

Département d'Architecture



Mémoire présenté pour l'obtention du diplôme de :
MASTER ACADÉMIQUE

Filière :
ARCHITECTURE

Spécialité :
ARCHITECTURE

Présenté par :
TALEB Ilham

THÈME :

**LE LOGEMENT ÉTUDIANT : UN ESPACE A RÉINVENTER –
REGARD CRITIQUE SUR LES CITÉS UNIVERSITAIRES À JIJEL
(Pole de Tassoust, commune de l'Émir Abdelkader)**

Date de la Soutenance : novembre 2020

Composition du Jury :

Fateh NEDJAR

MAA, Université Mohamed Seddik BENYAHIA - Jijel, Président du jury

Saïd SAFRI

MAA, Université Mohamed Seddik BENYAHIA - Jijel, Directeur de mémoire

Nour El Houda BOUHIDEL

MAA, Université Mohamed Seddik BENYAHIA - Jijel, Membre du Jury

Remerciements

Je remercie Allah le tout puissant pour la volonté, la santé et la patience qu'il m'a données durant la réalisation de ce mémoire, ainsi que l'audace pour dépasser toutes les difficultés.

J'adresse en premier lieu toutes ma reconnaissance à mon encadreur de recherche M. SAFRI Saïd pour le temps qu'il a consacré à apporter les outils méthodologiques indispensables à la conduite de cette étude, j'aimerais le remercier de ses précieux conseils qui m'ont permis de mener à bien ce travail.

Je remercie également les membres de jury qui ont accepté d'évaluer mon travail et de l'enrichir par leurs propositions, M. Nedjar Fateh et Mme. Bouhidel Nour el houda.

Je tiens aussi à exprimer ma gratitude envers l'ensemble des enseignants du Département d'architecture de Jijel qui ont contribué à ma formation.

Enfin, mes sincères remerciements vont à tous ceux qui ont contribué de près ou de loin à la réalisation de ce mémoire.

Aham

Dédicace

À Dieu le Tout Puissant de m'avoir dévoilé le chemin de la réussite, du savoir, et m'avoir donné le courage, la santé, et m'avoir accordé son soutien durant les périodes les plus dures.

Du profond de mon cœur, je dédie ce travail à tous ceux qui me sont chers et spécialement à mes chers parents à qui je dois ce que je suis, je ne trouverai jamais assez de mots pour vous exprimer tout mon amour, ma reconnaissance et ma profonde gratitude pour vos sacrifices.

À ma chère maman, aucune dédicace ne saurait exprimer mon respect, mon amour éternel, merci pour tout ton amour, toute ta tendresse, ta présence et ta patience. Tu t'es sacrifiée pour que je puisse arriver à ce que je suis aujourd'hui, que Dieu te protège.

À mon cher père, la personne la plus digne de mon estime et de mon respect, qui m'a toujours poussée et motivée dans mes études, celui qui s'est toujours sacrifié pour me voir réussir, Mon soutien moral et financier, que Dieu te garde pour nous.

À mes chers frères, Nassim et Samir, et mes chères sœurs Iman et Naziha ainsi que leur mari.

À mes neveux et mes nièces, Marouane, Iyad, Asma, Fatima Hibat-el-Rahman et Safa

À mes cousines et mes cousins.

À mes chères amies et mes collègues.

Mes amies avec qui j'ai passé cinq ans d'étude et de joie Zina et Safa.

Mes chères amies depuis les jours du lycée fatima, Amina, Asma, Nesrine et Nihed.

À toutes les personnes qui m'ont encouragée ou aidée au long de mes études, à tous les gens que j'aime et qui m'aiment.

Alham

Sommaire

– Sommaire.....	i
– Sigles et abréviations.....	ii
– Liste des illustrations.....	iii
INTRODUCTION GÉNÉRALE.....	1
CHAPITRE I: LOGEMENT ÉTUDIANT : CONCEPTS ET CADRAGE THÉORIQUE.....	7
– Introduction.....	7
1. Le logement étudiant : définitions, statuts et typologies.....	7
2. Les étudiants : profils et rapports au logement.....	8
3. La vie en CU, entre espaces mixtes et espaces intimes	11
4. Les caractéristiques qualitatives du logement étudiant.....	17
– Conclusion.....	20
CHAPITRE II : QUELS RÉFÉRENTS POUR UNE RÉINVENTION DU LOGEMENT ÉTUDIANT.....	21
– Introduction.....	21
1. Exemple 1 : la cité universitaire de Genève, CUG (Suisse).....	21
2. Exemple 2 : Tietgenkollegiet, Copenhague (Danemark).....	31
3. Exemple 3 : CU, Maison du Mexique à Paris (France).....	36
– Conclusion.....	42
CHAPITRE III : DÉMARCHE QUALITATIVE POUR UNE RÉINVENTION DU LOGEMENT ÉTUDIANT À JIJEL.....	43
– Introduction.....	43
1. CU de Tassoust (Émir Abdelkader, Jijel) : diagnostic et enjeux.....	43
2. Recommandations qualitatives pour un projet de logement étudiant à Jijel.....	56
– Conclusion.....	58
CONCLUSION GÉNÉRALE.....	59
BIBLIOGRAPHIE.....	61
– Liste des annexes.....	I
– Résumé.....	IV

Sigles et abréviations

- ACL : Agglomération Chef-Lieu. .
- APC : Assemblée Populaire Communale.
- AS : Agglomération Secondaire.
- CAUE : Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement (France). .
- CU : cité universitaire
- CW : Chemin de Wilaya
- DOU : Direction des œuvres universitaires
- MFE : Mémoire de Fin d'Etudes
- ONOU : Office national des œuvres universitaire
- PATW : Plan d'Aménagement du Territoire de la Wilaya.
- PDAU : Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme.
- POS : Plan d'Occupation des Sols.
- RDC : Rez-De-Chaussée.
- RGPH : Recensement Général de la Population et de l'Habitation
- RN : Route Nationale.
- URL : Uniform Resource Locator, « localisateur uniforme de ressource».
- ZET : Zone d'Expansion Touristique.
- ZHUN : Zone d'Habitat Urbain Nouvelle.
- ZI : Zone Industrielle.

Liste des illustrations

Liste des figures

Numéro	Intitulé	Page
01	Structure du mémoire de recherche	6
02	La CU de Genève, vue générale	21
03	Plan de masse de la CUG	22
04	La CUG, Plan de rez-de-chaussée	22
05-08	Vues intérieures du Bâtiment A (CUG)	23
09	Plan du RDC, Bâtiment A (CUG)	23
10	Façade	23
11	Bâtiment B (CUG)	24
11-15	Intérieur de chambre, Bâtiment B (CUG)	24
16	Cuisine et salle à manger	25
17	Salle de billard	25
18-20	Espaces de distribution d'étage	25
21	Plan du RDC, Bâtiment B (CUG)	26
22	Bâtiment C (CUG)	26
23	Plan du RDC, Bâtiment C (CUG)	26
24-27	Espaces intérieurs, Bâtiment C (CUG)	27
28	Bâtiment C(CUG)	27
29-33	Cinq types des chambres (bâtiment D)	28
34-35	Transition verticale (plan du RDC et vue intérieure)	29
36	Espace exposition (300 m ²)	29
37	Bar	29
38	Plans (RDC et étage) du théâtre (330 places)	30
39	Les portiques	30
40	Les accès	30
41	Les balcons	31
42	Les décrochements de façade	31
43	tietgenkollegiet, vur générale	31
44	Plan de situation de Tietgenkollegiet	32
45-46	Croquis d'étude	32
47	la conception de dortoir de Tietgen	33
48	Le plan RDC	33
49-52	Espaces communs au RDC	34
53	Le plan d'étage	34
54-57	Espaces d'étages	35
58	Typologie des chambres	35
59-62	Façades sur cour intérieure et sur rues	36
63	La CU ou Maison du Mexique	37
64	La situation de maison du Mexique	37
65	L'entrée principale	38
66	Les hébergements des étudiants	38
67	Plan du RDC	39

68	Entre cafétéria et auditorium	39
69	La bibliothèque	39
70	La galerie	39
71	Vue en 3D	39
72	Des couleurs des paliers différentes pour chaque étage	40
73-74	Intégration des chambres (plan d'étage et 3D)	40
75	Localisation des chambres des PMR	40
76	Intérieur des chambres des PMR	41
77	Les nouvelles chambres	41
78	Circulation verticale	41
79-86	Les façades de la maison du Mexique	42
87	Le pole universitaire de Tassoust	48
88	Vue générale sur les résidences universitaires à Tassoust.	48
89	La situation des résidences	49
90	Les composantes de la cité	49
91	La circulation entres les 4 résidences	50
92	Fontaine au centre de la courette intérieure	50
93	Aménagement de la chambre	51
94	Disposition des chambres	51
95	Vue sur le restaurant	52
96	L'accès de l'administration	52
97	Foyer de la résidence	53
98	Salle de sport	53
99	Infirmierie	53
100	Voie intérieure et parking	54
101	aménagements	54
102	Façade de bloc (résidence)	54

Liste des cartes

Numéro	Intitulé.	Page
01	pluviométrique de la wilaya de Jijel	44
02	Situation et limites de la commune de l'Émir Abdelkader.	45
03	Les quatre ensembles de la commune	45
04	Plan de situation de l'AS Tassoust	47
05	Les quatre POS de l'AS Tassoust	47

Liste des tableaux

Numéro	Intitulé	Page
01	Synthèse AFOM	54

INTRODUCTION GENERALE

INTRODUCTION GÉNÉRALE

« L'enseignement supérieur est le palier qui a connu l'évolution la plus importante dans l'ensemble des pays du monde indépendamment des systèmes politiques, des niveaux de développement et des politiques de l'éducation ».¹

Le développement du tertiaire supérieur est, en effet, un pari décisif sur l'avenir de tous les pays, et un enjeu de première importance pour toute nation se voulant un rôle dans le groupement mondial. *« L'enseignement supérieur suppose un encadrement adéquat et des conditions matérielles acceptables. En l'absence de ces conditions, il devient une drogue qui tue lentement, très lentement les sociétés ».²*

▪ Le logement étudiant et son évolution: contexte général

Le logement étudiant est un type d'habitat spécialement dévolu à la catégorie de la population qui poursuit des études supérieures. Il est un enjeu important pour le développement de la période étudiante.

Le premier modèle de logement étudiant était connu sous l'appellation de dortoir. Il était apparu au XIII^e siècle sous l'égide des universités d'Oxford et de Cambridge en Grande Bretagne. Ce modèle a servi aux collèges et universités anglo-saxonnes, comme ensembles intégrés dans le système urbain, mais fermés et orientés autour de leurs quadrangles³. Les universités étaient peu nombreuses, donc, elles ont implanté des dortoirs plus proches à chaque université pour satisfaire le besoin quantitatif grandissant des étudiants.

Mais, au XIX^e siècle, il est signalé la création des campus américains aux États-Unis avec des logements non isolés (Virginie en 1817). Alors qu'en 1919, on enregistre la naissance des foyers d'hébergement d'étudiant en France, et ensuite les cités universitaires en 1925, dont la cité universitaire internationale de Paris.

Ces dernières années, le logement étudiant connaît certaines évolutions, dont l'un des moteurs de ce changement est la réforme européenne des universités. En effet, la réforme visant à harmoniser les cycles universitaires LMD (Licence – Master – Doctorat) a conduit à

¹ BERKANE Youcef (Pr.), *« le financement de l'enseignement supérieur en Algérie : contraintes et perspectives »*, 2005, p6 . URL : <http://revue.umc.edu.dz/index.php/h/article/view/921>

² BEN DHIA A., 1985, *« L'université tunisienne : le temps des questions, l'âge des nouvelles options »*, Publication du Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche scientifique, Tunis, p.108. URL : <https://books.openedition.org/irmc/1567?lang=fr>

³ *Quadrangle* : est un espace ou une cour, habituellement rectangulaire (carrée ou oblong) en plan, dont les côtés sont entièrement ou principalement occupés par des parties d'un grand bâtiment (ou de plusieurs bâtiments plus petits). Le mot est probablement le plus étroitement associé à l'université ou aux campus.

l'émergence de diverses formes en passant par la reprise de l'ancienne formule de « *chambre chez l'habitant* », au logement en résidence universitaire ou encore la « *colocation* »¹.

▪ **La situation du logement étudiant en Algérie**

En Algérie, le secteur de l'enseignement supérieur a connu depuis l'indépendance du pays un essor et un développement considérable ce qui est traduit par la création de nouvelles universités et spécialités et des nouveaux pôles. Ce secteur est gratuit et son financement est pris en charge totalement par l'État ce qui permet à toutes les couches de la population de bénéficier de ce système.

Or, « *le défi des universités n'est plus seulement de rendre accessibles les études supérieures à un plus grand nombre d'étudiants, mais consiste également à offrir une formation initiale de qualité* »². Malencontreusement l'université algérienne n'arrive pas encore à conquérir une place parmi les meilleures universités dans le monde. Cela nous pousse à réfléchir sur cette situation et les vrais problèmes qui en sont générateurs.

Pour améliorer l'image de l'université et concourir à la compétitivité en question, il existe plusieurs facteurs. L'un de ces facteurs est lié au lieu de résidence universitaire, qui est censé assurer et offrir toutes les conditions de confort pour la réussite des études. C'est le cas dans les grandes universités mondiales des pays développés, qui sont arrivés à intégrer l'habitat étudiant comme critère de choix des études.

Aussi, après l'indépendance, on reconnaît que l'offre et la demande d'hébergement des étudiants pouvaient coïncider, aujourd'hui la croissance du nombre de logements n'a pas suivi celle des étudiants. On constate non seulement un vieillissement, mais aussi une dégradation du parc des résidences existantes, mais aussi un déficit croissant entre les demandes enregistrées et le nombre de chambres offertes.

En Algérie, 562 000 lits dans 435 résidences universitaires sont réservés pour l'hébergement des étudiants. L'ONOU (Office national des œuvres universitaires) - représenté localement par la DOU (Direction des œuvres universitaires) - assure aux étudiants des prestations de services tel que : le transport, la restauration et l'hébergement qui facilitent et accompagnent

¹ Camille BUISINE, Étude exploratoire sur le logement-étudiant et les services à la mobilité Dans la Région Nord-Pas-de-Calais Enjeux et éléments de réflexions ,2014 ,p5 <https://cpdp.debatpublic.fr/cdpd-regl/file/153/logement-etudiant-nord-pdce34c.pdf?token=YpciHhJu>

² FRENAY Marianne, WOUTERS Pascale et RAUCENT Benoît, « *Les pédagogies actives : enjeux et conditions* », , 2006 ,p.80. URL : <https://www.amazon.fr/Questions-p%C3%A9dagogies-dans-l'enseignement-sup%C3%A9rieur/dp/2874630543>

leurs études universitaires... Mais, malgré cela, la question de l'habitat universitaire reste encore une affaire de statistiques (nombre de lits) reléguant de fait toute approche qualitative.¹

En effet, l'effort de réaliser des cités universitaires – notamment lors de l'embellie financière du début des années 2000 - est un fait indiscutable, mais cet effort ne s'est intéressé qu'à répondre à des exigences d'ordre quantitatif au détriment de la qualité, c'est à dire la prise en charge effective de la vie étudiante.

▪ **Les cités universitaires à Jijel : contexte local**

La question du logement étudiant reste encore dans l'ombre, notamment dans notre pays. Un tel constat constitue l'une des raisons ayant motivé notre engagement quant au choix de ce thème/sujet lié à notre parcours universitaire, notre expérience personnelle et notre vécu en résidence universitaire durant cinq (5) années d'études.

Les cités universitaires à Jijel, comme toutes les cités algériennes, présentent un grand nombre de problèmes liés principalement à l'espace architectural, sa conception, et ce depuis l'environnement extérieur jusqu'à la chambre et autres espaces intérieurs.

Il s'agit ainsi de porter des éclairages sur la cité universitaire comme cadre de vie étudiante. L'objectif est de mieux comprendre les exigences et les meilleures conditions à créer afin de concrétiser un saut qualitatif en termes de conception et de réalisation du logement étudiant en Algérie de manière général et à Jijel en particulier.

Au niveau local, nous constatons que les cités universitaires souffrent de plusieurs problèmes qui sont le résultat d'une mauvaise programmation et conception qui impactent négativement la vie quotidienne de l'étudiant résident.

Cette vie étudiante dont les besoins ne se limitent pas uniquement à ceux de manger et de dormir. Mais, plus que ça, elle est un tout plus complexe, riche et diversifié. Il s'agit de devoir parler des autres besoins en matière de : culture, communication, information, loisir, santé, sport, transport... comme de la qualité des espaces conçus et réalisés et leur degré de confort.

Ainsi, de nombreux problèmes sont rencontrés au niveau des cités universitaires que nous avons l'habitude de fréquenter localement, à Jijel comme à Tassoust (commune de l'Émir abdelkader). À ce titre, nous relevons notamment sur le plan sociospatial :

¹URL : <http://www.onou.dz/>

- une négation de la demande estudiantine en logement - si ce n'est la distinction entre le genre, garçons ou filles – et ce en termes de profils existants de l'étudiant : statut universitaire (graduation / post-graduation, étudiant / chercheur), statut familial (célibataire / marié), âge, état de santé physique (cas des PMR¹)... ;
- une réduction programmatique très rationalisée des espaces résidentiels au minimum requis ;
- une mauvaise qualité architecturale touchant à tous les plans : contextuels, formels, fonctionnels voire structurels ;
- une absence de confort spatial dans tous ses aspects : surfaciques, acoustiques, thermiques... ;
- une mauvaise articulation entre espaces d'échange et ceux d'intimité, illustrée aussi bien au niveau des espaces extérieurs des cités qu'à l'intérieur des blocs de résidence ;
- des lacunes et des dysfonctionnements liés à toutes les phases du processus de projet des cités universitaires : depuis la programmation architecturale et urbaine jusqu'à la réalisation des travaux.

▪ La problématique du logement étudiant à Jijel

Afin de remédier à de tels problèmes, de nature architecturale, mais qui impactent négativement autant la qualité de vie des étudiants que leur parcours d'études (situations d'abandon ou de déprime, échec universitaire...), nous nous permettons de poser les questions ci-après, dont notre question centrale :

- Comment réinventer le logement étudiant en répondant aux exigences d'une démarche qualitative dans le contexte universitaire jijélien ?

Ensuite, nos questions auxiliaires :

- Quelles sont les caractérisations architecturales du logement étudiant ? Quelles exigences en matière de qualité architecturale ? Quels profils pour la demande estudiantine en logement en Algérie ? Problématique mixité / intimité en logement étudiant, de quoi s'agit-il ?
- Quels référents pour une réinvention du logement étudiant dans le contexte universitaire algérien ? Quels principes retenir en matière de qualité architecturale suivant la forme d'hébergement estudiantine envisagée ?

¹ Personnes à mobilité réduite.

- Quel est l'état des lieux en matière d'infrastructures d'hébergement universitaires à Tassoust (commune de l'Emir Abdelkader) en tant que cas d'étude ? Quelles orientations et préconisations en vue d'y réinventer le logement étudiant ?

En poursuivant notre recherche, nous posons les deux hypothèses de recherche suivantes :

- i. La caractérisation qualitative de l'architecture du logement étudiant participe à sa promotion en tant qu'hébergement universitaire favorable à l'épanouissement de la vie estudiantine et de l'enseignement supérieur dans le contexte universitaire jijelien.
- ii. Le traitement de la problématique mixité / intimité en logement étudiant, en terme de cohabitation peut être un vecteur de la promotion d'une architecture qualitative des infrastructures d'hébergement universitaires

L'objectif principal de notre recherche sur le logement étudiant est, en premier lieu de souligner les problèmes générés par une architecture inadéquate à une demande en constante évolution, et en second lieu d'apporter des solutions pour améliorer la qualité architecturale au sein des projets des cités universitaires en termes de : convivialité, confort et sécurité.

De la sorte, notre étude vise essentiellement :

- Une compilation de recommandations nécessaires pour réhabiliter et mettre à niveau les cités universitaires existantes ;
- Une caractérisation architecturale du logement étudiant devant servir telle une revue de références en direction des nouveaux projets de cités universitaires.

▪ **Quelle méthodologie de recherche sur le logement étudiant à Jijel ?**

Afin de trouver des réponses à notre problématique, et pour vérifier nos deux hypothèses, notre démarche méthodologique est exécutée en deux temporalités présentées comme suit :

- i. Une approche théorique

Celle-ci se scinde elle aussi en deux grandes tâches : l'une, concerne la recherche bibliographique. À ce titre, nous avons collecté le maximum d'informations qui portent sur notre thème de recherche, le logement étudiant en l'occurrence, pour en faire le tri, à travers une recherche en bibliothèques afférente à différents documents (ouvrages, revues, articles, mémoires et thèses), et une recherche électronique pour une consultation en ligne d'un grand nombre de sites et de fichiers téléchargés versant aussi dans le sujet que nous étudions.

