



Projet de 1652 logements AADL à Ouled Yaïch , BLIDA

Reportage réalisé par
A. Amrouche et N. Rif

Dans le respect des directives du POS dans lequel il s'intègre, ce projet structurant, lancé fin 2001 et réalisé en un peu plus de deux années (étude et réalisation) se situe aux abords de la ville de Blida. L'un des éléments les plus forts du projet est sans conteste la rue piétonne qui le traverse et qui trouve sa logique dans le plan d'aménagement de ce nouveau quartier.



Les 1500 logements inscrits au programme initial location-vente, avec le programme additif pour un total de 1652 logements de R+9 à R+16 (50% de type F3, 50% de type F4), sont disposés autour d'espace libres en îlots aménagés avec des places, parkings aériens, locaux de commerces, services, etc.

Le projet suggère une nouvelle typologie d'occupation des terrains. En effet l'échelle des bâtiments tranche avec les constructions environnantes qui ne dépassent pas les R+5. Une nouvelle densité est donc proposée pour la ville de Ouled Yaïch, avec à la clef un nouveau quartier de plusieurs milliers de logements et plusieurs équipements publics.

Dans le projet initial, il était prévu un socle urbain sur plusieurs niveaux donnant sur le boulevard périphérique, avec un accès à la cité à travers une porte urbaine. La rue piétonne aussi devait être surélevée laissant place à un socle de commerces de services ainsi qu'un parking couvert, le tout aménagé comme centre de quartier. Malheureusement, le financement n'a pas suivi, c'est ainsi que tous les socles urbains ont été supprimés. Pour les architectes qui avaient la charge de concevoir ce projet, c'est bien sûr une grande déception. Le résultat ne reflétant pas l'ambition et l'audace du premier programme. Ceci dit, le projet par son envergure fait figure de starter pour l'amorce de l'aménagement de tout le nouveau quartier prévu par le POS. La même densité sera t-elle reconduite? ...



BKL Industries



CERTIFICATION ISO 9001-2000

Faites le bon choix

Mensuiserie Bois

- Aucune étanchéité
- Aucune isolation
- Aucune insonorisation
- Aucune sécurité
- Entretien permanent
- Déformation et malfaçon
- Aspect vétuste
- Installation et fixation médiocre
- Aucune garantie ni Service Après-Vente
- Sujet aux parasites et aux termites

Mensuiserie PVC BKL

- Etanchéité optimale (A3EVEE)
- Résistance au vent
- Insonorisation : réduction jusqu'à 40 dB
- Résistance au choc
- Résistance aux écarts de température
- Aspect moderne et inaltérable
- Installation par vis d'ancrage calfeutrée
- Matériau inerte et inaltérable
- Aspect moderne et adapté à tous style d'architecture
- Isolation thermique, réduction des factures Gaz/Electricité
- Garantie 10 Ans - SAV assuré
- Rénovation rapide sur Cadre Bois



Normé NA 5437

BKL[®] Des fenêtres pour la vie



BKL Industries spa, 48 Lot d'Appremont,
Air de France, Bouzaréah, 16340 Alger, ALGÉRIE
Usine : Z.I. N°II Ouled Yaïch B.P143 Beni Mered, BLIDA
Tél: +213 21 93 71 78 Fax : +213 21 93 71 79
E-mail : info@bkl.dz Website: www.bkl.dz

Habiter mieux ou loger d'abord...

Reportage réalisé par Nahla RIF

Le programme location-vente des logements AADL avait pour but initial de permettre au cadre moyen l'acquisition d'un logement sur la base d'un crédit étalé sur vingt ans.

Cette formule est une des solutions retenues en vue de la réalisation de pas moins de 55 000 logements d'habitat promotionnel, donc à standing moyen, au profit de celui d'habitat social amélioré.

La faible disponibilité foncière a mené l'AADL à densifier l'occupation au sol par le recours aux IGH (immeubles à grande hauteur).

Les immeubles à grande hauteur ?

