

République Algérienne Démocratique et Populaire  
Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche scientifique  
Université A-Mira-Bejaia  
Faculté de Technologie  
Département d'architecture



**Mémoire de recherche**  
**Pour l'obtention du diplôme de MASTER en Architecture**  
**Option : Architecture, ville et territoire**

**THEME DE RECHERCHE**

**La requalification d'une cité résidentielle collective**  
**Cas de la cité Mohammed Rabia**  
**Ex CNS la capitale**

**Présenté par :** - M<sup>elle</sup> RAHAL Amani.  
- M<sup>elle</sup> RABIA Narimane.

**Encadrée par :** Mr. SEKHRAOUI Abdelmoumen

**Membre de jury :**

Président : Mr. YAYA Tsoufik.

Examineur : Mr. MERZEG Abdelkader.

**Soutenu le :** 21 Février 2017.  
10h30. Salle : 06.

Année universitaire : 2016 / 2017.

# Remerciement

On tient tous d'abord à remercier avant et après tout, le Dieu, le tout puissant, de nous avoir donné la patience et la volonté de mener à terme ce modeste travail.

On tient à exprimer toute nos gratitude et nos reconnaissances à Mr Sakhraoui Abdelmoumen, pour son encadrement, son soutien, ses précieux conseils et critiques attentives tout au long de notre travail.

Nos remerciements à nos très chers parents pour leur soutien et pour leur patience et sacrifices durant tous nos années d'études.

Nous remercions ainsi tout le personnel du département d'architecture et l'ensemble des enseignants pour leurs conseils et intérêts qu'ils ont porté à notre formation.

Sans oublier les habitants de la cité Mohamed Rabia qui nous ont bien accueillis lors de l'étude.

Et à ceux, qui, de près ou de loin nous ont soutenus.

On tient à remercier tous les membres de jury qui nous ont honorés pour juger notre travail.

## Dédicaces

Je dédie ce travail à mes chers parents Rachid et Fatma, notamment à mes frères Salim, Hamza et son épouse Lamia, et mon petit frère Hmadache ainsi à mes cousines Imane et Jiji. Et mes chères amies Samia, Sara, Soria, Djida, Loubna, Yasmina, Eldjida, Lahna, Sonia à mon binôme et amie Narimane pour m'avoir supporté durant toutes ces Cinq années d'études.

*AMANI*

Je dédie ce travail à mes chers parents Rachid et Hakima, notamment à mes frères Aymen, Mustafa et à ma bien aimée petite sœur Basmala. Et mes chers amies Ines, Warda, Eldjida, Yasmina, Djida, Lobna, Samia, et à mon binôme et amie Amani pour m'avoir supporté durant toutes ces Cinq années d'études.

*Narimane*

*Merci*

## ***Résumé***

Le paysage urbain Algérien est doté de plusieurs types d'habitats datés de plusieurs époques, chose qui a eu son impacte sur le skyline global de nos villes. Cependant, cet habitat qui date de la période coloniale demande une étude spécifique dont son usage et son fonctionnement ne correspond pas aux besoins actuels de ses habitants. Pour illustrer mieux ce constat on a focaliser sur la cité résidentielle collective Mohamed Rabia ex CNS capital comme cas d'étude de notre recherche où cette dernière est construite dans un contexte différent destiné à une population différente de celle d'aujourd'hui, ce qui confirme l'inadaptation des ses fonctions à l'usage présent, dont elle présente une image de dégradation physique et un manque de services et des équipements de proximité ,qui améliorent le cadre de vie de ses usagers. Pour cela notre recherche repose sur ce constat donc on a essayé d'évoquer des définitions et des exemples afin de mieux cerner ce sujet. Vers la fin, on a proposé un ensemble d'interventions de requalification afin de donner une nouvelle qualité à cette cité et améliorer le cadre de vie de ses habitants.

***Mots clés :*** *Habitat collectif, période coloniale, habitant, besoins actuels, cadre de vie, équipements de proximité, requalification.*

## ***Summary***

The Algerian urban landscape has several types of habitats dating from different periods, which has had its impact on the global skyline. However, the collective habitat that dates from the colonial period requires a specific study whose use and functioning does not correspond to the current needs of its inhabitants. To better illustrate this observation we have to focus on the collective residential city Med Rabia ex CNS Capital, as case study of our research, where the latter is built in a different context intended for a population different from that of today, which confirms the inadequacy of its functions for the present use, of which it presents an image of physical degradation and a lack of services and proximity equipment, which improves the living environment of its users. Our research is based on this observation, so attempts have been made to evoke definitions and examples in order to better understand these subjects. In the end, a set of requalification interventions has been proposed in order to give a new quality to this city and carder of life of its inhabitants.

***Key words:*** *collective habitat, colonial period, inhabitant, current needs, carder of life proximity equipments, requalification.*

## Sommaire

**Remerciements**

**Dédicaces**

**Résumé**

**Sommaire**

**Liste des figures**

**Liste des photos**

**Liste des cartes**

**Liste des graphes**

**Liste des abréviations**

### **Chapitre préliminaire**

Introduction.....	2
Problématique.....	4
Hypothèse de travail.....	6
Les objectifs de la recherche.....	6
Méthodologie du mémoire.....	7
La structure du mémoire.....	8

### **Chapitre I : L’habitat collectif**

Introduction.....	10
I- L’habitat collectif.....	10
I-1.Naissance de la notion de l’habitat collectif.....	10
I-2. Définition de l’habitat collectif.....	11
I-3. Les différentes catégories de l’habitat collectif.....	11
I-4. Les avantages et les inconvénients de l’habitat collectif.....	12
II. l’habitat collectif en Algérie.....	14
II-1. Le contexte d’apparition de l’habitat collectif en Algérie.....	15
II-1.1. Le plan de Constantine.....	15

II-1.2. Rhétoriques utilisées par l'administration française dans le plan de Constantine...	16
II-3.Situation de l'habitat au lendemain de l'indépendance.....	17
II-4. Récupération des biens vacants.....	18
II-5.L'inadaptation des espaces aux besoins actuels.....	19
Conclusion.....	20

## **Chapitre II : La requalification physique et social de l'habitat collectif**

Introduction.....	23
I- Définition de la requalification.....	23
I-1. Les synonymes de la requalification.....	23
I-2. Les avantages de la requalification.....	24
II- Le contexte de la requalification .....	25
II-1. L'apparition de la requalification.....	25
II-2. Le programme de REHA.....	26
II-2.1. REHA session1 : Les pistes ouvertes.....	26
II-2-2. REHA session2 : privilégier une approche globale.....	26
II-2-2.1. Axe 1. Diversifier.....	26
II-2-2.2. Axe 2 mutualiser.....	27
II-2-2.3.Axe 3.Densifier.....	27
III-Les étapes de la requalification.....	27
III-1. La boite à outils de la requalification.....	27
III-1.1.Analyse préalable.....	27
III-1.2. Connaitre les propositions lauréates.....	27
III-1.3.Identifier et sélectionner les solutions.....	27
III-1.4.Montre une opération REHA.....	28
III-2.Les objectifs de la requalification.....	28
IV. La requalification en Algérie.....	28

IV.1. L’historique de la requalification en Algérie.....	28
IV.2. La démarche de la requalification.....	29
IV.2. La démarche de la requalification.....	29
IV-2.1. Etablir un schéma de requalification urbaine.....	29
IV-2.2. Développer une stratégie de requalification urbaine.....	30
IV-2.3. Planifier une priorité dans les actions.....	31
IV-2.4. Définir un ensemble d’objectifs .....	31
IV-2.5. Trier, adapter et classer les objectifs.....	31
IV-2.6. Informer les occupants et encourager le débat sur les objectifs choisis.....	32
Conclusion.....	32
Chapitre III : Analyse des exemples	
Introduction.....	35
I-Analyse d’exemple01 : Projet étranger .....	35
I-1. Le contexte du quartier Gennevilliers.....	35
I-2.Aperçus historique.....	36
I-3Analyse urbaine du quartier des Agnettes .....	39
I-3.1.L’accessibilité du quartier.....	39
I-3.2.Mode d’occupation du sol.....	40
I-3.3. Les trames du quartier.....	42
I-4. Les actions de requalification selon les points faibles et les points forts du quartier des Agnettes.....	43
I-4.1. Les points forts du quartier des Agnettes.....	43
I-4.2 Les points faibles du quartier des Agnettes.....	43
I-4.3 Les actions de requalification sur le quartier des Agnettes.....	46
II-Analyse d’exemple02 : Requalification de la cité résidentielle de Diar El Kaf.....	49
I- La situation géographique de Bab El Oued.....	49
II-Le contexte historique de Diar El Kaf.....	50

III-Les points forts et faibles de la cité.....	51
III-1.Les points forts de la cité.....	51
III-2. Les points faibles de la cité.....	51
VI- La requalification de la cité Diar El Kaf.....	52
Conclusion.....	56

**Chapitre IV : Présentation du cas d'étude la cité Mohamed Rabia et Analyse et interprétation des données.**

Introduction .....	58
I-Présentation du cas d'étude.....	58
I-1.Présentation de la cité Mohamed Rabia de Bejaia.....	59
II-Evolution historique de la cité.....	59
III-Analyse urbaine de la cité Mohamed Rabia.....	60
III-1.Plan de masse.....	62
III-2.L'accessibilité.....	60
III-3. Mode d'occupation du sol.....	61
III-4.La description des bâtiments.....	62
III-4.1.Plans.....	62
III-4.2.Les façades.....	64
IV-Analyse et Interprétation des données.....	65
IV-1. Identification de l'échantillon.....	65
IV-2. Interprétation des données.....	65
IV-2.1.Les espaces intérieurs.....	65
IV-2.2 L'âge de la population interrogée.....	65
IV-2.3. La famille dans les logements.....	65
IV-2.4. Les espaces extérieurs.....	65
IV-2.5. Le niveau du confort et le besoin de la remise en état.....	66

IV-2.6. Ensemble des problèmes de la cité.....	68
IV-2.7. Les liens sociaux.....	68
IV-2.8.L'association.....	68
IV-2.9. Les aptitudes des habitants.....	69
IV-2.10. La priorité de requalifier et le style architectural à adopter.....	69
Conclusion.....	70

Conclusion Générale.....	71
--------------------------	----

Les recommandations.....	73
--------------------------	----

## **Références bibliographiques**

## **Annexes**

## Liste des figures

Figure 01: Cités ouvrières de Mulhouse.....	11
Figure 02: HBM, La Ruche, au début du XX siècle. La résidence de logement sociaux.....	12
Figure 03: Royal Crescent (croissant royal) de bath.....	12
Figure 04: Le logement social .....	13
Figure 05: Grand ensemble .....	13
Figure 06: Cercle vicieux de la dégradation d'un quartier .....	24
Figure 07: Cercle vertueux du développement d'un quartier .....	24
Figure 08: Photo panoramique du quartier dans le grand paysage .....	36
Figure 09: Le quartier des Agniettes en construction .....	37
Figure 10: Espace imperméabilisé .....	44
Figure 11: Un stationnement anarchique .....	44
Figure 12: Manque d'équipement .....	45
Figure 13: Clôture métallique .....	46
Figure 14: Aménagement des espaces extérieurs .....	48
Figure 15: La requalification de la cité Diar el Kef .....	49
Figure 16: LA cité Diar el Kef en état de dégradation .....	59
Figure 17: PLAN de la cellule de recasement .....	50
Figure 18: La dégradation des cages d'escalier .....	51
Figure 19: Utilisation anarchique des espaces .....	51
Figure 20: Etat initial de la cité .....	52
Figure 21: La souffrance des habitants .....	52
Figure 22,23: Les différents types de logement du bloc A .....	53
Figure 24: La cité après la requalification .....	54

Figure 25: La salle de soin.....	55
Figure 26: Le plan de la salle de soin .....	55
Figure 27: La bibliothèque de la cité .....	55
Figure 28: Le plan de la bibliothèque .....	55
Figure 29: La cité CNS entourée de terrains agricoles .....	59
Figure 30: La cité Mohamad Rabia lors de la construction .....	59
Figure 31: L'ancien rond point du Naciria .....	59
Figure 32: Plan RDC .....	63
Figure 33: Plan d'étage .....	63
Figure 34: Plan de deux logements d'un seul bloc .....	63

## Liste des photos

Photo 01: L'entourage de la cité Mohamed Rabia .....	59
Photo 02: Les escaliers de la cité Mohamed Rabia .....	60
Photo 03: Le square de la cité Mohamed Rabia .....	61
Photo 04: Le terrain de football .....	61
Photo 05: Espace libre utilisé comme parking .....	61
Photo 06: Façades nord et ouest du bâtiment 1 .....	64
Photo 07: Façade sud du bâtiment 1 .....	64
Photo 08: La cage d'escalier .....	67
Photo 09: Etat des façades .....	67
Photo 10: Le stade .....	68
Photo 11: La rencontre des habitants .....	69

## Liste des cartes

Carte 01: Situation géographique du quartier des Agnettes .....	36
Carte 02: Carte (1760- 1896- 1934-1944-1964 et 1975) représentant les différentes étapes d'apparition des quartiers de la ville de Gennevilliers .....	38
Carte 03: Le quartier des Agnettes ceinturés des trois grandes avenues.....	39
Carte 04: Le transport en commun dans le quartier des Agnettes .....	40
Carte 05: Activité - commerce et service dans le quartier .....	41
Carte 06: L'habitat dans le quartier des Agnettes .....	41
Carte 07: Les équipements du quartier des Agnettes .....	42
Carte 08: Les trames du quartier des Agnettes .....	42
Carte 09: Intégration du transport a l'intérieur du quartier .....	46
Carte 10: Relier le quartier des Agnettes aux autres quartiers .....	47
Carte 11: Espace vert dans le quartier des Agnettes .....	47
Carte 12: La création de nouveaux équipements .....	48
Carte 13: La situation géographique de Diar el Kef .....	49
Carte 14: Situation géographique de la cité Mohamed Rabia .....	58

## Liste des graphes

Graphe 01: Les différentes tranches d'âge .....	65
Graphe 02: Type de logements .....	66
Graphe 03: Taille de la famille .....	66
Graphe 04: Le confort .....	66
Graphe 05: La remise en état .....	66
Graphe 06: Etat de la circulation verticale .....	67
Graphe 07: Etat des façades .....	67
Graphe 08: Les différents problèmes de la cité .....	68
Graphe 09: Efficacité de l'association .....	68
Graphe 10: Le niveau des liens entre les habitants .....	69
Graphe 11: Les réunions entre les habitants .....	69
Graphe 12: Le choix pour la requalification .....	70
Graphe 13: Le style d'architecture préféré .....	70

## **Liste des abréviations**

ZHUN : Zone d'habitat urbain nouveau.

HBM : Habitat à bon marché.

HLM : Habitat à loyer modéré.

REHA : Requalification à haute performance énergétique de l'habitat.

PUCA : Le Plan Urbanisme Construction Architecture.

PREBAT : Plate-forme de Recherche et d'Expérimentation sur l'Energie dans le Bâtiment.

# **Chapitre Préliminaire**

### Introduction

Aujourd'hui, plus que jamais l'habitat et son adaptation au contexte socio-économique prévalant dans chaque pays se situe à l'intersection des préoccupations de tous les acteurs entrant dans sa production.

Le cadre bâti support de notre vie social, constitue pour chaque individu un contenant très important à son épanouissement et à son développement psychologique et social.

Pour toutes ces raisons, que partout dans le monde les spécialistes de la production et de la gestion de l'environnement dans lequel nous vivons accordent une très grande importance à sa production et à son bon fonctionnement. Les stratégies sont multiples, elles oscillent entre la recherche de nouvelles conceptions de projets tenant compte des besoins actuels ou bien à la remise en état et la requalification du cadre bâti hérité du passé et présentant des dysfonctionnements multiples à savoir ; au niveau de l'apparence et de l'usage.

En Algérie, le paysage de nos villes est ponctué par la présence de plusieurs entités urbaines reflétant les différents usages de l'habitat. Il s'agit d'une juxtaposition de constructions produites pendant des périodes et des contextes socio-économiques différents, chose qui a eu son impact sur le paysage urbain global. Ce dernier est composé de tissus anciens, d'un habitat collectif hérité d'une période coloniale et d'une production post coloniale se résumant en lotissement individuel ou en ce qu'on appelle communément zones d'habitats urbains nouveaux (ZHUN).

Cette juxtaposition de bâtiments avec des styles architecturaux différents, réalisés pendant des périodes différentes a eu son impact sur le caractère d'unité du paysage de nos villes et surtout sur le fonctionnement, en particulier les cités résidentielles anciennes conçues au départ pour une population et un usage différent du notre.

Justement prendre en charge ces cités pour les mettre à niveau avec les exigences de la vie d'aujourd'hui, «*Là on fait appel à la nécessité de requalification de ces espaces et à la nécessité de les mettre à jour posant sur l'adéquation entre la conception des habitations collectifs et les besoins des populations ciblées, qui sont déterminés par les spécificités socioculturelles en évolutions complexes et dynamiques ce qui redonne vie et une nouvelle image au quartier.*»<sup>1</sup> Ce qui constitue notre préoccupation lors de notre travail de recherche,

Pour se faire nous avons choisis la cité Mohamed Rabia située dans la ville de Bejaia, réalisée dans le cadre du plan de Constantine pendant la période coloniale qui nécessite selon l'avis de ses habitants un travail de requalification touchant simultanément les espaces intérieurs et ceux extérieurs ; ceci à travers la proposition d'un nouvel aménagement.

---

<sup>1</sup> BOURDIEU et SAYAD, 1964, p. 153.

Le travail consiste à doter la cité par des équipements de proximité nécessaires à la vie quotidienne d'aujourd'hui ainsi que l'aménagement des espaces résiduels extérieurs par la programmation de nouvelles fonctions de détente destinés aux différentes catégories de personnes résidentes dans cette cité. Le tous avec une empreinte esthétique globale revalorisant l'image de la cité afin de l'intégrer dans la dynamique globale de la ville.

### **La problématique**

Le processus d'urbanisation des villes évolue en fonction de la situation socio-économique prévalant dans un pays et selon chaque période<sup>2</sup>. Les villes sont un sujet de mutations permanentes. Chaque époque se caractérise par des besoins et des modes de vie bien particuliers. Ces raisons sont derrière des transformations qui se font soit sous forme de démolitions où de constructions sinon de travaux de requalification

L'Algérie n'a pas échappé à cette règle; beaucoup d'entités urbaines ont subi des mutations que se soit dans leurs apparence physique où bien dans leurs usages

En effet, de simples promenades dans les rues de beaucoup de villes algériennes fait ressortir la présence d'un habitat distinct. Il s'agit de grand ensemble de logements de rapport hérités d'un passé colonial.

Beaucoup de ces ensembles ont vu le jour dans le cadre du plan de Constantine que l'administration coloniale de l'époque a programmé afin d'absorber le mécontentement de la population Algérienne qui soutenait sa révolution.

Au départ, ces logements étaient attribués aux gens qui travaillaient dans l'administration coloniale de l'époque et aux gens du service d'ordre (Policier), ce qui justifie d'ailleurs leurs appellations jusqu'à nos jours par quartier «CRS».

Après l'indépendance ces grands ensembles d'habitats sont devenus lieu d'hébergement pratiquement de toutes les catégories socioprofessionnelles. Les gens qui y habitent sont de différentes origines, il y a des occupants qui ont toujours habité la ville et ceux du monde rural qui étaient obligé à un moment donné de leur histoire de prendre le chemin de l'exode pour y vivre. Toute cette ruée de gens de différentes origines vers ces quartiers a eu son impact sur l'appropriation de cet espace.

Justement notre cas d'étude, la cité Mohamed Rabia de Bejaia, construite entre les années (1957-1958) pendant la période coloniale présente un diagnostic Illustratif de la situation citée ci-dessus.

Cette dernière, appelée communément par les habitants de Bejaia la «CNS» vu sa destination initiale, il s'agit d'une cité destinée pour les policiers français et leurs ménages. Elle est située à Naceria présentant ainsi un emplacement géographique avantageux et stratégique, entouré de terres agricoles (des champs de cerises).

Après l'indépendance l'état Algérien a récupéré cette cité, et il l'a surnommé « Med Rabia ». Au départ c'était des logements de fonction destinés aux agents de sécurité du port, ainsi petit à petit avec les mutations et des transferts, des policiers algériens d'une

---

<sup>2</sup>(Houcine RAHOU. «Les formes d'appropriation de l'espace urbain tlemcénien aux époques précoloniales et coloniale et durant la période contemporaine». URBAMAG, 7 juillet 2007.

autres wilaya ont occupé ces logements, mais avec l'apparition du phénomène de l'exode rural ces logements ont été destinés à la vente.

Aujourd'hui, cette cité présente beaucoup de dégradations et sur pratiquement tous les plans ; d'abord sur le plan physique; une grande partie des désordres peut être relevée visuellement. Faiblesse, dégradation et fissures de la structure des bâtiments. Au niveau des façades, une dégradation des revêtements muraux.

La circulation verticale qui est sous forme de cage d'escalier et d'ascenseur, présente énormément de lacunes.

Dans le cas du logement ; il n'offre pas un cadre de vie sain, confortable, et adapté au besoin de ces occupants et ceci suite à une répartition des espaces qui n'était pas destinée à eux au départ ;

En ce qui concerne l'extérieur de la cité ; l'absence absolue d'espaces aménagés et protégés où les enfants pourront jouer à l'extérieur tout en restant protégés, des espaces qui favorisent les rencontres des occupants lors des fêtes où se tiennent les grandes cérémonies annuelles.

Selon Henry Godin : « *L'habitat collectif est inséparable des équipements qui peuvent servir ses occupants.* » ; cette cité comporte des magasins au niveau des RDC et qui sont au nombre très réduit. On remarque le manque flagrant des équipements de proximité qui peuvent faciliter et favoriser la vie de ses occupants. (Il y a comme même une association qui essaye de défendre les droits de cette cité mais qui ne possède même pas un bureau pour tenir leurs réunions).

