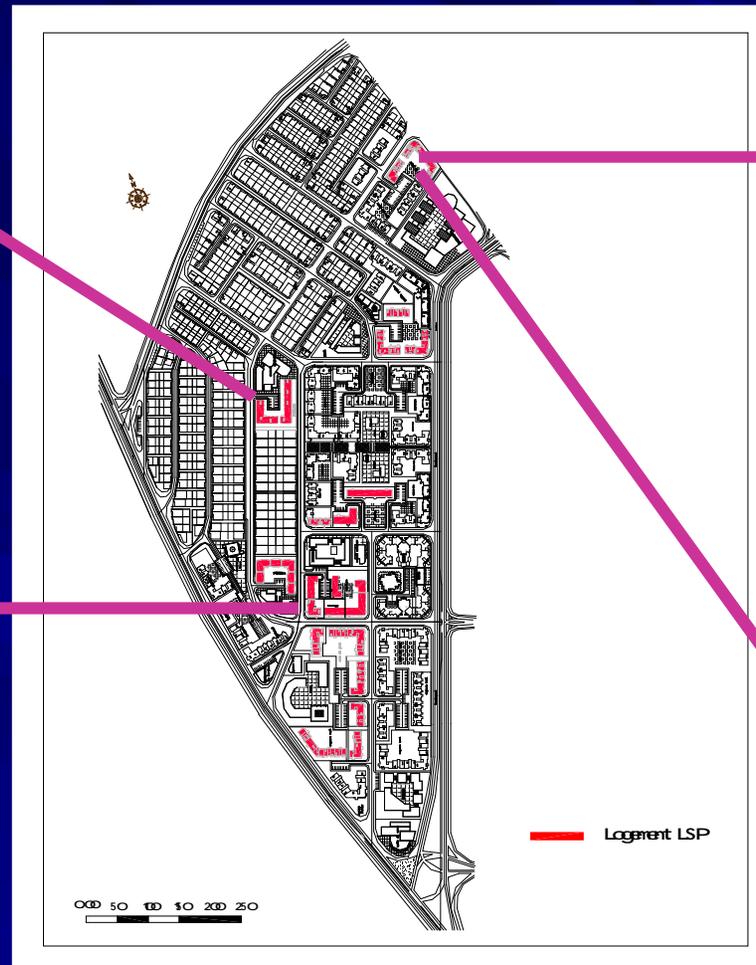
l'implantation des programmes LSP dans l'UV05.



80 logts achevés et livrés.



135 logts- achevés et livrés.



55 logts achevés et livrés.

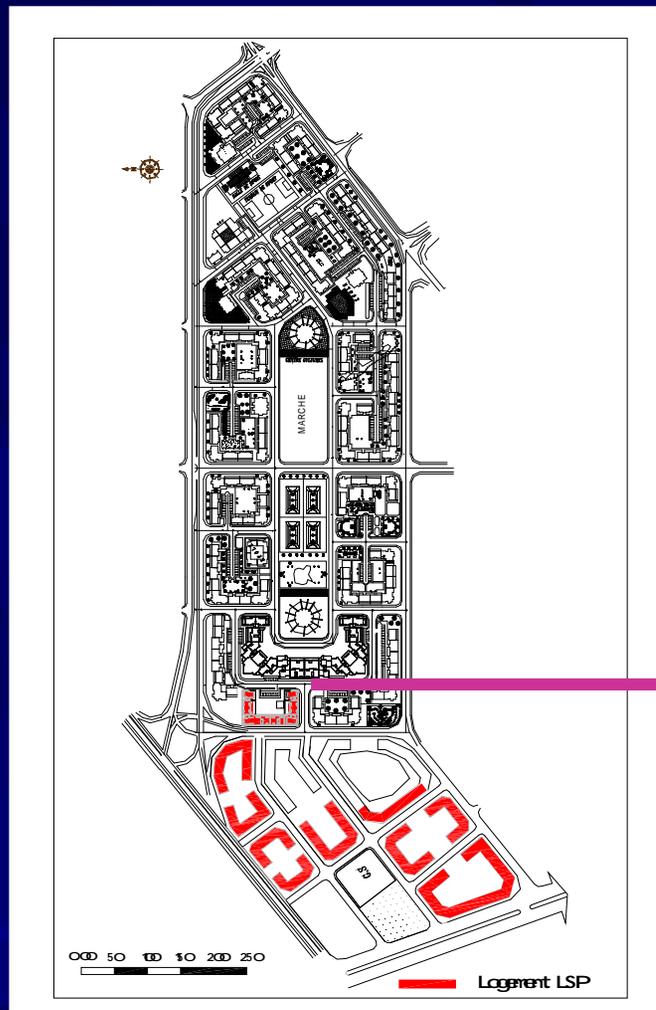


80 logts achevés et livrés.

LSP dans l'unité de voisinage UV05.

les programmes LSP dans l'UV05 sont 733 logements, 405 sont achevés, et 328 sont en cours de réalisation.

l'implantation des programmes LSP dans l'UV06.

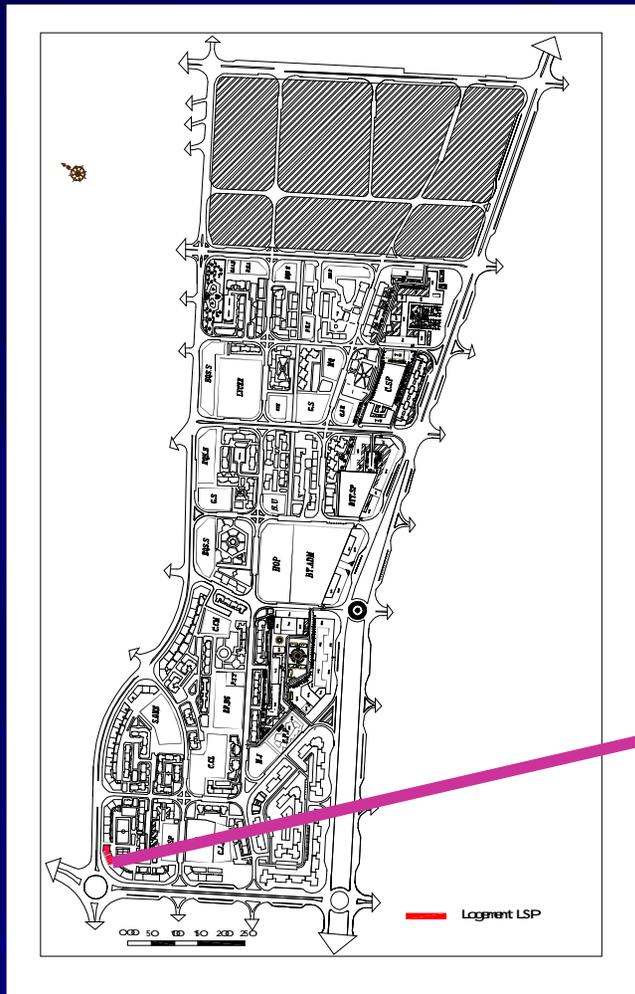


100 logts achevés et livrés.