L'autre, touche au travail analytique qui nous a aidés notamment à appréhender les notions clés et à étudier trois cités universitaires choisies pour leur qualité architecturale exemplaire.

ii. Une étude de cas

Celui-ci étant une cité universitaire à Tassoust (commune de l'Emir Abdelkader). Ainsi, cette étape consiste en deux approches : la première est spatiale. Elle débute par recueillir toutes connaissances sur l'état des lieux : documents, plans ou autres informations. Il s'agit aussi d'observation, de visite du site, de prise de photos, de relevé architectural des lieux ...

La deuxième étape est sociale. Elle est réalisée grâce à des entretiens directs et ouverts¹ avec les acteurs concernés, dont la willaya et les autres gestionnaires locaux : Direction des œuvres universitaires, Université, Résidences universitaires, Commune de l'Émir Abdelkader...

Comme tous les travaux de recherche notre travail a rencontré certaines difficultés et contraintes, dont le manque et l'insuffisance des données et documents sur le thème ciblé. Aussi, des difficultés nous ont contraints à limiter notre étude de cas étant donné les règles imposées de distanciation sociale avec l'avènement de la pandémie du Covid19

Après l'introduction générale traitant de la problématique et de la méthodologie de recherche, notre travail se présente selon une structure en trois chapitres :

- Le premier chapitre étant une ouverture théorique qui s'attachera à définir les mots clés liés au logement étudiant et à ses caractéristiques, ses typologies...etc.
- Le deuxième chapitre est une analyse des exemples des cités universitaires à travers le monde pour explorer les techniques et les bonnes pratiques en matière de conception et de réalisation des logements étudiants.
- Le troisième chapitre consiste en étude de cas : d'abord, le diagnostic et par la suite, les propositions et les recommandations pour une réinvention d'un logement étudiant.

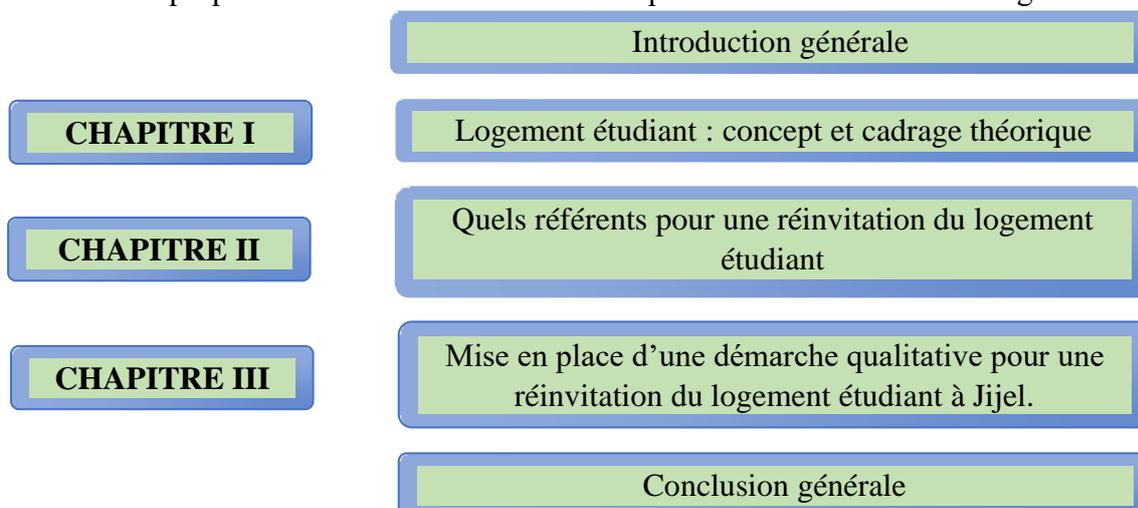


Figure 1 : **Structure du mémoire de recherche** Source : Auteur, 2020

¹ Voir en annexe guide synthétique des entretiens

**CHAPITRE I : LOGEMENT ETUDIANT :
CONCEPTS ET CADRAGE THEORIQUE**

CHAPITRE I : LOGEMENT ETUDIANT : CONCEPTS ET CADRAGE THEORIQUE

- **Introduction**

« Vivre ensemble et autrement ? Cela s'arrête-t-il à imaginer d'autres façades et d'autres rues ? Et pourquoi ne pas aller plus loin ? Pourquoi rester enfermé dans son appartement, chacun sa télé et son frigo, ses abonnements et ses soucis ? Créer des liens solides passe aussi par la cohabitation, c'est-à-dire le partage de l'espace de vie. Néanmoins cette vie collective doit être un plaisir et non une punition. Il est hors de question de perdre en qualité de vie, mais au contraire d'en gagner ! Comment alors concilier ces désirs apparemment contradictoires : ne plus être seul(e), créer et multiplier les liens, sans perdre de liberté, rester indépendants et vivre confortablement ? »¹

Pour concevoir des logements pour étudiants en harmonie avec le mode de vie des étudiants, il faut une bonne compréhension des particularités de la population estudiantine, des lieux dans lesquels ils vivent, et surtout les besoins variés de cette population jeune.

1. Le logement étudiant : définitions, statuts et typologies

1.1. Définitions du logement étudiant

Appelé aussi « habitat universitaire », le logement étudiant est un type de logement spécialement dévolu à la catégorie de la population qui poursuit des études supérieures. Il est en majorité situé au campus universitaire ou bien à proximité de lieu d'études, et englobe principalement les résidences ou cités universitaires et les résidences privées louées par leurs propriétaires exclusivement à des étudiants.²

Ce type de logement a pour but d'aider les personnes les plus en difficultés et/ou les plus éloignés de leur famille à trouver un logement à proximité de leur futur lieu d'étude. C'est un lieu de vie qui offre des avantages et des prestations intéressantes : accès sécurisé, atmosphère conviviale, services de ménage, petit-déjeuner...etc.

1.2. Statuts de logement étudiant

Généralement, et comme c'est le cas d'ailleurs en Europe, le parc de logement met à disposition des résidences étudiantes, qui sont de statut public ou privé.

¹ MARANDOLA Marthe et LEFEBVRE Geneviève, « *Cohabiter pour mieux vivre* », Septembre 2009, p.10.

² CHOURIB Marowa, « *Une réflexion sur l'espace de vie d'un étudiant en architecture* », 2017, p10. URL : https://issuu.com/marowa.chourib/docs/le_m__moire_final1

Pour le secteur public, il existe un organisme chargé des œuvres universitaires qui propose des résidences sociales dont les loyers sont plafonnés et déterminés par des barèmes fixés. Ainsi, les résidences publiques sont subventionnées par l'État, et souvent les étudiants logés bénéficient d'un accompagnement d'aides. Le deuxième statut ou type, ce sont les résidences étudiantes privées qui sont conçues par des promoteurs, gérées par le secteur privé et payé par l'étudiant¹.

1.3. Typologies de logement étudiant

Le logement étudiant prend plusieurs formes ou typologies :²

- Les chambres en CU : ce sont des chambres au sein d'une CU d'une surface habitable de 9 m² au minimum ;
- Les foyers d'étudiants: ce sont des structures d'hébergement dont le montant du loyer se situe entre celui d'une chambre en CU et celui d'une résidence étudiante privée ;
- Les résidences étudiantes privées : des chambres ou appartements à un prix élevé en raison du service inclus ;
- Les logements sociaux pour étudiants : un logement social est un logement destiné, par un organisme public ou privé, à des personnes à revenus modestes qui auraient des difficultés à se loger sur le marché libre ;
- Le logement étudiant chez l'habitant ou une personne âgée : Louer une chambre chez des habitants, ou vivre avec une personne âgée pour prendre soin d'elle ;
- La colocation pour étudiants : vivre avec d'autres personnes dans le même logement en divisant le prix du loyer.

2. Les étudiants : profils et rapports au logement

2.1. Profils des étudiants

Il n'existe pas un seul profil d'étudiant, la condition des étudiants a évolué et l'on a à faire à une grande diversité de profils d'étudiants. Les études s'allongent ce qui augmente l'âge moyen de l'étudiant. Certains entament un doctorat, certains changent à plusieurs reprises de parcours et d'autres reprennent leurs études plus tardivement³. Cela amène à une population étudiante vieillissante. Par ailleurs, les études se démocratisent, l'offre de parcours supérieurs

¹ FAURE Julien, « *Habiter petit et habiter bien, étudiant contemporain* », 2016, p12. URL : https://issuu.com/julienfaure/docs/ensag.me_moire_m2_habiter_petit_et_

² URL : <https://www.immojeune.com/7-types-logements-etudiants.html>

³ MOJEIKISSOFF (2014), Cité par MAGERAT Romane. « *Le logement étudiant : ménages et étudiants, comment cohabiter ? Approche qualitative de cohabitations entre ménages et étudiants au sein d'habitations unifamiliales liégéaises* », 2019 .URL : <http://hdl.handle.net/2268.2/6839>

accroît et l'offre universitaire s'internationalise, ce qui augmente le nombre d'étudiants. Les étudiants se différencient par leur âge, formation, origine sociale, situation financière...¹

Les étudiants ne consacrent évidemment pas tous le même temps à leurs études. Ils ont différents usages de la ville et différents investissements. Certains ont des parents garants, certains travaillent après les cours afin de payer leurs études, certains s'engagent dans des actions étudiantes...

2.2. Mobilité des étudiants

La mobilité des étudiants n'est également pas identique. Ils peuvent envisager leur logement de plusieurs façons. Certains y voient un lieu de travail, d'autres un lieu de repos et d'autres encore un lieu de convivialité souvent synonyme de colocation.²

Les profils des étudiants dictent ainsi le choix de leur logement. La durée d'occupation du logement est variable selon l'étudiant. Il est récurrent que ces derniers changent de logement au cours de leurs études à cause d'un manque de qualité de ce dernier ou d'un changement de parcours. Il est également possible que l'étudiant abandonne ses études quittant ainsi son logement de façon inattendue.

Bien qu'ils soient parfois imprévisibles, leur situation peut intéresser des propriétaires de logements étudiants. « *Ils sont relativement mobiles et ne s'enracinent pas dans le logement qui pourra être récupéré, sans difficulté, par le propriétaire en fin de bail* »³.

Les étudiants occupent, en effet, des logements de façon temporaire. Ils rentrent dans une étape de transition importante au cours de leur vie.

2.3. Rapports des étudiants à leur logement

Christophe Pecqueur et Christophe Moreau distinguent différents types d'étudiants et manières d'habiter des étudiants. D'après eux, les étudiants ont différentes approches avec leur logement selon leur profil⁴.

Ils effectuent deux classifications qui correspondent à deux manières d'habiter leur logement étudiant. « *D'un côté, les pratiques habitantes des étudiants sont envisagées comme révélatrices de leur capacité "sociologique" à entrer en relation et à échanger avec autrui.*

¹ DEVILLET G. (2011). Ibid.

² PUCA, (2009), Etudier et habiter Sociologie du logement étudiant

³ DEVILLET G. (Dir.), « *Recherche sur l'(in)adéquation entre l'offre et la demande de kots dans les principales villes estudiantines wallonnes* », Rapport final, Juin 2011.

⁴ PECQUEUR Christophe et MOREAU Christophe, « *Les mondes vécus de l'étudiant-habitant, typologies des manières d'être et d'habiter* », In : *Agora – débats / jeunesses*, n°61, 2012, p.106.

[...] D'un autre côté, les pratiques habitantes des étudiants mobilisent leur capacité "axiologique" à maîtriser leurs émotions et à régler leurs désirs. »¹

Premièrement, ils citent donc trois façons d'habiter pour se construire socialement en définissant les types d'étudiants par l'intermédiaire des métaphores animalières.

Ils citent l'étudiant-marmotte qui est enraciné dans son milieu d'origine et qui entretient des relations fusionnelles avec sa famille. Celui-ci ne considère pas son logement comme son chez lui. Cet étudiant a tendance à se replier beaucoup sur lui. Son logement représente son cocon, un espace de repos. Il préfère louer un logement meublé.

L'étudiant-moineau, quant à lui, s'émancipe plus de son milieu d'origine et profite de sa situation pour expérimenter le logement. Il s'approprie le logement et y articule lieu de sociabilité et lieu d'intimité. Il s'investit dans son logement, le personnalise.

L'étudiant-albatros, le troisième type, est toujours en mouvance, il ne parvient pas à s'ancrer quelque part. Il ne prête aucun intérêt particulier à son logement, il se l'approprie très faiblement, s'y ancre peu.

La seconde classification d'étudiants porte donc sur leurs façons d'habiter pour s'épanouir affectivement et réaliser des projets. Les étudiants font des choix quant à la satisfaction ou restriction de leurs désirs dans le but d'atteindre leurs objectifs. Ils font face à des compromis.

On remarque ainsi, l'étudiant-écureuil qui s'investit beaucoup dans ses études et qui renonce à de multiples tentations. Son logement a une fonction utilitaire et se doit d'être fonctionnel, organisé et situé à proximité du centre, de son lieu d'étude, ... Ce type d'étudiant préfère un voisinage calme et recherche un loyer modéré. L'étudiant-chat se distingue de l'étudiant écureuil car il accorde plus de temps aux loisirs tout en visant également la réussite. Il sait alterner temps de loisirs et temps de productivité. L'étudiant-cigale, quant à lui, a du mal à se concentrer sur ses études, est très distrait. Il est adepte des festivités. Son logement doit pouvoir accueillir ses amis, être ludique, et doit se situer à proximité des services.

Les deux auteurs susnommés soulignent que le profil d'un étudiant peut évoluer dans le temps et donc changer. Dans certains cas, comme dans le cas de l'étudiant-marmotte qui se replie énormément sur lui, les étudiants éprouvent des difficultés d'entretenir des relations. La formule d'habitat semi-partagé peut ainsi aider l'étudiant à créer du lien. En effet, « celle-ci,

¹ Ibid., p106.

tout en préservant le besoin de d'intimité par le maintien d'une distance avec l'autre, pourrait susciter la rencontre et le tissage de liens sociaux au travers d'espaces. »¹

2.4. Logement étudiant en Algérie

Le logement étudiant en Algérie est un service assuré essentiellement par l'État, représenté par l'ONOU (Office national des œuvres universitaire), sous la tutelle du Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche scientifique. L'ONOU a pour mission d'assurer la gestion des services propres à satisfaire les besoins des étudiants liés à l'hébergement, la restauration, les bourses, le transport et les activités scientifiques, culturelles et sportives.

Les CU offrent des services gratuits sinon en contrepartie de paiement de tarifs symboliques. Toutes les dépenses concernant les prestations d'hébergement et même les études demeurent supportées par l'État.

La CU demeure l'unique typologie courante pour abriter toutes ces prestations. Aussi, face au grand nombre d'étudiants dans l'enseignement supérieur, l'État algérien peine à satisfaire une demande en hébergement universitaire dans une augmentation continue.

L'étudiant algérien, quel que soit son profil, n'a pas le choix d'opter pour tel ou tel type de logement. Dès lors, il est orienté de manière automatique vers la CU la plus proche ou disponible, située intramuros ou extramuros à la ville où se trouvent les lieux d'études et universités.

Il faut souligner que de nombreuses résidences universitaires ont été érigées ces dernières années sur des sites périurbains ou voisins aux agglomérations chef-lieu. Ces résidences sont parfois accolées aux enceintes universitaires.

3. La vie en CU, entre espaces mixtes et espaces intimes

3.1. Définitions des principaux concepts

- i. Du concept d' « *espace* » : L'espace a comme définitions :
 - Selon l'encyclopédie universelle (1995), l'espace est une étendue où se trouvent les astres (Astronomie), durée séparant deux moments, lieu, volume occupé, étendue indéfinie qui contient et entoure tous les objets, surface, milieu affectés à une activité à un usage particulier. Il a aussi le sens de l'environnement qui veut dire : alentour, cadre, contexte, décor, entourage, milieu ;

¹ Ibid., p106.

- « *L'espace se définit comme un monde autour de nous et un entourage de nos conduites* »¹ ;
- « *Le concept d'espace comme une nouvelle matière de la psychologie montrera que toute la structure d'interaction entre les hommes est marquée par le contexte spatial. L'espace n'est donc pas un milieu objectif, mais une réalité psychologique vivante. Il ne s'impose pas à nous comme une contrainte absolue, il peut et doit être modelé au gré de notre personnalité* ». ²
- ii. De l'espace architectural : L'espace architectural a comme définition « *la relation entre des objets et des plans qui définissent une limite. En effet pour l'architecte son activité est de créer le creux, pour contenir, il lui donnera une forme concrète pour offrir un lieu de séjour et une relative liberté de mouvement dont l'homme a besoin* ». ³
- iii. De l'espace universitaire : L'environnement universitaire constitue un lieu majeur de vie et de socialisation pour l'étudiant, les composants de la satisfaction pour ce genre d'espace sont⁴ :
 - L'évaluation des fonctionnalités du lieu (satisfaction de l'étudiant envers le niveau d'enseignement supérieur, la compétence des enseignants, leur niveau d'exigence, la diversité et l'intérêt des options proposés...) ;
 - L'évolution de l'environnement physique (l'emplacement du campus, son état d'entretien, l'esthétique de son architecture, l'aménagement de l'espace, le nombre et la qualité des espaces verts) ;
 - L'évaluation de l'environnement social (la possibilité de se faire des amis, de rencontrer des personnes différentes, l'entente et la solidarité entre étudiants, l'ambiance générale du campus et le sentiment de sécurité).

3.2. Des espaces d'échanges en CU

La notion d'échange est définie comme étant l' : « *Action ou fait de donner une chose et d'en recevoir une autre en contrepartie ; résultat de cette action. Communications d'ordre artistique, littéraire, scientifique qui s'établissent entre deux ou plusieurs pays par l'intermédiaire d'institutions et de moyens appropriés pour développer le patrimoine culturel de chacun d'eux* ».

¹ UEXKULL Jakob., « *Monde des animaux et monde humain* », 1956, p.280.

² MESMIN G., « *L'enfant, l'architecture et l'espace* », 1973,

³ VON MEISS P., « *De la forme au lieu* », 1985, p135.

⁴ FLEURY-BAHI G., « *Psychologie et Environnement* », 2010, p.115.

En CU, les espaces communs peuvent être définis comme un espace de rencontre, de regroupement, de discussion et travail académique, et de convivialité pour les étudiants, se sont des espaces privés d'usage collectif qui favorise l'échange entre la population étudiante de la CU. Ce sont des espaces intermédiaires entre l'espace public et celui privé. Mais quels qu'ils soient, ils doivent être toujours accueillants et confortables, ils peuvent être un jardin collectif, un espace de vie en groupe ou bien de détente.

*« Bâtir des lieux à habiter, n'est-ce pas aussi rassembler tous ces espaces privés pour constituer avec eux une « société » où pourront se tisser des liens autres que ceux, contraints ou indifférents de la juxtaposition, pour que le voisin ne soit pas perçu comme un étranger, un gêneur dont on ne connaît que le bruit ? Or, on est loin d'avoir exploré tous les agencements qui, au-delà de l'intérieur du logement lui-même, permettent de fabriquer des espaces singuliers auxquels les habitants puissent s'identifier ».*¹

Ainsi ces lieux intermédiaires participent pleinement à la qualité architecturale, urbaine de la cité. Ces espaces communs sont divers et multiples à savoir : hall, cage d'escalier, couloir, parking, cour intérieure, jardin ou espace vert collectif, aire de sport...etc.

3.3. Des espaces d'intimité en général

L'habitat demande un équilibre complexe entre le besoin de communiquer avec les autres et le besoin de s'en protéger. L'intimité est un besoin fondamental, le besoin de posséder un espace privé, que l'homme éprouve temporairement et de manière plus ou moins forte selon sa nécessité de prendre des distances avec les autres ou de couper la relation avec l'environnement physique et social.²

Serfaty-Garzon vient confirmer cette coupure en décrivant les « expressions de l'intime » comme « se dérober au regard et au toucher d'autrui, constituer autour de soi un territoire exclusivement personnel, séparer son corps de celui des autres »³. Elle vient également ajouter le fait que les besoins d'intimité se retrouvent autant dans la sphère publique qu'à l'intérieur de l'habitat lui-même. Par ailleurs, Altman, en se basant sur l'analyse de différents auteurs tels que Rappoport et Westin, définit l'intimité comme étant le contrôle sélectif de l'accès à l'individu ou à un petit groupe permettant ainsi d'organiser, selon les désirs de chacun, les interactions avec les autres.

¹ FURET Catherine, In : *Techniques et architecture*, n° 446, Décembre 1999-janvier 2000, p.57.

² BERNARD Yvonne, « Les espaces de l'intimité », In : *Architecture & comportement*, 1993 .

³ SERFATY-GARZON Perla, « Psychologie de la maison : une archéologie de l'intimité », 1999.

L'intimité n'est pas une réclusion vis-à-vis des autres, mais plutôt un jeu de forces opposées, d'ouverture et de fermeture ou d'accessibilité et d'inaccessibilité. Le niveau d'intimité doit être optimum et s'il est plus faible ou plus grand que désiré, il est insatisfaisant. L'intimité concerne autant des individus que des groupes et elle peut impliquer plusieurs types de relations sociales.¹

Le contrôle de l'intimité par personne ou un groupe peut être conçu comme une membrane plus ou moins perméable. Si on projette cette idée sur l'environnement construit, on peut aussi penser à une membrane qui permet des niveaux d'ouverture différents à l'environnement extérieur et qui s'adapte selon les besoins des résidents. L'analogie avec une membrane cellulaire est intéressante en ce qu'elle possède une perméabilité changeante.