Donc d'une manière générale l'articulation entre les bâtiments comme espaces de résidence et l'environnement immédiat est inexistante.

Voilà un aperçu qui se veut significatif de l'état physique et du vécu social de cette cité, maintenant un questionnement de fond s'impose pour remettre cette cité à niveau, c'est celui :

**Comment requalifier cette cité héritée de la période coloniale (dans le cadre du plan de Constantine) d'un point de vue physique et comment l'adapter aux besoins sociaux actuels de ses occupants ?**

### **HYPOTHESE DE TRAVAIL**

La requalification physique et l'intégration des équipements de proximité peuvent améliorer l'image de la cité et la qualité de vie de ses occupants.

### **LES OBJECTIFS DE LA RECHERCHE**

- Adapter l'habitat collectif datant de la période coloniale au nouveau besoin sociaux.
- Améliorer le paysage urbain de Bejaia par une intervention de requalification d'une cité d'habitation datant du plan de Constantine.
- Sensibiliser les occupants par la nécessité de requalifier leurs cités.
- proposer un plan d'aménagement qui favorise les relations entre les habitants pour la cité Med Rabia.

### **Méthodologie du mémoire**

Notre étude est structurée en deux parties: Une partie théorique dans laquelle Nous avons développé d'abord le concept de l'habitat collectif et son apparition, puis son intégration en Algérie. Et la définition du deuxième concept qui est l'opération de requalification et sa démarche.

Une partie pratique dans laquelle nous avons tenté d'analyser des projets de requalification qu'a subie une cité coloniale en Algérie et une autre étrangère. Ensuite nous avons présenté notre cas d'études (la cité Mohamed Rabia Ex CNS) et ses spécificités urbaines et architecturales.

Puisque il s'agit d'un phénomène qui se rapporte à la population on a fait recours a la technique d'enquête ; nous avons travaillé un questionnaire s'articulant sur des indicateurs tiré d'un travail d'analyse conceptuelle se rapportant à deux notions : l'habitat et la requalification.

Pour élaborer ce mémoire de recherche, nous avons commencé par une recherche bibliographique à travers plusieurs œuvres liés à notre thématique.

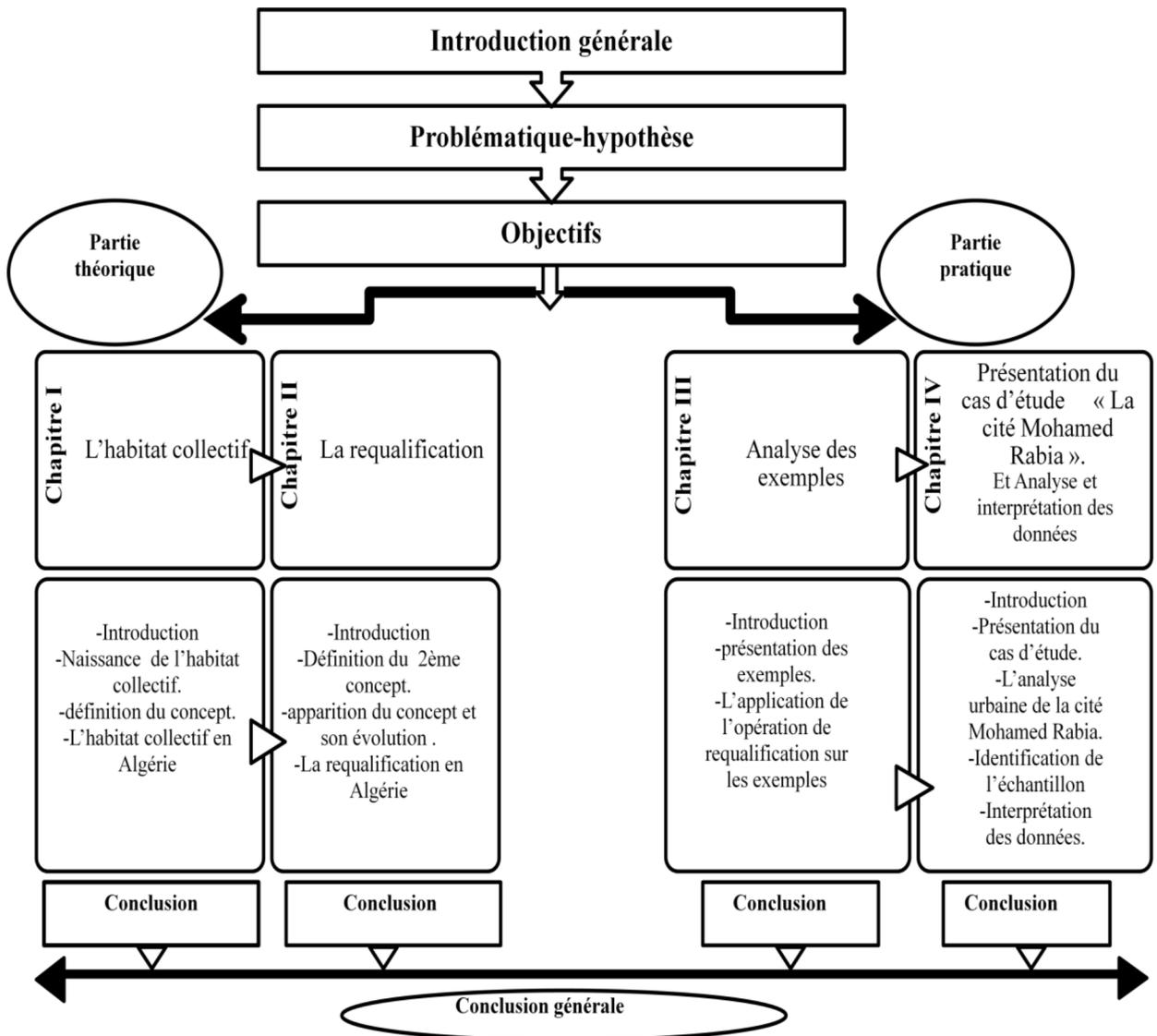
En 2ème lieu, on s'est allé sur terrain pour une première visite pour effectuer différentes prises de photos.

En 3ème lieu, nous avons établis un questionnaire qui nous a aidé dans l'enquête, nous l'avons distribué aux habitants de la cité Mohamed Rabia. Une fois les informations sont recueillies, on a passé à l'interprétation des données à l'aide d'un logiciel (Sphinx, l'Excel).

Pour la représentation du cas d'étude on a utilisé plusieurs logiciels tels que l'Archicad, Power Point, Google Earth.)

Le mémoire aboutira enfin à des recommandations et une conclusion générale permettant de confirmer notre hypothèse et de répondre à notre problématique.

La structure du mémoire



# **Chapitre I : L'habitat collectif**

## **Introduction**

Avant de vérifier notre hypothèse et pour mieux comprendre notre sujet d'étude. Nous développons d'abord le concept de l'habitat collectif. Une attention particulière est donnée à l'habitat collectif colonial en Algérie où un ensemble d'événements est exposé. Nous ne pouvons pas parler d'habitat en Algérie sans donner un bref aperçu historique de ce dernier à son point d'origine et ce n'est qu'ainsi que nous comprendrons son immigration et son arrivé jusqu'en Algérie.

## **I- L'habitat collectif**

### **I-1.Naissance de la notion de l'habitat collectif**

L'habitat a connu à travers l'histoire de multiples transformations dictées par plusieurs facteurs que les situations socioéconomiques et politiques ont influé. Durant la période de la révolution industrielle, des franges importantes de gens d'un milieu rural ont été versées comme main d'œuvre au projet du secteur industriel. C'est ainsi qu'un besoin énorme en logement s'est fait sentir en vue de rapprocher les nombreux travailleurs de leur lieu de travail et de leur assurer de meilleures conditions de vie.

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

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

En 1889, au cours de l'exposition universelle, un congrès international des habitations ouvrières crée l'appellation habitat à bon marché et en 1894 la loi Siegfried encourage la création d'organisme HBA, HLM (habitat à loyer modéré). En 1949, la loi sur les HLM se substitue à celle de HBM (la loi fixe de nouvelle norme du logement social). Compte tenu des énormes besoins nés des ravages de la 2ème guerre mondiale, il a été initié le système des grands ensembles (réservoir de logement : le cas du haut-de-Lièvres à Nancy construit par Bernard Zehrfuss).<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Anthony Tch'ek' emian. L'habitat entre ville et nature, de l'ère industrielle à nos jours. Urbanis-simo, 2007, pp.16-26.

## I-2. Définition de l'habitat collectif

C'est un lieu de vie où habitent plusieurs entités (familles ou personnes) et où l'on retrouve des espaces privatifs et des espaces collectifs autogérés.<sup>4</sup>

Différentes dimensions le caractérisent :

- La dimension spatiale : l'habitat collectif est composé d'espaces privés (habitations ou appartements autonomes au sein d'un même édifice) ainsi que d'espaces communs (jardin, salle commune,...etc.) définis par l'ensemble du groupe.
- La dimension sociale: cette dimension est complémentaire à la première puisque qu'elle prône l'épanouissement de la vie sociale (au travers des espaces communs) sans altérer l'épanouissement de l'individu (au travers de sa sphère privée).<sup>5</sup>

Généralement l'habitat collectif se rencontre en milieu urbain, c'est un mode qui consomme moins d'espace grâce à sa verticalité, sa taille est très variable. Il peut s'agir de tours, de barres, mais aussi le plus souvent d'immeubles de petite taille.<sup>6</sup>

## I-3. Les différentes catégories de l'habitat collectif

**I-3.1. Cités ouvrières :** Apparut dans la deuxième moitié du XIXe siècle. C'est un quartier résidentiel exclusivement destiné aux ouvriers d'une même usine et à leur famille. Elle peut être accompagnée d'équipements collectifs. Dans la plupart des cas, elle est mise à disposition par le patron de l'usine.<sup>7</sup> (Figure 01)

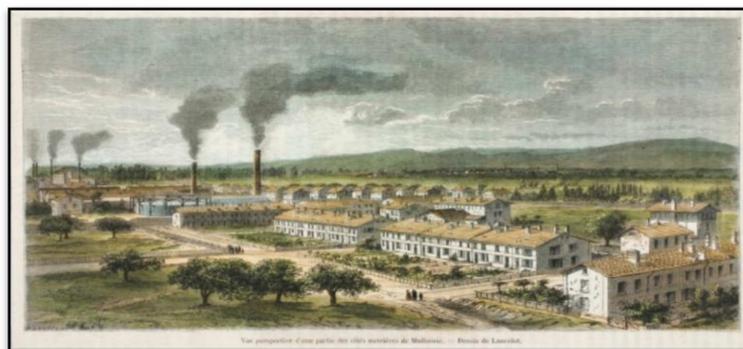


Figure 01 : Cités ouvrières de Mulhouse

Source : patrimoine-industriel/Mulhouse-19/cite ouvrière.

<sup>4</sup> GIAUX Catheline, L'habitat groupé fait pour dure. Essai d'un mode d'emploi, Travail de Fin d'Etudes, Haute Ecole Libre de Bruxelles, Ecole ouvrière supérieure, département social, section écologie sociale, Bruxelles, 2006, p. 13

<sup>5</sup> GIAUX Catheline, L'habitat groupé fait pour dure. Essai d'un mode d'emploi, Travail de Fin d'Etudes, Haute Ecole Libre de Bruxelles, Ecole ouvrière supérieure, département social, section écologie sociale, Bruxelles, 2006, p. 13

<sup>6</sup> Amrane Mokhtar, Le logement social en Algérie les objectifs et les moyens de production, mémoire de magister. Constantine l'Université Mentouri.2008.

<sup>7</sup> Définition du Thésaurus [archive] de la base Mérimée du ministère de la Culture.

**I-3.2. Habitations à bon marché :** Les habitations à bon marché, très souvent appelées HBM, correspondaient - jusqu'en 1949 - aux actuelles HLM (habitations à loyers modérés). Ce type de logement populaire prend sa forme autonome avec la loi Siegfried du 30 novembre 1894 qui crée l'appellation d'« habitations à bon marché » (HBM) incitant la mise à disposition de logements à prix social avec une exonération fiscale.<sup>8</sup> (Figure2)



Figure 02 : HBM: La Ruche, au début du XXe siècle. La résidence de logements sociaux « La Ruche » est le fruit de la visée de Jules Siegfried et Georges

Source : <http://www.tourisme93.com/de-la-belle-epoque-aux-hbm.html>

**I-3.3. Cités jardin (d'origine Britannique) :** La cité-jardin est un concept théorisé par l'urbaniste britannique Ebenezer Howard en 1898, dans son livre *To-morrow : A peaceful path to real reform*. Une cité-jardin est un "lotissement concerté, où les habitations et la voirie s'intègrent aux espaces verts publics ou privés, et destiné généralement à un usage social". Elle désigne un ensemble de logements sociaux collectifs locatifs avec aménagement paysager et jardin autour de l'habitat. Elle comprend, dans la plupart des cas, des équipements collectifs (école, crèche, commerce, maison commune voire église).<sup>9</sup> (Figure 03)



Figure 03 : Royal Crescent (Croissant royal) de Bath, Grande Bretagne, ensemble résidentiel (1767-1774)

Source : [www.cite-jardin-reims.culture.fr](http://www.cite-jardin-reims.culture.fr)

<sup>8</sup> Thésaurus [archive] de la base Mérimée du Service de l'Inventaire général du patrimoine.

<sup>9</sup> Thésaurus [archive] de la base Mérimée du Service de l'Inventaire général du patrimoine.

Ces différentes catégories sont les origines de l'apparition de :

- **Les grands ensembles** : Selon le service de l'Inventaire du ministère de la Culture français, un grand ensemble est un "aménagement urbain comportant plusieurs bâtiments isolés pouvant être sous la forme de barres et de tours, construit sur un plan-masse constituant une unité de conception. Il peut être à l'usage d'activité et d'habitation et, dans ce cas, comporter plusieurs centaines ou milliers de logements. Son foncier ne fait pas nécessairement l'objet d'un remembrement, il n'est pas divisé par lots ce qui le différencie du lotissement concerté".<sup>10</sup> (Figure 04)



Figure 04 : Grand ensemble

Source : Réhabilitation des tours de Monmousseau, Vénissieux. © Guy F. /Agence d'urbanisme de Lyon.

- **Logement social** C'est une construction à usage exclusif d'habitation, réalisé par l'Etat ou les collectivités locales, destinée à des personnes socialement défavorisées.<sup>11</sup> (Figure 04)



Figure 05 : Le logement social

Source : [www.uni.dz](http://www.uni.dz)

---

<sup>10</sup> Bernard Gauthiez (dir.), Espace urbain, vocabulaire et morphologie, éd. du patrimoine, coll. "Vocabulaire", 2003, p. 86

<sup>11</sup> Amrane Mokhtar, Le logement social en Algérie les objectifs et les moyens de production, mémoire de magister. Constantine l'Université Mentouri, 2008.

## **I-4. Avantages et inconvénients de l'habitat collectif**

### **I-4.1. Les avantages de l'habitat collectif**

- Le supplément d'espace disponible, réduction de problèmes de santé mentale, une meilleure espérance de vie pour les personnes âgées.
- Au niveau social, les bénéfices ne manquent pas non plus : Grâce aux liens sociaux tissés, les personnes sont renforcées et leur réintégration dans la société peut s'en trouver facilitée.
- La dimension sociale, collective, est au centre de ce projet de construction : Apprendre à connaître ses voisins, sortir de l'isolement (surtout pour les personnes âgées), vivre ensemble.
- L'habitat collectif crée un lien social entre les individus et entre plusieurs générations qui ne se côtoieraient pas spontanément dans un immeuble traditionnel.
- L'habitat participatif permet de tisser des liens entre les voisins. Liens qui peuvent se transformer par la suite en véritables avantages économiques. Exemple : vous avez un imprévu et besoin d'une baby-sitter ? Économisez de l'argent et demandez à votre voisine, en échange d'une heure de bricolage/couture,...etc.

### **I-4.2. Les inconvénients de l'habitat collectif**

Évidemment l'habitat collectif n'a pas que des avantages:

- Le côté communautaire de l'habitat collectif peut effrayer.
- Les personnes souhaitant vivre en toute indépendance et ne souhaitant pas forcément approfondir les relations de voisinage n'adhéreront pas au principe.
- Un système de communication collectif où sont confrontés les différents caractères: il faut donc savoir faire preuve d'une certaine ouverture sociale et/ou de tolérance.
- En cas de conflit avec un voisin la situation peut s'avérer délicate et difficile à gérer, étant donné que la gestion de l'habitat se fait collectivement.

## **II - L'habitat collectif en Algérie**

Au cours de l'histoire, l'Algérie a été à la fois l'horizon commun d'innombrables cultures, le lieu de rencontre entre les civilisations, celle-ci en effet, recèle un patrimoine colonial très important qui témoigne d'un échange d'influences pendant une période donnée et qui représente un type de construction illustrant une période significative de l'histoire. Ce patrimoine colonial du XIX siècle, représentatif d'une valeur culturelle, est devenu au fil du temps vulnérable et inadaptables aux modes de vie actuels.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> A.HADJIEDJ « le grand Alger, Activités économique, problèmes socio-urbains et aménagement du territoire», édition OPU, Alger 1994.

### II -1. Contexte d'apparition de l'habitat collectif en Algérie

Ce n'est en fait qu'au moment où la situation était devenue dramatique au plan socio-économique et surtout politique que les autorités coloniales françaises ont commencé à s'intéresser à ce secteur par l'intermédiaire du «plan de Constantine » (1958-1963).<sup>13</sup>

#### II -1.1. Le plan de Constantine

Lancé en octobre 1958, sous forme d'un discours programmé « C'est grand, c'est généreux, la France. ». Parmi ses objectifs, nous remarquerons la tentative d'intégration économique, politique et culturelle de la population algérienne, dans un cadre institutionnel colonial.

Le plan donnait une place importante à l'habitat, les premiers quartiers collectifs ont été construits pour répondre à une forte pénurie de logements qui touchait à des populations européennes mais surtout algériennes qui dès le début du siècle s'entassaient dans les quartiers traditionnelles anciens, surtout la Casbah et depuis la fin des années 1930 dans les grands bidonvilles et périurbains. Il est prévu le relogement d'un million de personnes dans les campagnes et dans les villes, cette initiative était considérée comme la meilleure voie d'une intégration sociale et culturelle et une sorte de promotion sociale pour une partie de la population algérienne. Les logements devaient être répartis de la manière suivante:

- \* - Des logements urbains réalisés selon des normes conventionnelles, allant des immeubles de la catégorie supérieure aux logements semi - urbains, soit un total de 200 mille logements.
- \* - Des logements ruraux destinés à remplacer les gourbis traditionnels ou à loger décemment des personnes sans logement.<sup>14</sup>

Une dimension nouvelle est donnée à la production publique et réglementaire des logements ; celui-ci était orienté vers la satisfaction des besoins de la population européenne. Ce secteur deviendra l'instrument d'une politique nouvelle en direction de la population algérienne ; c'est également un instrument de restructuration spatiale dans le sens d'une redéfinition des rapports - ville – campagne.

La démarche poursuivie par les bureaux d'étude d'état dans leur application du plan de Constantine consistait à privilégier la conception du plan masse et une architecture basée sur des éléments répétitifs en optant pour l'architecture « *en blocs d'habitat constitués de*

---

<sup>13</sup> Heraou. A/Krim, EVOLUTION DES POLITIQUES DE L'HABITAT EN ALGERIE LE L.S.P COMME SOLUTION A LA CRISE CHRONIQUE DU LOGEMENT CAS D'ETUDE LA VILLE DE CHELGHOUIM LAID, mémoire de magister.2012.

<sup>14</sup> Amrane Mokhtar, Le logement social en Algérie les objectifs et les moyens de production, mémoire de magister.2008. P.80

*esthétiques modernes sensibles aux formes pures, simples et abstraites. »<sup>15</sup>*

Dans ce programme, la concentration est la règle, la réalisation des grands ensembles domine, mais leur production fait désormais appel à des procédés de construction de plus en plus normalisés : il faut construire dans des délais courts et à moindre coût. Les options quantitatives sont déterminantes, au détriment de la qualité.

### **II-1.2 Rhétoriques utilisées par l'Administration française dans le Plan de Constantine<sup>16</sup>**

Nous utiliserons ici une conférence ; celle de M.Saigot, qui s'ouvre par l'affirmation que la question de l'habitat est une préoccupation majeure de l'Administration, qui travaille pour favoriser les populations les plus modestes et les plus déshéritées. Le secteur de la construction est au centre même du Plan de Constantine.

Il cite Delouvrier qui avait affirmé que : « L'Habitat est une des pierres angulaires du Plan, car le Bâtiment permet de distribuer des salaires qui seront dépensés au profit des industries de consommations. [...] Pierre angulaire encore, car l'industrialisation du pays ne se réalisera que si [...] les habitudes de consommation des populations sont profondément modifiées et s'orientent notamment vers tous les objets manufacturés que la possession d'un logement moderne incite à acquérir. »<sup>17</sup>

Par le programme d'amélioration de l'habitat, les objectifs recherchés sont de créer plus de 400 000 emplois en cinq ans et loger un million de personnes dans le secteur moderne. Après avoir tracé un bilan si positif, l'auteur poursuit en identifiant les endroits où les efforts devront se concentrer. D'abord, adopter une nouvelle législation, développer un plan d'urbanisme rationnel, freiner la spéculation, lutter contre l'apparition de bidonvilles en milieu urbain, améliorer les installations des bidonvilles impossibles à supprimer, rénover les vieux quartiers et freiner l'afflux vers les grandes villes en créant des zones industrielles intermédiaires. Bref, l'expansion de la construction d'habitats collectifs modernes.

Mais la réalité fut tout autre : L'Algérie a été le terrain d'expériences sur lequel l'esprit militaire, comme dans un test projectif, a plaqué ses structures. Le colonisateur français commence par discipliner l'espace comme si, à travers lui, ils espéraient discipliner les hommes. Tout est placé sous le signe de l'uniforme et de l'alignement: construites selon des normes imposées et des emplacements imposés, Par une ignorance délibérée ou

---

<sup>15</sup>Ouagni.. Algérie, les signes de la permanence. Rome : Centro analisi progetti, 1993, in les cahiers de l'EPAU, n°7-8, Octobre 1998, p. 95.