LSP dans l'unité de voisinage UV06.

les programmes LSP dans l'UV06 sont 964 logements, 100 sont achevés et livrés, 162 sont achevés et non livrés, et 702 logements sont en cours de réalisation.

l'implantation des programmes LSP dans l'UV07.



30 logts achevés et livrés.

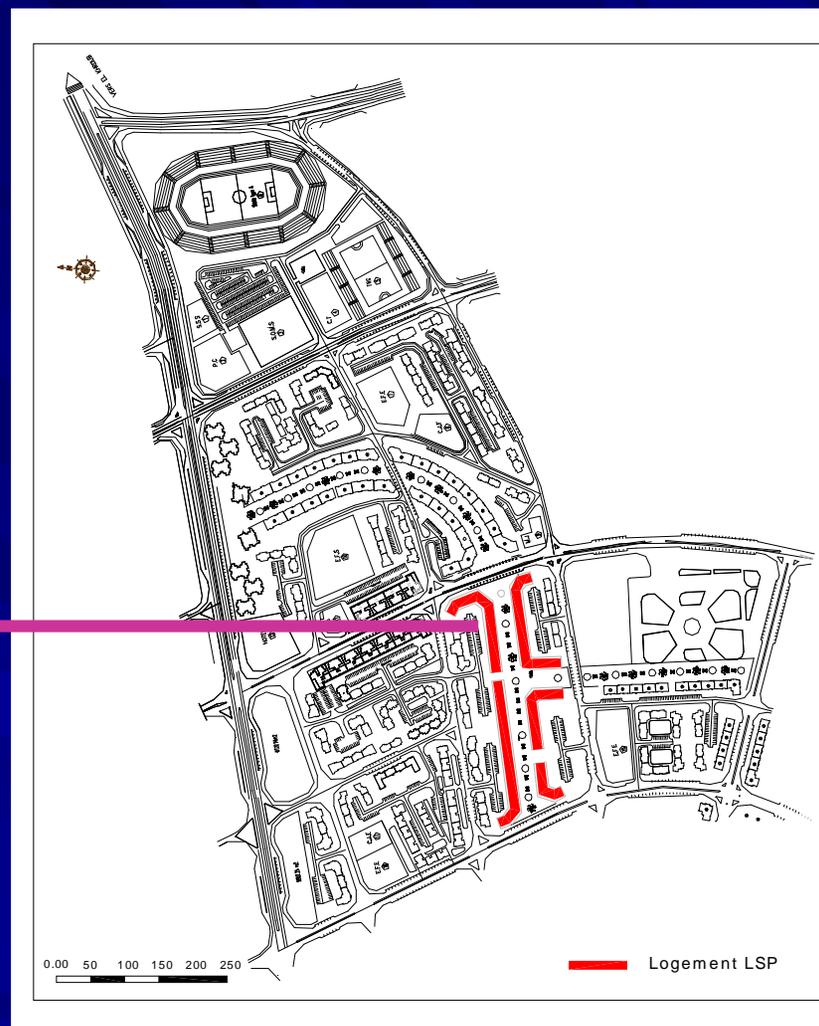
LSP dans l'unité de voisinage UV07.

les programmes LSP dans l'UV07 sont 30 logements, achevés et livrés à la fin de l'année 2007.

l'implantation des programmes LSP dans l'UV09.



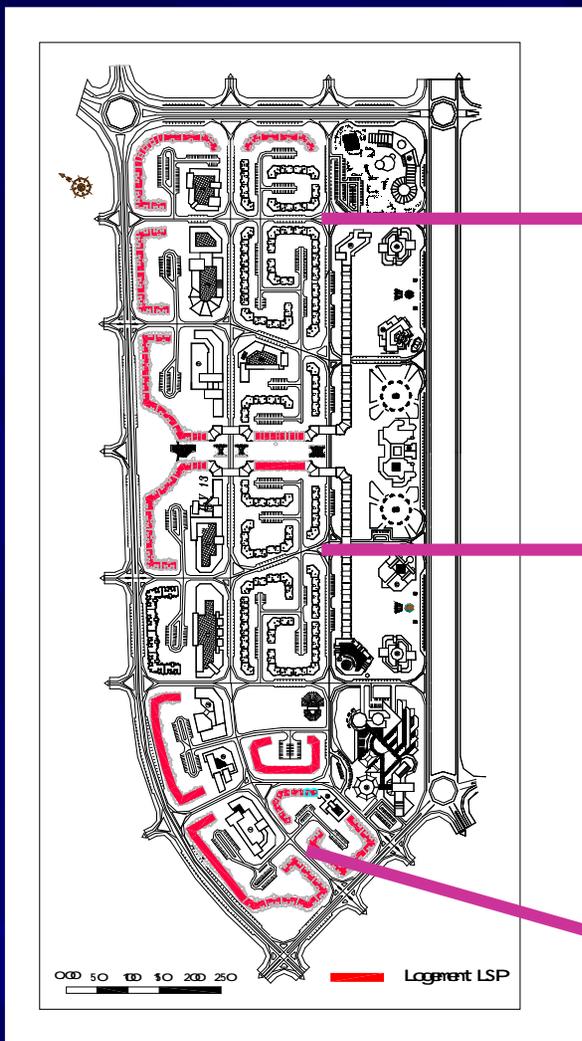
306 logts en cours de réalisation.



LSP dans l'unité de voisinage UV09.

les programmes LSP dans l'UV09 sont 306 logements en cours de réalisation.

l'implantation des programmes LSP dans l'UV13.



LSP dans l'unité de voisinage UV13.



90 logts achevés et livrés.