Le concept de frontière, en tant que distinction entre soi et autrui, s'assimile à celui d'interface. Entre soi et les autres se trouvent une interface que l'on contrôle et qui est appuyée par notre environnement. Elle se transpose aisément en architecture : comment concevoir une interface qui faciliterait le contrôle du niveau d'intimité, cependant est-ce nécessaire ou faut-il que ces niveaux soient bien définis dans l'espace et que le résident se déplace selon ses besoins.

Enfin, on peut dire que le logement étudiant, tout comme logement familial, doit assurer la sécurité et l'intimité de ses membres. Il faut pouvoir circuler en toute quiétude dans les espaces de distribution sans craindre de tomber sur des individus n'ayant aucun rapport avec le lieu. Cette simple règle demande, comme ailleurs, un contrôle d'accès, qui permette à des visiteurs de venir mais interdise la libre circulation de fâcheux.

3.4. Des espaces d'intimité en CU

L'espace privé est fourni d'une dimension d'intimité, de protection de soi, il rappelle aussi une idée de propriété, et enfin il est un espace de liberté où l'étudiant peut laisser s'exprimer librement son imagination. La chambre est un lieu d'indépendance par excellence, dans lequel l'étudiant peut permettre à avoir une marge d'écart par rapport aux autres.

« Garder son intimité reste important dans le monde étudiant. Un certain nombre d'étudiants limite volontairement leurs relations ; il faut savoir, dit l'un d'eux, maîtriser le rapport qu'on engage avec un autre étudiant, de façon à ce que la relation ne s'amplifie pas trop en temps, en nombre et en profondeur, basculant dans des discussions qu'on ne souhaite pas ou des

¹ALTMAN Irwin, « *The environment and social behavior* », 1975, p256.

irruptions dans le domaine privé dont on a pas le désir. C'est tantôt le travail qui dicte cette distance contrôlée, tantôt le besoin d'une intimité qui se renforce avec l'âge. "Pour ma part, je marque une réticence avec les gens de mon palier, ils sont trop près ; ils ont un regard direct sur ma vie privée" déclare un étudiant habitant une cité universitaire. »¹

L'espace de la chambre est un espace de vie : l'étudiant travaille, dort, s'habille, se déshabille, mange, et reçoit ses amis. Toutes ces activités créent, un certain désordre. Mais d'un autre coté, les étudiants résident à plusieurs dans une même chambre, et doivent respecter certaines règles de la cohabitation y compris dans l'espace de leur intimité.

3.5. De la mixité sociale

La mixité est définie comme un « *mélange de personnes issues de catégories socioprofessionnelles différentes qui se côtoient et cohabitent ensemble dans des zones géographiques délimitées* »². Elle est au cœur de nombreux discours politiques et sociologiques.

La mixité est définie aussi comme un « *terme relevant davantage de l'injonction politique que d'une réalité sociale, il postule que les interactions entre groupes sociaux différents est bénéfique et permet la construction, la reconstruction ou la préservation d'une société inclusive* »³.

La mixité peut également avoir plusieurs connotations qui peuvent cependant être contradictoires.

Ainsi, « *Le mot mixité désigne une notion floue, naviguant entre le pseudo-concept, le slogan, le principe régulateur, l'utopie, le mythe et le simple argument, et s'insérant dans des registres discursifs aussi différents que l'injonction morale, la prise de position idéologique, la description statistique, la prescription législative* ». ⁴

¹ QUEFFELEC Christian, « *Rapport sur le logement étudiant, regards critiques et visions d'avenir* », Conseil général des Ponts et Chaussées (France), 2007, p.14.

URL : https://www.rdvle.com/download/ref_logement_1.pdf

² FANOVARD Julie, « *La mixité sociale au sein des politiques de logement, une révolution ?* », Centre permanent pour la citoyenneté et la participation, collection « *Au Quotidien* », Bruxelles, décembre 2016, p.4. URL : <https://www.cpcp.be/publications/mixite-sociale-logement/>

³ ALEXANDRE Albert, « *Les effets sociaux spatiaux d'un dispositif résidentiel d'incitation à la mixité sociale. L'exemple de la résidence "kolocations à projets solidaires" de la Cité à Oullins (Rhône)* », In : *Géocarrefour*, [en ligne], 04|2017. URL : <https://journals.openedition.org/geocarrefour/10350>

⁴ Philippe Genestier. La mixité : mot d'ordre, voeu pieux ou simple argument ?. *Espaces et sociétés*, 2010, pp.21-36. paris . URL : <https://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes->

Nombreux textes traitent de la mixité sociale en abordant principalement la coexistence des classes populaires et les classes plus aisées. La mixité entre étudiants et habitants n'est pas traitée dans des ouvrages telle quelle.

Actuellement, plusieurs associations tentent, par différents moyens, de créer du lien et de la solidarité entre étudiants et habitants et intégrant les étudiants à l'échelle du quartier ou encore à l'échelle du logement.

i. À l'échelle du quartier

Afin d'encourager les relations entre habitants et étudiants et l'intégration de ces derniers, des associations ont donc fait leur apparition. Ils ont comme but de créer du lien entre différentes générations ou, encore, de lutter contre les inégalités.

Comme exemple L'AFEV en France (Association de la fondation étudiante pour la ville), est une association développée depuis 1991 qui lutte contre les inégalités. Cette association propose, à prix abordable, des logements au sein de résidences, à des étudiants qui s'engagent à mener des actions sociales au sein de la ville ou du quartier où ils résident. Ces étudiants volontaires peuvent, par exemple, accompagner un enfant en difficulté âgé de 5 à 18 ans dans son parcours scolaire en échange d'un loyer modéré. Mais ils peuvent également organiser divers événements. Ils s'engagent donc dans des projets solidaires afin de développer la cohésion sociale.

Donc, de telles associations développent la mixité sociale entre l'étudiant et l'habitant.

ii. À l'échelle du logement

Le logement peut se développer sous de multiples configurations et peut fonctionner de la même manière qu'une chambre ou un studio chez l'habitant. Il s'agit d'un autre moyen de développer la mixité sociale en ayant comme volonté de créer du lien entre les différentes générations qui cohabitent ensemble. Cette forme de cohabitation ne concerne donc pas uniquement et précisément les étudiants.

On trouve un autre modèle de mixité à l'échelle de l'habitation sous forme de la chambre ou de studio chez l'habitant à destination des étudiants. Il s'agit d'une sorte de colocation où un propriétaire loue une partie de son habitation à un ou plusieurs étudiants. Les propriétaires partagent parfois un ou plusieurs espaces communs avec ces derniers, cela varie selon les configurations.

L'écart d'âge entre les cohabitants peut varier, son but n'est pas de réunir des personnes de différentes générations.

En final, la mixité sociale présente de nombreux enjeux¹ :

- Enjeu économique : avantage financier ;
- Enjeu règlementaire et légal : exploitation de l'habitation ;
- Enjeu architectural ou spatial : configuration et partage d'espaces ;
- Enjeu social : relation entre ménages et étudiants ;
- Enjeu comportemental : appropriation, intimité, sentiment de chez soi et sécurité, qualité relationnelle mixité / intimité.

4. Les caractéristiques qualitatives du logement étudiant

4.1. La qualité architecturale : définitions de la notion

- i. Définition internationale de la qualité (norme ISO 8402)² : « *La qualité est l'ensemble des caractéristiques d'une entité qui lui confère l'aptitude à satisfaire des besoins exprimés ou implicites* ».
- ii. Autres définitions³ :
 - La qualité n'est ni une idée, ni une pensée, car l'idée et la pensée sont abstraites alors que la qualité doit être objective et concrète ;
 - La qualité est la mesure de la satisfaction du client, ou encore la conformité d'un produit aux exigences du client.
- iii. La qualité est donc...
 - Un outil d'analyse extrêmement précis et rigoureux : par ce qu'elle permet de descendre très bas le détail en appuyant particulièrement sur la validité de chaque processus ;
 - Organisation : décrire une tâche conduit précisément qui l'a faite, comment il a fait, dans quel contexte il l'a faite. La qualité réduit les inconnues, le hasard et les incertitudes ;
 - Un outil de communication : il est important de choisir les mots justes et juste ces mots pour l'exprimer afin d'être compris par l'ensemble des acteurs de l'opération de construction ;

¹ MAGERAT Romane, op. cit., p37.

² URL : <https://www.iso.org/iso/fr/honestore/catalogueics.hlm>

³ RAUSTAN Sophie, « *Une démarche qualité est-elle applicable en agence d'architecture* », DESS IMOA 2003-2004.

- Un outil de formation et d'apprentissage : car bien conçu, la qualité rend transparents et accessibles les savoir-faire et les méthodes ;
- Un outil de responsabilisation : car elle oblige à dire ce que l'on fait et à faire ce l'on a dit ;
- Est « *le degré de conformité des caractéristiques d'un produit aux exigences* » ;
- Les besoins explicites et implicites sont les données d'entrée pour l'élaboration des exigences du projet (la qualité attendue). Un élément principal de management de la qualité (qualité programme) dans le contexte du projet consiste à transformer les besoins, les désirs et les attentes des parties prenantes en exigences à l'aide de l'analyse des parties prenantes, exécutée durant le management du contenu du projet

4.2. La qualité architecturale : fondements de la notion

Selon Robert AUZELLE¹, la qualité architecturale est une valeur, portée par les maîtres d'ouvrages et les maîtres d'œuvre. Elle s'appuie sur un langage commun qui appartient à la *Culture*, sur le débat public qui fonde la *Démocratie*, sur la création collective qu'impose une *Éthique*.

La qualité de l'objet architectural se situe à un point d'équilibre entre les trois critères ou fondements que sont la pérennité, l'usage et la forme² :

- i. Pérennité : c'est la question de la solidité, qui intègre les questions du vieillissement et de l'entretien du bâtiment, auxquelles il faut ajouter aujourd'hui la durabilité environnementale ;
- ii. Usage : l'utilité ne peut se limiter à la réponse au programme. La qualité 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 ;
- iii. Forme : les qualités formelles de l'objet architectural ne sont pas absolues. Les formes s'appréhendent de manière dynamique dans le mouvement, dans l'usage et dans la relation avec le contexte.

D'ailleurs, depuis Vitruve³, et toujours aujourd'hui, l'architecture se fonde sur trois premiers principes incontournables qui persistent dans le temps⁴ :

¹ Selon robert-max Antoni (président de séminaire robert auzelle)

² URL: <http://www.paris-lavillette.archi.fr/leseditions>

³ Vitruve : architecte romain qui vécut au 1^{er} siècle av. J.-C. Il est l'auteur du traité « *De architectura* » qui expose sa vision de la qualité de l'architecture selon les trois principes : *firmitas, utilitas, venustas*.

⁴ CAUE (Conseil d'architecture d'urbanisme et l'environnement) d'Eure-et-Loir, « *La qualité architecturale : affiche de sensibilisation* », Octobre 2014, p.2.

- i. La solidité : c'est le choix correct du système constructif et surtout la qualité de mise en œuvre de la construction ;
- ii. L'habitabilité : c'est la recherche dans le projet du plus grand confort par rapport à l'usage du bâtiment (le fonctionnement, l'orientation, la distribution des espaces, les volumes, surtout les vides, les pleins, la lumière, l'acoustique, l'ergonomie, la thermique, ...).
- iii. La beauté : c'est l'harmonie dans les proportions, les matières, dans la relation du bâtiment à son environnement. C'est la part qui se partage avec les autres même s'ils n'ont pas l'usage du bâtiment, c'est donc une valeur très symbolique autant pour l'usager que pour la collectivité.

4.3. Les enjeux de la qualité architecturale

La qualité architecturale ne peut se réduire à une réponse technique, mais elle est aussi identifiée en ce XXI^e siècle par les quatre enjeux suivants¹ :

- L'opportunité : c'est la pertinence d'un programme en adéquation avec une situation et un budget à travers le prisme d'un développement durable.
- La localité : c'est la prise en compte des contextes locaux dans le projet (le climat, les matériaux, les savoir-faire locaux, la mémoire, la culture, ...).
- La spécificité : c'est la capacité de refuser des programmes et/ou des plans types, car l'architecture de qualité ne peut être pensée comme un produit. C'est la possibilité d'innovation en apportant des réponses conceptuelles autres que celles toutes faites.
- La frugalité : c'est penser l'ensemble du projet architectural pour qu'il soit sobre sur les consommations en énergie ou en eau. C'est penser globalement le projet de sa réalisation à son exploitation.

4.4. Les facteurs de qualité architecturale

On peut affirmer qu'un projet est en qualité lorsqu'il est en mesure de fournir des bénéfices aux groupes cibles durant une longue période ; une fois l'essentiel de l'aide extérieure arrivé à terme.²

Alors, la qualité n'est pas un principe à envisager juste avant la fin du projet, elle doit être présente à l'esprit dès la planification. Ces facteurs sont :

¹ Ibid., p.2.

² URL : http://www.eeas.europa.eu/documents/manuel_de_gestion_de_cycle_de_projet

- Appropriation par les bénéficiaires : la mesure dans laquelle les groupes cibles et bénéficiaires du projet participent à sa conception et sont impliqués ;
- Technologies appropriées : il s'agit de s'assurer que les technologies utilisées par le projet peuvent continuer de fonctionner à long terme (p. ex. la disponibilité des pièces de rechange, réglementations suffisantes en matière de sécurité, les capacités locales des gens en termes de fonctionnement et d'entretien) ;
- Aspects socioculturels : il s'agit de savoir comment le projet prendra en compte les normes et attitudes socioculturelles locales ; et quelles sont les mesures mises en place pour que les groupes bénéficiaires puissent accéder de manière appropriée aux services et bénéfices découlant du projet pendant et après la mise en œuvre ;
- Protection de l'environnement : la mesure dans laquelle le projet préserve ou nuit à l'environnement, et dès lors, favorise ou entrave la réalisation des bénéfices à long terme ;
- Capacité institutionnelle et de gestion : la capacité et l'engagement des organismes chargés de la mise en œuvre à mettre en œuvre le projet, et à continuer à fournir les services au-delà de la période du financement par le / les bailleurs de fonds ;
- Viabilité économique et financière : la mesure dans laquelle les avantages additionnels du projet dépassent ses coûts, et le projet représente un investissement viable à long terme.

▪ **Conclusion**

Le logement étudiant est un lieu qui doit accueillir les étudiants qui habitent loin de leur lieu d'études ou université. Il doit offrir toutes les commodités et les conditions favorables pour étudier tout en profitant d'un cadre social convivial.

Les CU doivent être conçues et aménagées pour répondre aux besoins réels et variés des étudiants, en créant un environnement propice à la réussite dans leurs études, et aussi leur permettre d'être égaux face aux difficultés qui restent purement pédagogiques.

**CHAPITRE II : QUELS RÉFÉRENTS POUR
UNE RÉINVENTION
DU LOGEMENT ÉTUDIANT**

CHAPITRE II : QUELS RÉFÉRENTS POUR UNE RÉINVENTION DU LOGEMENT ÉTUDIANT

▪ Introduction

Dans ce chapitre, nous allons procéder à une analyse architecturale de trois exemples de CU pour une bonne compréhension de tels projets notamment les aspects afférents au contexte, à la forme, au fonctionnement ainsi qu'à la structure. Aussi, notre étude des logements étudiant s'attardera sur les solutions retenues en matière d'organisation spatiale, dont l'articulation des espaces d'échange et ceux d'intimité.

1. Exemple 1 : la cité universitaire de Genève, CUG (Suisse)

1.1. Présentation de la CUG

La CU de Genève a été construite sur un terrain de 2 ha par les architectes E. Martin et L. Payot avec le soutien financier du secteur privé et des pouvoirs publics¹.

C'est un campus composé de 4 bâtiments, dont deux construits en 1963 (Cité I) comportent des logements individuels (chambres et studios), le troisième datant de 1986 (Cité II) étant composé d'appartements pouvant être partagés par quatre personnes, et le quatrième c'est un nouveau bâtiment créé en 2013. La CU accueille plus de 600 étudiants universitaires².



Figure 2 : La CU de Genève, vue générale

Source : aglae.ch/cb-profile/cite-u

La CU de Genève est située sur le plateau de Champel qui est un quartier dominé par une fonction résidentielle dans la ville de Genève.

¹ URL : <http://cite-uni.unige.ch/fr/historique/>

² URL : <https://divisare.com/projects/100417-frei-rezakhanlou-architectes-cite-universitaire-de-geneve>

1.2. Description du programme

Les entités composantes de la CUG sont indépendantes et reliées entre elles avec des galeries accessibles.



Figure 3 : **Plan de masse de la CUG**
 Source : cite-uni.unige.ch/fr/, traitée par l'auteur

1.3. Analyse des espaces

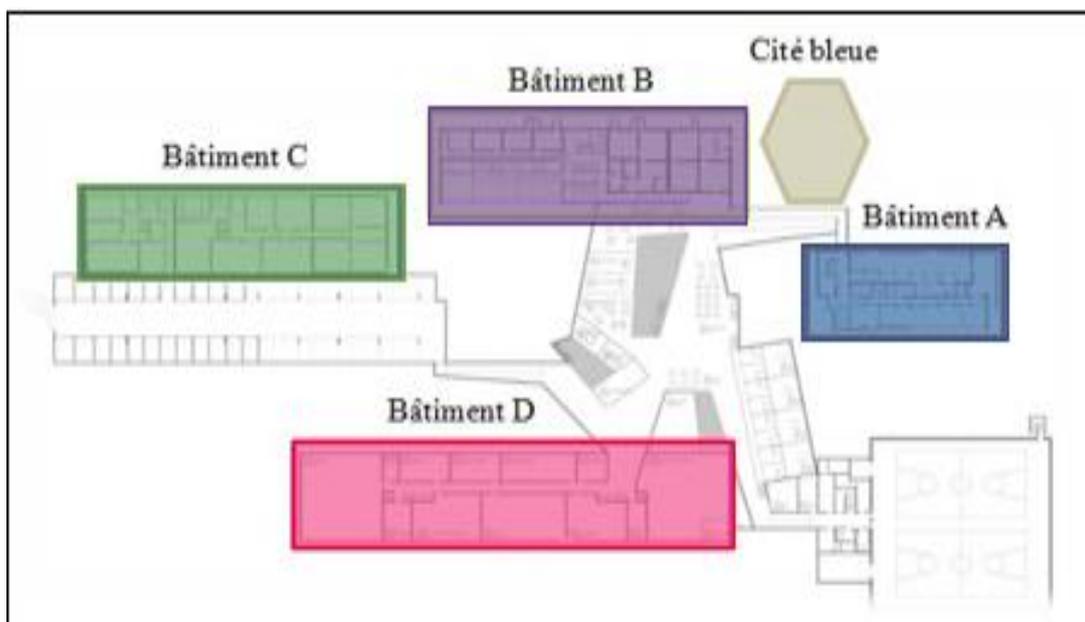


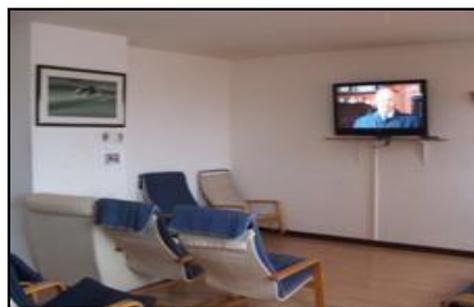
Figure 4 : **La CUG, Plan de rez-de-chaussée**
 Source : divisare.com/projects/, traitée par l'auteur

1.3.1. Les espaces du Bâtiment A

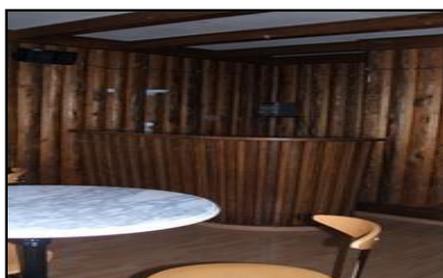
L'ensemble se compose d'une tour de 14 étages comprenant 200 chambres pour étudiants¹. Le bâtiment A est dotée de plusieurs espaces culturelles et de loisir tels que la salle d'internet, salle de musique et piano, salle TV et salle de fête et d'autres, ou les étudiantes peuvent se regrouper et étudier.



Salle d'internet



Salle TV



Salle de fête



Salle de musique

Figures 5-8 : Vues intérieures du Bâtiment A (CUG)

Source : cite-uni.unige.ch/fr/

La circulation verticale est assurée par des escaliers pour les étudiants et l'ascenseur pour les PMR. Alors que des couloirs larges et bien éclairés desservent les différents espaces.