<sup>16</sup> Martin Lalonde, La crise du logement en Algérie, mémoire .2010

<sup>17</sup> SAIGOT, M. L'Habitat, conférence de presse prononcée par le Directeur des travaux publics de la délégation générale du gouvernement en Algérie, Alger, 16 février 1960, pages 5 et 6.

inconsciente des réalités sociales, en imposant un ordre absolument étranger, ordre pour lequel ils ne sont pas faits et qui n'est pas fait pour les algériens.

Les autorités françaises, réalisent l'évidence que la négociation et le retrait de l'Algérie devenaient inévitables. ce qui a nécessité l'élaboration d'une rhétorique pour venir justifier cette situation, pour la faire passer comme une œuvre philanthropique d'aide et d'éducation visant l'évolution sociale d'un peuple aux mentalités considérées irrationnelles et archaïques.

La majorité des nouvelles habitations, en 1958, étaient fabriquées dans les mêmes matériaux que les maisons qu'ils venaient de quitter, mais plus petites. Certaines habitations étaient fabriquées avec des matériaux modernes, mais avec des conséquences parfois douteuses.

### **II-3.Situation de l'habitat au lendemain de l'indépendance (1962-1966) <sup>18</sup>**

L'Algérie avait hérité d'une situation socio-économique déplorable, la situation du logement alarmante ne pouvait pas être une préoccupation majeure pour les dirigeants qui ont été confrontés à la recherche d'une stabilité politique.

Durant les premières années de l'indépendance, personne ne savait réellement combien il y avait de tels habitats collectifs abandonnés. Safar-Zitoun, pour sa part, évalue qu'à partir de la nationalisation rétroactive des logements « biens vacants » abandonnés par les Européens, l'État devint propriétaire de 125 000 des 167 000 logements situés à Alger, soit environ 71 % de tout le marché locatif de la capitale.<sup>19</sup>

Les populations logeant dans les quartiers surpeuplés de la vieille ville, ceux qui logeaient dans les bidonvilles, en plus de l'importante vague de nouveaux migrants ruraux, cependant, ils ne pouvaient voir les anciens quartiers européens se vider sans être tentés de combler ce vide.ces logements abandonnés, situés dans les quartiers historiquement plus favorisés, furent occupés par des populations d'origines et de conditions sociales très diversifiées.

*« Le départ des Européens a libéré un parc-logement plus que suffisant. Les appartements libérés sont occupés le plus souvent par une population rurale [...]. Les ruraux fraîchement arrivés à Alger, longtemps travaillé par le slogan « tous les Algériens sont égaux » [...], galvanisés par la chute de l'administration coloniale et la suppression des privilèges accordés aux Européens, ignorants les structures de classe et la hiérarchisation des quartiers ont envahi les logements vacants sans tenir compte du standing des lieux et souvent en ignorant la législation en vigueur. »<sup>20</sup>.*

---

<sup>18</sup> Heraou. A/Krim, EVOLUTION DES POLITIQUES DE L'HABITAT EN ALGERIE LE L.S.P COMME SOLUTION A LA CRISE CHRONIQUE DU LOGEMENT, mémoire de magister.2012.

<sup>19</sup> SAFAR-ZITOUN, Madani. Dynamiques sociales et rigidités institutionnelles ou la ville confisquée par l'état : le cas d'Alger, collection Villes et développement, Montréal, 1994, page 6.

<sup>20</sup> BENATIA, Farouk. L'appropriation de l'espace à Alger après 1962, SNED, Alger, 1978, page 29

Les populations algériennes, considérant que la période coloniale était réellement terminée, ont cru que les vieilles ségrégations spatiales en milieu urbain étaient aussi choses du passé.

Et effectivement, durant ces deux ou trois premières années, on peut considérer que ces ségrégations spatiales, héritages du colonialisme, étaient réellement en voie de disparaître. Des populations provenant de la vieille ville, des bidonvilles et des ruraux fraîchement arrivés ont cohabité dans des quartiers dont ils étaient auparavant exclus, espaces qu'ils ont entrepris de se réapproprier et de réorganiser en fonction de leurs besoins. On a pu alors espérer voir la fin de la ségrégation spatiale et la possibilité, pour tous, d'habiter dans le quartier de son choix. Ces immeubles furent gérés par les populations elles-mêmes et que l'on n'y payait généralement pas de loyer.

*« Le parc de logement existant, en grande partie abandonné par les Français devait être occupé par les autochtones et géré d'une manière anarchique. La faiblesse des revenus et l'habitude de gratuité du logement ancrée dans l'esprit des populations d'origine rurale n'ont pas facilité le recouvrement des loyers qui pouvaient constituer une source de financement de programmes de constructions nouveaux. »<sup>21</sup>*

Plusieurs ménages appartenant à une même famille étendue ont cherché à se regrouper en occupant et prenant possession des logements abandonnés situés à proximité l'un de l'autre. Cette pratique, largement utilisée dans les bidonvilles comme stratégie permettant la multiplication des sources de revenus dans un contexte d'instabilité politique et économique.

L'occupation « anarchique » des logements abandonnés ne fut pas que le fait des populations modestes et défavorisées. Les officiers de l'Armée, du Parti, les hauts fonctionnaires du régime ont aussi tout tenté pour s'accaparer, pour leur profit personnel, du plus grand nombre possible de ces logements, surtout les plus luxueux. La principale différence est que dans le premier cas, celui des plus déshérités, l'occupation de ces quartiers était un réel besoin.

### **II-4. Récupérations des biens vacants**

Ce n'est qu'un peu plus tard que les décideurs du pays se sont aperçus qu'ils avaient entretenu un mythe, le mythe « des biens vacants ».

L'administration algérienne s'étant mise en place, une législation appropriée et certaines mesures prises par les autorités vont quelque peu mettre fin à ce brassage qui ne tenait compte d'aucune barrière et qui montrait le désir secret des masses de jouir et de satisfaire leurs besoins les plus élémentaires. Dès 1964, l'État devient gestionnaire des « biens

---

<sup>21</sup> BOUHABA, Mohamed. Le logement et la construction dans la stratégie algérienne de développement, dans BADUEL, Pierre Robert. Habitat, État, Société au Maghreb, Centre de recherches et d'études sur les sociétés méditerranéennes, Éditions du CNRS, Paris, 1988, page 52.

vacants » et oblige les occupants à payer leurs arriérés depuis juillet 1962. Les disparités sociales aggravées par le chômage et la mise en place d'une politique industrielle vont permettre la restructuration de l'espace. Doucement, mais sûrement les quartiers résidentiels perdent la clientèle reçue les mois suivants l'indépendance. L'on assistera au retour des anciennes structures... Les barrières sociales seront plus en vigueur que jamais. Ainsi, l'argent allait jouer le rôle d'un filtre et consacrait son pouvoir qui permettait de pratiquer une distribution géographique.<sup>22</sup>

Il est à noter que durant cette période, il y avait rarement plus de 40 % des familles qui payaient effectivement leur loyer à l'État. Ainsi, les populations plus défavorisées qui avaient quitté les bidonvilles, les vieux quartiers surpeuplés et les camps de regroupement furent expulsées de leurs nouveaux milieux de vie et n'eurent d'autres choix que d'y retourner.

### **II-5.L'inadaptation des espaces des cités d'habitat collectif de la période coloniale aux besoins actuels**

Les habitants des cités réalisées dans la période coloniale sont devenus plus exigeants car la majorité de ces cités répondaient mieux à des critères politiques que sociales ou culturelles, caractérisé par la recherche de la quantité que la qualité mal adapté aux besoins socioculturel actuels. Ces cités sont devenues insalubres, instables et ne répondent pas à des normes de confort. Elle reflète une mauvaise apparence dans la ville. Cependant aucune mesure n'a été entreprise pour les requalifier et les adapter aux besoins actuels. Les cités coloniales sont formées par un ensemble de blocs conçus en éléments répétitifs de forme simple, séparés les uns des autres et disposés sur de vastes espaces difficiles à identifier du point de vue statuaire. L'absence de distinction entre les domaines privés et publics, crée une confusion dans les usages. Cette confusion d'usage au niveau des espaces extérieurs a fait que leur forme d'appropriation sont très restreintes mis à part quelques espaces adjacents aux blocs, jardinés par certains occupants des premiers niveaux. Délaissés, ils ont fini par être des espaces dont on accepte la dégradation.

Les formes de malaises de ses occupants sont diverses : isolement, anonymat, manque de contact, distorsion des relations de voisinage, mais plus cruciale encore est l'instauration d'un climat d'insécurité et d'angoisse confronté aux difficultés induites par la gestion et le contrôle des espaces communautaires. L'absence de lieux de rencontre commerciaux ou autre accentue davantage l'anonymat puisque elle est conçue uniquement en tant que zone d'habitat séparée nettement des zones d'équipement et de travail et dépourvue de toute animation et ambiance. Mis à part les équipements scolaires du 1er et du 2ème cycle, tous les autres besoins quotidiens ou hebdomadaires inhérents à l'alimentation, l'habillement, aux soins, et aux services ne sont pas satisfaits. Quant aux

---

<sup>22</sup> « BENATIA, Farouk. L'appropriation de l'espace à Alger après 1962, SNED, Alger, 1978, page 29 et 30. »

équipements existants, certains d'entre eux sont incompatibles avec les besoins des habitants. Ce qui oblige les occupants à se déplacer au centre-ville même pour les besoins de première nécessité. Les déplacements au centre-ville sont fréquents, ce qui induit une réduction des temps de séjour à l'intérieur des cités et entrave les possibilités de consolidation des liens de voisinage.

*« Habiter c'est aussi travailler à domicile ou dans un environnement proche de son logement, faire son shopping à l'échelle du quartier, inventer de nouvelles pratiques d'interactivités sociales, occuper son temps libre sans être obligé de parcourir des distances importantes. »<sup>23</sup>*

En l'absence des équipements adéquats, les espaces extérieurs aux bâtiments, restent les seuls lieux de rencontre entre habitants. Malheureusement leur qualité spatiale et architecturale ne se prête pas à ce type d'usage faute d'aménagement en espaces verts et d'aires de jeux. Ces espaces extérieurs sont très ouverts, dépourvus de tout dispositif de sélection et de contrôle de l'accessibilité. Ils constituent ainsi des lieux de passage pour des populations diverses étrangères aux cités accentuant les risques d'intrusion, les vols et les exactions. Les espaces extérieurs sont de ce fait une source de peur pour les habitants. Facilement accessibles, ils deviennent des lieux de regroupement pour les marginaux. Ils sont utilisés par des adolescents de la cité ou même des étrangers aux pratiques douteuses (abus d'alcool, de drogue, jeux de cartes...). Ces regroupements leur permettent aussi de surveiller les déplacements et mouvements des habitants pour procéder aux vols.

A ce moment-là, on est trouvé face à un phénomène remarquable appelé l'appropriation de l'espace qui est caractérisée par des pratiques exercées par les habitants sur leurs quartier dans le but d'adapter l'espace selon leurs besoins et leurs habitudes et leurs tranches d'âge. L'appropriation de l'espace a changé l'image de la ville et a provoqué une agression visuelle sur l'aspect de l'habitat collectif par la fermeture de balcons, l'affichage des divers panneaux publicitaires de façon anarchique sur les façades...etc. Ces actes ont influencé sur l'image de l'espace et ont engendré une mauvaise vision sur l'urbain et sur toute la cité.

### **Conclusion**

La production de l'habitat collectif a suivi un processus depuis l'année 1889. Au départ c'était des cités de logements destinés aux ouvriers qui travaillaient dans les usines durant la période de la révolution industrielle. Tel que Le familistère de Godin (une cité ouvrière réalisée par le propriétaire de l'usine « Godin » pour aider ses ouvriers). Ainsi les architectes dans la charte d'Athènes ont été convaincus que la crise du logement nécessite une rationalisation, qui ne peut se concevoir que dans un cadre d'habitat collectif. Puis de

---

<sup>23</sup> BOYLE TORWREY. B, 2007inZEGHICHI Op. Cit.

## Chapitre I : L'habitat collectif

---

l'habitat à loyer modéré (HLM) et les grands ensembles...etc.

L'habitat collectif en Algérie est apparu dans la période coloniale suite au plan de Constantine (1958) au moment où la situation était devenue dramatique au plan socio-économique et surtout politique.

Voilà le contexte dans lequel ce type d'habitat est apparu.

C'est vrai que l'habitat collectif est venu au départ comme solution pour des problèmes beaucoup plus quantitatifs (la croissance démographique, l'économie du foncier...etc.). Mais ça ne veut pas dire que le processus s'arrête là et que le problème a été réglé. Il faut aussi assurer le bon fonctionnement de cet habitat, et ceci à travers l'instauration des règlements que tous les habitants doivent respecter et appliquer.

Après l'indépendance de notre pays, ces cités d'habitat de la période coloniale sont devenues une partie de notre paysage urbain, mais elles présentent aujourd'hui des dégradations alarmantes qu'on peut constater au niveau physique et social. Pas mal de familles habitent ces espaces tout en sachant qu'ils présentent des lacunes. Et aucune mesure pour les requalifier n'a été entreprise. On peut aussi constater que ces bâtiments sont standards et se ressemblent à travers tout le territoire Algérien. Pourquoi ne pas justement essayer de temps en temps de chercher l'ancrage culturel de chaque ville et l'intégrer dans ces cités.

Ces espaces nécessitent aujourd'hui plusieurs interventions urbaines pour améliorer la qualité de vie de leurs habitants. Ces interventions ne doivent pas répéter les mêmes erreurs que celle commise lors de leur conception, agir dans l'urgence, sans prise en compte d'une amélioration durable et du long terme.

## **Chapitre II : La requalification physique et social de l'habitat collectif**

### Introduction

La requalification est une intervention qui met en lumière la nécessité de mettre à niveau d'une partie du dégradé de l'habitat, d'aller vers des interventions d'une plus grande ampleur que celles conduites jusqu'à présent. Désormais, il ne s'agit plus simplement d'améliorer mais de restructurer durablement pour faire du neuf à partir de l'existant, plutôt que de démolir et de reconstruire.

### I- Définition de la requalification

Requalification est définie comme action de donner une nouvelle qualité Transformation, mutation, restructuration, régénération, renaissance. Autant de termes pouvant illustrer ce que recouvre la requalification<sup>24</sup>.

Ici nous pouvons en déduire que la requalification s'effectue dans une perspective d'amélioration ou d'ajustement en vue de répondre à des critères attendus. Elle peut porter sur un bâtiment, une voirie, un quartier, etc., au sein du noyau d'habitat concerné. Donc on peut définir la requalification des noyaux d'habitat comme l'action de donner une nouvelle qualité, d'ajuster aux besoins, un espace densément peuplé.

Mais, au-delà des définitions, la requalification se profile d'abord comme un enjeu d'avenir pour une partie, trop souvent voué à la destruction dans les projets urbains dont il s'agit de donner une seconde vie à ces bâtiments en portant leurs qualités urbaine, architecturale, environnementale et d'usage à un niveau de performance équivalent au neuf.

### I-1 Les synonymes de la requalification

La requalification est une intervention qui regroupe un ensemble d'interventions souvent utilisés l'un pour l'autre ou comme synonymes, ont pourtant leur propre signification et se traduisent concrètement de manières différentes

Réaffecter : donner une nouvelle fonction, modifier l'affectation d'une parcelle de terrain ou d'un bâtiment, notamment suite à la perte ou à l'abandon de son affectation antérieure

Réhabilité : remettre aux normes de confort, d'hygiène et de sécurité des bâtiments anciens tout en conservant les caractéristiques architecturales et urbanistiques majeurs.

Rénover : remettre a neuf un bâtiment ou un objet jugé vétuste

Restaurer : rétablir, remettre en bon état, réparer a l'identique<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> In le Robert de la langue française, 2003 & Larousse en ligne, 2009.

<sup>25</sup> (D'après Bouillon D. & al. 2001, Guide de valorisation du patrimoine rural, Ministère de l'agriculture et de la pêche Creapress éditions, France, pp 18-21).

## I-2 Les avantages de la requalification

Généralement on fait appel à ce type d'intervention lors d'une dégradation physique et l'inadaptation d'un ancien bâtiment aux besoins actuels de ses occupants (figure 06).

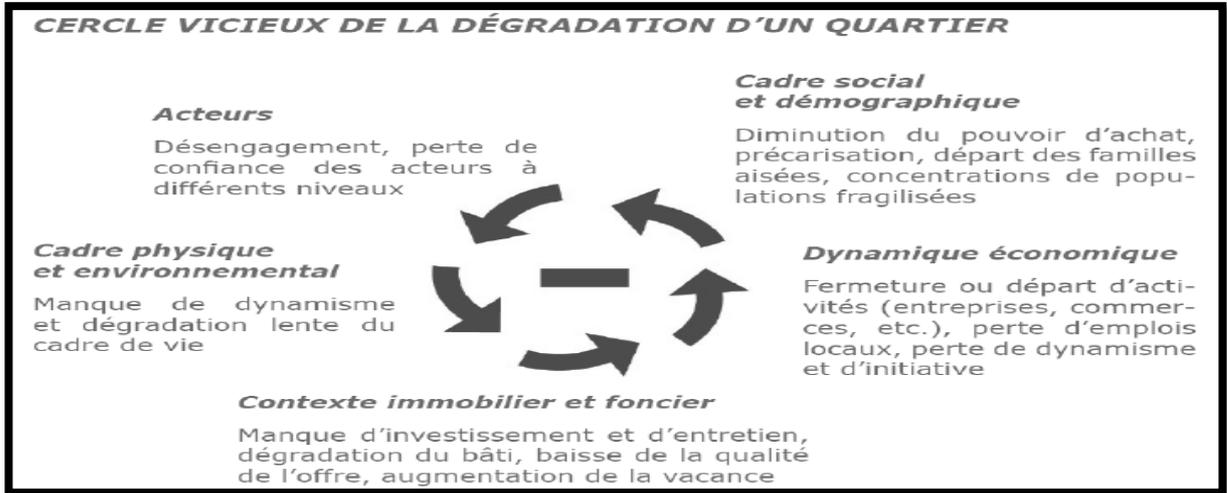


Figure 06 : Cercle vicieux de la dégradation d'un quartier.

Source : Extrait de conférence Permanente du Développement Territorial, 2003, Réhabiliter et rénover l'espace bâti en Wallonie. Ministre de la Région Wallonne DGATLP. Namur Plaquette n°2. P.31

On doit se convaincre, la requalification est un résultat d'une dynamique vertueuse de tel espace offre de nombreux avantages, voire est une nécessité qui améliora le mode de vie actuel (figure 07).



Figure 07 : Cercle vertueux du développement d'un quartier

Source : Extrait de conférence Permanente du Développement Territorial, 2003, Réhabiliter et rénover l'espace bâti en Wallonie. Ministre de la Région Wallonne DGATLP. Namur Plaquette n°2. P.31

Par rapport aux opérations de réhabilitation centrées autour d'objectifs essentiellement th  
La requalification offre en outre un certain nombre d'avantages par rapport aux deux modalités d'intervention qu'on observe traditionnellement sur le patrimoine bâti existant :

- Par rapport aux opérations de réhabilitations centrées autour d'objectifs essentiellement thermiques
  - une durée de vie du bâtiment ouvrant un nouveau cycle de vie.
  - une qualité et une attractivité renforcées
- Par rapport aux opérations de démolition-reconstruction
  - une logique économique pertinente
  - un bilan environnemental plus favorable notamment grâce à l'économie d'énergie grise

### II- Le contexte de la requalification

#### II-1. L'apparition de la requalification

Afin d'investir le champ de la requalification et de cerner ses perspectives, une compréhension des théories s'impose. La requalification c'est l'action d'amélioration du cadre bâti du point de vue physique et social. *«La requalification est un domaine d'action très vaste, difficile et complexe, dont les résultats dépendent étroitement des conditions de son application. La requalification est une pratique architecturale née, en Europe à la fin des années 1960, en réaction contre les destructions massives des centres urbains effectuées après-guerre. Leader mondial, les italiens furent les premiers à réagir aux accusations d'insalubrité portées contre les centres villes, au nom de la mémoire et de la continuité urbaine»*.<sup>26</sup> Et en réponse à ce vieux réflexe hygiéniste qui s'attaque au bâti pour changer les hommes, on accusait alors les immeubles anciens d'avoir été construits à l'économie, de n'être conformes ni aux besoins modernes ni au standard de l'hygiène.

Pour une requalification avec des solutions innovantes et opérationnelles, qui permettent d'apporter des réponses aux enjeux d'insertion urbaine, de qualité architecturale, de qualité d'usage, d'excellence énergétique, de performance environnementale, de sécurité, d'efficacité économique et sociale etc. on a développé un programme qualifiant tout cela qui se nomme ; REHA

REHA « Requalification à haute performance énergétique de l'habitat ».

Le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), depuis sa création en 1998, développe à la fois des programmes de recherche incitative, des actions d'expérimentations et apporte son soutien à l'innovation et à la valorisation scientifique et technique dans les

---

<sup>26</sup> LELEVRIER C. 1990, Réhabiliter pour changer l'image. In C. DE L'IAURIF. (FRA). N° 94, sept. pp.53-64.

domaines de l'aménagement des territoires, de l'habitat, de la construction et de la conception architecturale et urbaine. Ce plan dans le cadre de la Plate-forme de Recherche et d'Expérimentation sur l'Energie dans le Bâtiment (PREBAT), lance une session du programme REHA « Requalification à haute performance énergétique de l'habitat »<sup>27</sup>.