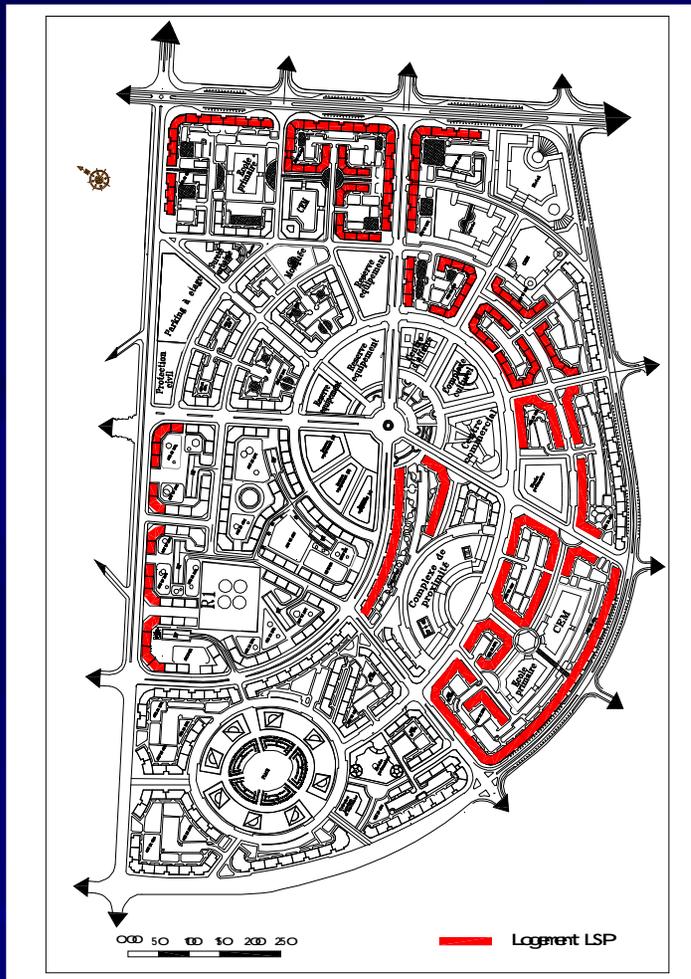
120 logts en cours de réalisation.



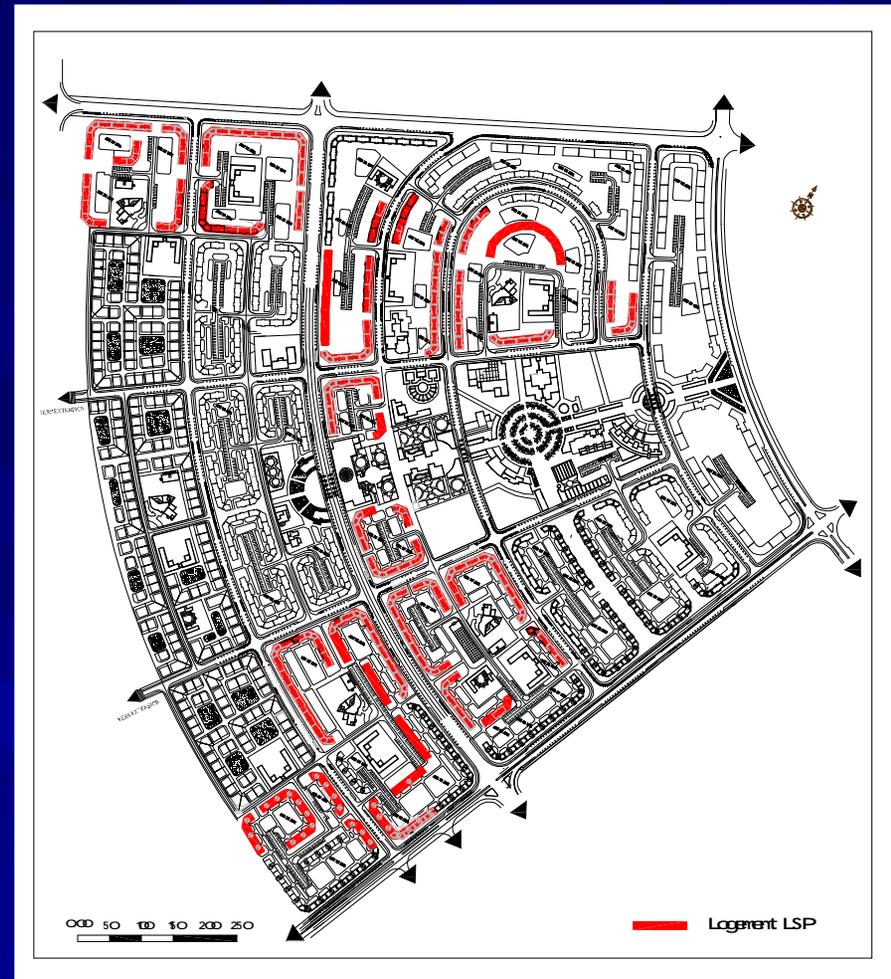
100 logts en cours de réalisation.

les programmes LSP dans l'UV13 sont 2072 logements, 90 sont achevés, 1670 en cours de réalisation et 312 sont encore non lancés.

l'implantation des programmes LSP dans l'UV17 et l'UV18.



LSP dans L'Unité de voisinage UV17.



LSP dans l'unité de voisinage UV18.

Tous les programmes LSP dans l'UV17 (2334 logts) sont en cours de réalisation et ceux de l'UV18 (3830 logts) sont en phase d'étude ou de lancement des programmes déjà étudiés.

Sur les 13545 logements LSP destinés à la ville de Ali Mendjli, seulement 1210 (+15 à l'arrêt) logements LSP sont achevés, c'est-à-dire 9.04 %, alors que 56.69% en cours et 34.27% non lancés.