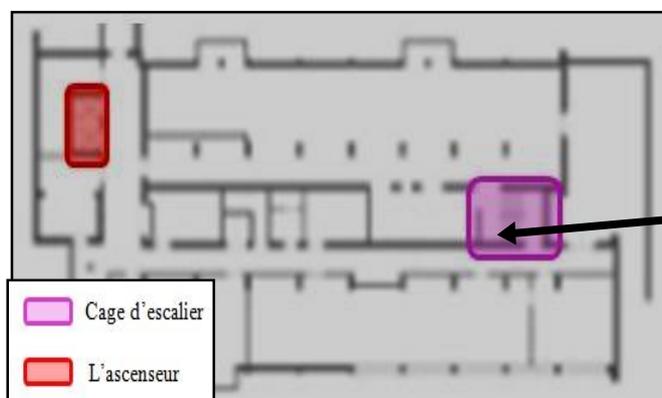


Figure 9 : Plan du RDC, Bâtiment A (CUG)

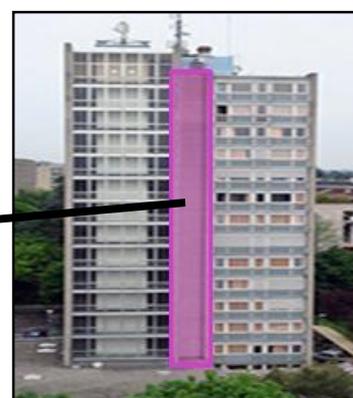


Figure 10 : Façade

Source: divisare.com/projects/, traitée par l'auteur

¹ URL: <http://cite-uni.unige.ch/fr/historique/>

1.3.2. Les espaces du Bâtiment B

Un immeuble de 07 étages, offrant 32 studios pour couples, quelques chambres d'enfants et plus de 120 chambres pour étudiants.¹



Figure 11 : **Bâtiment B (CUG)**
Source: divisare.com/projects/, traitée par l'auteur

Les chambres sont bien éclairées, d'un à deux lits juxtaposés, et table de travail sous baie vitrée, avec un réfrigérateur et un placard, et une salle de bain bien aménagée.



Studio (2 Lits)



Studio (1 Lit)



Salle de bain



Réfrigérateur

Figures 12-15 : **Intérieur de chambre, Bâtiment B (CUG)**

Source : cite-uni.unige.ch/fr/

¹ URL: <http://cite-uni.unige.ch/fr/historique/>

CHAPITRE II : QUELS RÉFÉRENTS POUR UNE RÉINVENTION DU LOGEMENT ÉTUDIANT

Le bâtiment B est composé aussi d'espaces de loisir (salle de billard, bike park...) et des espaces pédagogiques (salles d'études, salle de conférence...) et autres espaces de services (salle à manger, salon lavoir...) pour le bien-être des étudiants.



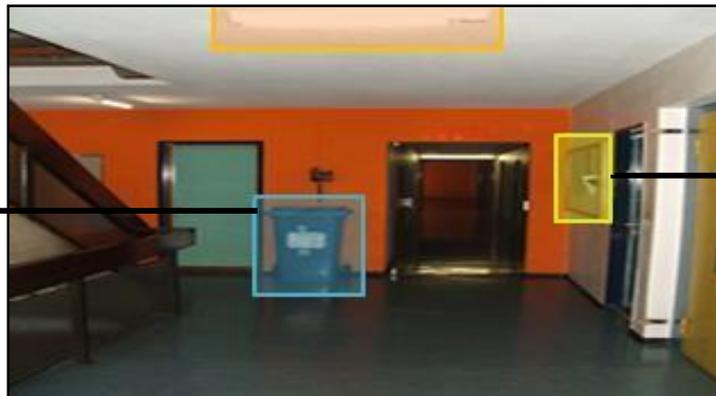
Figure 16 : Cuisine et salle à manger



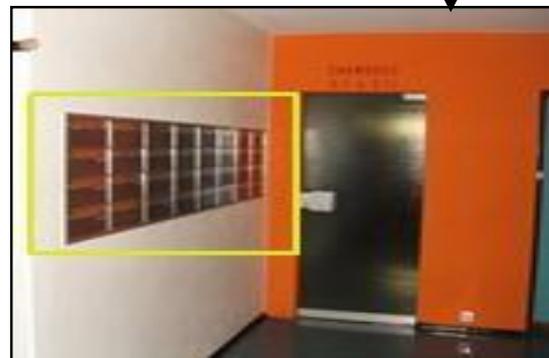
Figure 17 : Salle de billard

Source : cite-uni.unige.ch/fr/

Des couloirs bien éclairés relient les chambres aux autres espaces. Ils abritent aussi le coin des boîtes aux lettres et l'espace tri d'étage.



Espace tri d'étage



Emplacement des boîtes aux lettres

Figures 18-20 : Espaces de distribution d'étage

Source : cite-uni.unige.ch/fr/, traitée par l'auteur

Les espaces de transition verticale sont indiqués sur le plan du RDC montré ci-après.



Figure 21 : **Plan du RDC, Bâtiment B (CUG)**
Source: divisare.com/projects/, traitée par l'auteur

1.3.3. Les espaces du Bâtiment C

Le Bâtiment C est composé d'appartements de 3, 4 et 5 pièces et pouvant accueillir 130 résidents et une dizaine d'enfants¹.



Figure 22 : **Bâtiment C (CUG)**
Source : divisare.com/projects/

Les espaces de transition sont localisés de manière à assurer une distribution optimale comme indiqués sur le plan traité ci-après.

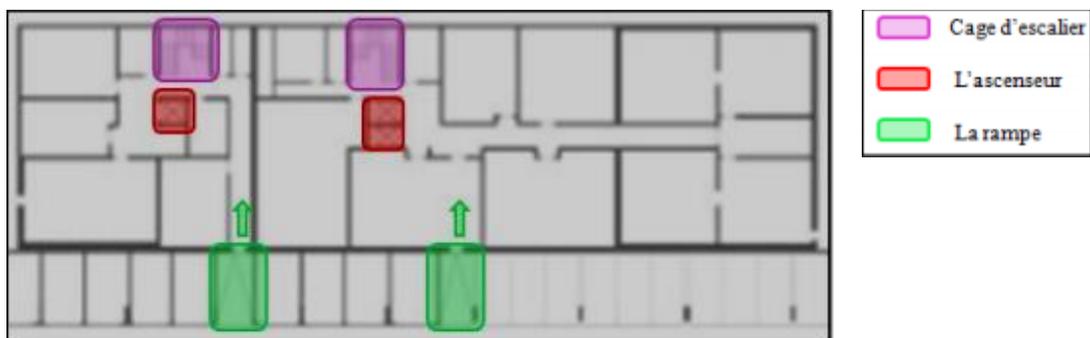


Figure 23 : **Plan du RDC, Bâtiment C (CUG)**
Source: divisare.com/projects/, traitée par l'auteur

¹ URL: <http://cite-uni.unige.ch/fr/historique/>

CHAPITRE II : QUELS RÉFÉRENTS POUR UNE RÉINVENTION DU LOGEMENT ÉTUDIANT

Les chambres sont bien éclairées, composées d'un seul lit ou plus, et une table de travail sous baie vitrée, avec une kitchenette et une salle de bain bien aménagée.



Chambre (1 lit)



Salle de bain



Kitchenette



Table de cuisine

Figures 24-27 : **Espaces intérieurs, Bâtiment C (CUG)**

Source : cite-uni.unige.ch/fr/

1.3.4. Les espaces de Bâtiment D

Pour la réalisation du bâtiment D, 2 courts de tennis existants ont été supprimés. Un immeuble de 9 niveaux (6 étages, un attique, un RDC et un sous-sol)¹.



Figure 28 : **Bâtiment C (CUG)**

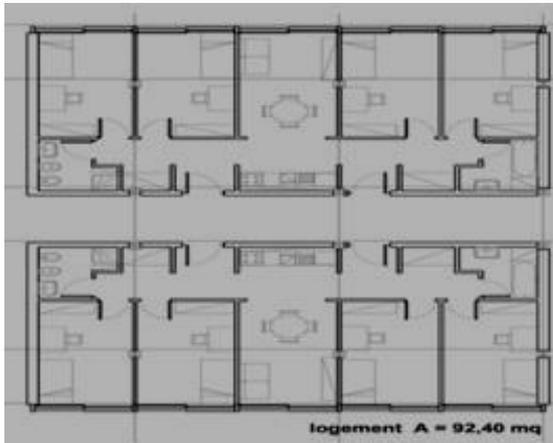
Source : uni.unige.ch/fr/

¹ URL: <http://www.24-emploi.ch/la-cite-universitaire-de-geneve-a-lance-son-agrandissement.html?sl=FR>

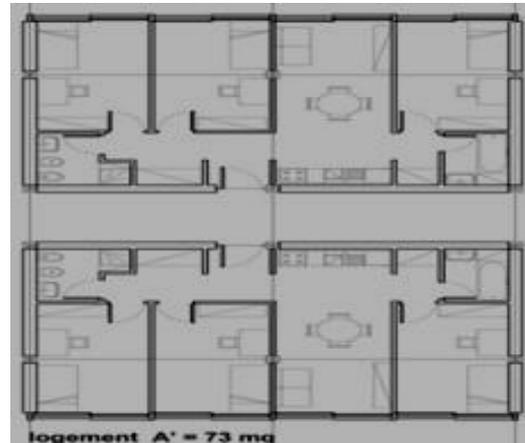
CHAPITRE II : QUELS RÉFÉRENTS POUR UNE RÉINVENTION DU LOGEMENT ÉTUDIANT

Les chambres sont bien éclairées, le nombre des lits est différent selon la typologie de logement, avec une kitchenette et une salle de bain bien aménagé commune entre les voisins.

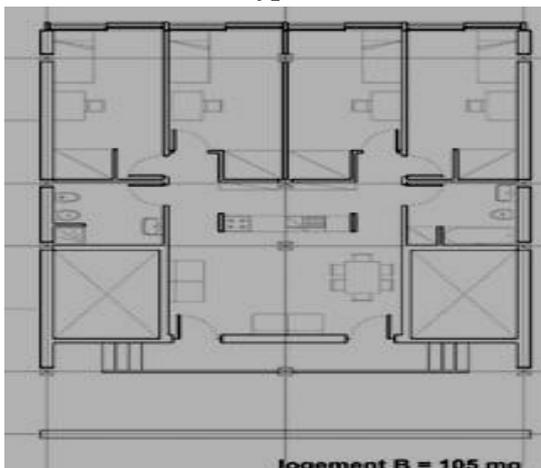
Le Bâtiment D est basé sur:



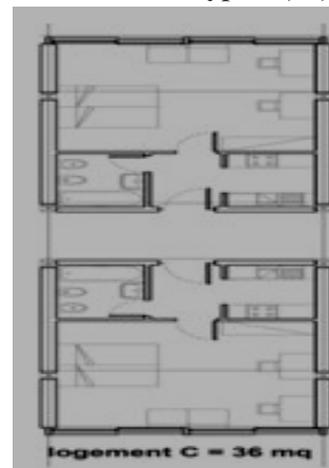
La chambre type 1 (A)



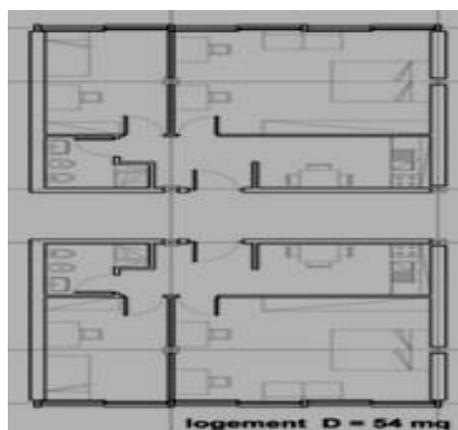
La chambre type 2 (A')



La chambre type 3 (B)



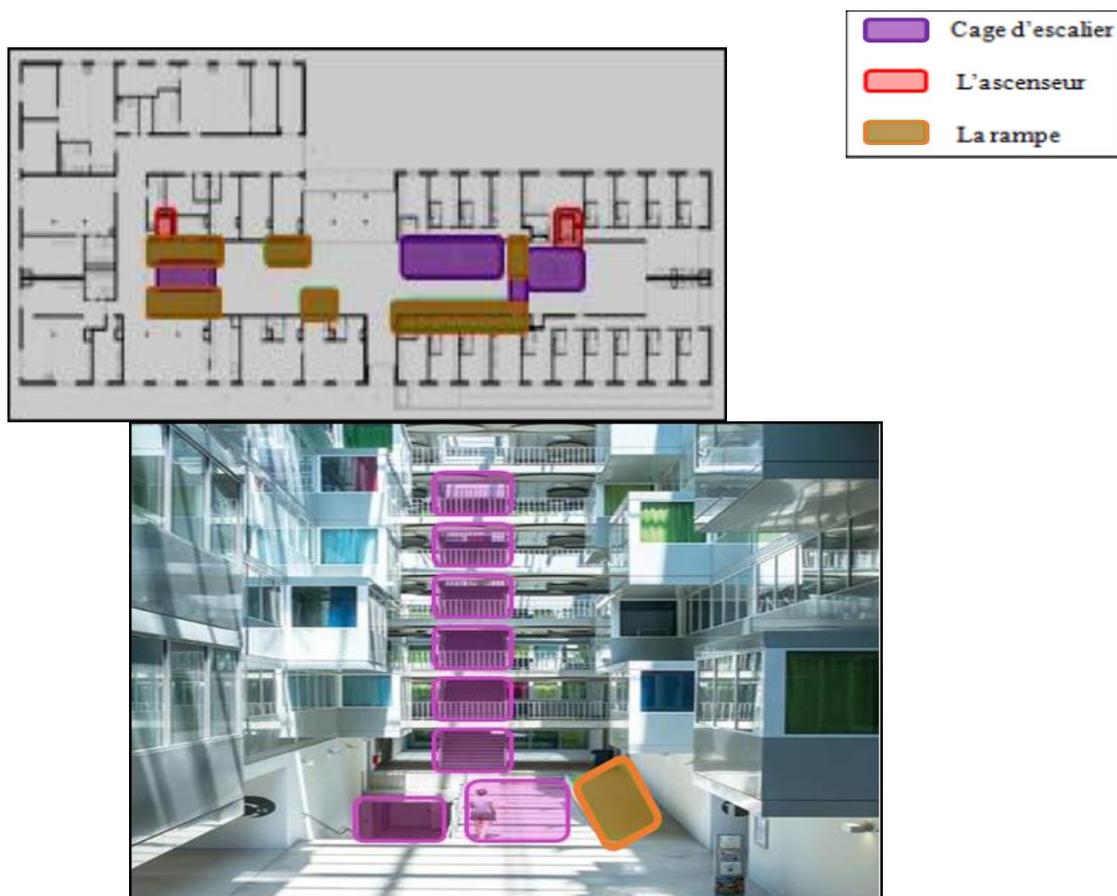
La chambre type 4 (C)



La chambre type 5 (D)

Figures 29-33 : Cinq types des chambres (Bâtiment D)

Source : divisare.com/projects/



Figures 34-35 : **Transition verticale (plan du RDC et vue intérieure)**

Source : Source : cite-uni.unige.ch/fr/, traitée par l'auteur

La circulation verticale au niveau du Bâtiment D est faite selon des éléments de transition diversifiés et adaptés de telle sorte à assurer sécurité et confort aux différents usagers.

1.3.5. La cité Bleue

La cité est composée de salles pour spectacles, conférences et séances cinématographiques, théâtre et exposition¹.



Figure 36 : **Espace exposition (300 m²)**



Figure 37 : **Bar**

Source: cite-uni.unige.ch/fr/

¹ URL: <http://cite-uni.unige.ch/fr/historique/>

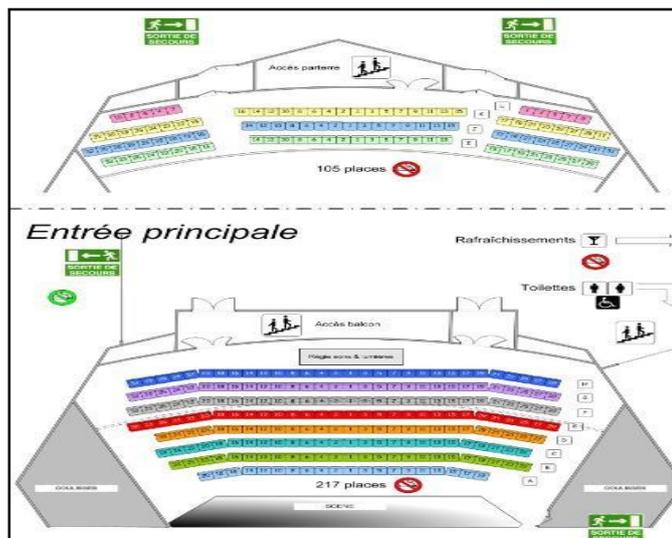


Figure 38: **Plans (RDC et étage) du théâtre (330 places)**
Source: cite-uni.unige.ch/fr/

1.4. L'aménagement extérieur

Le portique est l'élément-clé qui dans le même temps définit les limites internes du parc et externes de l'ensemble bâti. Il définit aussi les différents accès (principaux et de service).¹

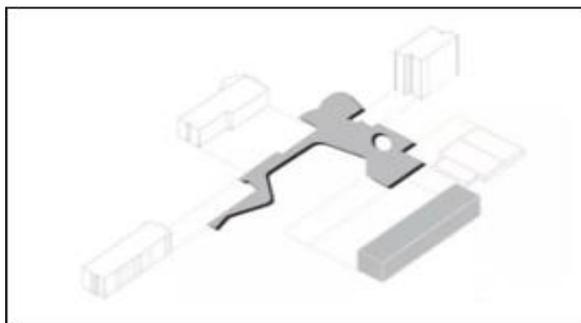


Figure 39: **Les portiques**



Figure 40: **Les accès**

Source : divisare.com/projects/

Il est à signaler la réalisation d'un jardin pour la crèche et un terrain de tennis, sans oublier les espaces libres pour l'étude ou les loisirs, et un parking (28 places)².

1.5. Le traitement des façades

Les façades sont faites de pleins et de vides par une alternance chromatique :³

- Au premier plan, les séjours alternant avec les creux ;
- En second plan, les balcons et les décrochements composés sur plusieurs niveaux.

¹ URL: <https://www.google.dz/search?q=carte+de+situation+de+cité+universitaire+genève>

² URL: <http://cite-uni.unige.ch/fr/nos-hebergements/visiter-nos-logement>

³ URL: <https://divisare.com/projects/100322-mab-marotta-basile-arquitectura-extension-de-la-cite-universitaire-degeneve-mab-arquitectura>



Figure 41: **Les balcons**

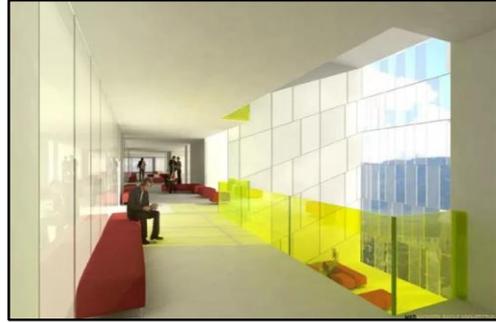


Figure 42: **Les décrochements de façade**

Source: divisare.com/projects/

La peau extérieure fonctionne comme un rideau, elle a une structure métallique sur laquelle des panneaux de verres fixes sont alternés avec des éléments vides afin de faire circuler l'air.

1.6. Le choix des matériaux de construction

Les matériels utilisés ont été sélectionnés en base à la capacité d'être renouvelable et au bas contenu énergétique pendant leur cycle de vie :¹

- Les murs sont en briques à lame d'air, avec revêtement en plaque de matériel isolant de polystyrène de couleur blanc ;
- Les verres formés par deux plaques une externe de 8,5 mm et une interne de 6 mm apte à améliorer l'isolement acoustique. Tous les vitraux sont protégés par les brise-soleil ;
- Les couvertures des parcours extérieurs ont une couche végétale ;
- Les ouvrages formant les fondations sont constituées par un béton armé.

2. Exemple 2 : Tietgenkollegiet, Copenhague (Danemark)

2.1. Présentation et situation de Tietgenkollegiet



Figure 43: **tietgenkollegiet, vue générale**

Source : arcspace.com

¹ URL: <https://divisare.com/projects/98507-bruno-aldo-antonio-concours-europeenne-pour-la-construction-d-un-batiment-de-longements-pour-etudiants-et-la-reorganisation-du-site-de-la-cite-universitaire-de-geneve>

Tietgenkollegiet est une résidence étudiante conçue par les architectes danois Lundgaard & Tranberg en 2006 sur une surface de 26 515m². La construction du dortoir de Tietgen a été subventionnée par l'institution financière privée Nordea Denmark Fund, qui s'est dite intéressée par la possibilité de créer le dortoir du futur à travers une idée architecturale claire et visionnaire accueillant environ 400 étudiants¹.