## **II-2 Le programme de REHA**

«La requalification, qui vise à mettre des bâtiments existants à un niveau de performance équivalent au neuf, induit en effet une réflexion et une intervention autour d'enjeux divers et imbriqués : urbains, architecturaux, techniques, environnementaux, économiques et sociaux»<sup>28</sup>. Ce programme se présente sous forme de sessions qui s'améliorent de plus en plus portant des solutions, réponses concrètes, adaptables et déclinables pour des situations actuelles. Ce programme est concrétisé par deux sessions ;

### **II-2-1 REHA session 1 : les pistes ouvertes**

Lors de la première session, 17 propositions portées par des équipes pluridisciplinaires présentant des solutions opérationnelles ont été retenues ils s'inscrivent notamment dans les objectifs de performance suivants :

- Haute performance énergétique (BBC neuf)
- Amélioration de l'habitabilité en agrandissant les logements existants par des additions, des extensions ou des épaissements de façades pour améliorer le confort de logements trop petits et favoriser l'isolation thermique (création de plus, loggias, espaces tampons...)
- Diversification et densification de l'habitat comme moyen d'adaptation de l'offre à la demande (restructuration des logements et création de nouveaux logements par ajout de niveaux supplémentaires au bâtiment existant) ; comme moyen d'un rééquilibrage social par diversification des statuts (accession / locatif afin de contribuer à la mixité urbaine) et des fonctions (logements, services de proximité, commerces) ;
- Amélioration de l'image du bâtiment et des espaces extérieurs qui participe à la qualité urbaine.

### **II-2.2 REHA 2 : privilégier une approche globale**

La dernière intervention, en charge du pilotage du programme REHA. Le PUCA a lancé en janvier 2012 une seconde consultation. L'objectif général est inchangé, mais le PUCA entend approfondir la réflexion sur trois axes particuliers et sur des typologies de bâtiments plus variées.

---

<sup>27</sup> [www.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca](http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca)

<sup>28</sup> LMG, Rouchet H., Aout 2009, la requalification des noyaux d'habitat en milieu rural et urbain.

**II-2.2.1 Axe 1. Diversifier** : qui s'entend à plusieurs niveaux. En premier lieu, celle des fonctions afin de favoriser le développement d'espaces dédiés à différents types d'activités et de services (commerces, locaux professionnels...). Celle des typologies de logements, ensuite, où l'enjeu est de mettre en adéquation l'offre avec la demande, avec en ligne de mire la lutte contre la désadaptation de l'offre, la perte de mixité sociale de certains quartiers, la vacance... mais aussi l'adaptation de l'existant aux standards du neuf. Celle de la typologie architecturale elle-même, enfin, qui soulève plusieurs questions : comment traiter un ensemble de bâtiments identiques ? Comment concilier standardisation des procédés industrialisés et qualité architecturale ?

**II-2.2.2 Axe 2. Mutualiser** : des équipements techniques, de l'énergie et des services, qu'il s'agira d'interroger à différentes échelles : celles du bâtiment, d'un groupe de bâtiments ou de l'ensemble de l'opération. Les thèmes d'exploration sont multiples, avec une focale sur l'optimisation du rendement énergétique ou la production et le stockage d'énergie.

**II-2.2.3 Axe 3. Densifier** : La promotion d'un urbanisme économe en ressources foncières passe par l'exploration des potentiels et modalités de densification de l'existant. Pour les maîtres d'ouvrage sociaux, la densification lors d'une opération de requalification peut permettre de renforcer l'attractivité, notamment en développant et en diversifiant l'offre existante par la création de nouveaux logements et de services urbains de proximité. Pour les copropriétés, une réflexion sur la valorisation foncière peut constituer un facteur d'équilibre économique et les inciter à s'engager dans des opérations ambitieuses.

### III- Les étapes de la requalification

#### III-1 La boîte à outils de la requalification

La boîte à outils, dont l'objectif est d'accompagner le travail de programmation, propose une information à la fois globale et détaillée, évolutive et critique, afin de permettre au maître d'ouvrage de bâtir un programme de requalification pertinent en tenant compte de la situation de départ et de l'offre.

**III-1.1. Analyse préalable** : une méthode d'analyse multicritères - urbaine, architecturale, technique et sociale de l'opération - permettant d'estimer ses potentiels puis de bâtir les orientations du programme d'intervention dont il vise à appréhender l'existant dans ses multiples dimensions et à identifier le patrimoine sur lequel des gains d'attractivité sont possibles et souhaitables au regard des conclusions du Plan Stratégique de Patrimoine ; à passer de l'opportunité de travaux identifiés aux orientations du programme d'intervention

à passer en revue les différents aspects qui peuvent impacter le programme travaux (urbains, architecturaux, techniques, sociaux).

**III-1.2. Connaître les propositions lauréates** : il permet d'appréhender selon plusieurs niveaux de lecture (bilan transversal, fiches de synthèse, fiches techniques détaillées) l'offre du vivier de solutions.

**III-1.3. Identifier et sélectionner les solutions** : il permet, à partir de différents critères techniques et de choix, d'opérer une sélection parmi le vivier de solutions. C'est une base de données des solutions qui permet d'identifier, en fonction des caractéristiques de l'opération, les meilleures options

**III-1.4. Monter une opération REHA** : il présente les différentes modalités de montage d'une opération expérimentale pour les maîtres d'ouvrage sociaux. Ou bien les différentes possibilités de montage contractuel qui s'offrent au maîtres d'ouvrage.

Deux autres outils sont en cours de développement :

- d'une part, un outil d'ingénierie sociale appliqué à ce type d'intervention (attentes des usagers, conditions d'intervention en site occupé, appropriation des logements après travaux...), c'est , une étude d'ingénierie sociale est actuellement menée selon trois axes : entreprendre un état des lieux des pratiques des bailleurs sociaux en matière d'accompagnement des locataires (quelle est la place de l'occupant, aujourd'hui, dans les opérations de requalification? Quel est l'état des savoir-faire et des pratiques ? Quelle marge de progression existe ?); repérer les meilleures pratiques avant, pendant et après travaux ; faciliter l'appropriation des nouvelles solutions par l'ensemble des organismes HLM (Habitat à Loyer Modéré).  
L'étude proposera une méthode de conduite de projet adaptable à toutes les démarches de requalification énergétique comportant des outils spécifiques d'association des habitants.
- d'autre part un outil dédié au montage financier des opérations de requalification.

### III- 2 Les objectifs de la requalification

Son objectif est de promouvoir la requalification de bâtiments, de logement dans les secteurs public et privé, et d'encourager l'innovation industrielle. Dans le cadre d'une approche globale de développement durable. La requalification, qui vise à mettre des bâtiments existants à un niveau de performance équivalent au neuf, induit en effet une réflexion et une intervention autour d'enjeux divers et imbriqués : urbains, architecturaux, techniques, environnementaux, économiques et sociaux. Il s'agit de constituer un vivier de solutions innovantes et opérationnelles, qui permettent d'apporter des réponses aux enjeux d'insertion urbaine, de qualité architecturale, de qualité d'usage, d'excellence énergétique, de performance environnementale, de sécurité, d'efficacité économique et sociale etc.

### IV- La requalification en Algérie

#### IV-1. L'historique de la requalification en Algérie

En Algérie la prise de conscience, quant à la valeur historique de son héritage colonial ancien ne sera reconnue qu'après des destructions ponctuelles, peux nombreuses mais irréparables de certains immeubles dont les occupants ont fait l'objet de déplacement et de relogement. Requalifier ne devint alors une action positive qu'à la fin des années 1990, l'amélioration des centres anciens a été initiée par un double objectifs : requalifier les bâtiments afin de les rendre plus habitables et rehausser leurs estimes.

Là, et pour la première fois, la requalification était une pratique de correction et de réflexion, par opposition à la démolition systématique. D'une intervention à une autre, la requalification a même investi les sites dont la valeur de ces bâtiments n'était pas réellement reconnue. Elle donna une lecture en négatif des consensus qui se nouent ou se dénouent autour de leurs valeurs. On démolit puis on sauvegarde la vieille ville, on complimente puis on critique les grands ensembles, on néglige puis on redécouvre les centres urbains, etc.

#### IV-2. La démarche de la requalification

En dix ans, et depuis la promulgation d'une nouvelle loi relative à la protection du patrimoine culturel immobilier en Algérie, la requalification des quartiers d'habitat colonial est devenue un élément fondamental des politiques urbaines, en même temps qu'un champ très vaste d'innovation institutionnelle. Depuis, beaucoup de changements et de modifications ont eu lieu par rapport à la démarche de conservation et de protection de l'héritage culturel immobilier.

En effet, ce bien colonial n'est reconnu comme un bien culturel national qu'après 1998, en vertu de l'ordonnance 67.281 (art 20 à 22). Ainsi, cela a permis aux autorités locales de procéder à des opérations de conservation.

En plus, la requalification recouvre un certain nombre d'enjeux : Enjeux techniques et méthodologiques, mais aussi enjeux économiques (la requalification constitue désormais un véritable marché pour les entreprises du bâtiment); enjeux sociaux et politiques .Elle est loin de se limiter à l'amélioration du confort des logements, les opérations de requalification sont souvent l'occasion de restructurer des quartiers entiers de la ville<sup>29</sup>. Ces opérations soulèvent des questions d'ordre urbanistique, social et culturel en plus des problèmes de transport, de gestion urbaine, voire de démocratie locale.

---

<sup>29</sup> AUSSEUR DOLLEANS C. 1993. Le programme de référence en quartier ancien : Enjeux, Stratégie et Projet Paris : MELT-DAU, pp.11-45.

### IV-2.1. Etablir un schéma de requalification urbaine

L'an 2000 était le début de la requalification urbaine de l'immobilier public. Les opérations s'inscrivaient rarement dans une politique globale de requalification. Il s'agissait souvent d'opérations ponctuelles en réponse à des pressions exercées par la collectivité locale (répondre à une urgence : immeuble menaçant ruine, ..) ou souscrivant à l'application de financement, du décret exécutif N° 99-85 du 13 Mai 1999 et la loi de finance de 1999 qui instituaient une taxe annuelle d'habitation au profit du compte intitulé et ensuite en 2002 « la loi relative à l'amélioration du cadre bâti des communes ».

Il est également important de se questionner sur la progression de la maîtrise d'ouvrage, son organisation, ses méthodes de gestion, la compétence du personnel et son attitude vis à vis des occupants, etc.

### IV-2.2. Développer une stratégie de requalification urbaine

Cela veut dire avoir

- Pour chaque site d'intervention une politique à moyen terme (six à dix ans) concernant :
  - le type d'opérations à engager pour freiner les processus de dégradation sur les plans technique, organisationnel, social et commercial.
  - les maux qu'il présente et ses potentialités,
  - son avenir probable
- A partir du moment où les problèmes posés par chaque site ne présentent pas les mêmes difficultés et que les moyens financiers et techniques dont dispose le maître d'ouvrage sont limités, il est nécessaire de se pourvoir d'un plan de requalification et d'investissement, de préférence sur une dizaine d'années précisant :
  - les sites prioritaires, exigeant des programmes de grande ampleur et la coordination de différentes formes d'intervention sur une durée assez longue
  - les sites dont la situation n'est pas problématique mais dans lesquels apparaissent des signes de dégradation qui risquent à terme de s'amplifier, et qui nécessitent des interventions limitées mais rapides
  - les groupes de logement de différents sites ne connaissant actuellement pas de difficultés majeures mais situés dans un environnement économiquement fragile ou en pleine mutation et dont il faut surveiller attentivement l'évolution qui peuvent éventuellement exiger quelques mesures préventives
  - les sites dont le bâti est globalement en excellent état mais présentant certaines défaillances techniques ou des difficultés de gestion, pour lesquelles il faut améliorer l'entretien et le système de gestion
  - les quartiers dont la revalorisation passe par la démolition de certains bâtiments et la réalisation d'un programme de constructions neuves

## Chapitre II : La requalification physique et social de l'habitat collectif

---

sociaux) et des problèmes spécifiques posés par l'engagement des opérations<sup>30</sup>. Cette réévaluation sera un outil de réflexion et de communication entre les différents partenaires, qu'il s'agira d'associer à l'élaboration du programme afin qu'ils mettent à profit leurs compétences et du même coup se sentent engagés dans le processus de son application.

### IV-2 .3. Planifier une priorité dans les actions

Pour certaines décisions, le maître d'ouvrage, dont les moyens sont limités, se fera une obligation de délaissier certains sites malgré leurs états critiques, et de programmer d'autres dont l'intervention produira des effets plus palpables. Il sera judicieux de pouvoir mieux concentrer les efforts mobilisés sur un nombre plus réduit de sites .Or éparpiller les actions par une dispersion des investissements conduira à une dégradation lente de l'ensemble du patrimoine<sup>31</sup>.

### IV-2.4. Définir un ensemble d'objectifs

Il existe des objectifs, notamment ceux concernant certaines parties et ceux qui sont particuliers à chaque intervention, on cite à titre d'exemple :

- Le perfectionnement de l'image de certains quartiers et favoriser leur intégration à la ville
- Accroître la satisfaction des occupants par une amélioration de leurs conditions de vie, en termes de :
  - transports urbains.
  - réorganisation du ramassage des ordures.
  - implantation de nouveaux services publics.
- Le déploiement des services de proximité et l'amélioration de la sécurité et la prévention de la délinquance.
- La transformation des logements : changement d'usage et l'amélioration des parties communes.
- La réduction du nombre de logements inoccupés et du changement des locataires.
- La résorption des conflits de voisinage et la dynamisation de la vie sociale.

En somme les objectifs assignés doivent être particuliers, chaque démarche de la requalification urbaine a des objectifs précis. Bien que les problèmes soient similaires, ils n'ont pas la même intensité et le même aspect. Les éventualités de les résoudre changent, les solutions envisagées ne sont pas analogues<sup>32</sup>.

---

<sup>30</sup> AUSSEUR DOLLEANS C. 1993. Le programme de référence en quartier ancien : Enjeux, Stratégie et Projet Paris : MELT-DAU, pp.11-45.

<sup>31</sup> BAZIN M ; GRANGE A M ; 2002 Les urbanistes et le patrimoine, les cahiers de l'IATEUR. (FRA). N° 16, pp.23-31

<sup>32</sup> BAZIN M ; GRANGE A M ; 2002 Les urbanistes et le patrimoine, les cahiers de l'IATEUR. (FRA). N° 16, pp.23-31

### IV-2.5. Trier, adapter et classer les objectifs

Une fois les objectifs, concernant chaque catégorie d'acteurs et leurs champs d'action, sont définis, il convient d'en faire un processus harmonieux et de soutenir leur faisabilité. L'action à mener consiste à :

- Trier et sélectionner ceux qui se révèlent être inévitables ou essentiels, et de différencier les objectifs concevables à partir de ressources soutenues par des organisations non gouvernementales.
- Adapter les objectifs opposés ou contradictoires en recherchant le meilleur arrangement entre eux, et d'identifier ceux qui demandent la mise en place d'un processus de participation.
- Classifier les objectifs à atteindre à court, à moyen ou à long terme, et à clarifier uniquement ce qui touche la maîtrise d'ouvrage
- Ecarter ce qui est entièrement utopique techniquement ou financièrement.

### IV-2.6. Informer les occupants et encourager le débat sur les objectifs choisis

Un projet de requalification engendre toujours des inquiétudes et des rumeurs. Le seul moyen d'atténuer ces phénomènes consiste à annoncer clairement les objectifs choisis<sup>33</sup>.

Les locataires doivent connaître ce qui risque d'affecter leurs conditions de vie et leur environnement. Si l'un des objectifs vise à déplacer certaines familles, ou à démolir un bâtiment, les locataires concernés doivent en être informés rapidement afin qu'ils puissent prendre leurs dispositions.

Pour l'encouragement du débat entre les différents acteurs, (Etat, collectivité locale, organisme gestionnaire, et les occupants) il est très important d'exploiter les mises à jour des données (concernant la population et les tendances socio-économiques).

---

<sup>33</sup> LACOSTE G. 1999, Les grands projets urbains : de l'idée à la réalisation. Un long chemin. In Regards sur la politique de la ville .C. DE L'IAURIF. (FRA). N° 123, 2ème trim. pp.85 102

### **Conclusion**

La requalification architecturale de l'habitat collectif veut faire du neuf avec du vieux. Dans but général qu'on veut atteindre celui de l'amélioration du cadre bâti existant

Toutes ces interventions sont basées sur plusieurs études telle que : l'analyse d'état de fait, l'analyse urbaine et l'analyse sociologique pour comprendre le point de vue des habitants et sert aussi à consolider la participation de ces derniers. Donc la requalification n'est pas juste un programme de travaux à réaliser mais c'est plutôt un processus de négociation et de communication entre les multiples acteurs. Afin d'endiguer un processus de dégradation il est nécessaire d'obtenir l'adhésion des partenaires (et tout particulièrement des occupants), en faisant de la requalification un instrument privilégié de traitement des problèmes sociaux, de revalorisation et de préservation de l'héritage, on en fait le support de développement d'une nouvelle dynamique sociale tout en préservant l'âme des quartiers et la mémoire des lieux.

# Chapitre III : Analyse des exemples

### **Introduction**

Dans ce chapitre nous avons analysé des projets de requalification qu'a subie un quartier colonial en Algérie et un autre étranger. Ces exemples nous démontrent que la requalification urbaine constitue un champ très vaste et propose une palette de choix à établir et qui permet d'adapter les quartiers dégradés aux besoins des habitants. Ces choix relèvent surtout d'un ensemble de critères qui encouragent la population pour la réhabilitation de leurs logements en vue de freiner la dégradation de la cité.

Au final, cette recherche va nous permettre de mettre en lumière un certain nombre de paramètres qui peuvent être considérés comme éléments de référence et des principes de base à appliquer dans la requalification de notre cas d'étude (La cité Mohammed Rabia).

### **Analyse d'exemple 1 : Projet étranger**

#### **REQUALIFICATION URBAINE SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE DU QUARTIER DES AGNETTES**

##### **I- Le contexte du quartier de Gennevilliers**

Le quartier des Agnettes se situe dans la partie résidentielle de Gennevilliers, à proximité directe du centre ville administratif, et en limite de la ville d'Asnières sur Seine. Gennevilliers se situe dans le nord du département des Hauts-de-Seine, sur un territoire très sectorisé à dominante industrielle. Encadré par la première boucle de la Seine en aval de Paris, Gennevilliers accueille le plus important port fluvial de l'Ile de France. (Carte 01)

La commune se développe sur 1165 ha divisés en trois grands secteurs structurants :

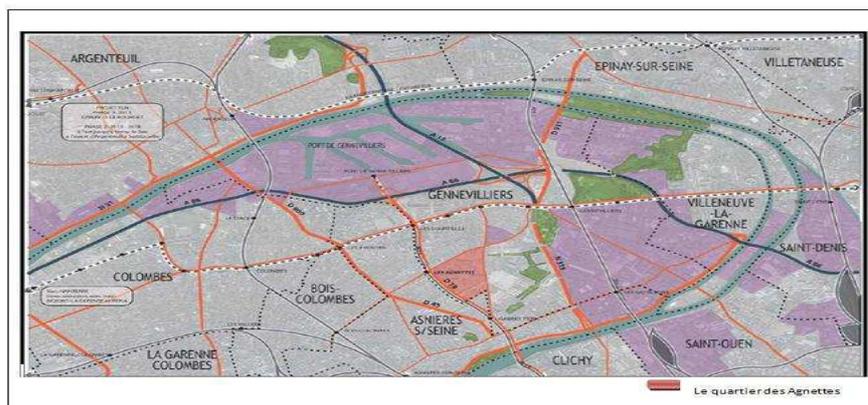
- Le Port autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers = 400ha
- Les activités économiques = environ 400ha

-La ville « multifonction » (quartiers résidentiels, occupation mixte de services et D'équipements) = 300ha, dont 33ha pour le quartier des Agnettes.<sup>34</sup>

Le quartier des Agnettes accueille en 2006, 7400 habitants dans 2778 logements construits par l'Office Municipal d'HLM de 1955 à 1973 sur le modèle des grands ensembles de cette époque.

---

<sup>34</sup> PLU de la ville de Gennevilliers, Rapport de présentation-première partie p.5



Carte 01: Situation géographique du quartier des Agnettes

Source : Mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour la définition d'un projet de requalification urbaine social et environnementale sur le quartier des Agnettes.

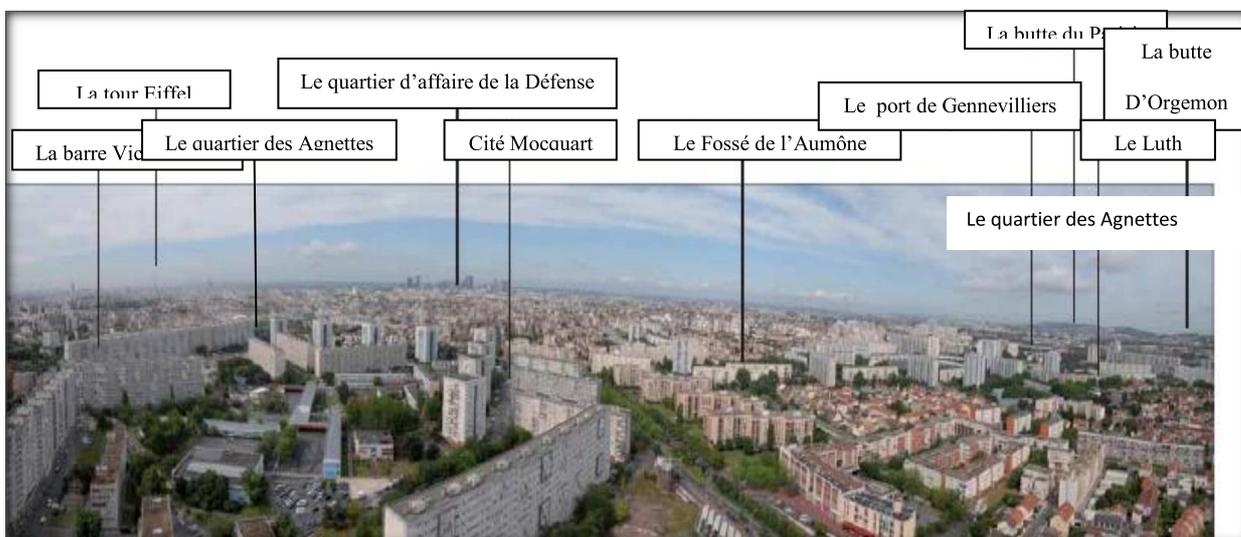


Figure 08 : Photo panoramique du quartier dans le grand paysage.