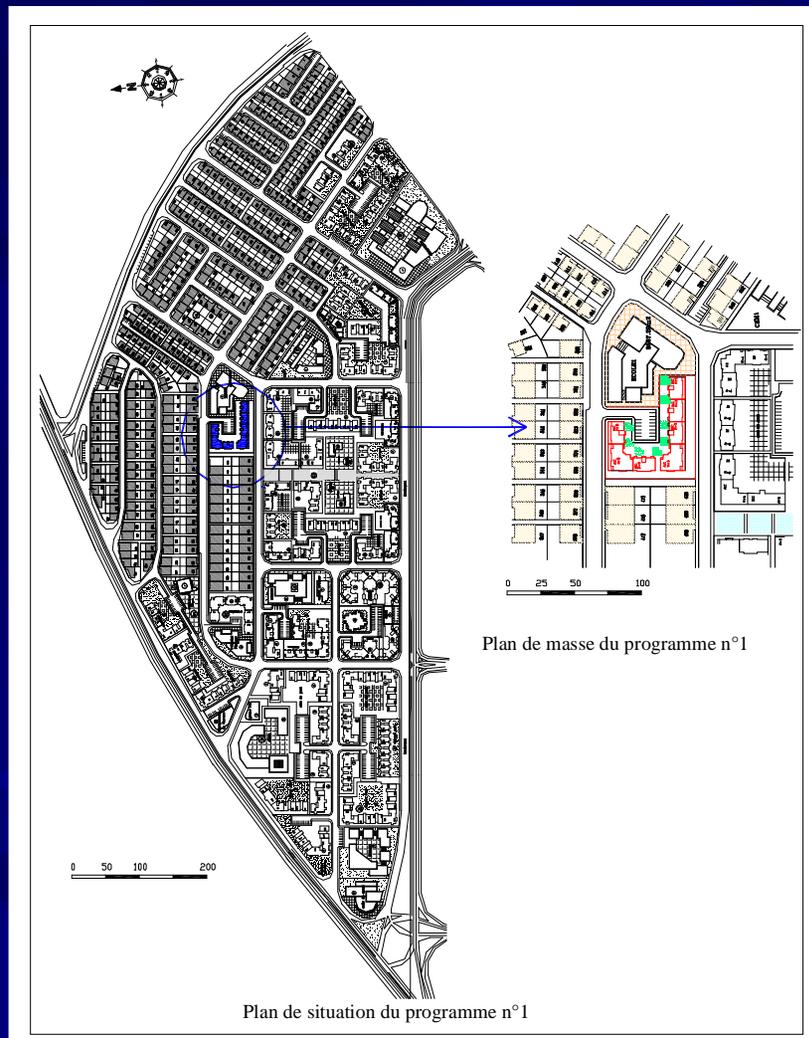


Ce retard dans la réalisation des logements LSP est dû à plusieurs facteurs :

- q **Le problème du fonciers** et les retards observés dans le transfère des propriétés.
- q **Le retard dans la validation des dossiers des bénéficiaires** et le blocage des aides de la CNL dont la majorité des promoteurs utilise comme source financière importante dans la réalisation de leurs projets.
- q **Le non respect du délai de réalisation** justifié par les promoteurs dans la majorité des cas par l'augmentation des prix des matériaux utilisés, en plus les problèmes posés lors des procédures administratives.
- q **Le non sérieux des promoteurs** de ne pas achever les logements, car ils se lancent dans plusieurs projets et ne terminent aucun d'entres eux dans les délais prescrits dans les contrats réalisés avec les acquéreurs.
- q **La tolérance des autorités** en matière de control et de sanction envers les promoteurs qui accusent des retards dans leurs programmes de logements LSP.

Les différents programmes de logements LSP analysés.

Programme 1 : projet de 80 logements LSP à l'UV05- Ali Mendjli.



C'est un programme de 80 logements LSP réalisés par un promoteur privé pour le compte de deux organismes étatiques (Sonelgaz et les Impôt), qui se situ dans l'unité de voisinage UV05.

Il a été lancé en l'an 2000 pour une durée de 24 mois, il a été livré en 2004.

Plan de situation et plan de masse du programme 1.

q Le groupement.

Le groupement se compose de 7 immeubles organisés en deux types : cinq immeubles barres pour l'organisme des Impôt et deux immeubles angles pour l'organisme de Sonelgaz.



le traitement classique des façades de LSP.

l'emplacement d'un parking et l'aménagement des espaces verts et de jeux est prévu dans ce groupement, mais en réalité, seuls les immeubles sont livrés aux acquéreurs, avec un traitement des entrées vers les immeubles et le dégagement d'une plate-forme brute pour le stationnement des véhicules.

q L'immeuble.

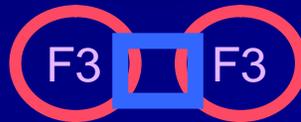
C'est un bâtiment à six niveaux : R+5, les RDC sont occupés par des commerces et les cinq autres niveaux sont destinés aux habitations de type F3. La même conception est pour tous les immeubles.

Il y a deux types d'immeubles :

Cinq (05) immeubles barres pour l'organisme des Impôt



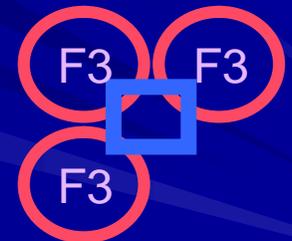
L'immeuble barre comporte une cage d'escalier centrale qui dessert deux appartements de type F3 par palier.



Deux (02) immeubles angles pour l'organisme de Sonelgaz.



L'immeuble angle comporte aussi une cage d'escalier centrale qui dessert trois appartements de type F3 par palier.



Les immeubles sont réalisés en structure poteaux-poutres avec un noyau central en béton armé, les murs en parpaing pour les RDC (commerces) et en brique pour les habitations.

q L'habitation.

A quelques différences près, les appartements comprennent:

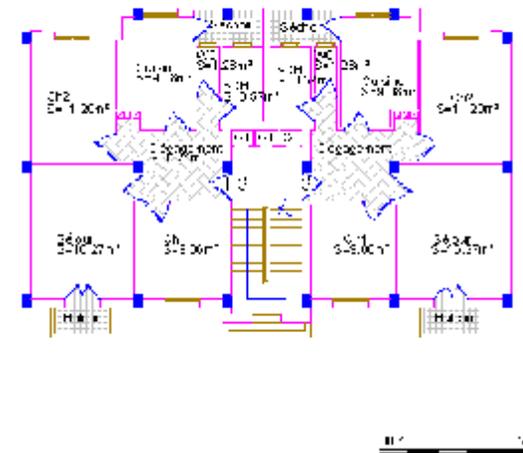
- 1 petit dégagement qui dessert les autres espaces du logement ;
- 1 séjour ;
- 2 chambres,
- une cuisine,
- une SDB et WC,
- deux balcons donnant sur les deux chambres.

Ø La surface habitable était fixé à 60 m² pour les deux types de cellules.

Ø 90 % des acquéreurs dans ce programme ont effectué des travaux dans leurs appartements.

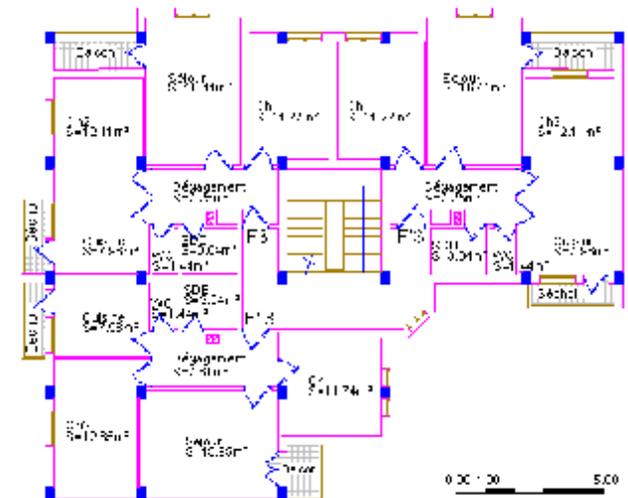
Ø ceux qui restent soit par manque de moyens financiers, soit ils sont des locataires (occupants temporaires), soit ils pensent vendre à prix plus élevé (logement fini) pour acheter un autre ou de changer de quartier tout simplement.