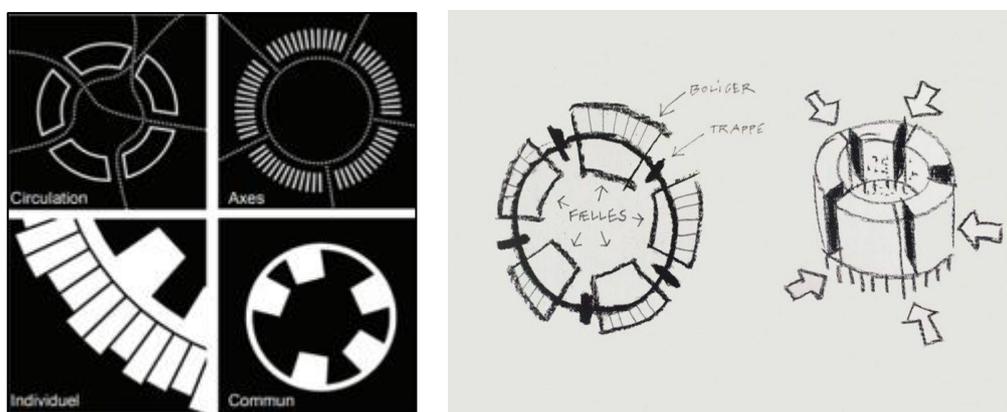


Figure 44: **Plan de situation de Tietgenkollegiet**
Source : archdaily.com

Le dortoir de Tietgen est situé près de l'Université de Copenhague à Ørestad Nord, un quartier récemment planifié caractérisé par des canaux fluides et une structure de bâtiment cohérente et rigide.

2.2. Principes de composition du projet

Le dortoir Tietgen prend sa forme après les bâtiments traditionnels en T ou L, en forme de cercle du sud-est chinois comme un symbole, mais aussi une organisation très fonctionnelle, de la vie commune et individuelle vécue dans un petit village.



Figures 45-46: **Croquis d'étude**
Source : atelierba3.files.wordpress.com

¹ URL : <https://arcspace.com/feature/tietgen-dormitory/>

L'inspiration principale du projet est la rencontre du collectif et de l'individu, caractéristique inhérente au type de bâtiment dortoir. La forme circulaire simple du dortoir Tietgen est une réponse urbaine au contexte, fournissant une déclaration architecturale audacieuse comme nouveau projet dans la zone. La forme circulaire du bâtiment, symbole d'égalité et de vie commune, est contrastée par des volumes en saillie exprimant les résidences individuelles.

2.3. La composition programmatique

Le dortoir comprend 7 étages, entrecoupés de 5 sections verticales, divisant à la fois visuellement et fonctionnellement le bâtiment en sections qui servent de passages à travers les étages et donnent accès à la cour centrale extérieure.

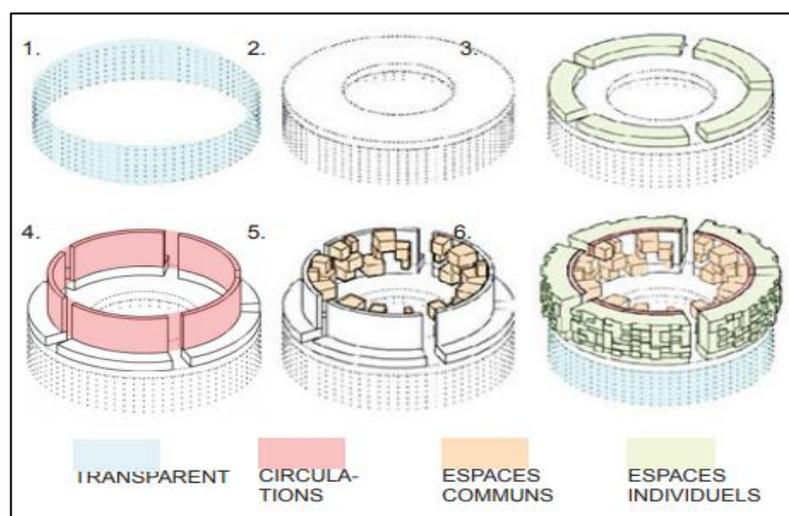


Figure 47 : la conception de dortoir de Tietgen

Source : atelierba3.files.wordpress.com

Les niveaux supérieurs sont organisés avec 360 unités d'habitation le long du périmètre et les fonctions communes sont orientées vers la cour intérieure.

i. Le rez-de-chaussée

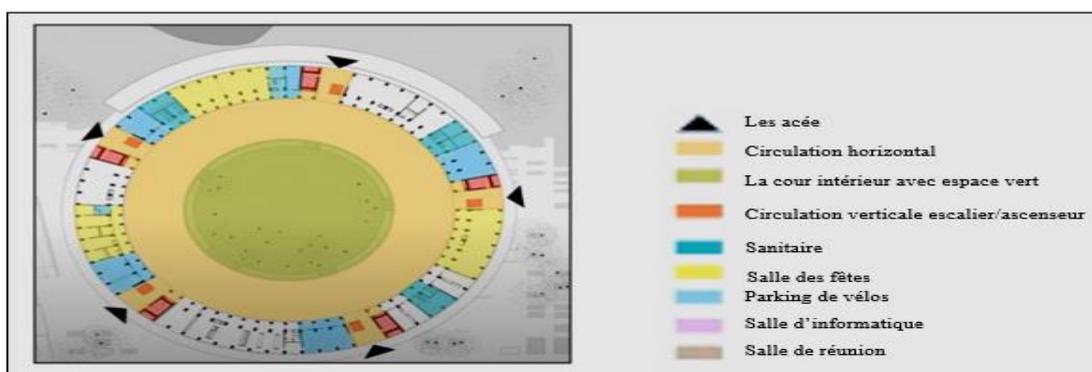


Figure 48 : Le plan du RDC

Source : URL : <https://www.youtube.com/watch?v=BQofDvpxvUw>

CHAPITRE II : QUELS RÉFÉRENTS POUR UNE RÉINVENTION DU LOGEMENT ÉTUDIANT

Le RDC dispose des équipements communs : un café, un auditorium, des salles d'étude, d'informatique, de musique, de fête et de réunion, des ateliers, une blanchisserie, et un parking à vélos.



Salle d'études



Salle d'informatique



Parking de vélos



La cour intérieure

Figures 49-52: **Espaces communs au RDC**

Source : arcspace.com

ii. Les étages

Les appartements sont situés sur les étages contenant chacun 12 chambres simples ou doubles extrêmement confortables, avec cuisine commune, salon, terrasses et buanderie¹.

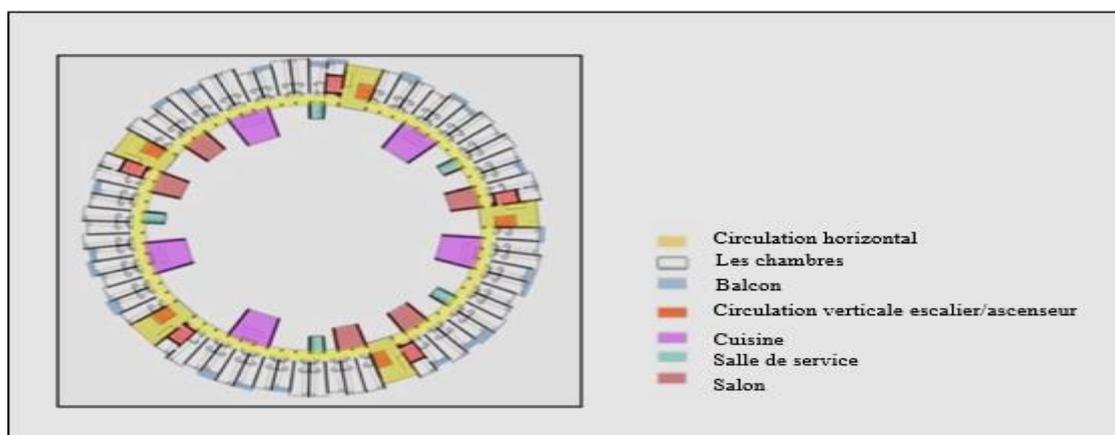


Figure 53 : **Le plan d'étage**

Source : : URL : <https://www.youtube.com/watch?v=BQofDvpx>

¹ URL : <https://arcspace.com/feature/tietgen-dormitory/>

CHAPITRE II : QUELS RÉFÉRENTS POUR UNE RÉINVENTION DU LOGEMENT ÉTUDIANT

Les zones d'habitation font face à la rue, préservant l'intimité des chambres, tandis que les installations communes donnent sur la cour fermée reliant les petits groupes de résidents grâce à un coup d'œil sur les installations communes de chacun.



Chambre



Cuisine



Balcon



Salon

Figures 54-57: **Espaces d'étages**
Source : arcspace.com

2.4. Les types de chambre

La structure du projet de dortoir composée de sept étages comprend 360 chambres avec deux types et quatre tailles différentes : 26 m², 29 m², 33 m² et 42 m² et chacune d'elles possède sa propre salle de bain.

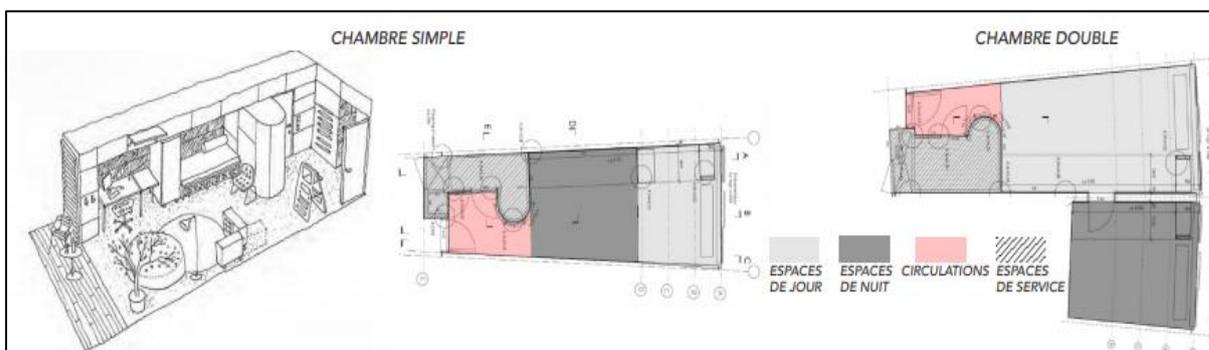


Figure 58 : **Typologie des chambres**
Source : atelierba3.files.wordpress.com

2.5. Le traitement des façades

La façade est faite d'un alliage de cuivre unique et comporte des cloisons coulissantes inspirées de l'architecture traditionnelle des maisons Hakka du sud de la Chine. L'alliage maintient la surface du bâtiment propre et protégée, et il vieillira à un ton sombre et riche au fil du temps, apaisant les besoins de restauration à l'avenir.

Des cloisons en chêne américain et en verre alternent dans tout le mur en alliage, créant une façade passionnante et dynamique qui encourage également la circulation de l'air frais et de la lumière du soleil.



Figures 59-62 : Façades sur cour intérieure et sur rues
Source : atelierba3.files.wordpress.com

3. Exemple 3 : CU, Maison du Mexique à Paris (France)

3.1. Présentation et situation de la Maison du Mexique

Le projet est financé par l'État mexicain et constitue l'un des plus importants exemples d'architecture rationaliste en matière de cités ou résidences universitaires¹.

- Maître d'ouvrage : Ambassade du Mexique² ;
- Maître d'œuvre : ATELA Architectes ;
- Surface bâtie totale : 4 000 m² ;
- Début des travaux : le 17 novembre 2014 ;
- Livraison du projet : le 15 juin 2015.

¹ URL : <https://vimeo.com/142385890>

² URL : <http://sicra-idf.fr/actualites/paris-14eme-la-maison-du-mexique>



Figure 63 : La CU ou Maison du Mexique
Source : sicra-idf.fr

La cité internationale universitaire de Paris se situe dans le sud de la ville, héberge chaque année environ 12 000 étudiants, répartis dans 40 résidences, et la maison du Mexique est l'une de ces résidences qui se trouve au cœur de la cité internationale.



Figure 64: La situation de la maison du Mexique
Source: Google 2011(Traitement auteur)

- Le projet de rénovation de la Maison du Mexique

À l'occasion des 60 ans passés depuis la création de la Maison du Mexique, le Gouvernement du Mexique a décidé de rénover et de transformer toutes les installations, finitions et mobiliers, récupérer certains secteurs non utilisés, et mettre en conformité aux normes actuelles, afin d'améliorer le confort et la qualité de vie des étudiants.

Ce projet a visé également à redonner un aspect nouveau, sans perdre l'essence de cet immeuble des années 50.

3.2. Analyse programmatique et fonctionnelle

3.2.1. L'entrée principale

Elle se fait par la façade nord (principale) au montant d'escalier monumental et à travers une galerie jusqu'à la circulation verticale, et dessert les espaces ouverts au public (la salle polyvalente, la cafétéria et l'accueil)¹. La première transformation de la réhabilitation consiste à déplacer la séquence d'entrée et redonner l'usage initial à l'entrée principale.

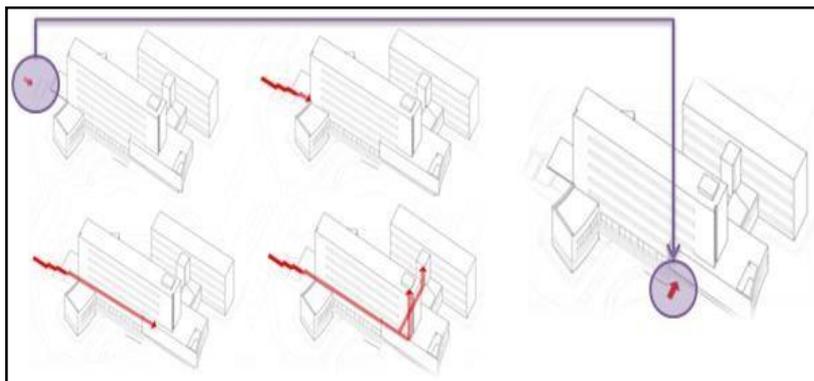


Figure 65 : L'entrée principale
Source : vimeo.com, traitée par l'auteur

La création d'une rampe à l'entrée principale afin de la rendre accessible aux PMR². Cette rampe en acier se décolle du sol et serpente dans le vide jusqu'à atteindre le niveau de l'entrée³.

3.2.2. Au niveau du RDC

Abritant 92 chambres, la Maison du Mexique se compose de 2 bâtiments parallèles⁴.

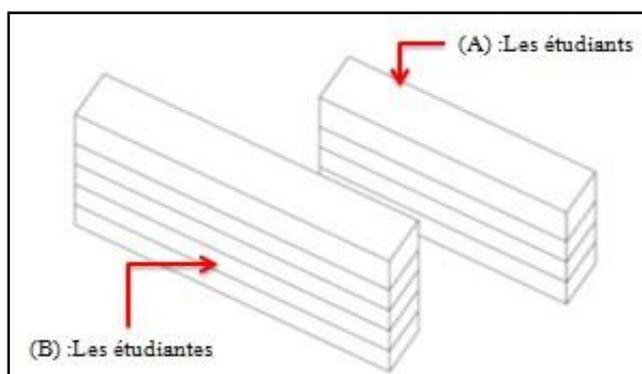


Figure 66 : Les hébergements des étudiants
Source : vimeo.com, traitée par l'auteur

¹ URL : <https://vimeo.com/142385890>

² URL: <https://www.sorbonne.fr/la-maison-du-mexique-entierement-renovee/>

³ URL : <https://vimeo.com/142385890>

⁴ URL: <https://vimeo.com/142385890>

Dès l'entrée, deux blocs face à face sont identifiés par un contraste fort de leur couleur (vert et rouge), l'auditorium et la cafétéria.

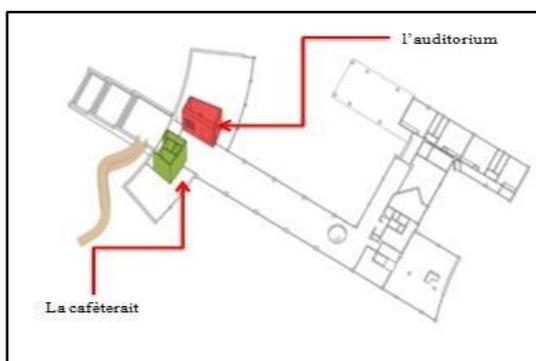


Figure 67 : **Plan du RDC**

Source: vimeo.com, traitée par l'auteur

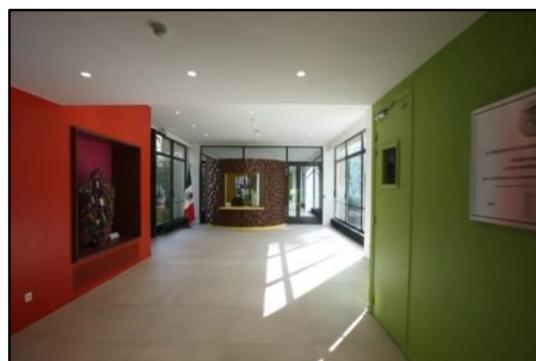


Figure 68 : **Entre cafétéria et auditorium**

Source : vimeo.com

On trouve aussi dans le RDC la galerie, les boîtes aux lettres et la bibliothèque.

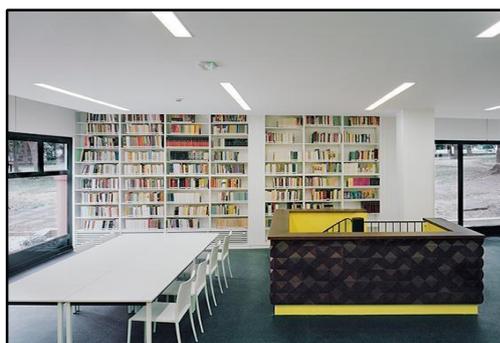


Figure 69 : **La bibliothèque**

Source : sorbonne.fr



Figure 70 : **La galerie**

3.2.3. Au niveau des étages

Au 1^{er} étage, l'appartement du directeur forme un volume en porte-à-faux.¹

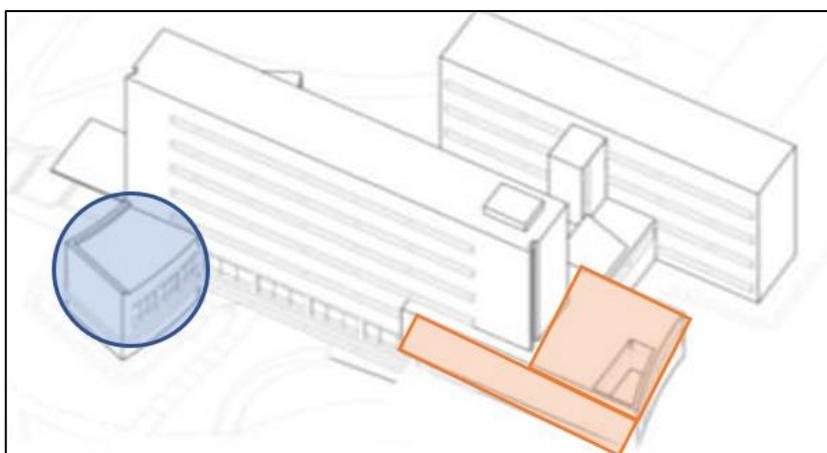


Figure 71 : **Vue en 3D**

Source : vimeo.com, traitée par l'auteur

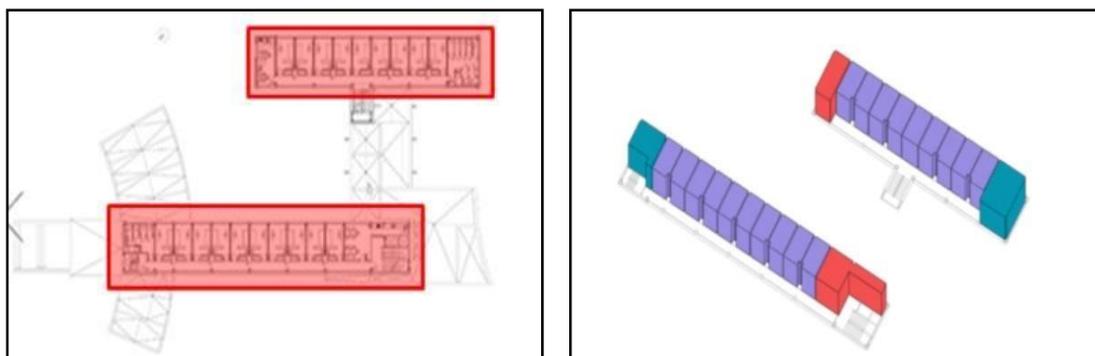
¹ URL: <https://vimeo.com/142385890>



Figure 72 : **Des couleurs des paliers différentes pour chaque étage**

Source : vimeo.com

Les étages courants sont organisés en deux barres avec des espaces partagés à chaque extrémité : la cuisine d'un côté et les salles de bains de l'autre¹. Aussi, la réhabilitation mise sur la qualité des espaces partagés, la suppression de chambre par étage permet d'offrir un véritable espace pour la cuisine et le repas². Les chambres, qui s'intègrent dans la trame structurale, sont rénovées et meublées.



Figures 73-74 : **Intégration des chambres (plan d'étage et 3D)**

Source : vimeo.com, traitée par l'auteur

La chambre est meublée d'un lit, un lavabo et une nouvelle étagère. Cinq (5) chambres sont créées en RDC pour PMR et sont accessibles par un couloir en pente³.