Source : Ville de Gennevilliers.

### II-Aperçus historique

La ville de Gennevilliers restera très rurale jusqu'au début du XXe siècle où de nombreuses industries vont s'y installer.

Sur la carte de 1760, le village de Gennevilliers apparaît très clairement entouré de vastes terrains dédiés aux cultures, mais on distingue tout de même très nettement la plupart des axes structurants actuels, dont notamment les actuelles rues des Bas (Voies intercommunale avec la ville d'Asnières sur Seine), Louis Calmel et Gabriel Péri.

A la fin du XIXe siècle, plusieurs peintres impressionnistes fréquentent la ville et ses environs : Monet, Cézanne, Van Gogh, Renoir, Berthe Morisot... Certains y résident comme Gustave Caillebotte ou la famille Manet et y peindront de nombreux tableaux.

« Le développement industriel de Gennevilliers ne prendra son essor que tardivement, au début du XXe siècle. La desserte ferroviaire vers la Gare du Nord, réalisée en 1909, ainsi que le tramway, allant tous deux vers Paris, entraîneront la construction d'usines de façons un peu chaotique. D'importantes entreprises, notamment liées à l'automobile, s'y installèrent et la commune et ses environs accueillirent également de nombreux chiffonniers et ferrailleurs. De bourgade paysanne dominée par quelques propriétaires terriens, Gennevilliers devint entre les deux guerres plus populeuse et ouvrière. » (Cartes 1896 et 1934 où l'on voit se dessiner certains axes qui persisteront sur le quartier Agnettes comme la rue Julien Mocquart ou la rue des Agnettes).

La ville est également fortement touchée pendant la seconde guerre mondiale : une dizaine de bombardement dont deux seront particulièrement dévastateurs en 1942 et 1944. Les bidonvilles se développent rapidement « conférant un air de misère à plusieurs quartiers de la ville. ».

Puis, de nombreuses familles d'ouvriers d'un peu partout en France, mais aussi d'Europe et d'Afrique du Nord, viennent s'installer à Gennevilliers. Les quartiers du Luth, des Agnettes ou du Fossé de l'Aumône voient le jour dessinant peu à peu le visage actuel de Gennevilliers.<sup>35</sup>(Cartes 1964 et 1975). (Carte 02)

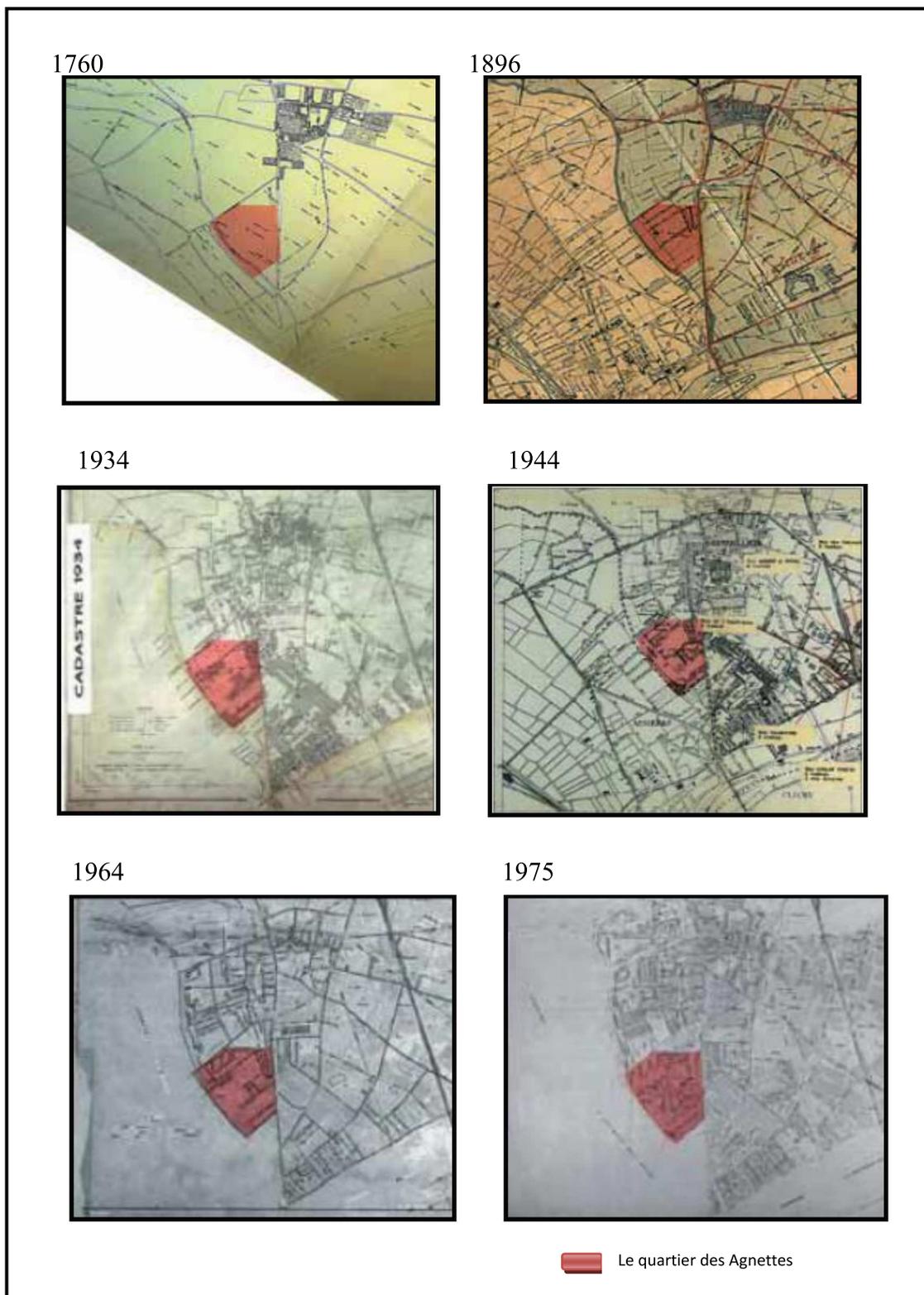


Figure09 : Le quartier des Agnettes en construction.

Source : Photographie d'archives transmises par la ville.

---

<sup>35</sup>Mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour la définition d'un projet de requalification urbaine social et environnementale sur le quartier des Agnettes. PDF. p8



Carte 02 : Cartes (1760-1896-1934-1944-1964 et 1975) représentant les différentes étapes d'apparition des quartiers de la ville de Gennevilliers.

Source : Mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour la définition d'un projet de requalification urbaine social et environnementale sur le quartier des Agnettes.

### III-Analyse urbaine du quartier des Agnettes

#### III-1.L'accessibilité du quartier

Un quartier ceinturé par 3 grands avenues qui structurent le territoire, mais quasiment impénétrable de ces grandes avenues. (Carte 03)



Carte03 : Le quartier des Agnettes ceinturé de 3 grands avenues

Source : Mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour la définition d'un projet de requalification urbaine social et environnementale sur le quartier des Agnettes.

- Les transport en commun contournent le quartier, mais ne le traversent pas. Seule la navette « Bus ville », pour les retraités, passe à l'intérieur du quartier avec des horaires bien spécifiques. (Carte 04)
- Forte porosité du quartier en termes de cheminement piétons, ils peuvent passer absolument partout.

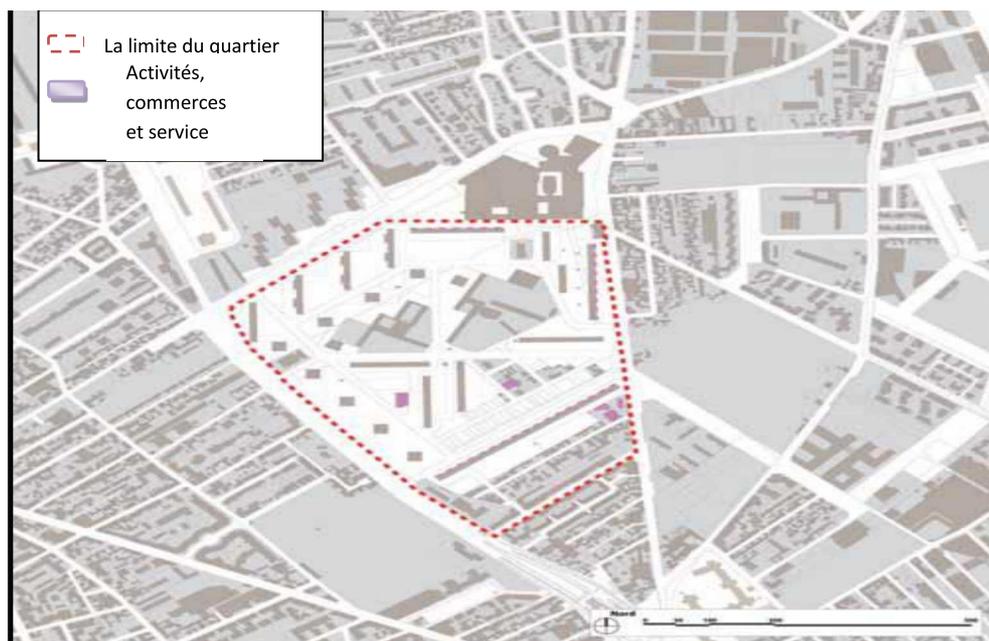


Carte 04 : Le transport en commun dans le quartier des Agnettes.

Source : Mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour la définition d'un projet de requalification urbaine sociale et environnementale sur le quartier des Agnettes.

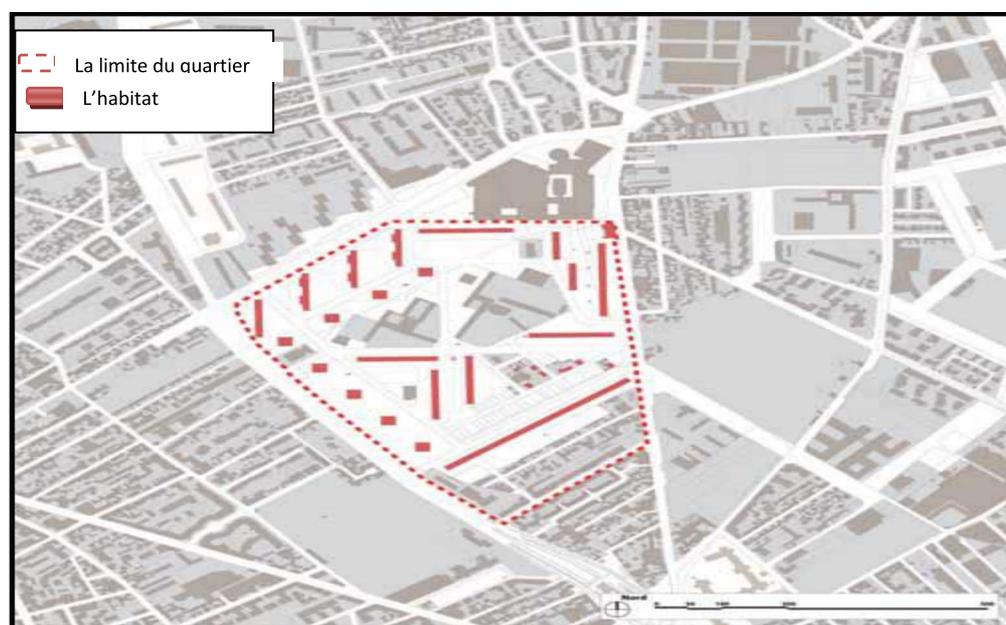
### III-2.Mode d'occupation du sol

Mise à part la présence de quelques commerces et services, les Agnettes est un quartier monofonctionnel à usage résidentiel. Hormis les rues Basly et E.Darbois (logement individuel) la totalité du quartier est constitué d'habitat social (parc social OPH).Le quartier est plutôt bien équipé en ce qui concerne l'accueil des enfants (3 à 10 ans) et des petits enfants (0 à 3 ans). En revanche dès qu'ils atteignent le collège (11ans et +), les enfants doivent sortir du quartier pour trouver des structures pouvant les accueillir et des activités à faire (sport ou culture).En dehors de la maison de la culture et de la bourse du travail, aucun équipement ne rayonne au-delà des limites du quartier. (Carte 05, 06, 07)



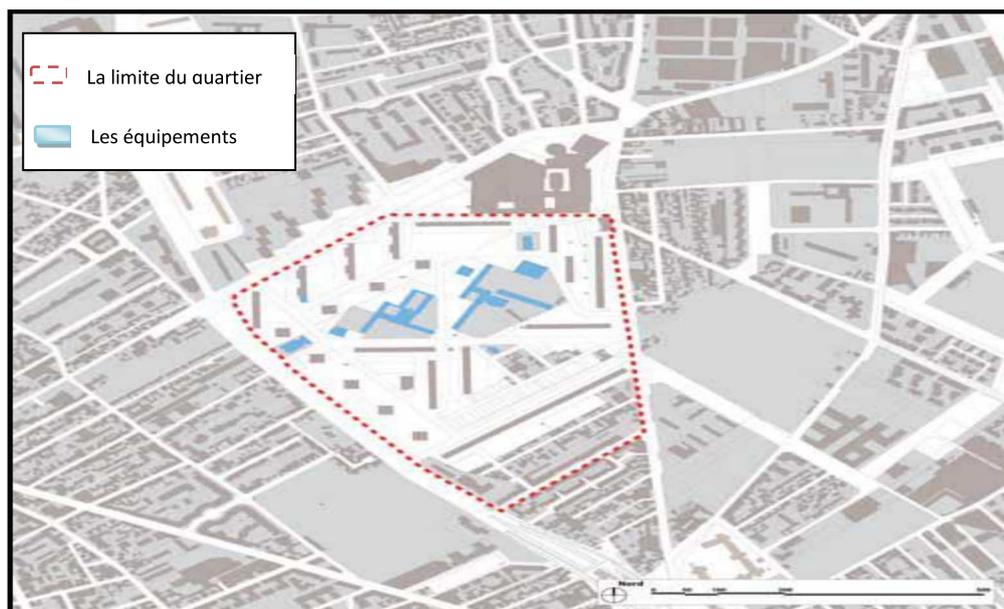
Carte 05 : Activité, commerces et service dans le quartier des Agnettes

Source : Mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour la définition d'un projet de requalification urbaine social et environnementale sur le quartier des Agnettes.



Carte 06 : l'habitat dans le quartier des Agnettes.

Source : Mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour la définition d'un projet de requalification

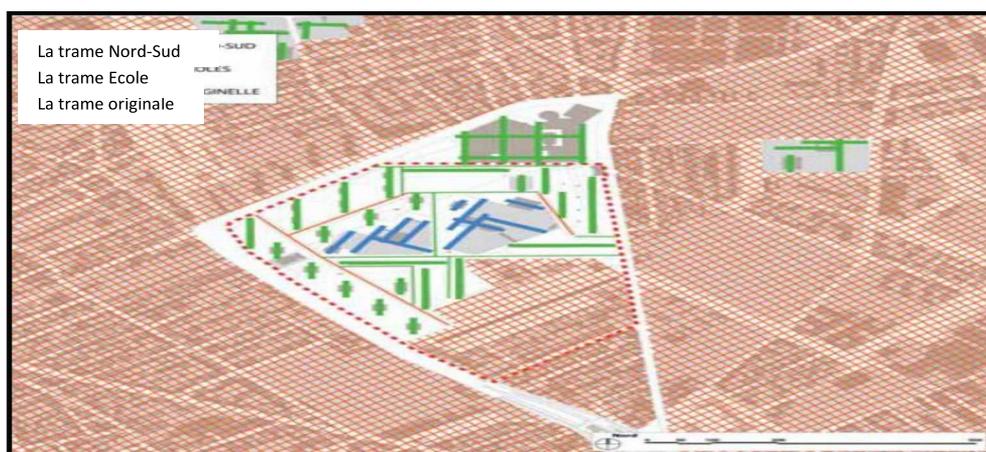


Carte 07 : Les équipements du quartier des Agnettes.

Source : Mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour la définition d'un projet de requalification urbaine social et environnementale sur le quartier des Agnettes.

### III-3. Les trames du quartier

Le quartier des Agnettes s'est constitué assez rapidement à partir des années soixante. La plupart des bâtiments se sont implantés selon une trame rigoureusement nord-sud (chartes d'Athènes) sur d'anciennes parcelles agricoles orientées selon la trame originelle du site. A cela se sont ajoutés les deux groupes scolaires (Henri Wallon et Joliot Curie) implantés, selon une troisième logique (nord-est/sud-ouest) qui ne correspond à aucune autre. Cette juxtaposition de trames est non seulement très consommatrice d'espace, mais elle rend le quartier peu lisible. (Carte 08)



Carte 08 : Les trames du quartier des Agnettes.

Source : Mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour la définition d'un projet de requalification urbaine social et environnementale sur le quartier des Agnettes.

### **IV-Les actions de requalification selon les points faibles et les points forts du quartier des Agnettes**

En 2011-2012, une étude socio-urbaine et environnementale a été conduite et pilotée par la Ville. Son but est de réaliser un diagnostic partagé sur les atouts et les points faibles du quartier des Agnettes, et définir des orientations et un plan de requalification du quartier. La concertation a été lancée le 2 avril 2011 à laquelle de nombreux habitants ont participé, ce qui a permis de recueillir les premiers avis de la population.

#### **IV-1.Les points forts du quartier des Agnettes**

- les transports en commun contournent le quartier :
  - Deux stations de métro qui relient le quartier très rapidement à Paris (les Agnettes et Gabriel Péri).
  - Les Agnettes font partie intégrante du projet du Grand Paris.
  - Plusieurs lignes de bus contournent le quartier et le relient notamment à Asnières et Bois Colombes (bus 178), au quartier de Luth et à Colombes (bus 235), à Epinay et Saint Gratien (bus 238).
- Un quartier bien irrigué depuis les trois grands axes.
- Un grand ensemble dont la modernité reste intacte et appréciée par les habitants :
  - L'air et la lumière.
  - La liberté de circulation des piétons.
- Un quartier suffisamment bien équipé en stationnement.
- Existence d'équipements nécessaires.
- Un quartier d'habitat social en plein centre ville.

#### **IV-2.Les points faibles du quartier des Agnettes**

- Le quartier n'est pas traversé par le transport en commun.
- Le quartier est connu pour être quasi impénétrable en voiture « une forteresse », fonctionnement introverti (voies en impasse et souvent à sens unique) et un manque de lisibilité (marquages au sol inexistant ou effacés, incohérences, non respect de la signalisation) ce qui contribue à faire un quartier isolé des autres quartiers, ce qui renforce son image de quartier pauvre.
- 70% d'espace à usage collectif ingérable et insécurisé (entretien des espaces verts, propreté). Dont une grande partie d'espaces imperméabilisés qui dénonce une forte présence automobile et nuit à la qualité de vie des habitants. (Figure10)



Figure10 : Espace imperméabilisé

Source : Mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour la définition d'un projet de requalification urbaine social et environnementale sur le quartier des Agnettes.

- Non respect de la réglementation par les habitants du quartier : Un stationnement anarchique développé malgré la suffisance des aires de stationnement (les habitants préfèrent se garer à côté de chez eux). (Figure11)



Figure11 : Un stationnement anarchique

Source : Mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour la définition d'un projet de requalification urbaine social et environnementale sur le quartier des Agnettes.

- Des problèmes sur les écoles (surpopulation en maternelle, intrusions, difficultés de contrôle sur les accès et clôtures, manque de lisibilité...)
- Un déficit d'équipement de proximité, notamment social. (Figure12)



Figure12: Manque d'équipement.

Source : Mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour la définition d'un projet de requalification urbaine social et environnementale sur le quartier des Agnettes.

- Pas d'équipement de rayonnement communal ou intercommunal (sauf Bourse de travail et Gymnase J. Curie : rencontre club de basket).
- Les habitants des Agnettes préfèrent se rendre vers les quartiers voisins pour acheter ce qu'ils veulent, vu que les commerces de proximité dans leur quartier pratiquent des prix jugés trop élevés. Alors que les prix des commerces des quartiers voisins sont jugés plus abordables. C'est la raison pour laquelle il y a eu une disparition des petits commerces dans le quartier des Agnettes.
- Un déficit de participation citoyenne, les habitants ont exprimé une nostalgie du passé ; un passé marqué par des relations de voisinage chaleureuses et conviviales.
- L'insalubrité de quelques logements qui ne sont plus aux normes.
- Les fréquentes pannes d'ascenseurs qui sont plus problématiques pour les habitants d'immeubles équipés d'un seul ascenseur.
- Une grande majorité des habitants souhaitent quitter le quartier des Agnettes en le qualifiant en tant que cité dortoir.
- Le quartier est jugé peu attirant de par son aspect.
- Manque d'espace de rencontres attendus conviviaux et chaleureux, en plus du manque des lieux propices aux activités de loisirs des jeunes.
- Certains équipements sont jugés inadaptés, c'est le cas d'un parc très fréquenté et équipé seulement de quelques bancs, faisant de ce lieu une zone de passage que les jeunes du quartier se sont appropriés.
- Des clôtures métalliques autour de certains espaces verts installées pour empêcher les parkings sauvages, que certains voient comme aberrantes. (Figure13)



Figure13 : Clôture métallique.

Source : Mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour la définition d'un projet de requalification urbaine social et environnementale sur le quartier des Agnettes.