Cellule Barre
Plan étage courant



Cellule barre

Cellule Angle
Plan étage courant



Cellule angle

Le propriétaire d'un logement participatif ne profite jamais de l'acquisition de son appartement, il doit d'abord prendre en charge les travaux supplémentaires pour l'occupation finale.

Actuellement, même l'alternative de vendre les logements est écartée après la nouvelle loi de finance du 1er Janvier 2008 qui a confirmé l'incessibilité du logement LSP ainsi que tous les logements aidés.

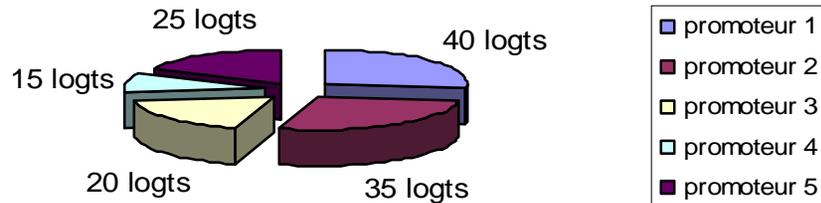
Programme 2 : projet de 135 logement LSP à l'UV05- Ali Mendjli.

C'est un programme de 135 logements LSP réalisés par 5 promoteurs privés pour leur propre compte qui se situent dans l'unité de voisinage UV05.

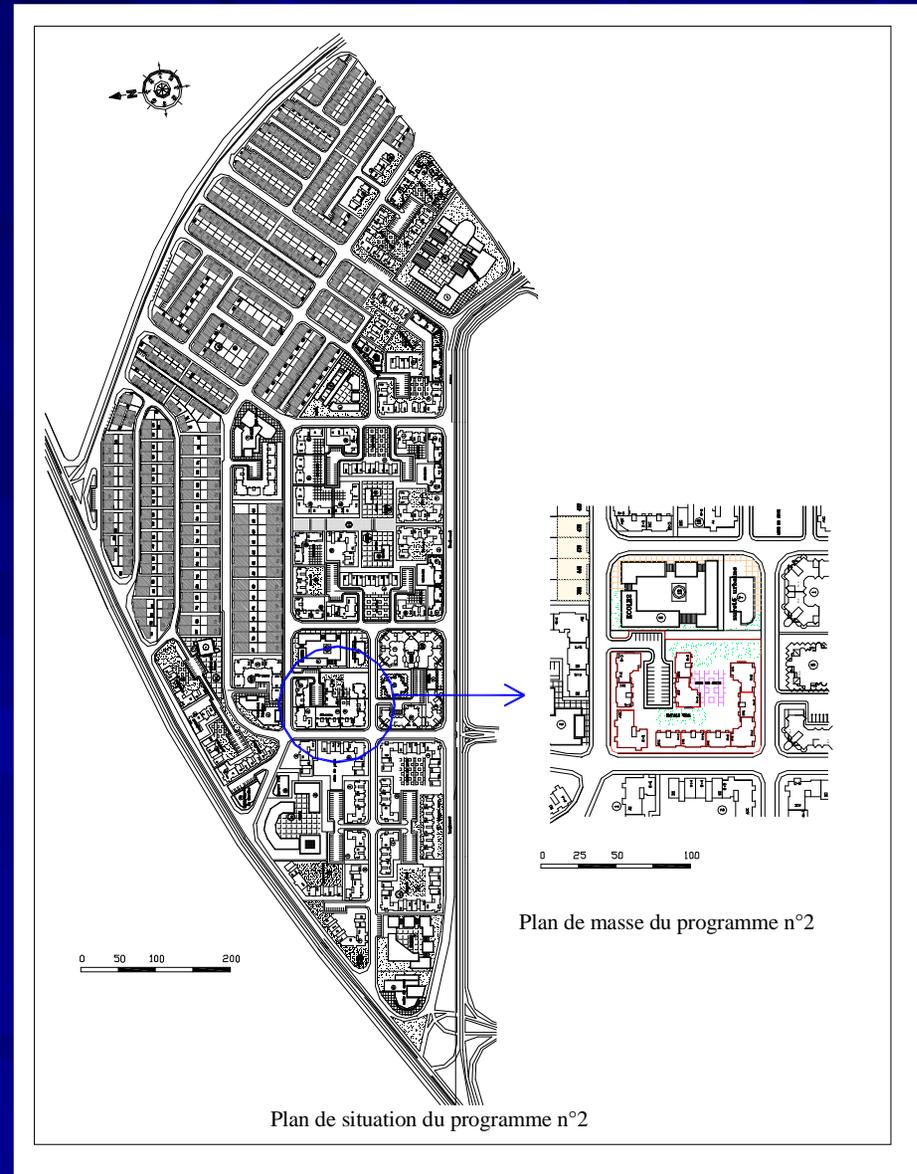
Il a été lancé en 1999 pour une durée de 24 mois, il a été livré en 2004. Les logements sont distribués aux promoteurs comme suit :



la part de chaque promoteur en logements LSP



Graphe montrant la part des promoteurs en logements LSP.



Plan de situation et plan de masse du programme 2.

q Le groupement.

Il se compose de 11 immeubles :
9 immeubles organisés en parallèle
des voies mécaniques formant un U.

les deux autres implantés à l'intérieur
du groupement formant un L.



Façade d'ensemble.



Traitement des façades.

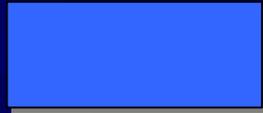
L'implantation des immeubles n'a
pas pris en considération la
morphologie du terrain,

Un immeuble s'est retrouvé avec
un sous sol inexploitable et un accès
vers l'intérieur à un étage de hauteur.

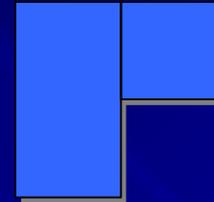
q L'immeuble.

C'est un bâtiment à six niveaux : R+5, les RDC sont occupés par des commerces et les cinq autres niveaux sont des habitations de type F3.

Il y a deux types d'immeubles :



Six (06) immeubles barres.



Cinq (05) immeubles angles



Les immeubles comportent une cage d'escalier centrale qui dessert deux appartements par palier de type F3 pour les bâtiments barres et trois appartements par palier de type F3 pour les bâtiments angles.

La conception des bâtiments dans ce programme ne diffère pas de celle du programme n°1.

Un des promoteurs de ce programme, a réalisé le projet présenté dans le programme n°1, alors, le groupe des promoteurs a opté pour la réalisation des logements en utilisant les mêmes cellules (barre et angle), à quelques différences près dans le traitement des façades.

q L'habitation.