Pour ce qui est du programme national dans sa globalité, il faut savoir, que les immeubles à grande hauteur n'ont pas concerné les petites villes comme Tizi-Ouzou, Béjaïa, Médéa plus adaptées aux

bâtiments à moyenne et basse hauteur. Le lancement des deux programmes s'est, en substance, présenté sous deux formes différentes. Pour les logements de grande hauteur, explique Mme Bouguerra : "l'appel d'offres a été lancé en étude et réalisation, ce qui nous a amené à lancer un avis d'appel d'offres pour le choix des entreprises qui devaient elles mêmes faire les études. Ceci pour les bâtiments à grande hauteur pour les wilayas d'Alger, Constantine, Oran et Annaba. Le deuxième programme a, en revanche, été lancé uniquement en réalisation. Nous avons fait les études et le suivi avec les bureaux d'études, il y a eu des consultations, les dossiers techniques ont été déposés, un jury technique pour choisir et ce n'est qu'après qu'il y a eu la sélection des entreprises ". Une fois les travaux entamés, il s'est avéré que, hormis Cosider et la société chinoise, la CSCEC, les entreprises de bâtiment algériennes ne sont pas expérimentées dans les IGH. Par conséquent, les responsables de l'AADL ont été obligés de revoir à la baisse les gabarits initiaux passant ainsi de R+17 à R+7 ou

R+9. " Les quelques bâtiments à grande hauteur maintenus devaient constituer au niveau d'Alger et d'Oran, à titre d'exemple, des éléments d'appel, voire des éléments d'urbanisme. Si vous faites la comparaison entre les projets des deux programmes 2001/2002, vous remarquerez que nous perdons en hauteur ! " souligne notre interlocutrice.

Contrairement aux usages, l'entreprise de réalisation a été amenée à sélectionner " le " bureau d'étude... Cette " entorse " à la loi en vigueur n'a, en effet, pas manqué de susciter la colère des architectes. " Pourtant nous avons fait participer tout le monde. L'Ordre des Architectes était membre du jury technique, étaient représentées aussi la Direction de l'Urbanisme, la Direction du Logement,... Et nous avons abouti à un compromis. Par ailleurs, nous avons exigé de ces entreprises de réalisation de choisir un bureau d'études agréé. Finalement, nous sommes parvenus à faire appliquer les instruments d'urbanisme ", répond Mme Bouguerra.

Qualité de la production architecturale...

Cet aspect traduit indéniablement toute la problématique du logement type location-vente. Logement promotionnel ou social amélioré ? C'est finalement cette question nodale que se pose l'ensemble des architectes et des urbanistes, mais aussi les bénéficiaires dont certains ont littéralement déchanté après l'acquisition de logements jugés de qualité moyenne. Qu'en est-il concrètement ? Mis à part les techniques constructives englobant la faisabilité technique de la construction : les caractéristiques géologiques, la prise en compte des forces sismiques pour les bâtiments réalisés dans les zones à risque et le type de structure (équipement de coffrage tunnel,...) et de fondations, etc. , l'habitat



promotionnel doit impérativement répondre à des critères de qualité, de fonctionnalité et de sécurité. Pour le cas des logements AADL, hormis l'enveloppe traduisant une architecture plus ou moins moderniste, les systèmes de communication et d'énergie, comme les générateurs de secours en cas de panne électrique, les systèmes de sécurité et d'alarme mais aussi de circulation verticale restent aléatoires sinon insuffisants, alors qu'ils sont incontournables dans la plupart des bâtiments à usage collectif. " Il est certain qu'au début nous avons voulu améliorer la qualité de vie, améliorer l'architecture... Nous voulions en somme rompre avec les pratiques usuelles. Nous voulions réaliser