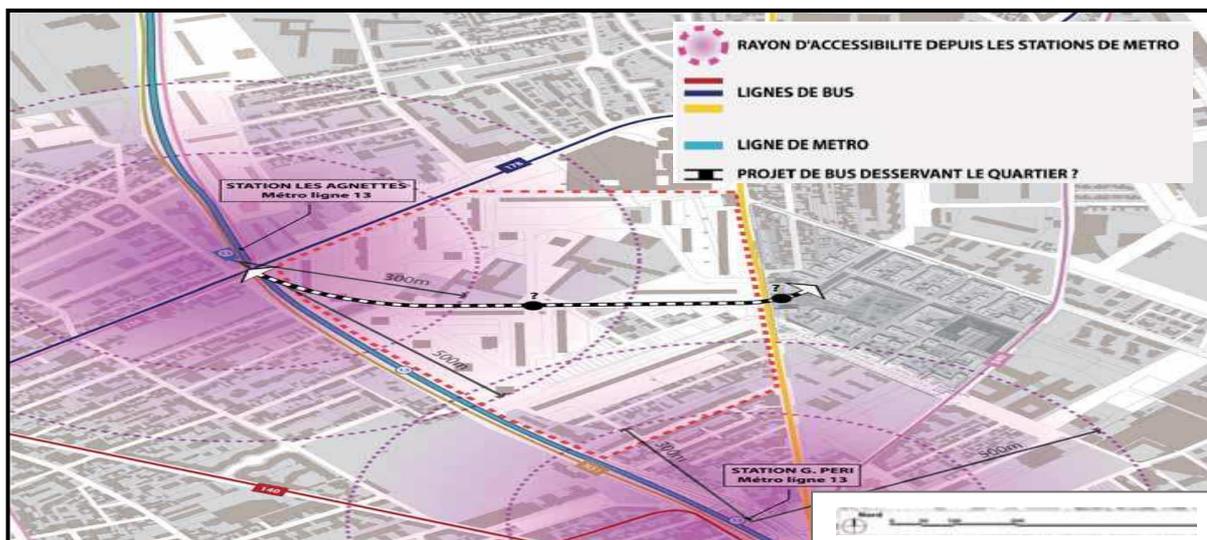
- Certains habitants jugent les espaces verts suffisants et agréables quand d'autres regrettent le manque de végétation qui va s'accroître si la municipalité répond favorablement à leur demande de création de place de parking à l'intérieur du quartier.<sup>36</sup>

### IV-3. Les actions de requalification sur le quartier des Agnettes

Le quartier des Agnettes possède de nombreux atouts pour redevenir un quartier populaire attractif.

L'ensemble des actions intègre une approche environnementale et durable forte. Ces orientations traduites dans un schéma directeur, et validées par les élus lors du Conseil municipal du 27 juin 2012, ont été présentées à toute la population à travers une exposition itinérante et des rencontres sur l'espace public.<sup>37</sup>

**IV-3.1.** Mieux desservir l'intérieur du quartier (idée du bus Eco-quartier /Station des Agnettes qui pourrait passer par l'intérieur du quartier. (Carte 09)



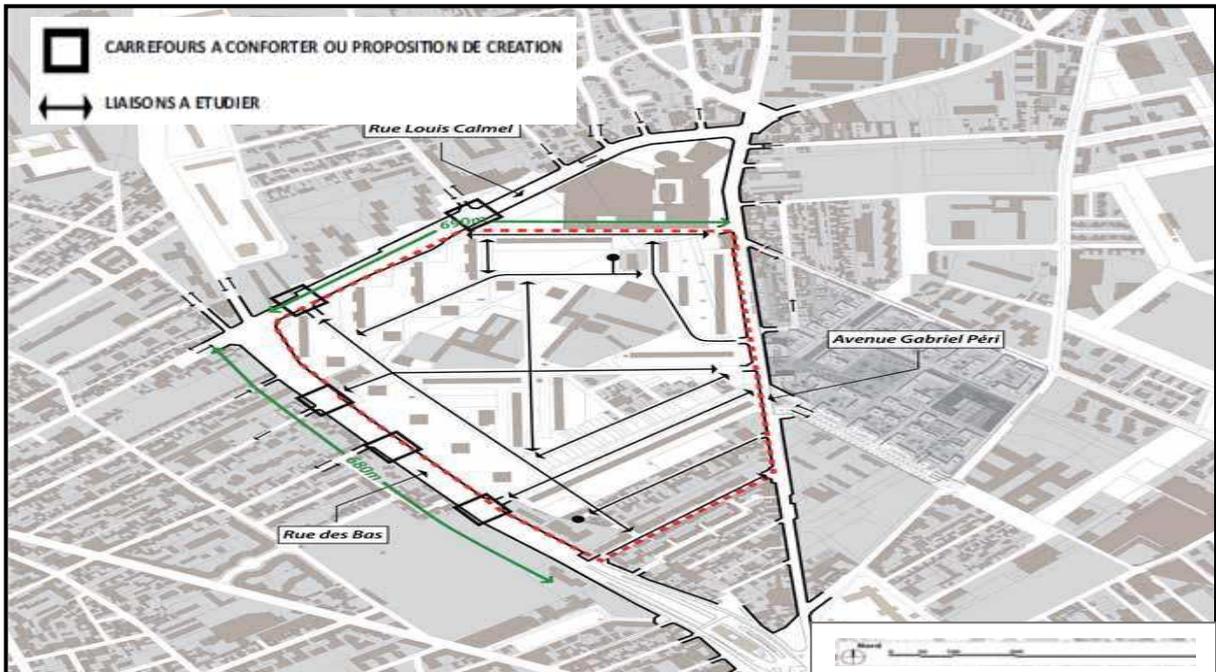
Carte09 : Intégration du transport à l'intérieur du quartier

Source : Ville de Gennevilliers.

<sup>36</sup> Un Diagnostic social –Quartier des Agnettes-Ville de Gennevilliers-juin 2011-25.

<sup>37</sup> Dépliant-concertation des Agnettes-acte 1 et 2.pdf.p3

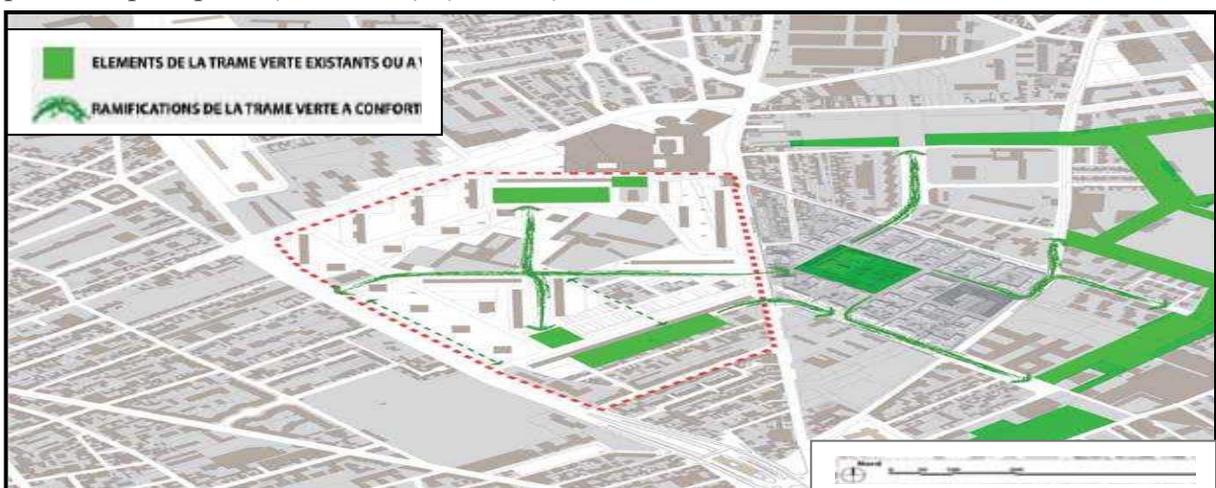
**IV-3.2.** Relier le quartier des Agnettes aux autres quartiers des alentours (sur Gennevilliers mais aussi sur Asnières). Permettre de le traverser « paisiblement » comme n'importe quel quartier résidentiel, mais sans le banaliser, c'est-à-dire en lui conservant les qualités originelles d'un « Grand Ensemble ». (Carte10)



Carte10 : Relier le quartier des Agnettes aux autres quartiers.

Source: Mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour la définition d'un projet de requalification urbaine social et environnementale sur le quartier des Agnettes.

**IV-3.3.** Respecter l'esprit du grand ensemble mais trouver un nouvel équilibre entre espace public /espace privé (50% /50%). (Carte11)

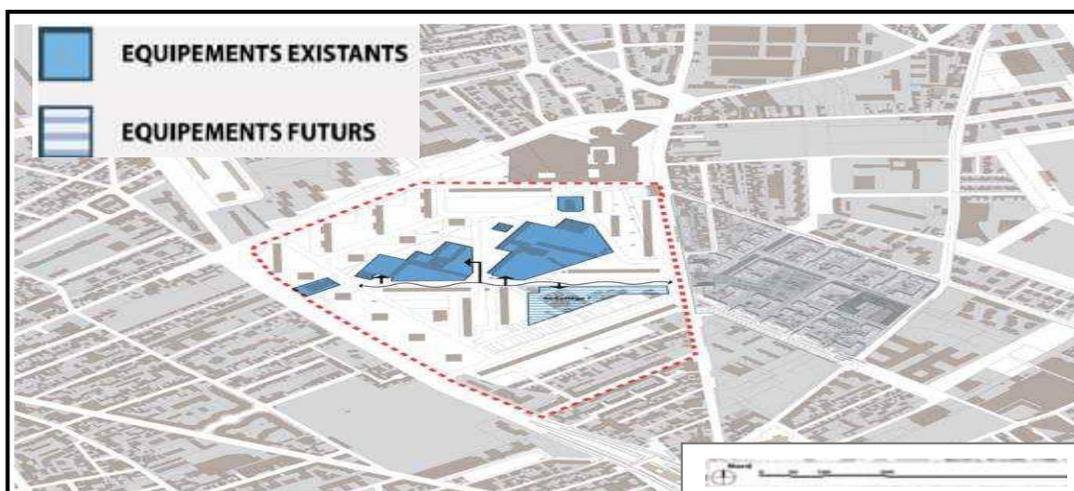


Carte11 : Espaces verts dans le quartier des Agnettes.

Source : Mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour la définition d'un projet de requalification urbaine social et environnementale sur le quartier des Agnettes.

- Prévoir des aménagements limitant physiquement le stationnement là où il est indésirable.

- Clarifier la réglementation et remettre la signalisation « à plat ».
- S'interroger sur le gabarit des rues.
- Améliorer le fonctionnement des écoles.
- Créer un équipement social de proximité. (Carte12)
- Création d'un nouveau collège. (Carte 12)



Carte12: La création de nouveaux équipements.

Source : Mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour la définition d'un projet de requalification urbaine social et environnementale sur le quartier des Agnettes.

Le transfert de cellules commerciales, dans le cadre de redéploiement de l'armature commerciale du quartier pour Créer une polarité commerciale de proximité attractive, et répondre aux critères d'implantation, de succès et de pérennité du commerce.

- L'implantation d'une supérette alimentaire sur la rue des Agnettes.
- la définition du fonctionnement de l'équipement social, culturel et citoyen prévu dans le quartier.
- l'aménagement des espaces extérieurs et les usages qui y seront affectés. (Figure14)



Figure14 : Aménagement des espaces extérieurs

Source : Mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour la définition d'un projet de requalification urbaine social et environnementale sur le quartier des Agnettes.

## Exemple 02 (Local) La requalification de la cité DIAR EL KEF

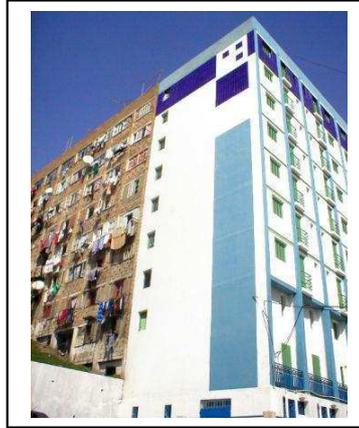


Figure 15 : La requalification de la cité Diar el Kaf

Source : Revue vie des villes, Requalification de diar el kef une aventure à rééditer P.21

### I- La situation géographique du Bâb El Oued

Bab El Oued est une commune d'Alger, mais aussi un quartier populaire de la ville historique d'Alger, située sur la façade maritime nord de la ville et où vivent 100 000 personnes. Un quartier s'y développé à la suite de la colonisation française de 1830 se peuplant essentiellement d'émigrants français et autres européens, italiens en particulier, au cours de la deuxième partie du XIX siècle. Ainsi, durant la période coloniale française, et jusqu'en 1962, Bab El Oued constitue le principal quartier populaire européen de la ville dont elle possède plusieurs cités résidentielles datées de la période coloniale exemple la cité Diar El Kaf.

Diar El Kef se situe sur les hauteurs de Bab El Oued dans la commune d'Oued Korich, surplombant le quartier Triolet et faisant face au cimetière d'El Kettar (Carte 13).



Carte 13 : La situation géographique de la cité Diar el Kef

Source : Google Earth 2017, Réadaptation par les auteures 2017

### II- Le contexte historique de la cité Diar El Kaf

Diar El Kaf, une cité surplombant Bab El Oued, Construite en 1957 dans le plan de Constantine par les architectes Daure et Berry, les élèves de Fernand Pouillon. Elle constitue la deuxième génération des centres de recasement érigés en Algérie pendant la période coloniale, destinés à abriter la population locale comme un centre de transit pour les sans-logis de manière temporaire destiné principalement à loger les travailleurs de la Carrière Jaubert (Figure 16). Mais depuis 1962, «elle aurait très bien pu s'appeler «Diar El Kehf» (oui, par allusion à «ahl el kehf», « les gens de la Caverne »), cités dans le Coran»<sup>38</sup> dont les quatre immeubles de la cité populaire offrent un décor où, le moins qu'on puisse dire (Figure 17), il ne fait pas bon vivre dans des cellules n'excédant pas les treize mètres carrés, dans une pièce, une loggia avec un évier, sans toilettes ni cuisine, qu'avaient évolué, au moins quatre décennies durant, des dizaines de familles algériennes. «Et c'est à la « faveur » des inondations du 10 novembre 2001 de Bab El Oued que la population de cette cité a manifesté son indignation et crié en interpellant les autorités locales pour prendre en charge leurs doléances. A croire que le malheur des uns fait le bonheur des autres ! Un programme d'action a été mis en place en 2001 pour mettre en branle l'opération de réaménagement de la cité»<sup>39</sup>.

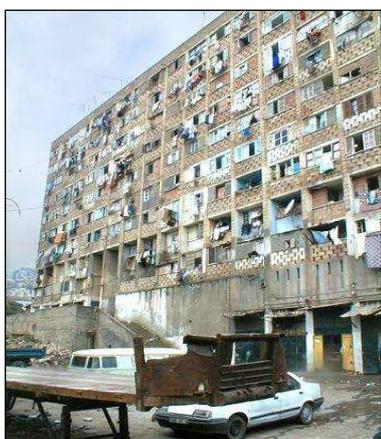


Figure 16 : La cité Diar el Kef en état de dégradation

Source : Le quotidien Algérie



Figure 17: Le plan de la cellule de recasement

Source : Revue vie des villes, Requalification de diar el kef une aventure à rééditer P.21

<sup>38</sup> Enquête réalisée par la sociologue Dalila Iamarène-Djerbal sous le titre : «Un monde à part» et consacrée aux cités des Palmiers et de Diar El Kef

<sup>39</sup> Farid Oumahamed, élu à l'APC de Oued Koriche : «Nous avons été accaparés par l'éradication des bidonvilles» Elwatan; le Dimanche 3 Octobre 2010

La dimension politique du projet de requalification corrobore largement le souci de réhabilitation d'un quartier en mal de vivre, traversé par tous les fléaux. En effet, situé en contrebas du Frais Vallon, la masse de béton obstrue déjà toute perspective sur la ville et sur la mer offrant ainsi l'image d'une cité en haillons aimant à couvoyer la misère, parée des immondices des bidonvilles y attenant.

### III. Les points forts et faibles de la cité

#### III-1. Les points forts de la cité

- Un emplacement stratégique dominant Bâb El Oued
- Un riche contexte historique.
- Un quartier d'habitat social en plein centre ville.
- Une forte cohésion entre les habitants.

#### III-2. Les points faibles de la cité

- Ses cellules d'environ 13 m<sup>2</sup> où s'entassaient les familles.
- les sanitaires collectifs se trouvaient sur le palier (Figure 18).
- Les gens n'hésitent pas à construire sur la terrasse, la cage d'escalier, le hall d'entrée, aux abords des immeubles afin de trouver l'espace.



Figure 18 : La dégradation des cages d'escalier

Source : Le quotidien d'Algérie



Figure 19 : Utilisation anarchique des espaces

Source : Le quotidien d'Algérie

- Le diagnostic de la cité (Figure 19) fait par la sociologue Dalila Iamarène-Djeral, il y a une dizaine d'années, est on ne peut plus actuel: *«Toutes les activités se déroulent dans le même lieu : manger, dormir, se reposer, se changer. [...] L'exiguïté est insoutenable. L'ameublement sommaire, armoire pour le linge, buffet pour la vaisselle, empilement de la literie, réduisent encore l'espace. Les populations qui souffrent le plus de l'exiguïté*

*sont les jennes et les enfants enjermes dans ces conations. Les enfants en bas age passent le plus clair de leur temps dans une atmosphère confinée et humide. Un peu plus grand, ils sont amputés de la richesse que permet l'exploration d'un territoire où ils pourraient former leur sens et leur imagination. Pour les enfants scolarisés, l'impossibilité d'avoir un coin personnel, et donc d'exercer leur faculté de concentration, compromet toute scolarité normale.»*

- Des SDF à temps partiel
- De violents affrontements sont régulièrement enregistrés dans ces quartiers entre les jeunes et les forces de sécurité. La raison la promiscuité dans les «cellules» et les sites de baraquements réalisés dans une cité complètement dégradée (Figure21).



Figure 20 : Etat initial de la cité  
Source : Le quotidien d'Algérie



Figure 21 : La souffrance des habitants  
Source : Le quotidien d'Algérie

#### **VI- La requalification de la cité de Diar El-Kaf**

*«Dans le cadre de l'opération Tiroir (requalification des quartiers populaires), revêtant à la fois une dimension sociale et historique en faisant le choix de sauver un patrimoine au lieu de le démolir»<sup>40</sup>, menée par la wilaya d'Alger. Le site choisi pour lancer ce grand chantier représentant 101 cité de la capitale est le quartier populaire de Diar El-Kaf au Triolet, Bab El-Oued. L'opération qui a démarré 2001 consistait à réaménager les immeubles pour répondre aux normes.*

La première phase a été confiée à un bureau d'études algérien, le cabinet FAUR. C'était une première en Algérie. Cela a permis ainsi d'obtenir des appartements plus spacieux, des F2, des F3 (Figure 22) et des F4 (Figure 23), à partir du jumelage des anciens F1. Pour cela, il a fallu reloger les 137 familles résidant dans le bâtiment A, cage A, dans des logements à Draria et à Tiixeraïne.

---

<sup>40</sup>350 familles relogées à Diar El Kef Requalification des cités M Tchoubane Publié dans El Watan le 19 - 11 - 2009

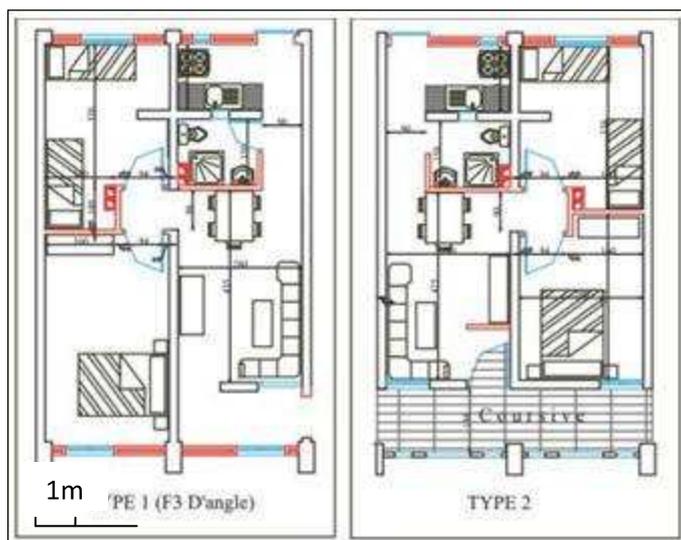


Figure 22 : Les différents types des logements du bloc A F3

Source : Revue vie des villes, Requalification de diar el kef une aventure à rééditer BET: FAUR

P.23

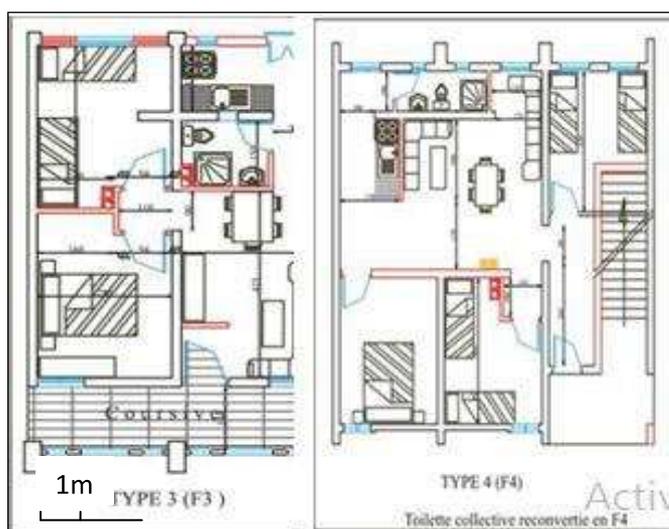


Figure 23 : Les différents types des logements du bloc A F3, F4

Source : Revue vie des villes, Requalification de diar el kef une aventure à rééditer BET: FAUR

P.23

Dont l'inauguration de la première phase et le lancement de la seconde, c'est-à-dire la réfection des bâtiments B et C et le relogement des 120 familles qui y résident, ont débuté par un point de presse du wali délégué de Bab El-Oued et du staff de la wilaya d'Alger qui a été suivi d'une visite des lieux. Sur les 137 cellules que compte l'immeuble A, 66 F3 et 8 F4 ont vu le jour, avec tout le confort nécessaire : cuisine, salle d'eau, etc. Avec une action restreinte sur la structure, jugée problématique, des bâtiments concernés (organisés en

"L"), les concepteurs ont opéré la transformation - extension verticale - en F2 (duplex d'une superficie de 42 m<sup>2</sup> environ), en F3 et en F4 (surf. 57 m<sup>2</sup>) - extensions horizontales -.