∅ Les espaces de rangements ne figurent pas dans ces logements, alors les habitants utilisent la terrasses de la galerie pour les réservoirs et les paraboles.

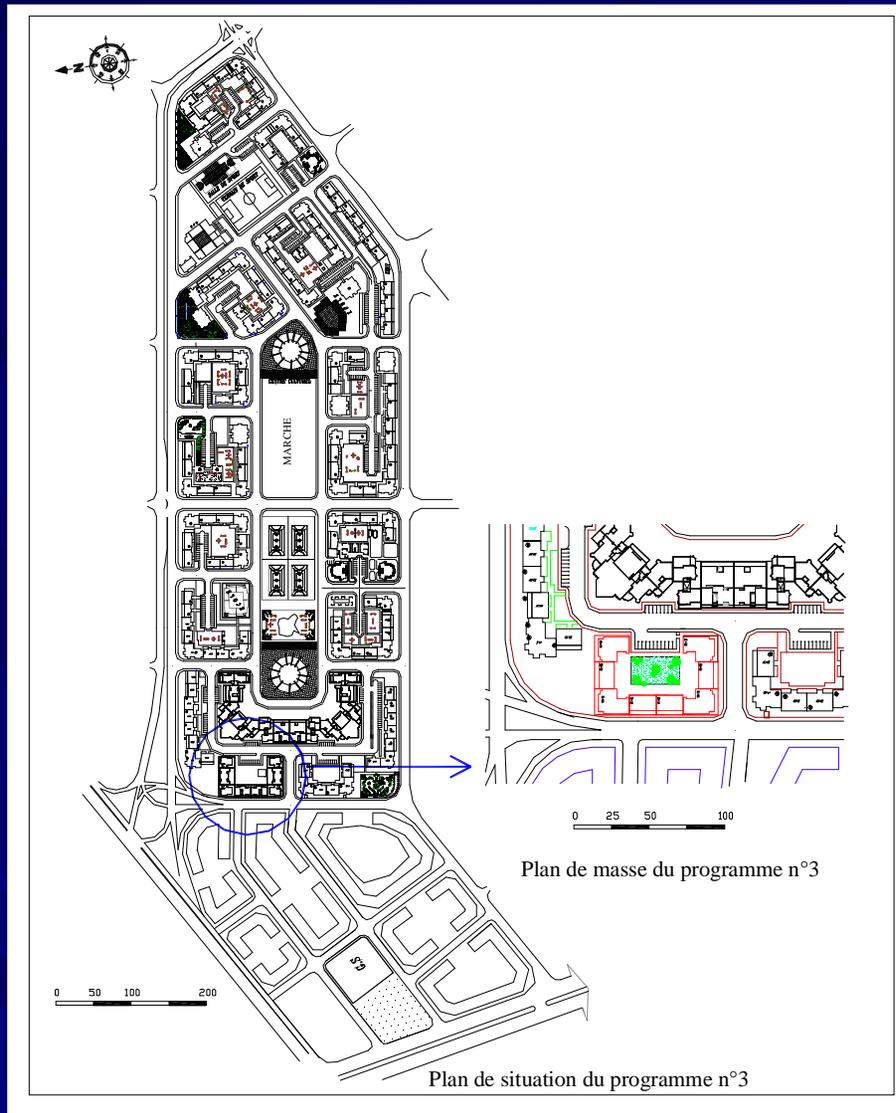
Traitement des façades- immeuble barre.



∅ Le problème d'étanchéité et d'insécurité obligent les habitants à fermer les séchoirs et balcons en plus des ouvertures.

Traitement des façades- immeuble angle.

Programme 3 : projet de 100 logement LSP à l'UV06- Ali Mendjli.



Le projet est un programme de 100 logements qui se situ dans l'unité de voisinage UV06.
C'est un programme réalisé par 1 promoteurs privé pour son propre compte.
Il a été lancé en l'an 2000 pour une durée de 24 mois, il a été livré en 2003.

Plan de situation et plan de masse du programme 3.

q Le groupement.

Il est composé de 8 immeubles : quatre immeubles barre et quatre immeubles angle organisés en forme de U.



L'aménagement des espaces extérieurs n'a pas été pris en considération lors de la réalisation, actuellement, son entretien est pris en charge par les acquéreurs.

Maquette du projet de 100 logements LSP – UV06.



Façade commerciale droite.



Façade commerciale arrière.

q L'immeuble.

C'est un bâtiment à six niveaux : R+5,
les RDC sont occupés par des commerces
les cinq autres niveaux sont des habitations de type F3.

Il y a deux types d'immeubles :
Quatre immeubles barres et quatre immeubles angles.

Chaque immeuble a une cage d'escalier centrale qui
desserte deux appartements de type F3 par palier pour
l'immeuble barre, et trois appartements par palier du
même type pour l'immeuble angle.

Dans les deux types d'immeuble, l'acquéreur
du 1er étage bénéficie d'une grande terrasse
dans les logements F3, F3.1 et F3.2, ce qui
n'est pas le cas pour les autres niveaux.

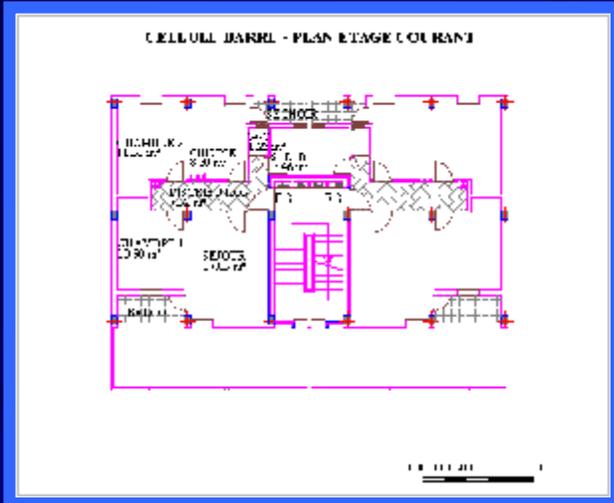


Immeuble barre.



Immeuble angle.

q L'habitation.

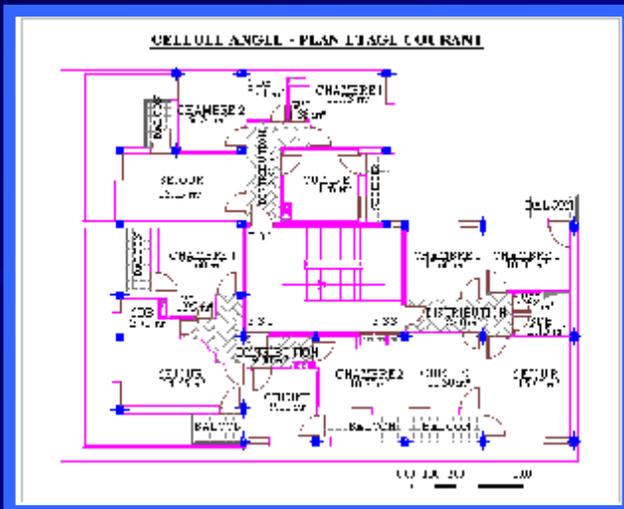


Immeuble barre.