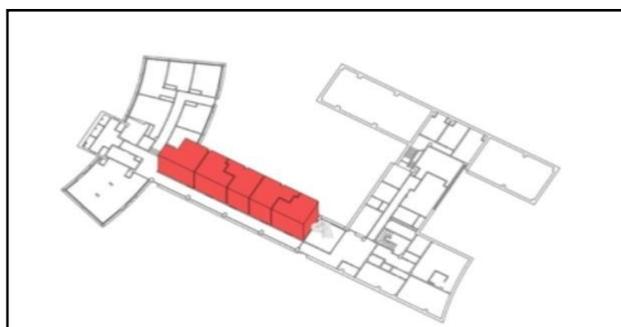


Figure 75: **Localisation des chambres des PMR**

Source : vimeo.com, traitée par l'auteur

¹ URL: <https://vimeo.com/142385890>

² URL: <https://www.sorbonne.fr/la-maison-du-mexique-entierement-renovee/>

³ URL: <http://www.ciup.fr/accueil/inauguration-de-la-maison-du-mexique-54521/>

CHAPITRE II : QUELS RÉFÉRENTS POUR UNE RÉINVENTION DU LOGEMENT ÉTUDIANT

Les chambres des PMR sont réalisées et aménagées pour répondre de manière appropriée à leurs propres besoins (salle de bain, étagères, table de travail).

Des fenêtres sont créées pour leur donner une vue vers le jardin.



Figure 76: **Intérieur des chambres des PMR**

Source : sicra-idf.fr

Dans la partie Est, il a été créé de nouvelles chambres, qui partagent la salle de bain¹.



Figure 77 : **Les nouvelles chambres**

Source : vimeo.com, traitée par l'auteur

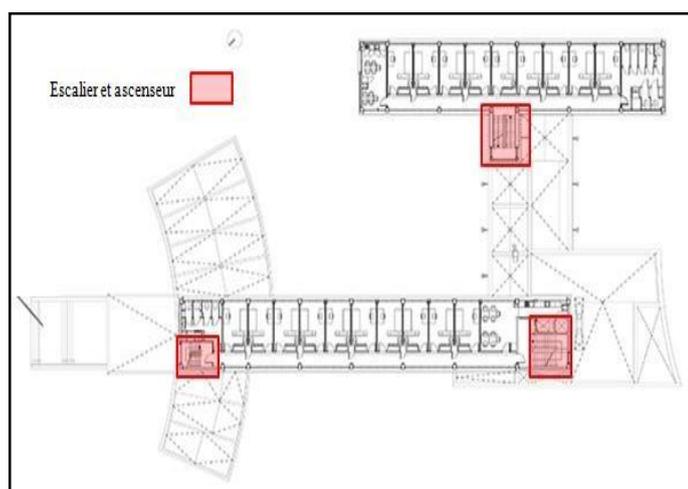


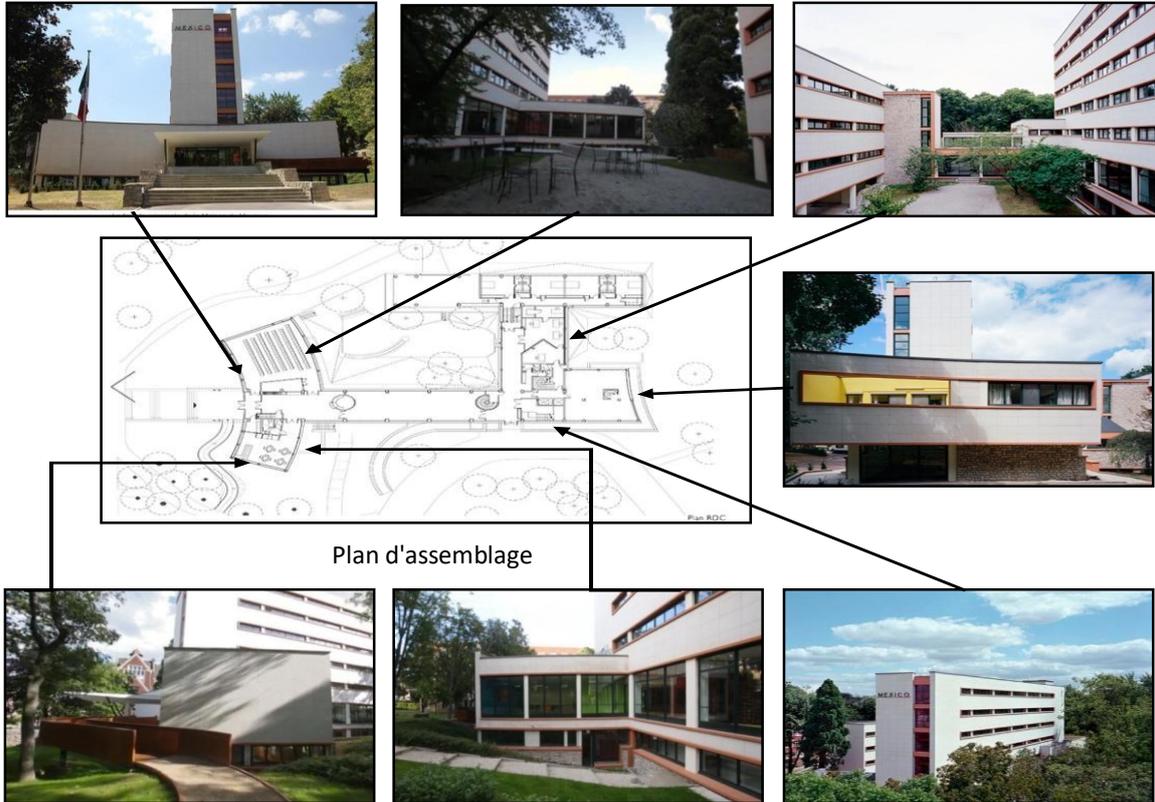
Figure 78: **Circulation verticale**

Source : sicra-idf.fr, traitée par l'auteur

¹ URL : <https://vimeo.com/142385890>

3.3. Traitement des volumes et façades

Le projet s'inscrit dans le registre des réalisations de l'architecture moderne, aussi, ses volumes et ses façades sont traités dans le style international de l'époque.



Figures 79-86 : **Les façades de la maison du Mexique**
Source : sorbonne.fr, traitée par l'auteur

▪ Conclusion

Au terme de cette analyse, concernant trois exemples de projets de CU en Europe, ceux-ci sont jugés comme intéressants et riches en solutions vu qu'ils présentent des espaces bien conçus et répondent de manière pertinente à des attentes et des contextes différents. En effet, nous avons constaté à l'occasion de l'étude de chaque réalisation une intégration, à chaque fois et de manière riche, des contraintes du site et la promotion d'une image architecturale en harmonie avec l'environnement.

**CHAPITRE III : MISE EN PLACE
D'UNE DEMARCHE QUALITATIVE
POUR UNE REINVENTION DU
LOGEMENT ETUDIANT A JIJEL**

CHAPITRE III : DÉMARCHE QUALITATIVE POUR UNE RÉINVENTION DU LOGEMENT ÉTUDIANT À JIJEL

▪ Introduction

Notre choix du cas d'étude s'est porté sur la CU de Tassoust pour plusieurs raisons :

- Sa situation importante dans l'Agglomération secondaire (AS) côtière éponyme ;
- Son accessibilité facilitée grâce à la proximité d'un réseau infrastructurel important : depuis la RN 43 au nord grâce à un échangeur récemment aménagé, à partir de l'ex-RN 43 au sud, ainsi que l'existence d'un quai ferroviaire sur la ligne reliant Jijel à Skikda et Constantine ;
- Sa grande capacité d'hébergement (4x1000 lits) la classant comme la plus grande CU dans la wilaya ;
- Sa construction de date récente (début des années 2000) relativement aux résidences localisées dans l'agglomération chef-lieu (ACL) de Jijel.

Nous allons, donc, dans ce troisième et dernier chapitre faire un diagnostic de notre cas d'étude choisi afin d'en évaluer l'état des lieux, et ce avant d'aller vers des recommandations architecturales en termes de conception et de réalisation en vue de d'améliorer le logement étudiant dans le contexte algérien en général, et à Tassoust en particulier.

1. CU de Tassoust (Émir Abdelkader, Jijel) : diagnostic et enjeux

1.1. À l'échelle de la wilaya de Jijel

1.1.1. Présentation et limites administratives

La wilaya de Jijel est une collectivité territoriale algérienne. Située au nord-est algérien à un peu plus de 300 km de la capitale, elle s'ouvre grâce à une façade maritime de plus de 120 km sur la mer Méditerranéenne. Elle est limitée à l'est par la wilaya de Skikda, à l'ouest par celle de Bejaia, au nord, par la mer Méditerranéenne, et au Sud par la wilaya de Mila et de Sétif.

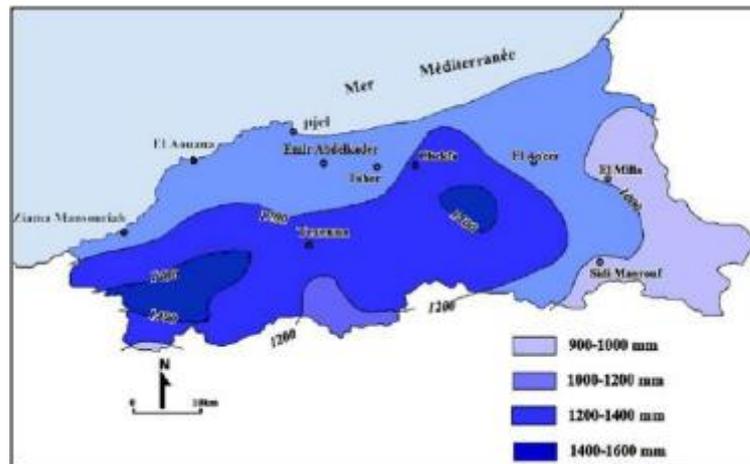
Administrativement, la wilaya de Jijel est composée de 11 daïras et 28 communes s'étalant sur une superficie de 2 396,63 km², avec une population estimée à 636 948 habitants¹, elle enregistre une densité de 266 habitants/km².

1.1.2. Caractéristiques climatiques

Jijel est sous l'influence d'un climat méditerranéen caractérisé par des étés secs et tempérés et des hivers doux et humides. Les pluies durent environ six (6) mois totalisant une pluviométrie

¹ Recensement général de la population et de l'habitat (RGPH) de 2008.

de 1 200 mm. La température est très douce en hiver (11° en moyenne au mois de janvier) et la chaleur est tempérée par la brise de mer en été (26° en moyenne au mois d'Aout).



Carte 01 : pluviométrique de la wilaya de Jijel

Source : ANRH-1996

1.1.3. Infrastructures du tertiaire supérieur

L'enseignement supérieur a débuté à Jijel en 1986, sous l'égide de l'École normale supérieure (ENS), qui a cédé sa place à un Centre universitaire composé de quatre instituts en 1998.

Selon le décret exécutif n° 258/3 du 22/07/2003, le centre en question a été promu en une université composée de quatre facultés, et plus tard en 2012, celle-ci a été restructurée en sept facultés.

L'université de Jijel est un établissement d'enseignement supérieur et de recherche à vocation pluridisciplinaire qui offre un large choix de formations. Elle est répartie sur deux sites : le premier pôle universitaire se trouve au chef-lieu de Jijel, le second à Tassoust dans la commune de l'Émir Abdelkader¹.

1.2. À l'échelle de la commune de l'Émir Abdelkader

1.2.1. Présentation et limites administratives

La commune de l'Émir Abdelkader, est l'une des 28 communes de la wilaya de Jijel. Située au nord-est de la wilaya, à 13 km du Chef-lieu, elle s'étend sur une superficie de 50,52 km², avec une population de 38 289 habitants selon le RGPH de 2008.

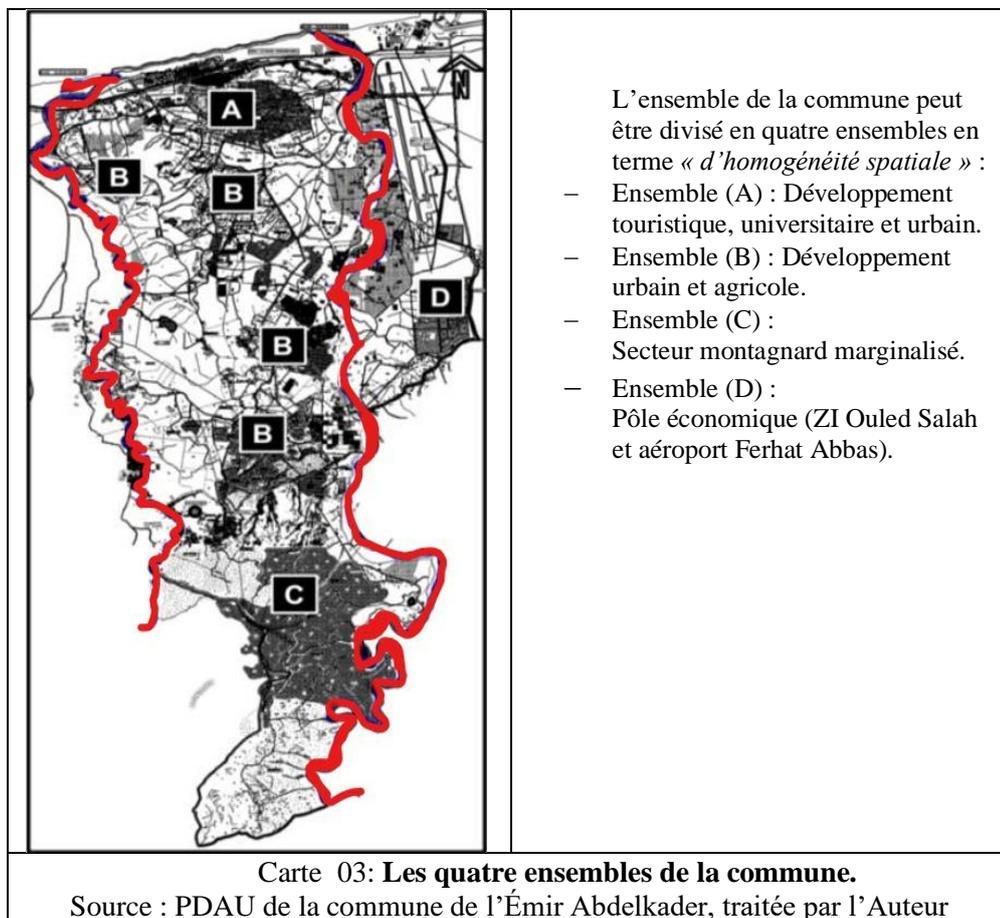
La commune est limitée au nord par la mer Méditerranéenne, à l'est par la commune de Taher, à l'ouest par celle de Jijel, celle d'Ouadjana au sud-est, et Texenna au sud-ouest .

¹ Il est à signaler qu'un troisième pôle est en cours de réalisation à Bourchaid (commune d'El Aouana), situé à 12 km à l'ouest de l'agglomération chef-lieu de Jijel.



Figure 02 : Situation et limites de la commune de l'Émir Abdelkader.
Source : Google Maps

Englobant l'ACL Émir Abdelkader en plus des AS de Tassoust, Bouhamdoune, Tamila, Boukhertoum et Kandoula (voir carte ci-après).¹



¹Ibid., p.16

1.2.2. Situation économique

Concernant le secteur économique, la commune de l'Émir Abdelkader était à l'origine une commune à vocation agricole, elle a connu par la suite une mutation caractérisée par le développement des secteurs industriel et tertiaire supérieur sur la partie littorale. Néanmoins, la vocation touristique tarde à s'affirmer malgré la programmation de la ZET balnéaire de Tassoust.

La commune est devenue, grâce à la création de nouveaux équipements et infrastructures, un pôle dynamique et attractif grâce à plusieurs atouts. Ainsi, plusieurs projets structurants constituent des pôles de développement économique et d'attractivité de la commune :

- La proximité du port de Djen Djen, un terminal à containers de portée internationale avec une capacité d'accueil de 4,5 millions tonnes/an ;
- L'aéroport international de Ferhat Abbas ;
- La centrale thermique d'El Achouat d'une capacité de 630 MW ;
- L'Université de Tassoust, qui, implantée dans la localité a permis une grande attractivité et dynamisme.

La commune bénéficie aussi des infrastructures de transport de portée nationale et régionale : RN 43, ex-RN 43 ; CW 135, voie ferrée Jijel-Ramadane Djamel et future pénétrante autoroutière en cours de réalisation. Elle sera aussi dotée d'une ligne de tramway (projet en phase d'étude de faisabilité)¹, qui reliera le pôle universitaire de Tassoust à celui d'El Aouana, en plus « *d'une liaison ferroviaire à double voie électrifiée entre Jijel et Sétif en parallèle avec la pénétrante routière, qui servira au transport des voyageurs et des marchandises entre les deux villes* »² et favorisera l'accessibilité et la liaison de la commune.

1.3. À l'échelle de l'AS de Tassoust :

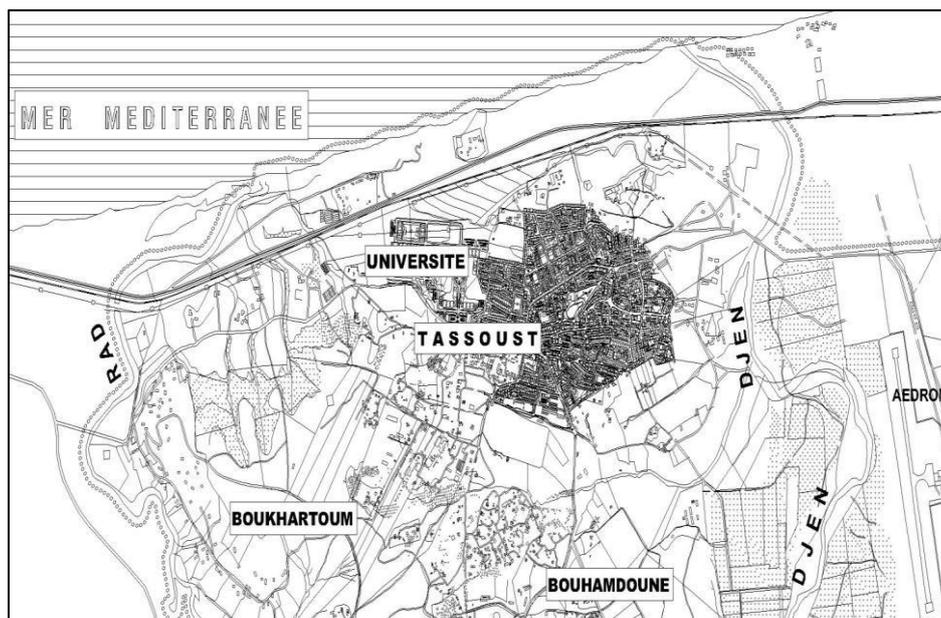
1.3.1. Présentation de l'AS

La petite AS de Tassoust est le deuxième centre urbain dans la commune après le Chef-lieu de l'Émir Abdelkader. Elle est classée comme un pôle de premier degré, qui s'inscrit dans la stratégie de promotion urbaine de la région. Situé au nord de la commune Emir Abdelkader, elle s'étale sur une superficie de 250 Ha, avec 8543 habitants³.

¹ Selon l'entretien mené auprès de la Direction de transport Jijel.

² Abdelhamid ZOUAD, « *Le tracé de la future voie ferrée Jijel-Sétif adoptée* », 16 juin 2016, consulté sur : <http://www.jijel-echo.com>.

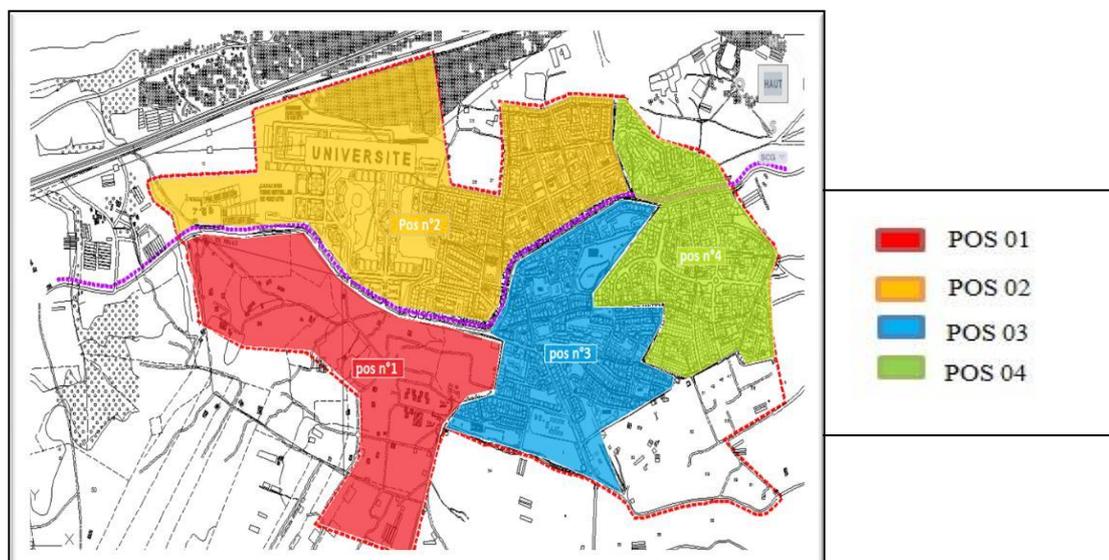
³ Commune de l'Emir Abdelkader, op. cit.p.87.