A propos de la structure, on la trouve très compliqué dont elle représente un obstacle très ambiguë que plusieurs études sont faites sur ces bâtiments.

*«En effet, la structure, est très solide et très complexe aussi. Ce sont des murs en voile de béton avec du parpaing plein pour les murs qui ne sont pas en béton. Les aléas sur les transformations ont été une suite de découvertes, cela pourtant paraissait au tout début d'une simplicité effarante. Là où nous pensions trouver du parpaing, nous trouvions du béton et vice versa. Il a fallu par exemple pour les vasques (toilettes collectives), casser le tout pour comprendre les choses»<sup>41</sup>.*

Comme la couleur fait partie du projet, elle n'en est pas dissociée, on trouve le bleu sur la façade qui donne une image fascinante qui renvoie à l'histoire et l'ancrage culturel (Figure24).



Figure 24 : La cité après la requalification

Source : El Watan d'Algérie

Retravaillée sur le plan architectural : ravalement et transformation des façades, réalisation des logements avec une action sur les éléments architectoniques et urbanistiques: traitement des espaces extérieurs,... a littéralement redonné vie à l'ancien centre de recasement. «Car la requalification, c'est aussi l'intervention, voire l'action, sur l'environnement immédiat. Elaguer les bidonvilles du paysage urbain a été la première phase d'assainissement de la cité » ajoute M. Ougouadfel. Par ailleurs, les différentes interventions ont touché le logement proprement dit, les espaces extérieurs et n'ont pas exclu les reconversions fonctionnelles : un ancien dispensaire squatté réaménagé en

---

<sup>41</sup> Entretien avec Ougouadfel Hamid Bureau F.A.UR Propos recueillis par Nahla Rif et Amrouche Akli revue vie des villes p. 24

polyclinique (Figure 25, 26) puis en crèche, un ancien dortoir réaménagé en bibliothèque communale (Figure 27, 28), d'anciennes fabriques de chaussures au rez-de-chaussée sont en cours de transformation en commerces de proximité.

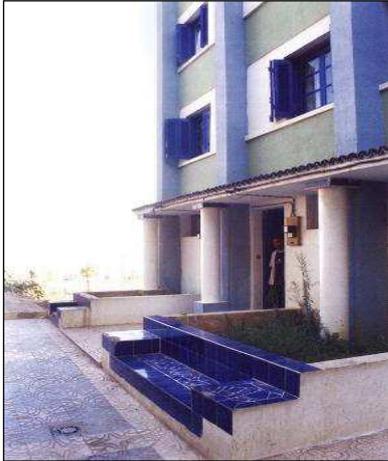


Figure 25 : La salle de soin

Source : Revue vie des villes, Requalification de diar el kef une aventure à rééditer BET: FAUR P.24



Figure 26 : Le plan de la salle de soin

Source : Revue vie des villes, Requalification de diar el kef une aventure à rééditer BET: FAUR P.24



Figure 27 : La bibliothèque de la cité

Source : Revue vie des villes, Requalification de diar el kef une aventure à rééditer BET: FAUR P.26

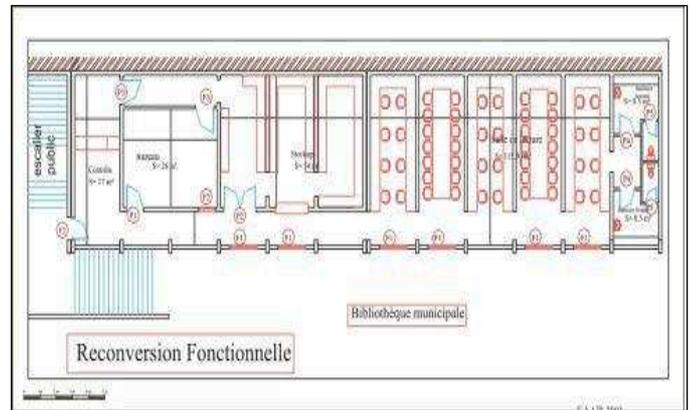


Figure 28 : Le plan de la bibliothèque

Source : Revue vie des villes, Requalification de diar el kef une aventure à rééditer BET: FAUR P.26.

«Par ailleurs, le bâtiment est conçu avec des éléments de verticalité. Ce sont les éléments d'architecture. Il y a initialement une espèce de confrontation entre le bâtiment, dont rien n'a été laissé au hasard par ses concepteurs, et celui qui devait intervenir dessus. Le génie

de Pouillon c'était de faire de l'architecture moderne avec de la pierre. Au début, j'ai dit nous allons la garder, c'était par rapport à l'Histoire»<sup>42</sup>.

## Conclusion

A travers ce présent chapitre analytique, nous espérons avoir contribué à mettre en lumière les différents éléments qui conditionnent la réussite d'une opération de requalification urbaine à savoir que, le processus décisionnel et technique ainsi que l'association de tous les acteurs, constituent les paramètres qui permettent la réussite de cette opération.

Tirer des leçons des expériences réussies dans d'autres territoires qui constituent des facteurs clés, pour notre cas. Les deux cas analysés (Français et Algérien) constituent deux expériences réussies qui fournissent des outils permettant la compréhension des paramètres qui garantissent la faisabilité des opérations de requalification des quartiers dégradés.

L'analyse des exemples a permis de retrouver les paramètres soulignés dans la phase théorique de notre recherche sur les conditions de réussite d'une opération de requalification et les paramètres qui constituent des freins pour l'Algérie. En effet, Les résultats indiquent que la politique de requalification urbaine en Algérie est à l'état embrouillé. Il ressort un manque de volonté politique dans ce domaine. Les experts, quant à eux, ils se sentent impliqués, cependant, dépassés par un manque de moyens nécessaires pour l'élaboration d'une véritable politique de requalification de l'habitat colonial.

Enfin, l'analyse de l'exemple étranger nous a permis de confirmer que les expériences étrangères atteignent des résultats considérables et positifs, l'analyse nous a été profitable, elle nous a permis de proposer des principes de bases pour une méthode de requalification efficace à savoir :

- Une volonté politique forte comme vecteur majeur de changement.
- Des habitants placés au centre du projet de revitalisation.
- Des quartiers anciens associés au développement de la ville et du territoire.
- Des montages décisionnels et financiers, un partenariat, une maîtrise d'ouvrage et le pilotage de l'ensemble dans la limite d'un projet urbain global.
- La transversalité et la pluridisciplinarité.
- La transparence et la participation.
- Tirer des leçons des échecs pour des futures interventions.
- Concevoir si nécessaire de nouvelles règles et de nouvelles lois.

---

<sup>42</sup> Entretien avec Ougouadfel Hamid Bureau F.A.UR Propos recueillis par Nahla Rif et Amrouche Akli revue vie des villes p. 24

**Chapitre IV : Présentation du cas  
d'étude « La cité Mohamed Rabia » et  
analyse et interprétation des données.**

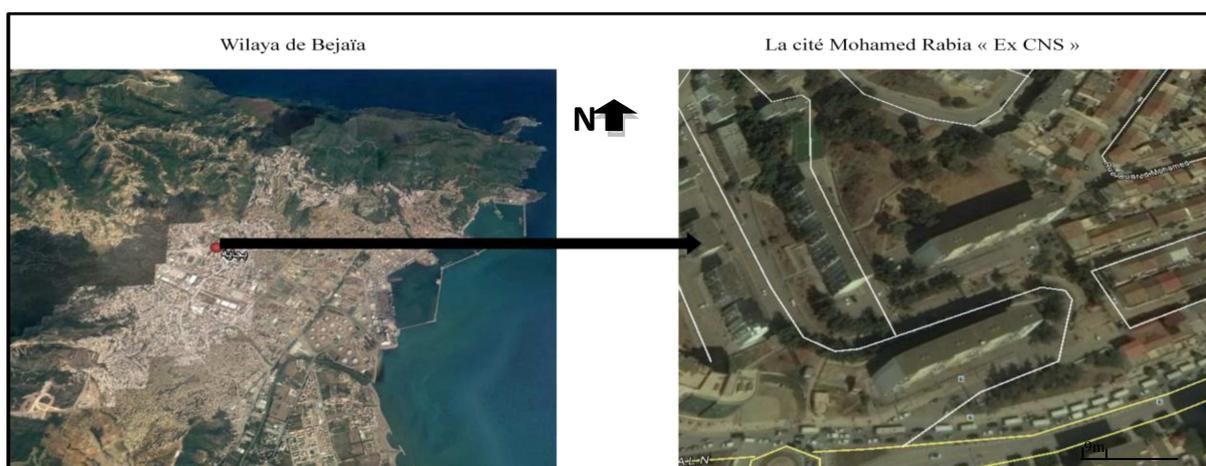
### Introduction

Afin de mieux cerner notre sujet, nous devons en première partie bien présenter notre cas d'études et l'analyser pour identifier ses points forts et ses points faibles qui vont être une base pour nos recommandations. Pour se faire, nous évoquerons dans cette partie la cité d'habitation collective Mohamed Rabia (ex CNS) construite durant la période coloniale. Nous accorderons une attention particulière aux espaces intérieurs et extérieurs de la cité. Mais aussi aux liens sociaux entre ses habitants.

### I-Présentation du cas d'étude

#### I-1. Présentation du quartier Mohamed Rabia de Bejaia

Le cas d'étude choisi pour l'étude est le quartier Mohamed Rabia (ex CNS). Cette cité, faisant partie de la ville de Bejaia, appartient administrativement à la commune de Bejaia, il représente 2,133 hectares et environ 810 habitants avec une densité moyenne de 379,7 ha/hec. Elle se situe à Naceria au nord ouest de la ville de Bejaia, elle se limite au nord et en ouest par la cité et la forêt Sidi Ahmed, en Est par la cité Beau Marché et au sud par la wilaya. (Carte 14)



Carte 14 : Situation géographique de la cité Mohamed Rabia.

Source : Auteurs, d'après Google Earth.

Cette cité a un emplacement stratégique, elle se retrouve à côté d'un flux mécanique de haute circulation (Photo01) et un carrefour intéressant (la zone la plus fréquentée dans la ville, à proximité des blocs administrative : la wilaya, l'APC et d'une zone à vocation principalement commerciale).



Photo01: l'entourage de la cité Mohamed Rabia.

Source : Auteurs

### II-2.Evolution historique de la cité

Agricole au cours des premières années de la colonisation, le parcellaire de la zone du CNS a progressivement subi une mutation de son parcellaire agricole vers un parcellaire urbain (Figure 29). Ce quartier connaîtra un véritable essor d'urbanisation à partir de 1957.

La cité Med Rabia, appelée communément par les habitants de Bejaia la «CNS» puisqu'elle a été destinée pour les policiers français et leurs ménages.

Après l'indépendance l'état Algérien a récupéré cette cité, et il l'a surnommé « Med Rabia ». Au départ c'était les logements de fonction spécialisés aux agents de sécurité du port, ainsi de petit à petit avec les mutations et des transferts ; des policiers algériens d'une autre wilaya ont occupé ces logements, mais aux cours du temps avec l'apparition du phénomène de l'exode rural ces logements ont été destinés à vendre.

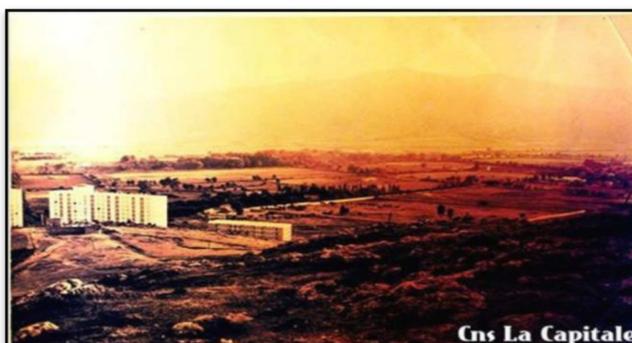


Figure29 : La cité CNS entouré de terrains agricoles.

Source : Un habitant de la cité



Figure 30 : La cité Mohamed Rabia lors de la construction.

Source : Un habitant de la cité.



Figure 31 : L'ancien Rondpoint du Nasiriya.

Source : Un habitant de la cité.

### III-Analyse urbaine de la cité Mohamed Rabia

#### III-1.L'accessibilité de la cité Mohamed Rabia



Carte15 : La cité Mohamed Rabia et les voies principales et secondaires.

Source : Auteurs, d'après Google Earth.

D'après notre visite sur terrain on a remarqué que la cité dispose d'une perméabilité, elle est dotée de plusieurs accès soit mécaniques ou piétant, Il existe deux accès à la cité qui donnent sur la rue de la Liberté. La circulation au niveau des voies intérieures est bonne, grâce à leurs dimensions qui sont aux normes ce qui rend la circulation facile. La cité est dotée d'escalier pour se déplacer d'un bâtiment vers un autre suite à la topographie accidentée du site. (Carte 15, Photo02)

Les arrêts de bus sont disponibles à proximité de la cité, mais pas à l'intérieur.



Photo 02 : Les escaliers de la cité Mohamed Rabia.

Source : Auteurs.

### III-2.Mode d'occupation du sol

La cité Mohamed Rabia est à usage exclusivement résidentielle dont aucun équipement existant sauf quelques commerces au RDC des bâtiments (Carte 16). Il existe un terrain de Foot Ball (Photo04) et un square détruit et abandonné (Photo03). Le reste d'espace dans la cité est inoccupés et deviennent des terrains vagues utilisé comme parking. (Photo05)



Carte16 : Occupation du sol

Source : Auteurs, d'après Google Earth.



Photo03 :Le square de la cité  
Mohamed Rabia

Source : Auteurs.



Photo04 : Le terrain de Football

Source : Auteurs.



Photo05 : Espace libre utilisé comme parking

Source : Auteurs.

### III-3. La description des bâtiments

#### III-3.1 Le plan de Masse

L'assise foncière a une forme irrégulière et présente un terrain accidenté, elle présente une superficie de 2,133 hectares. Sa façade sur la rue de la liberté est pratiquement orientée vers le sud.

La cité Mohamed Rabia est dotée de 3 immeubles d'habitation identiques dont chaque bâtiment est constitué de 9 étages.

Absence d'aménagement extérieur sauf quelques espaces verts aléatoires avec un square abandonné et dégradé au nord de la cité. (Carte17)



Carte17 : Plan de Masse.

Source : Auteurs, d'après Google Earth.

#### III-3.1 Les plans

La forme des bâtiments est rectangulaire, il a une longueur de 60 m sur de largeur 11m. Il existe 4 accès pour chaque bâtiment.

Chaque bâtiment est constitué de 4 blocs, et chaque bloc de deux appartements par étage et une cage d'escalier et un ascenseur (la plupart sont en panne). Dans un seul étage on trouve des logements qui ne sont pas identiques ni en surface ni au nombre de pièce (F5, F4, F3, F2, Studio)

**Le plan du RDC** : le Rez de chaussée est consacré pour la cage d'escalier et quelques commerces orienté vers la rue. Ainsi des locaux qui ne sont pas utilisés et abandonnés. (Figure 32)

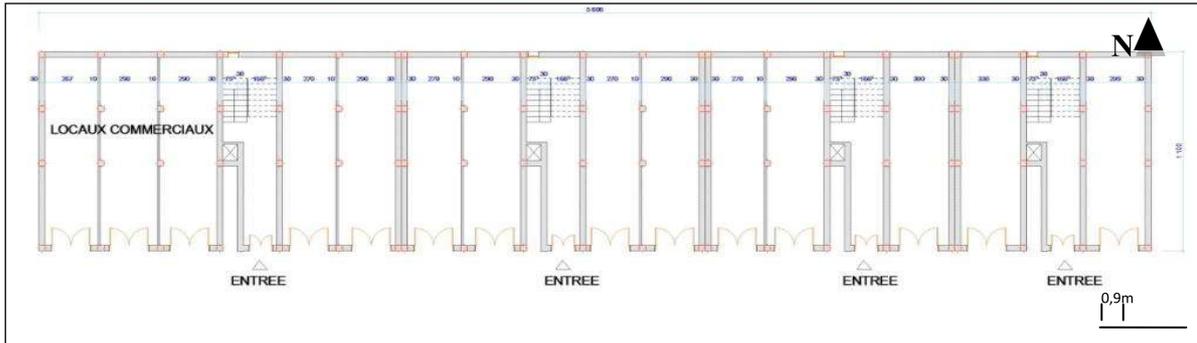


Figure32 : Plan RDC

Source : Auteurs

**Le plan d'étage :** Tous les appartements profitent de deux façades au minimum. Les chambres et les séjours dans le bâtiment 1 et 2 sont orientés vers le sud, et les espaces humides (cuisine et sanitaire) sont orientés vers le nord. (Figure33, 34)

Et pour le troisième bâtiment, les chambres et les séjours sont orientés vers l'Est et les cuisine et les sanitaires vers l'Ouest.

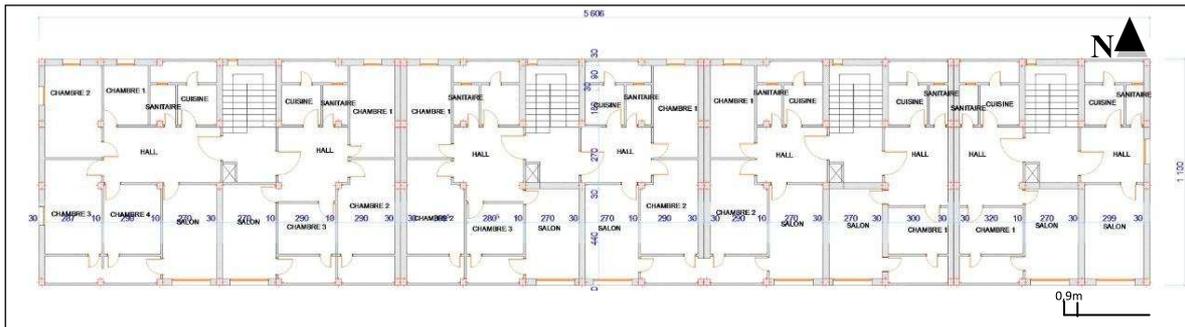


Figure33 : Plan d'étage.

Source : Auteurs.

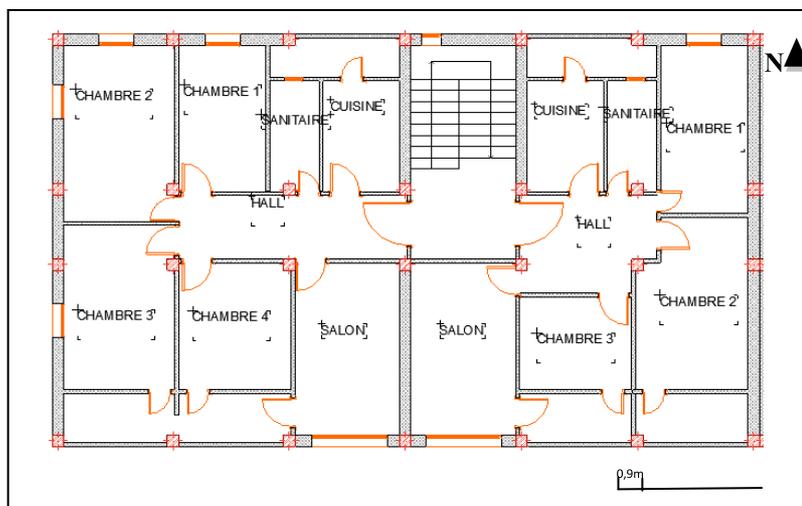


Figure35 : Plan de deux logements d'un seul bloc.

Source : Auteurs.

### III-3.1 Les façades

Les bâtiments sont composés de 4 façades rectangulaires. Les façades sont organisées selon une trame régulière, rythmées, répétées d'une façon lassante, les éléments de personnalisation sont inexistant accentuent ainsi l'ambiance d'anonymat et de monotonie. Les entrées au niveau du bâti ne sont pas accentuées. (Photo 06, 07)



Photo06 : Nord et Ouest du bâtiment 1

Source : Auteurs.



Photo07 : Façade sud du bâtiment 1

Source : Auteurs.

## IV- Interprétation des données

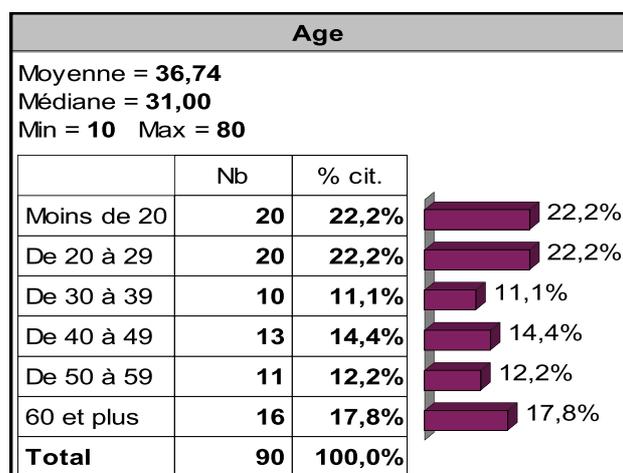
### IV.1. Identification de l'échantillon

Afin d'avoir des réponses pertinentes, il sera plus judicieux de toucher toutes les tranches d'âges pour que le raisonnement soit équilibré avec des réponses variées, " ...Ils peuvent bien avoir la faculté d'interpréter des images assez ambiguës et complexes, alors que le grand public en général peut avoir des jugements uniquement pour un paysage qui lui est familier"<sup>43</sup> Pour cela on a choisie un échantillon de 90 personnes habitants dans la cité Med Rabia qui vont être interrogés selon notre questionnaire.