**L'habitation est de deux types:
La cellule barre et la cellule angle.**

Dans les deux cellules (barre ou angle) nous trouvons la composition suivante:
un séjour, deux chambres, une cuisine avec séchoir et le bloc sanitaire, avec un espace de dégagement.

La surface habitable du logement est 60m².



Immeuble angle.

L'emplacement du chauffage est prévu mais pas de placards ni d'espace de rangements.

Dans cet immeuble il y a trois variantes de logements de type F3: F3.1, F3.2 et le F3.3.

La conception des trois types de cellule est presque la même, à quelques différences près;

**Interprétation des résultats d'analyse :
pour des programmes diversifiés des résultats similaires.**

malgré la variété des programmes

La conception des cellules d'habitation est presque identique du point de vue :

Surface des logements;

Composition des espaces intérieurs;

Traitement architectural des façades et des espaces extérieurs;

Matériaux de construction.

**La conception des cellule d'habitation est loin d'être de qualité ou même
réalisée selon les besoins des usagers.**

**Provoquant par la suite; le désagrément des acquéreurs et incitant ces
derniers à utiliser leurs propres moyens pour trouver des solutions afin de
mieux s'adapter dans ces logements.**



L'alternative est de transformer personnellement les habitations.

Les bénéficiaires des logements LSP en continuelles transformations : recensement et classification des modifications.

Modifications principales (obligatoires)

- Démolir un mur (ou une cloison) pour le reconstruire ou lui changer d'épaisseur;
- Fermer un espace ou l'ouvrir sur un autre espace selon la fonction ou la surface qu'on veut lui attribuer;
- Remplacement des plans de travail et ou les équipements sanitaires;
- Surélever les murs extérieurs des balcons ou séchoirs ou bien les fermer directement;
- Agrandir ou au contraire réduire la taille d'une ouverture (porte ou fenêtre), ou bien changer son emplacement dans le mur.

Modifications secondaires (nécessaires).

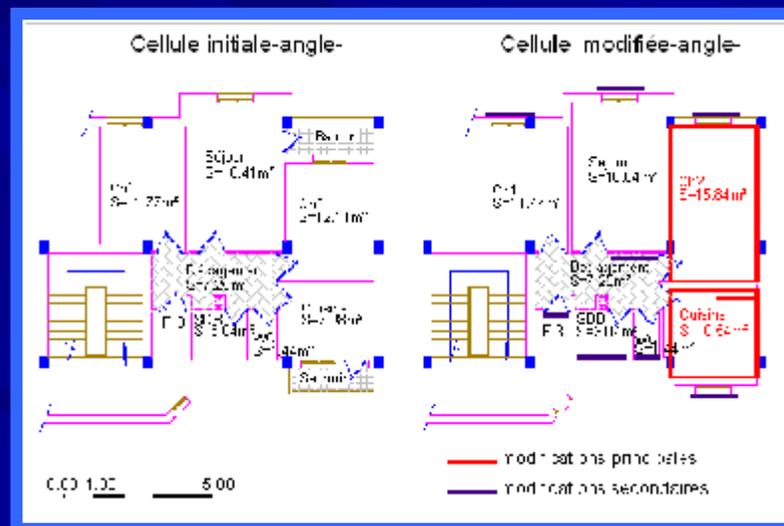
- Changements de la faïence ou du carrelage dans la cuisine et les salles d'eau;
- Remplacement de la menuiserie ou dans d'autre cas la pose des persiennes et des barraudages;
- travaux de peinture ; électricité et plomberie;
- décoration diverses en plâtre, ; marbre et faïence.



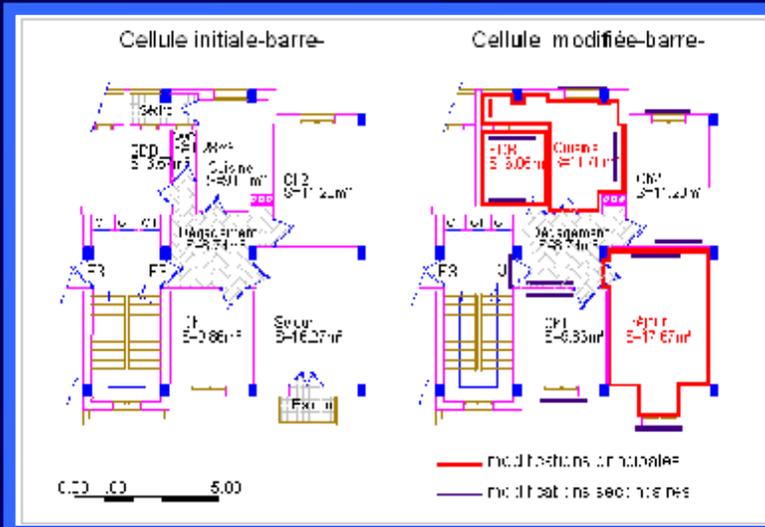
Les modifications effectuées dans la cuisine



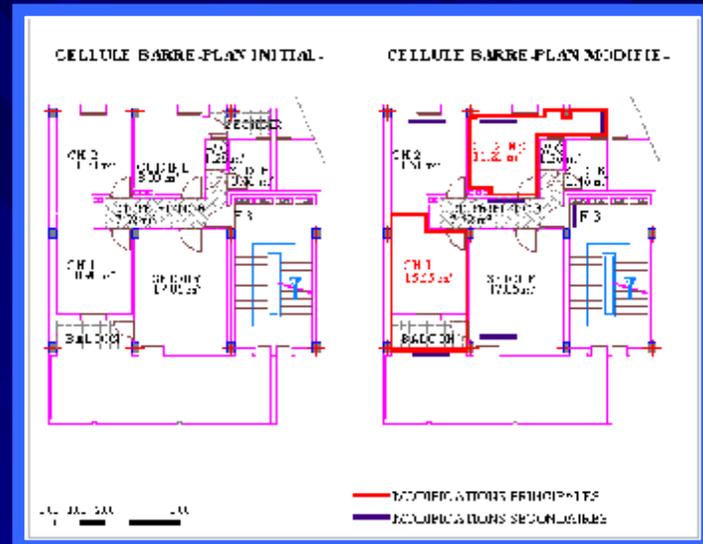
Les modifications effectuées dans la chambre 2