Carte 4: **Plan de situation de l'AS Tassoust.**
Source : PDAU Émir Abdelkader.

1.3.2. Composition urbaine :

L'AS Tassoust est constituée par quatre périmètres de POS de différente densité du tissu urbain caractérisé par une discontinuité spatiale et une diversité dans les formes d'occupation du sol. Elle est marquée par trois types d'habitat où la majorité est dans un état moyen (vétusté des habitats spontanés traditionnels et habitats d'âge récent non achevés).



Carte 5 : **Les quatre POS de l'AS Tassoust.**
Source : PDAU traité par l'Auteur.

Parmi les équipements existants, nous pouvons citer : le pôle universitaire, une antenne APC, une antenne postale, des écoles primaires, une salle de soins, un stade de football, une salle de sport, une maison de jeunes, trois mosquées, un cimetière, deux centres commerciaux, un marché couvert ... etc.

1.4. Pole universitaire de Tassoust

1.4.1 Présentation de l'Université : le nouveau pole

Le pôle universitaire a été construit dans l'AS de Tassoust, à 9 km à l'est de Jijel, d'une superficie de 40 hectares, il est limité par la voie ferrée et la RN 43 au nord, au sud par l'ex-RN 143, à l'est par l'habitat individuel et à l'ouest par l'ensemble de résidences universitaires.



Figure 87 : **Le pole universitaire de Tassoust**
Source : jijel-echo.com.

1.4.2. Présentation de la DOU : gestionnaire de la CU

La Direction des œuvres universitaires (DOU) de Jijel est un établissement public doté d'une personnalité morale et d'une indépendance financière représentée par le directeur, dont le siège est à Tassoust, elle a été ouverte en juillet 2005. Actuellement, le nombre de résidences universitaires est de 06, toutes gérées par la DOU de Jijel¹.



Figure 88 : **Vue générale sur les résidences universitaires à Tassoust.**
Source : auteur 2020

¹ Voir en annexe 2 , organigramme de la DOU de Jijel.

La direction encadre 941 travailleurs (299 permanents et 642 intérimaires) répartis entre la direction et les résidences, et chaque résidence est représentée par un directeur¹, et l'ensemble de ces travailleurs se consacre à la mise en œuvre de la politique nationale dans le domaine des services universitaires offerts en matière d'information et d'orientation des étudiants, de logement, d'alimentation, de transport et de bourses.

1.5. La CU de Tassoust

La CU de Tassoust est située à environ sept kilomètres à l'est de Jijel, sur l'AS côtière éponyme. Elle est implantée à proximité, à l'est du pôle universitaire (partie pédagogique).



Figure 89: La situation des résidences
Source : googleearth traité par l'auteur

1.5.1. Analyse programmatique et architecturale

La cité universitaire dispose de quatre résidences séparées, deux pour les filles et deux pour les garçons.

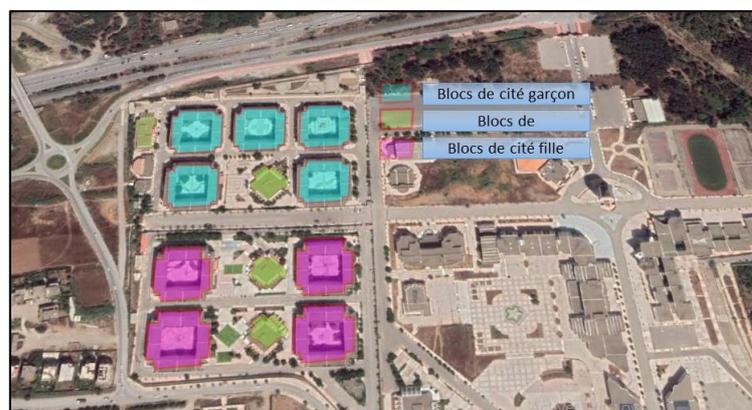


Figure 90: Les composantes de la cité

¹ Voir en annexe 3 , organigramme de la CU.

Source : googleearth traité par l'auteur

Elle est composée de neuf pavillons d'une capacité de 9 000 personnes avec des espaces verts et des rues de circulation séparent ses pavillons. Il y est prévu, des restaurants et l'administration pour chaque résidence, ainsi que des foyers et une salle de sport.



Figure 91: **La circulation entres les 4 résidences**

Source : googleearth traité par l'auteur

i. Les blocs :

Tous les blocs de la cité sont de forme carrée avec un patio. Une hauteur allant d'un rez-de-chaussée à quatre niveaux, où chaque étage se compose de chambres avec cuisine collective et sanitaires.

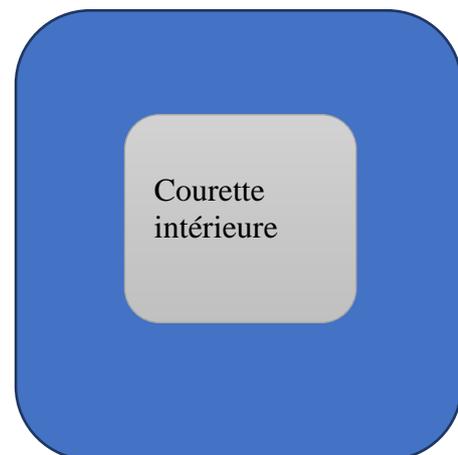


Figure 92: **Fontaine au centre de la courette intérieure**

Source : glunis.com/DZ/Jijel/

ii. Les chambres :

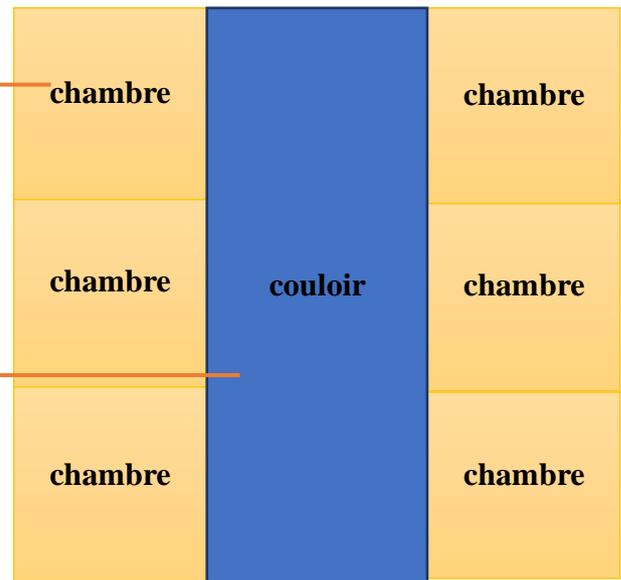
Se sont des chambres, de 3 à 4 personnes, meublées de lits et de tables et sont bien éclairées.



Figure 93: **Aménagement de la chambre**
Source : auteur 2020



Figure 94: **Disposition des chambres**
Source : Auteur 2020



iii. Les espaces communs

- Le restaurant

Chaque résidence dispose d'un restaurant commun situé à proximité des blocs d'hébergement. Les étudiants en sortant des blocs empruntent un chemin non couvert, qui constitue une gêne surtout en période pluviale. En plus, il est prévu un coin cuisine dans chaque étage des résidences, mais celui-ci est insuffisant en terme de surface, ce qui poussent les résidents à

cuisiner dans les chambres clandestinement, malgré que cela est interdit par le règlement et peut provoquer des incendies.



Figures 95: **Vues sur le restaurant**
Source : auteur 2020

– L’administration

Les locaux d’administration sont situés au RDC du bloc d’hébergement. L’espace administratif est composé de 10 bureaux.



Figure 96: **L’accès de l’administration**
Source : Auteur 2020

– Le foyer :

Il est situé au RDC des pavillons résidentiels. Il contient une cafétéria qui sert aussi à la préparation des repas rapides, et un comptoir de vente des produits de première nécessité, alimentaire et cosmétique, ainsi qu’une salle de télévision. Le foyer est le seul espace

commun, où les étudiants peuvent se regrouper, regarder la télévision, manger et acheter à leur guise.



Figure97 : **Foyer de la résidence**

Source : Auteur 2020

iv. Les espaces sportifs et culturels

La cité universitaire est dotée d'une seule salle de sport dans la résidence des garçons, elle n'est pas suffisante sur le plan surfacique pour l'ensemble des résidents. Aussi, il est enregistré un manque des espaces d'animations culturelle et scientifique (salle d'internet, de lecture, bibliothèque, salle de dance ou de musique...etc.)

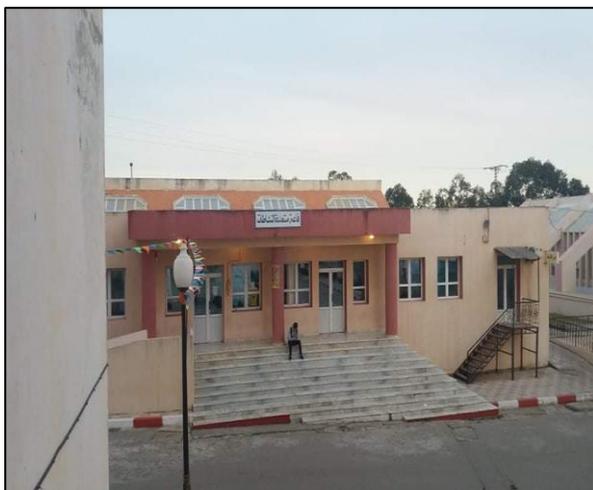


Figure 98: **Salle de sport**



Figure99 : **Infirmerie**

Source : Auteur 2020

L'absence des équipements sportifs et culturels autonomes oblige l'administration des différentes résidences à les créer en occupant les différents espaces verts non bâtis disponibles ou parfois bâtis et non exploités existants grâce au réaménagement de ces espaces.

v. Les espaces extérieurs

Les espaces extérieurs sont mal aménagés et non appropriés pour les diverses activités des étudiants en plein air, comme les loisirs et la détente.



Figure 100: **Voie intérieure et parking**



Figure 101: **aménagements extérieurs**

Source : Auteur 2020

vi. Les façades :

Toutes les façades des blocs d'hébergement sont identiques. Les murs extérieurs sont dans un état dégradé, malgré l'ouverture récente des différentes résidences (2005, 2007 et 2009).



Figure 102: **Façade de bloc (résidence)**

Source : Auteur 2020

Tableau : Synthèse AFOM	
Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> - La situation stratégique et le potentiel naturel aide à l'attrait touristique ; - La commune côtière, dotée d'une façade maritime donne de belles vues 	<ul style="list-style-type: none"> - Une expansion urbaine non maîtrisée (étalement urbain) et une prolifération des constructions illicites sur les terrains agricoles ;

<p>panoramiques ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - La proximité de sites structurants : Chef-lieu de wilaya, Port Djen Djen, Aéroport Ferhat Abbas, Gares ferroviaire et routière ; - La diversité des reliefs entre mer et montagne offre de belles vues panoramiques ; - La présence des pôles universitaires (Jijel et Tassoust) permet une grande attractivité et dynamisme, notamment avec la présence des résidences universitaires ; - La présence de la ZET balnéaire de Tassoust en cours de réalisation. 	<ul style="list-style-type: none"> - Un déficit en assiettes foncières ; - Un manque d'espaces verts et d'espaces de loisirs et de rencontre ; - Un environnement urbain d'une mauvaise image (espaces publics non aménagés, cadre bâti inachevé) ; - Un manque de mixité fonctionnelle, d'où une ségrégation dominée par l'habitat individuel non planifié ; - Un manque en équipements (éducatifs, culturels, sanitaires...), ceux existants sont insuffisants et incapables de répondre aux besoins de la population.
<p>Opportunités</p>	<p>Menaces</p>
<p>Une forte volonté politique pour le développement du pôle universitaire de Tassoust et son agglomération.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une façade maritime de quelques km : ouverture sur la mer et opportunités touristiques à saisir. - Une amélioration favorable au secteur touristique grâce à la ZET balnéaire de Tassoust qui est toujours en cours de réalisation : opportunités d'un développement du tourisme scientifique et d'affaires ; - Un climat méditerranéen humide et doux, favorise au développement agricole, en plus du tourisme. - Un projet de liaison du pôle universitaire de Tassoust à celui d'El Aouana par une ligne de tramway (projet en phase d'étude 	<ul style="list-style-type: none"> - L'absence d'une vision stratégique capable de porter un projet global pour l'AS universitaire de Tassoust ; - Le manque de coordination entre les différents secteurs (urbanisme, tourisme, industrie, enseignement supérieur, éducation... etc.) ; - L'étalement urbain généralement non planifié au détriment des terrains agricoles à forte potentialité ; - Les risques naturels, dont ceux sismiques et d'inondations ; - Une faiblesse des investissements privés ; - La sous-exploitation de certains grands équipements existants ; - Des problèmes liés à la gestion de la CU comme la séparation des espaces

de faisabilité).	hébergement / pédagogie.
Source : Auteur, 2020	

2. Recommandations qualitatives pour un projet de logement étudiant à Jijel

Orientations et préconisations pour une réinvention du logement étudiant : comme seconde étape de ce troisième chapitre, nous ne prétendons pas apporter des solutions toutes faites ou résoudre les problèmes de logement étudiant, néanmoins nous recherchons à souligner les éléments et les principes fondamentaux en matière de conception et de réalisation d'un habitat universitaire en faveur d'une meilleure qualité architecturale.

À ce titre, il s'avère judicieux de formuler les recommandations dressées ci-après :

- **Créer un environnement adéquat**

Concevoir des conditions permettant une véritable cohabitation entre les étudiants, favorisant les rencontres, la construction d'une vie sociale. En Algérie le potentiel de vie communautaire des CU n'est pas exploité. L'enjeu est très important et doit faire en sorte que ce potentiel de vie commune devienne un atout pour l'université.

Les bâtiments, les espaces, les services et les logements ainsi que les chambres doivent offrir un cadre adapté au développement de la vie communautaire. Cela est possible grâce à une recherche d'une conception architecturale innovante, un équilibre entre le nécessaire besoin d'intimité et de vie sociale collective, en vue d'offrir ainsi les conditions optimales de confort.

- **Prévoir un mode d'habitat varié**

Répondre à la demande des étudiants, en recherchant de nouvelles formes d'habitat alliant caractéristiques de la population étudiante, et confort de vie des résidents de la CU. Contrairement aux pays occidentaux, où là, le logement étudiant est varié, en Algérie, il existe un seul type d'habitat c'est la CU typique et classique. Or, une telle uniformisation ne répond pas aux besoins très diversifiés des étudiants et cette seule typologie ne satisfait plus la multiplicité des situations. S'il n'existe plus de profil type, l'exemple de l'habitat type est également dépassé.

Afin de tenir compte de la diversité des profils, des mobilités, des durées d'études et des nouveaux besoins des étudiants, ce sont les notions de diversité dans la recherche de

conceptions innovantes qui sont à promouvoir (qualité architecturale, qualité d'usage et de confort, performance environnementale, ...etc.).

D'où, il est nécessaire de rechercher une relative souplesse pour permettent des usages multiples à des besoins et exigences variés des étudiant tels que :

- Des logements adaptés aux étudiants mariés, ou qui souhaitent le devenir ;
- Des espaces adaptés aux étudiants et PMR ;
- Des CU adaptées aux études de longues durées ;
- Une conception architecturale diversifiée de l'habitat universitaire ;
- Un programme adapté et varié en matière de chambres et de logement étudiant ;
- Des équipements adaptés et accessibles pour accompagner le logement étudiant ;
- Un secteur privé à intégrer pour investir dans les résidences privées.

• **Revoir la programmation et la conception des CU**

En Algérie, on retrouve le même type de configuration des CU dans presque toutes les villes, et qui nous semble aujourd'hui plus d'actualité. La conception des chambres, ainsi que le concept de douches et sanitaires partagés à plus de centaine de résidants, le restaurant collectif, ne sont aujourd'hui plus adaptés aux nouvelles attentes des étudiants.

Cette évolution pousse aujourd'hui à revoir la conception non plus des chambres seulement, mais de tous les espaces. Éviter l'effet de masse et limiter le grand nombre de chambres desservies par un même couloir de circulation. Instaurer une gradation progressive du caractère public des espaces partagés jusqu'au caractère plus privatif des chambres.

D'après l'analyse effectuée, la conception est à orienter sur de nouvelles configurations, à savoir des chambres ou des studios bien équipées, intégrant toutes les fonctions essentielles, des appartements de plusieurs chambres avec une cuisine collective, et des salles d'eau dans chaque chambre, ainsi par exemple les étudiants ne seront pas obligés de sortir à l'extérieur des pavillons pour prendre une douche.

Dans la CU, certains équipements et espaces communs sont plus ou moins appréciés, et donc plus ou moins fréquentés. Les facteurs vérifiant l'utilisation et l'adaptation ou non de ces espaces collectifs ne sont pas faciles à déterminer. Néanmoins, la question des services, des équipements et plus généralement des parties communes, semble centrale dans la recherche d'une conception architecturale innovante.

Il s'avère indispensable de varier la typologie des logements, pour que l'offre ne se limite pas à des lits dans des chambres surcouchées, non isolées, alignées tous le long d'un couloir sombre, dépourvues de toutes les fonctions essentielles.

Aujourd'hui, la population étudiante aspire à des modes d'occupation du logement variés, qui nécessitent le développement de nouveaux types de logements.

- **Revoir la politique de gestion des CU**

En effet, l'association au maximum des étudiants dans la prise des décisions doit être effective et non pas formelle. Même si, actuellement, il existe des représentations syndicales au sein des CU, leur apport à la gestion reste très marginal. Si les étudiants sont associés à la gestion de leur espace de vie, le résultat ne sera que positif, et bénéfique pour l'ensemble des acteurs, dont ceux chargés des œuvres universitaires en particulier et ceux du tertiaire supérieur en général.

- **Conclusion**

En vivant dans une CU, les étudiants résidents s'imprègnent du nouveau mode de vie, ils subissent les effets de son environnement, que ce soit d'une manière positive ou négative.

Dans ce chapitre nous avons souligné, à travers l'étude de cas de la CU de Tassoust, les divers dysfonctionnements et lacunes dans l'aménagement de ses espaces aussi bien intérieurs qu'extérieurs. Nous avons aussi montré que des atouts existent et peuvent être valorisés en vue d'une amélioration du cadre de vie des étudiants.

Les recommandations formulées ci-haut montrent qu'il est temps et qu'il est encore possible de passer à une manière de concevoir et réaliser le logement étudiant.

CONCLUSION GENERALE

CONCLUSION GÉNÉRALE

Le défi à relever dans les prochaines années pour l'immobilier universitaire ne sera pas de construire des mètres carrés supplémentaires. Ce n'est pas seulement la forme spatiale importante mais bien sa fonctionnalité afin qu'il permette de répondre aux différents besoins des étudiants tout au long de leur parcours d'apprentissage.

Le logement étudiant a été créé à l'origine pour rapprocher les étudiants de leur lieu d'étude, pour concevoir un environnement propice à l'acquisition de connaissances, et aussi de favoriser l'échange spontané d'opinions, d'expériences et de connaissances. Le logement étudiant doit être capable de reconstruire le lien intermédiaire entre les étudiants et le monde de la connaissance. Et ce bien que notre recherche est principalement développée sur la notion de logement étudiant, ses caractéristiques et son appropriation par l'étudiant, dont les différents espaces qui permettent de comprendre la vie de la population étudiante en CU.

Cela nous a demandé de faire une analyse des exemples dans différents pays pour pouvoir mieux appréhender les principaux facteurs et enjeux qui participent à la création d'une meilleure qualité de vie des usagers, en l'occurrence les étudiants.

Encore, à travers l'analyse de notre cas d'étude "la CU de Tassoust", nous avons remarqué que l'état actuel des lieux est grevé de certains problèmes, ce qui le rend incompatible avec les exigences de qualité et de confort, et dont les étudiants se plaignent souvent du mauvais service offert et de nombreux dysfonctionnements spatiaux.

Il ne faut pas oublier que les étudiants aspirent à vivre dans des résidences non loin des universités, avec des espaces extérieurs, l'individualisation de certaines fonctions et l'offre de chambres variées et spacieuses, avec un confort minimal où ils peuvent s'adonner à leur objectif principal qui est de mener à bien leurs études.

Globalement, pour réussir la conception d'un projet de CU, il faut essayer d'assurer une bonne qualité des ouvrages réalisés, ainsi un niveau acceptable de confort, qui seront dédiés à nos étudiants qui sont essentiellement à la base du développement du pays et ainsi d'un épanouissement de leur avenir.

Nous avons donc, à la fin de cette recherche, confirmé les hypothèses avancées au début de ce mémoire considérant que la caractérisation qualitative de l'architecture du logement étudiant participe à sa promotion en tant qu'hébergement universitaire favorable à l'épanouissement de

CONCLUSION GÉNÉRALE

la vie estudiantine et de l'enseignement supérieur dans le contexte universitaire jijélien, et de même le traitement de la problématique mixité / intimité en logement étudiant, en terme de cohabitation peut être un vecteur de la promotion d'une architecture qualitative des infrastructures d'hébergement universitaires.