PLAN DU 3ème, 4ème, 5ème ETAGE

des projets d'urbanisme, avec continuité urbaine, des portes urbaines... Pour ne pas avoir de bâtiments épars, nous avons conçu des socles (niveau urbain) etc. Or, il s'est avéré par la suite que l'AADL n'était pas en mesure de financer la partie services (commerces) et nous avons donc dû renoncer - aucune décision n'est définitive pour autant - à leur réalisation. Pour l'heure nous sommes à la recherche de sources de financement, notamment auprès du

faïence, etc. témoignent de la bonne volonté des concepteurs qui décrivent, néanmoins, davantage un type d'habitat social que promotionnel. La raison serait inhérente au prix du mètre carré du logement en question, qui fait que ce dernier soit vendu au prix du logement social avec les commodités du logement promotionnel. " L'AADL ne gagne rien, en fait, dans la réalisation. Nous avons un petit pourcentage sur la maîtrise d'ouvrage déléguée " ajoute Mme

foncier destiné à la réalisation des logements location-vente, constitue la principale difficulté qu'évoquent d'emblée les responsables de l'Agence. " Les terrains que l'on nous a cédés au Dinar symbolique étaient tantôt exigus, tantôt présentant un problème d'ancrage dans le sens où nous sommes souvent retrouvés obligés de recourir à des fondations en pieux à cause de la mauvaise consistance du sol.



Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme et du Ministère des Finances. Cet état de fait nous contraint aujourd'hui à re-cerner nos études et à revoir tous ces socles sur plusieurs niveaux. Il faut en outre savoir que si les logements sont en partie financés par la CNL, les locaux de commerces ne bénéficient pas de cette prise en charge pour le moment. Et si au début les entreprises en ont réalisé quelques uns, c'est le cas à la cité Gué de Constantine, elles refusent aujourd'hui, faute de financement, de les réaliser " explique la responsable technique de l'AADL.

L'urgence aujourd'hui, soutient-on, est de livrer les logements à leurs acquéreurs qui amène à dire que la réalisation des services se fera en deuxième phase. Pour ce qui est de la qualité spatiale de ces logements, il y a une amélioration certaine au niveau de la conception et de la spatialité. En effet, soutient-on, la surface des F3 avoisine les 75 mètres carrés contre les 65 m² classiques, celle des F4 est en moyenne de 85 mètres carrés. La multiplicité des balcons, les loggias, la salle de bains aménagée, idem pour la cuisine, la qualité du second-œuvre notamment le revêtement du sol (dalle du sol,...) la

Bouguerra.

La gestion immobilière

Il est prévu une conciergerie tous les 50 logements. Pour les R+5 et au niveau de chaque projet, il y a ce que les techniciens appellent "le gestionnaire des biens" avec la structure y afférente (salle de réunions).

Les parkings

Le ratio utilisé pour les parkings est de deux places pour trois logements. Ces derniers se structurent en deux types : souterrains, quand le terrain le permet essentiellement en zone d'agglomération, et aériens le plus souvent.

L'aléa sismique

Depuis le séisme de 2003 et conformément au Règlement Parasismique Algérien révisé, des voiles de contreventement ont été intégrés à l'ensemble des bâtiments réalisés dans le cadre du programme de la location-vente. " La structure traditionnelle a été maintenue avec, comme précité, des voiles " précise Mme Bouguerra.

Lenteurs dans l'exécution, retards de livraison,...

Quelles en sont les principales causes ? S'agissant dans la plupart des cas de terrains domaniaux acquis par l'AADL, le

Regrets et frustrations des concepteurs...

Le projet de la Concorde, situé sur une crevasse au niveau de Sidi Yahia est un projet particulier. D'abord par sa dénivellation. Il était, en effet, prévu de relier la partie haute à la partie basse de Sidi Yahia. " Il s'agit d'un terrain très en pente, avec pas moins de 20 mètres de dénivellation. Initialement, le projet devait être une promenade, un parcours. La particularité de ce projet en dégradé, est supporté par un ensemble d'équipements,... Et tout le problème réside dans la réalisation de ce socle. Car à un moment donné on nous a signifié qu'il ne serait financièrement pas possible de le réaliser. Actuellement avec l'aide du premier responsable de l'AADL, nous nous attelons à convaincre nos partenaires de la nécessité de concrétiser ce projet. Il serait, en effet, dommage de ne réaliser que des immeubles que rien ne relie et qui connaîtront le problème incontournable du vis-à-vis, en l'occurrence les murs de soutènement ! ", conclut la sous-directrice chargée des études techniques. ■