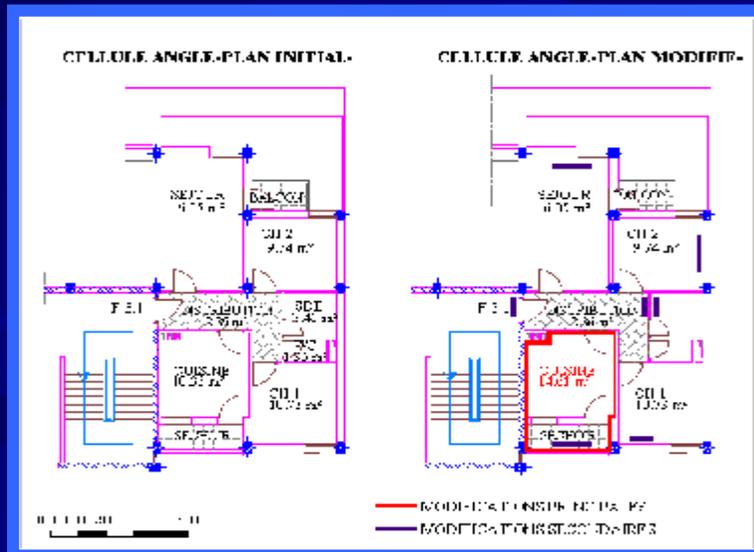
Les modifications effectuées dans la cellule angle- programme 1 et 2.



Les modifications effectuées dans la cellule barre- programme 1 et 2.



Les modifications effectuées dans la cellule barre- programme 3.



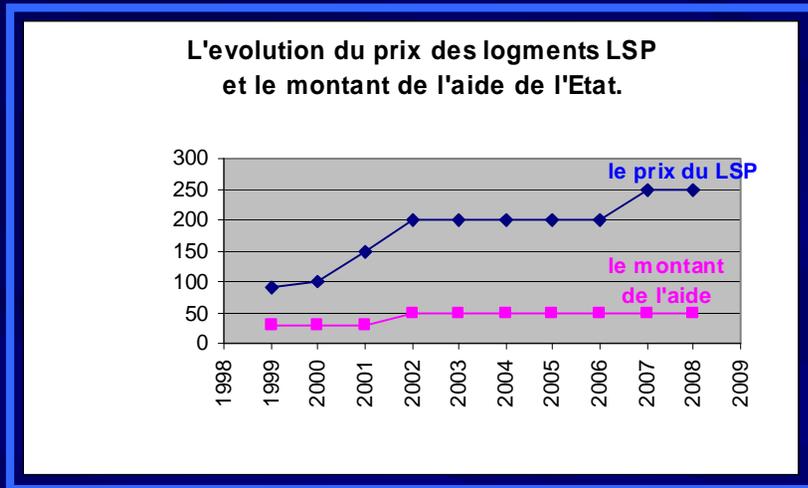
Les modifications effectuées dans la cellule angle- programme 3.



Les modifications effectuées dans la cuisine- programme 3.

Le financement des logements LSP.

Ø Prix des logements LSP : une évolution très accélérée.



L'augmentation des prix des logements n'a pas été suivie d'une augmentation conséquente de l'aide étatique pour le financement du logement social participatif, et cela ne facilite pas la tâche ni aux promoteurs ni aux bénéficiaires.

Ø Coût des modifications : des montants qui varient du simple au double.

le prix des travaux peut aller du ¼ du prix du logement jusqu'à la moitié du prix selon l'état de l'appartement et l'ampleur des transformations projetées, ainsi qu'aux moyens financiers que disposent les propriétaires.



Des modifications effectuées pour une correction et une amélioration de logement



Ø Avantages des modifications

- L'amélioration du logement ;
- La satisfaction personnelle;
- la participation réelle de l'acquéreur.

Ø Inconvénients des modifications

- Provoquer des problèmes au niveau du système structurel du logement ;
- Le changement du cadre bâti.

Encourager la participation citoyenne : Une meilleure solution pour la préservation du cadre bâti (LSP) et l'embellissement de l'image sociétale.

Le logement social participatif est une formule très intéressante parmi les nouveaux programmes de l'habitat dans notre pays; il devrait trouver sa vraie place, en lui introduisant de nouveaux concepts et en revoyant ses principes surtout en ce qui concerne la participation des acquéreurs dans le processus du logement, cette participation ne doit pas rester seulement financière, mais elle doit associer les futurs bénéficiaires dans le choix de leurs logements, la conception et la qualité des espaces, ainsi que les matériaux utilisés lors de la réalisation.



Faire participer le citoyen dans la conception de son logement évite beaucoup de dépenses inutiles, et fait gagner le temps et permet de connaître les vraies besoins de la population en matière de logements.



Faire participer le citoyen dans la conception de son logement le responsabilise ultérieurement davantage dans la gestion et la préservation de son habitat et même de son environnement urbain.

La qualité de vie urbaine passe nécessairement par une meilleure cohabitation des différents usagers et des différents usages de l'espace.

Le secteur du logement est une partie essentielle dans la vie urbaine, il constitue le point de départ de la vie de tout individu, et le lieu de confort et de détente après plusieurs heures de production dans la vie professionnelle.

La participation des citoyens est une des exigences actuelles primordiales pour améliorer le secteur du logement ainsi que plusieurs secteurs, où la décision des citoyens est très importante dans les différents projets de la vie à court terme et aussi à long terme.

Pour faire avancer une société vers le développement et la réussite dans tous les domaines de la politique, économique et sociale, l'État doit travailler en collaboration avec ses citoyens par différents moyens d'information et de consultation.

Le logement social participatif (LSP) est la bonne réponse aux exigences de la catégorie sociale moyenne, qui a tant rêvé d'un logement dans lequel elle va exprimer ses besoins et ses aspirations en matière de conception et de qualité de l'espace.

Le logement social participatif revêt à la fois le caractère promotionnel et le caractère social.

Le caractère promotionnel du logement social participatif oblige les promoteurs responsables de ces programmes de procéder à plusieurs démarches essentielles au développement du logement LSP (et de l'habitat en général) à savoir :

- **Étudier le quotidien de la population** et apprendre à connaître ses besoins et ses attentes.
- **Améliorer la qualité du logement** pour empêcher les transformations continues des logements et qui nuisent au cadre bâti et à l'environnement urbain.
- **Faire participer les acquéreurs dans le processus du logement** (conception- réalisation- gestion).



La participation citoyenne, est l'une des exigences de la gouvernance urbaine, cette contribution de la population dans les projets de la société, encourage le développement et la durabilité de la ville.