Finalement, cette recherche a pour ambition de porter des éclairages sur le thème en question, d'attirer l'attention des acteurs et gestionnaires de l'espace universitaire pour la réinvention des CU et d'adapter des nouvelles formes d'hébergement ainsi que mettre l'étudiant comme acteur principal dans la conception. Par ailleurs, nous sommes convaincus que les aspects non traités et qui sont restés à l'ombre pourraient faire l'objet de travaux de recherche plus avancés.

BIBLIOGRAPHIE

BIBLIOGRAPHIE

A. Ouvrages généraux

1. ALTMAN Irwin, « *The environment and social behavior* », 1975, 256p.
2. BEN DHIA A., « *L'université tunisienne : le temps des questions, l'âge des nouvelles options* », Publication du Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche scientifique, Tunis, 1985, 108p. URL : <https://books.openedition.org/irmc/1567?lang=fr>
3. FLEURY-BAHI Ghazlane, « *Psychologie et environnement* », Édition De boeck, Bruxelles, 2010, 115p.
4. MESMIN Georges., « *L'enfant, l'architecture et l'espace* », 1973. URL : <https://www.abebooks.fr/Lenfant-larchitecture-lespace-Mesmin-Georges-Casterman/5458280421/bd>
5. SERFATY-GARZON Perla, « *Psychologie de la maison : une archéologie de l'intimité* », 1999.
6. UEXKULL, Jacob. « *Monde des animaux et monde humain* », Édition Gonthier, Paris, 1956, 280p.
7. VON MEISS, Pierre. « *De la forme au lieu* », Presses polytechniques Remonds, Lausanne, 1985, 135p.

B. Mémoires et thèses

1. CHOURIB Marowa, « *Une réflexion sur l'espace de vie d'un étudiant en architecture* », 2017. URL : https://issuu.com/marowa.chourib/docs/le_m__moire_final1
2. FAURE Julien, « *Habiter petit et habiter bien, l'habitat étudiant contemporain* », 2016. URL : https://issuu.com/julienfaure/docs/ensag.me_moire_m2_habiter_petit
3. RAUSTAN Sophie, « *Une démarche qualité est-elle applicable en agence d'architecture* », DESS IMOA, 2003-2004.

C. Articles et communications

1. ALEXANDRE Albert, « *Les effets sociaux spatiaux d'un dispositif résidentiel d'incitation à la mixité sociale. L'exemple de la résidence "kolocations à projets solidaires" de la Cité à Oullins (Rhône)* », In : *Géocarrefour*, [en ligne], 04|2017. URL : <https://journals.openedition.org/geocarrefour/10350>
2. BERKANE Youcef, « *Le financement de l'enseignement supérieur en Algérie : contraintes et perspectives* », 2005, p.6. URL : <http://revue.umc.edu.dz/index.php/h/article/view/921>

3. BERNARD Yvonne, « *Les espaces de l'intimité* », In : *Architecture & comportement*, 1993.
4. FURET Catherine, In : *Techniques et architecture*, n° 446, Décembre 1999-janvier 2000, p.57.
5. GENESTIER Philippe, « *La mixité : mot d'ordre, vœu pieux ou simple argument ?* », In : *Espaces et sociétés*, 2010, Paris, pp.21-36. URL : <https://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes>
6. MAGERAT Romane, « *Le logement étudiant : ménages et étudiants, comment cohabiter ? Approche qualitative de cohabitations entre ménages et étudiants au sein d'habitations unifamiliales liégeoises* », 2019. URL : <http://hdl.handle.net/2268.2/6839>
7. MARANDOLA Marthe et LEFEBVRE Geneviève, « *Cohabiter pour mieux vivre* », Septembre 2009, p.10.
8. PECQUEUR Christophe et MOREAU Christophe, « *Les mondes vécus de l'étudiant-habitant, typologies des manières d'être et d'habiter* », In : *Agora – débats / jeunesses*, n° 61, 2012, p.106.

D. Études et rapports

1. BUISINE Camille, « *Étude exploratoire sur le logement-étudiant et les services à la mobilité Dans la Région Nord-Pas-de-Calais Enjeux et éléments de réflexions* », 2014. URL: <https://cpdp.debatpublic.fr/cdpd-regl/file/153/logement-etudiant-nord-pdce34c.pdf?token=YpciHhJu>
2. CAUE (Conseil d'architecture d'urbanisme et l'environnement) d'Eure-et-Loir, « *La qualité architecturale : affiche de sensibilisation* », Octobre 2014. URL : http://caue28.org/sites/default/files/pages-fichiers/14_qualite-archi_oct2014_web.pdf
3. DEVILLET G. (Dir.), « *Recherche sur l'(in)adéquation entre l'offre et la demande de kots dans les principales villes estudiantines wallonnes* », Rapport final, Juin 2011.
4. FANOVARD Julie, « *La mixité sociale au sein des politiques de logement, une révolution ?* », Centre permanent pour la citoyenneté et la participation, Collection « *Au Quotidien* », Bruxelles, décembre 2016. URL : www.cpcp.be/etudes-et-prospectives
5. FRENAY Marianne, WOUTERS Pascale et RAUCENT Benoît, « *Les pédagogies actives : enjeux et conditions* », 2006. URL : <https://www.amazon.fr/Questions-p%C3%A9dagogies-dans-lenseignement-sup%C3%A9rieur/dp/2874630543>

6. PUCA, « *Étudier et habiter Sociologie du logement étudiant* », 2009.
7. QUEFFELEC Christian, « *Rapport sur le logement étudiant, regards critiques et visions d'avenir* », Conseil général des Ponts et Chaussées (France), 2007. URL : https://www.rdvle.com/download/ref_logement_1.pdf

E. Fichiers audiovisuels

1. *Réhabilitation de la Maison du Mexique au coeur de la Cité Internationale Universitaire de Paris* ,14 octobre 2015. URL : <https://vimeo.com/142385890>
2. *Arqui Útil* , Tietgen dormitory. Video en ligne, 6.08 min., 25 juin 2020. URL : <https://www.youtube.com/watch?v=BQofDvpxvUw>

F. Webographie

1. Cité internationale de Paris (Accueil). URL: <http://www.ciup.fr/accueil/inauguration-de-la-maison-du-mexique-54521/>
2. Cité universitaire de Genève. URL: <http://cite-uni.unige.ch/fr/historique/>
3. Office national des œuvres universitaires, ONOU, Algérie, Site officiel. URL : <http://www.onou.dz/>
4. Organisation internationale de normalisation. URL : <https://www.iso.org/iso/fr/honestore/catalogueics.hlm>
5. SICRA, ile de France. URL : <http://sicra-idf.fr/actualites/paris-14eme-la-maison-du-mexique>
6. Tietgen Dormitory. URL : <https://arcspace.com/feature/tietgen-dormitory/>
7. Maison du Mexique à Paris (Rénovation). URL: <https://www.sorbonne.fr/la-maison-du-mexique-entierement-renovée/>
8. URL : <https://www.immojeune.com/7-types-logements-etudiants.html>
9. URL: <http://www.jijel-echo.com>
10. URL : <https://arcspace.com/feature/tietgen-dormitory/>

ANNEXES

La liste des annexes

Annexe 01	Guide synthétique des entretiens Source : Auteur	01
Annexe 02	Organigramme de la DOU(direction des oeuvres universitaires de la wilaya de Jijel) Source : DOU de Jijel	02
Annexe 03	Organigramme de la CU Source : DOU de jijel	03

ANNEXE 1

Guide synthétique des entretiens

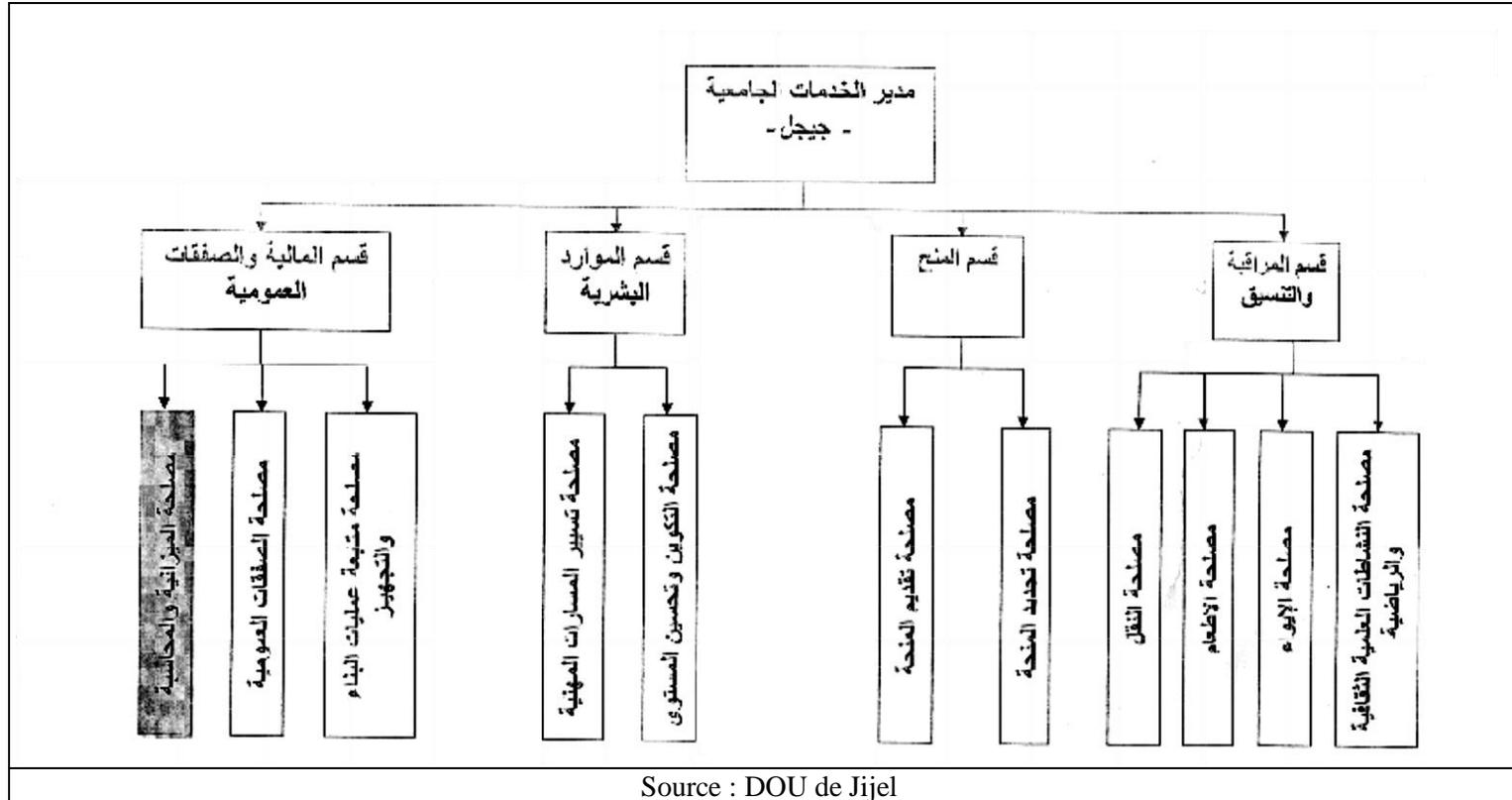
L'approche sociale du cas d'étude est menée grâce à des entretiens directs à questions ouvertes, ciblant les acteurs concernés, principalement les usagers et les gestionnaires locaux. Ces derniers sont formés par la DOU - Direction des œuvres universitaires – de la wilaya de Jijel, l'Université de Jijel, les Directeurs des résidences universitaires à Tassoust, ainsi que les services techniques de la commune de l'Émir Abdelkader.

L'entretien aborde successivement les points détaillés ci-après :

- **Étape 1 : présentation des lieux et des acteurs responsables**
 - Statut du gestionnaire des lieux ;
 - Missions du gestionnaire ;
 - Organigramme, cas de la DOU et des résidences ;
 - Historique des lieux ;
- **Étape 2 : état des lieux et des réalisations**
 - Avis sur la situation globale ;
 - Avis sur les différents espaces et aménagements réalisés ;
 - Atouts et contraintes existants ;
 - Les problèmes à gérer au quotidien ;
- **Étape 3 : Perspectives pour l'amélioration des lieux**
 - Quels Acteurs faut-il associer ?
 - Y a-t-il des programmes et des futurs projets pour l'amélioration de des lieux ?
 - Des projets d'extension ou de nouvelles résidences ?

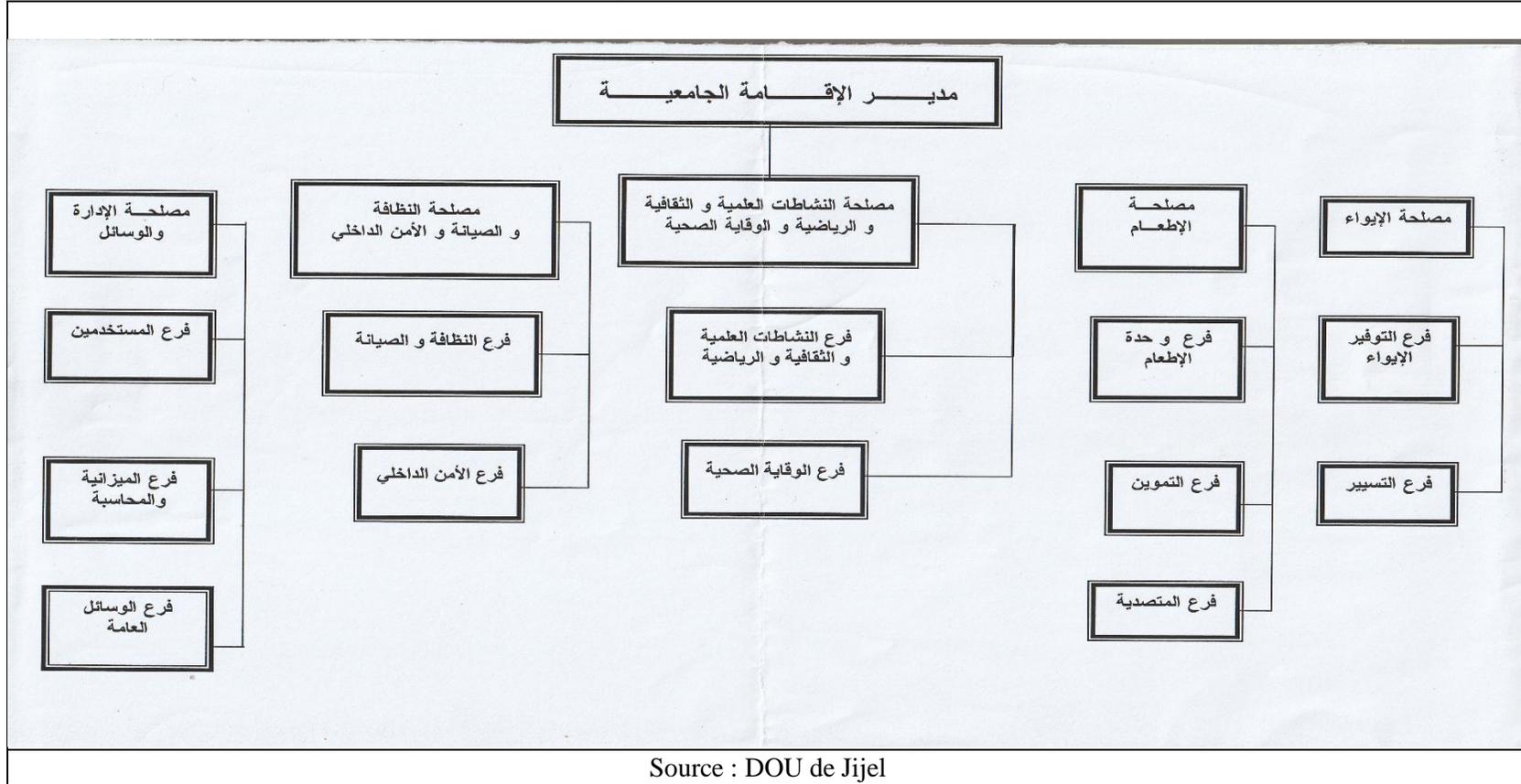
ANNEXE 2

Organigramme de la DOU (Direction des œuvres universitaires de la wilaya de Jijel)



ANNEXE 3

Organigramme de la CU



Abstract

Student housing is one of the important factors of attractiveness for the university, it is a place supposed to help promote knowledge and permanent research knowledge, and to offer optimal conditions of comfort for the success of studies. It was originally created to bring students and their place of study closer together.

However, student housing in Algeria, known under the term "university campus", has several shortcomings including spatial ones, the result of a typified and uniform architecture of generally poor quality. These dysfunctions, commonly observed, generally have a negative impact on the course of the resident student.

As such, our study covers the theme of student accommodation, thanks to a theoretical framework of key concepts, such as architectural quality and diversity / privacy. Thus, thanks to an analysis of three international examples of CU projects, an attempt is made to characterize student accommodation architecturally.

This research work obviously takes into account the local context relating to our case study, illustrated by the university residences located in the secondary agglomeration of Tassoust, municipality of Emir Abd-el-Kader, department of Jijel.

The present research does not have the vocation to solve all the encountered problems, never the less it seeks to raise awareness and open the debate by bringing together elements and fundamental principles of the design of a university residence habitat presenting criteria favorable to the development of student life, in Algeria in general and in Jijel in particular.

Keywords

Student housing - University campus - Architectural quality - Diversity and privacy

ملخص

يعتبر سكن الطلاب أحد العوامل المهمة لجاذبية التعليم العالي ، فهو مكان يُفترض أن يساعد في تعزيز المعرفة و مكان دائم للبحث ، وتوفير الظروف المثلى للراحة لنجاح الدراسات. تم إنشاؤه في الأصل لتقريب الطلاب و مكان دراستهم معًا.

ومع ذلك، فإن سكن الطلاب في الجزائر، المعروف بمصطلح "الحي الجامعي"، به العديد من أوجه القصور، بما في ذلك العيوب المكانية، نتيجة العمارة الموحدة ذات الجودة الرديئة بشكل عام. عادة ما يكون لهذه الاختلالات الوظيفية تأثير سلبي على مسار الطالب المقيم.

على هذا النحو، تغطي دراستنا موضوع سكن الطلاب، وذلك بفضل الإطار النظري للمفاهيم الأساسية، مثل الجودة المعمارية والتنوع / الخصوصية. وبالتالي، بفضل تحليل ثلاثة أمثلة دولية لمشاريع أحياء جامعية تم إجراء محاولة لتوصيف سكن الطلاب معماريًا.

من الواضح أن هذا العمل البحثي يأخذ في الاعتبار السياق المحلي المتعلق بدراستنا ، كما يتضح من مساكن الجامعة الواقعة في التكتل الثانوي لتاسوست ، بلدية الأمير عبد القادر ، ولاية جيجل.

لا يمتلك البحث الحالي القدرة على حل جميع المشكلات التي تواجهها، لكنه يسعى إلى رفع مستوى الوعي وفتح النقاش من خلال الجمع بين عدد معين من العناصر والمبادئ الأساسية لتصميم السكن الجامعي. معايير مواتية لتنمية الحياة الطلابية ، في الجزائر عامة وجيجل بشكل خاص.

الكلمات المفتاحية

سكن الطلاب - الحي الجامعي - الجودة المعمارية - التنوع والخصوصية

Résumé

Le logement étudiant est l'un des facteurs importants d'attractivité pour l'enseignement supérieur, c'est un lieu censé contribuer à promouvoir le savoir et la connaissance recherche permanent, et offrir les conditions optimales de confort pour la réussite des études. Il a été créé à l'origine pour rapprocher les étudiants et leur lieu d'étude.

Or, le logement étudiant en Algérie, connu sous le vocable de « *cité universitaire ou CU* », présente plusieurs insuffisances dont celles spatiales, résultat d'une architecture typifiée et uniforme de qualité généralement médiocre. Ces dysfonctionnements, couramment constatés, impactent négativement en général le parcours de l'étudiant résident.

À ce titre notre étude appréhende le thème du logement étudiant, grâce à un cadrage théorique des concepts clés, tels la qualité architecturale et la mixité / intimité. Ainsi, grâce à une analyse de trois exemples internationaux de projets de CU, il est procédé à une tentative de caractérisation architecturale du logement étudiant.

Ce travail de recherche tient compte évidemment du contexte local afférent à notre cas d'étude, illustré par les résidences universitaires situées dans l'agglomération secondaire de Tassoust, commune de l'Émir Abdelkader, wilaya de Jijel.

La présente recherche n'a pas la vocation de résoudre tous les problèmes rencontrés, néanmoins elle recherche à susciter une prise de conscience et ouvrir le débat en rassemblant un certain nombre d'éléments et de principes fondamentaux de la conception d'un habitat universitaire présentant des critères favorables à l'épanouissement de la vie estudiantine, en Algérie en général et à Jijel en particulier.

Mots clés

Logement étudiant – Cité universitaire – Qualité architecturale – Mixité et intimité