#### IV.1.1. Age de la population interrogée dans la cité collective CNS Capital

À la lecture de ces barres, on constate que notre questionnaire diffuse une recherche sur plusieurs tranches d'âge des habitants de la cité Med Rabia dont il apparaît que la population enquêtée âgée entre 50 ans ou plus ont une longue durée de stabilité 40 ans avec un taux de 20% ont une propre histoire dans cette résidence, ce qui montre le fait que lors de l'attribution des logements après l'indépendance,

les autorités Algériennes ont accordé un logement à leur famille sous une mutation ou l'évolution du mode de vie de la société.



Graphe 01 : les différentes tranches d'âges  
Source : Auteures, 2017

### IV.2. Interprétation des données

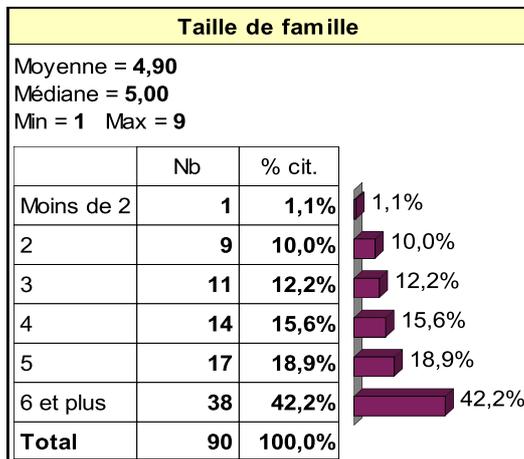
#### IV.2.1. Les espaces intérieurs de la cité collective CNS Capital

##### IV.2.1.1- La taille de la famille dans le logement

On y'est trouve 27% des habitants interrogés résident dans des F5 (Graphe 02), mais il reste peu par rapport 73% du reste des occupants (Graphe 02). Cela montre que la taille des familles dans les logements renvoie une image de condensation à l'intérieur de ce dernier, dont on trouve un taux élevé de 42,2% composé de 6 personnes ou plus entassés dans un appartement de F4 ou F3 ainsi F2 (Graphe 03). cela engendre l'étrécissement des surfaces, et le manque des espaces nécessaires pour leurs différents usages familiaux et du fonctionnement des services (usage de la cuisine, de la salle de bains ou encore l'accomplissement des tâches liées à l'entretien comme la lessive, le séchage du linge ou

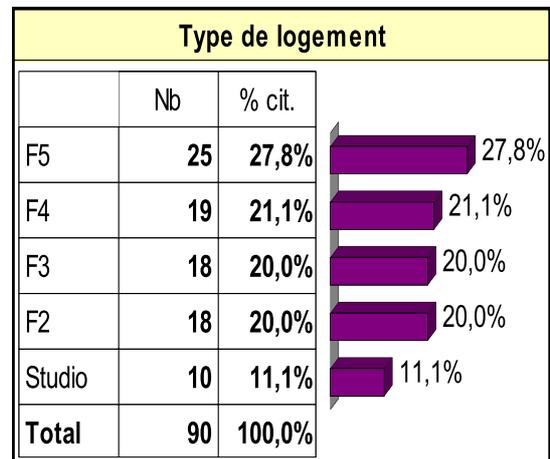
<sup>43</sup> Human aspects of urban forum, p52, Amos Rapoport. Edition : Pergamon press

moment du ménage). L'insatisfaction exprimée par rapport au logement pousse une majorité de ménages à effectuer des transformations. Celles-ci vont de la simple séparation des espaces à des transformations plus lourdes comme l'abattement de cloisons ou encore la fermeture de la loggia ce qui prouve le manque d'espace.



Graphe 02 : Type de logement

Source : Auteurs,2017



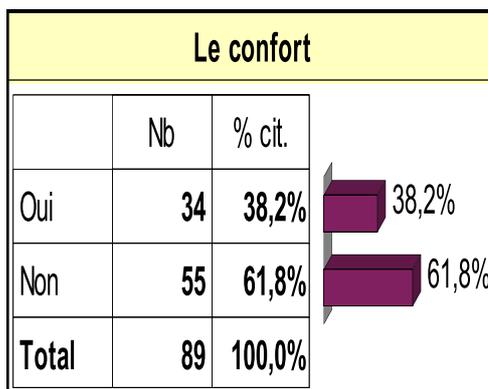
Graphe 03 : Taille de la famille

Source : Auteurs,2017

### IV.2.2- Les espaces extérieurs de la cité collective CNS Capital

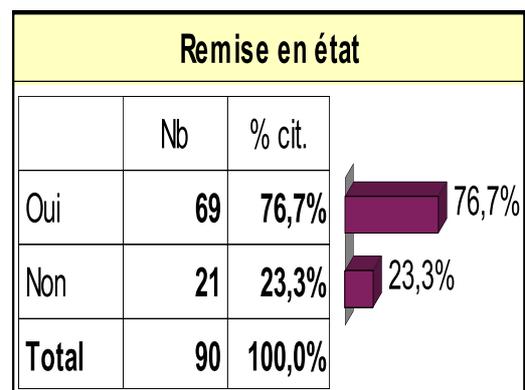
#### IV-2.2.1- Le niveau du confort et le besoin de la remise en état

Dans ce graphe, le taux de l'inconfort exprimé est près de 70% des personnes enquêtées montrant leurs insatisfactions de leurs espaces extérieurs (Graphe 04), dont la remise en état était leur suggestion par un pourcentage de 76,7 demandé par 69 personnes interrogées(Graphe 05), cela par rapport à plusieurs causes.



Graphe 04 : Le confort

Source : Auteurs, 2017

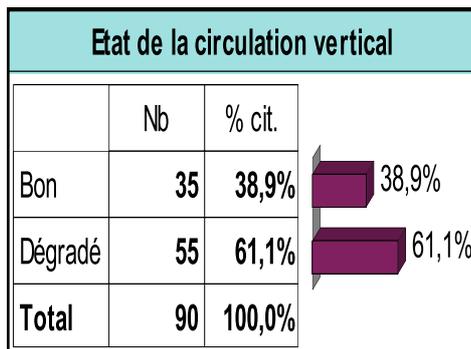


Graphe 05 : La remise en état

Source : Auteurs, 2017

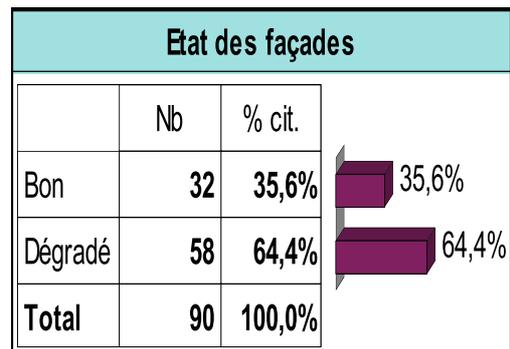
## Chapitre IV : Analyse du cas d'étude

Tel que l'état dégradé des marches des escaliers et les gardes corps (photo 08) ainsi, les ascenseurs sont condamnés et ne sont plus en état de marche ce que 61,1% de population confirme (Graphe 06), problème d'insalubrité et de dégradation des caves, le soubassement et l'environnement immédiat des bâtiments dont les vides ordures sont bouchés et ne sont plus utilisés ce qui mène par un jet d'ordures par les fenêtres ainsi les conduites d'évacuation des eaux connaissent des fuites ce qui salissent les façades (Photo 09), ce qui fait la peinture intérieure et extérieure des bâtiments s'est complètement dégradés dont 64,4% de des usagers témoignent que ces bâtiments sont classés dans la zones orange expriment l'instabilité de leurs structures qui courent un danger face à un séisme (Graphe 07).



Graphe 06 : Etat de la circulation vertical

Source : Auteurs, 2017



Graphe 07 : Etat des façades

Source : Auteurs, 2017



Photo 08 : La cage d'escaliers

Source : Auteurs, 2017



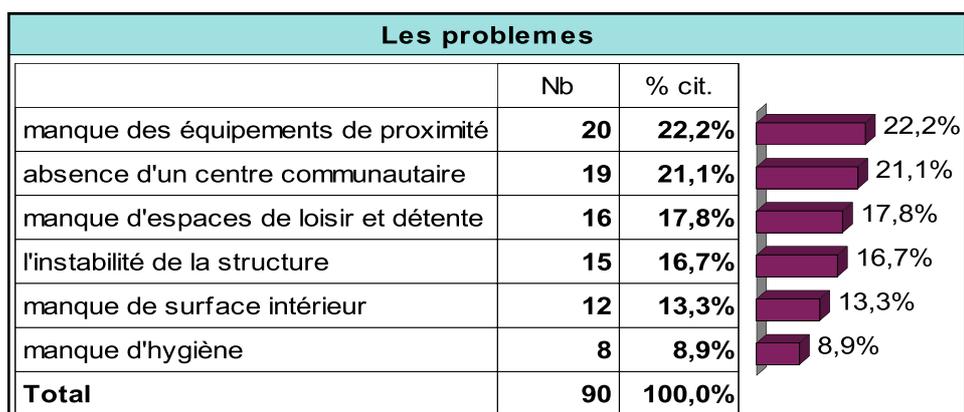
Photo 09 : Etat de façades

Source : Auteurs, 2017

### IV-2.2.2. Ensembles des problèmes de la cité CNS Capital

Les problèmes de la cité Med Rabia se résument par plusieurs facteurs déterminant un manque ou bien par une absence (Graphe 08) telle que un centre communautaire qui favorise la rencontre et la participation des habitants dans une activité collective, est carrément inexistant cela permet d'affaibli la cohésion sociales culturelles au sein des habitants.

Les jeunes et les vieux ont aucune prise en charge par l'aménagement à titre d'exemple d'équipements de loisirs et de détente afin de bien être ou bien des espaces accueillant des activités afin d'évacuer leurs énergies, ainsi d'autres problèmes d'insalubrités et d'hygiènes.



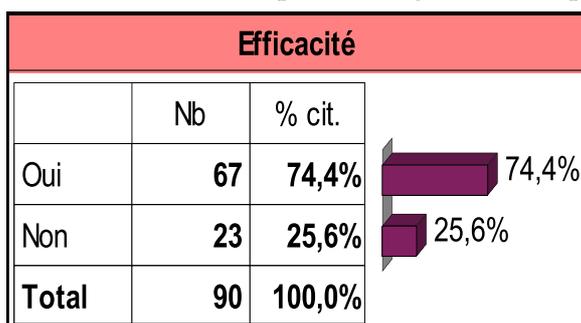
Graphe 08 : les différents problèmes de la cité

Source : Auteurs

### IV.2.3. les liens social dans la cité CNS

#### IV.2.3.1 L'association

Et pour répondre à l'ensemble des ces problèmes et de les résoudre on y'est trouve des associations qui défendent et revendiquent les droits des habitants dans leurs conditions de vie au quotidien ou valoriser leur environnement local, même si elle ne disposent pas de conditions favorables soutenant leurs activités comme un espace particulier réservé pour leurs différents usages, il reste son efficacité de 75,4% selon l'échantillon interrogé (Graphe 09) l'ensemble de ses réalisations sont le réaménagement d'un square abandonné, l'ouverture d'un petit stade pour les jeunes(Photo 10) ainsi la dotation de la cité par des éclairages extérieurs et le mobilier urbain comme les bancs et les poubelles. mais toujours il reste insuffisant de pouvoir régler tout les problèmes de la cité.



Graphe 09 : Efficacité de l'association

Source : Auteurs, 2017



Photo 10 : Le stade

Source : Auteurs, 2017

### IV.2.3.2. les aptitudes des habitants

le sentiment de solidarité et les relations d'entraide sont très enracinées dans la cité dont les relations de voisinages s'expriment par des pratiques verbal des politesses d'usage dans les espaces en commun (Photo11), à l'échange de petits services, à la prise de nouvelles dans le cas d'événements particuliers : naissance, accident, maladie ou encore des invitations des célébrations ce qui renforcent les liens entre eux (Graphe 11) par un pourcentage de 85,5% dont ils se réunissent et partagent leurs discussions par un taux de 74,4% ce qui prouve la cohésion sociale entre eux (Graphe 10)



Photo11 : La rencontre des habitants

Source : Auteurs, 2017

Réunion			
	Nb	% cit.	
Oui	63	74,1%	74,1%
Non	22	25,9%	25,9%
<b>Total</b>	<b>85</b>	<b>100,0%</b>	

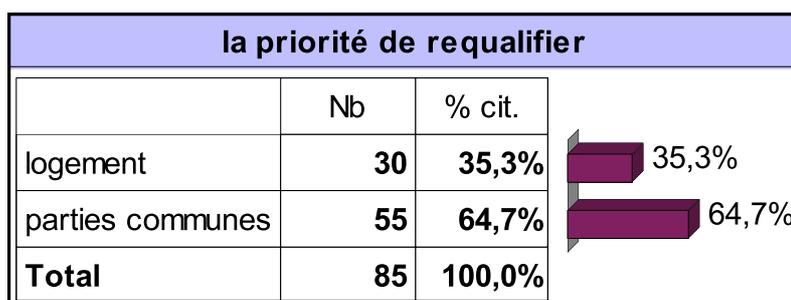
Graphe 10 : Les réunions entre les habitants  
Source : Auteurs, 2017

Renforcement des liens			
	Nb	% cit.	
Oui	77	86,5%	86,5%
Non	12	13,5%	13,5%
<b>Total</b>	<b>89</b>	<b>100,0%</b>	

Graphe 11 : le niveau des liens entre les habitants  
Source : Auteurs, 2017

### IV.2.3.1. la priorité de requalifier et le style architectural à adopter

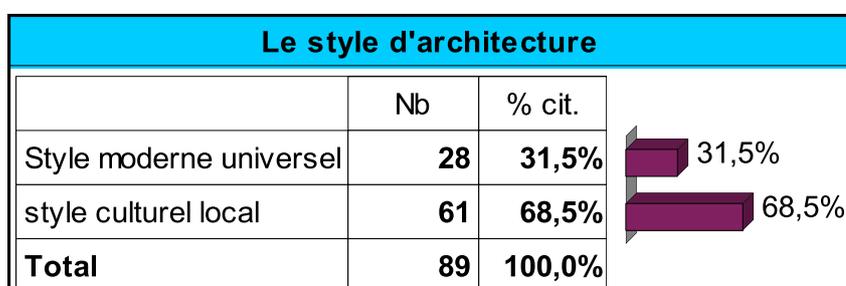
on a interrogé sur la requalification et la priorité de l'appliquer sur le logement ou sur les parties communes et la réponse était comme suit 64,7% pour les espaces en commun (Graphe 12) sous la raison qu'il représente l'image globale de leur cité que donne à l'extérieur et aux étrangers donc l'ensemble de solutions étaient par l'intégration des équipements de proximité tel que le commerce et d'étude comme bibliothèque, une crèche des salles de sport, la dotation de la cité par des parkings spéciaux au stationnement.... etc., ainsi un centre communautaire reliant tout leurs activités quotidiennes et occasionnelles comme une salle des fêtes et pour d'autres événements. sans oublier les espaces de détente et de loisir pour tout tranches d'âge et assurer l'hygiène puis l'esthétique des façades. L'autre part de la population questionnées 35,3% qui reste parlent de leurs confort et le bien être commence par l'intérieur (Graphe 12) donc à partir du logement cela insiste sur la requalification au niveau des pièces par leur élargissement et la remise en état de la structure.



Graphe 12 : Le choix pour requalification

Source : Auteurs, 2017

Quant au style architectural, la question posée était sur le moderne ou bien le local, dont ce dernier domine leurs propositions par un pourcentage de 68.5% (Graphe 13) sous l'idée de l'ancrage culturel qui renvoie à leurs identité.



Graphe 13 : Le Style d'architecture préférée

Source : Auteurs, 2017

## La conclusion

Dans ce chapitre, On a essayé en premier lieu de donner une représentation générale du cas d'étude (la cité Mohamed Rabia) et de son évolution historique qui nous a montré que cette cité date de la période coloniale. Puis en deuxième lieu on a fait une lecture de ses différents plans et ses spécificités urbaines et architecturales.

A partir de cette présentation, on peut constater que cette cité date depuis une longue période et qu'elle a été construite dans des conditions différentes que celle d'aujourd'hui, elle représente des dégradations et des manques (d'équipements de proximité, des commerces, des aménagements extérieurs) qu'on peut relever visuellement sur tous les plans.

Pour cela on a opté un questionnaire qui permet de palper les avis des usagers de la cité Med Rabia témoignant l'état dégradé de leurs cité en terme d'infrastructures et d'apparence dont plusieurs réclamations se sont mentionnées et retirée d'après cet échantillon.

A cet effet des opérations de requalification du cadre bâtis et de réaménagement des espaces extérieurs seraient souhaitables et nécessaires de manière à favoriser la vie de ses habitants.

### Conclusion générale

L'habitat collectif est apparu au départ dans un contexte économique nouveau, caractérisé par une ruée de la population rurale vers la ville pour travailler dans les usines qui faisaient leurs apparitions. Cette concentration humaine a engendré une crise multidimensionnelle favorisée par une croissance démographique où la population était concentrée dans un seul espace et une forte demande de logement.

Face à cette crise, les décideurs de l'époque ont adopté une politique de construction en quantité énormes où la qualité a passé en second plan. Ceci a provoqué l'apparition de cités d'habitats collectifs présentant beaucoup de lacunes que ce soit au niveau de la conception ou la gestion. Le phénomène de standardisation a connu son apogée, l'architecture des constructions est la même partout où vous allez, des plans types ignorant les différents ancrages culturels des sites d'accueil.

Additivement à ce constat et après un temps passé, cet habitat commence par se dégrader à cause du manque d'entretien, et l'absence de règlements que tous les habitants doivent respecter et appliquer pour assurer son bon fonctionnement.

L'Algérie n'a pas échappé à cette règle où nous constatons chaque jour la dégradation de nos cités collectives de notre paysage urbain surtout celles réalisées dans le cadre du plan de Constantine.

Ces cités présentent beaucoup de dégradations et sur pratiquement tous les plans ; sur le plan physique; une grande partie des désordres peut être relevée visuellement. Faiblesse, dégradation et fissures de la structure des bâtiments et dégradation des façades.

Dans le cas du logement ; il n'offre pas un cadre de vie sain, confortable, et adapté aux besoins de ces occupants.

En ce qui concerne l'extérieur de la cité ; l'absence absolue d'espaces aménagés et protégés, des espaces qui favorisent les rencontres des occupants lors des fêtes où se tiennent les grandes cérémonies annuelles.

Il faut intervenir sur ces espaces pour les requalifier et les adapter aux besoins actuels des habitants.

L'opération de requalification regroupe un ensemble d'interventions, elle ne s'agit plus simplement d'améliorer ces espaces mais de les restructurer durablement pour faire du neuf à partir de l'existant, plutôt que de démolir et de reconstruire. Elle vise à mettre des bâtiments existants à un niveau de performance équivalent au neuf, induit en effet une réflexion et une intervention autour d'enjeux divers et imbriqués : urbains, architecturaux, techniques, environnementaux, économiques et sociaux. La requalification n'est pas juste un programme de travaux à réaliser mais c'est plutôt un processus de négociation et de communication entre les multiples acteurs.

L'analyse des deux exemples a démontré qu'on ne peut parler de stratégie de requalification durable d'une cité ancienne que si trois éléments essentiels existent à savoir, la volonté du décideur et du gestionnaire, le savoir-faire du concepteur et l'engagement des habitants. On a constaté que ces derniers sont ceux qui contrôlent l'amélioration et le bon fonctionnement de leurs espaces en respectant les règlements. Donc si le bon fonctionnement de l'espace n'est pas assuré, le fautif sera de part le concepteur qui conçoit l'espace sans aucune règle.

Le cas d'étude choisi "La cité Mohamed Rabia" reflète l'image dégradée de l'ensemble des cités construites dans la période coloniale. Elle représente des dégradations et des manques (d'équipements de proximité, des commerces, des aménagements extérieurs) qu'on peut relever visuellement sur tous les plans.

L'enquête à travers un échantillon d'habitants de la cité a permis de synthétiser les points faibles et les lacunes que nous n'avons pas pu relever visuellement dans cette cité.

Cette enquête nous a révélé qu'effectivement un travail énorme de requalification doit être entrepris au niveau de ces cités. Les gens acceptent cette idée dans le sens où il leur faut juste une locomotive qui poussent justement à prendre ce souci en charge. La majorité des habitants ont proposé une requalification physique et l'intégration des équipements de proximité. Et à partir de là on peut confirmer notre hypothèse proposée au début de notre mémoire « **La requalification physique et l'intégration des équipements de proximité améliorent l'image de la cité et la qualité de vie de ses occupants** ».

Pour conclure, on a opté pour des recommandations, qui s'appuient sur l'ensemble d'interventions de la requalification dans le but de l'amélioration du cadre physique et social de la cité Mohamed Rabia.

### Les recommandations

- Intégrer divers équipements, commerces et services :
  - Les équipements socioculturels permettent entre autre de faire vivre cette cité dortoir.
  - L'intégration des Commerces qui sont des éléments d'animation urbaine et favorisent les échanges.
  - Et ceci nécessite un changement d'usage d'une partie des RDC pour permettre de répondre en partie à la demande des habitants, concernant des services de proximité comme les services médicaux ...etc.
- Doter la cité Mohamed Rabia par des lieux d'expression au sein des espaces communautaires et des équipements d'accueil, notamment pour les jeunes.
- L'intégration des équipements de proximité, et le choix doit se faire selon les tranches d'âge et en fonction des déficits relevés par l'enquête et certain besoins exprimés par les habitants à titre d'exemple la crèche, équipement sportif, de loisirs...etc. ainsi programmer des équipements scolaires permettant d'alléger la charge sur les écoles des cités environnantes .
- Réorganiser le stationnement :
  - Ça peut se faire en changeant l'usage d'une partie des RDC et l'occuper par des aires de stationnement. Puisque les parkings occupent une part importante de l'espace.
  - La numérotation des aires de stationnement peut ainsi pousser à une meilleure organisation et éviter que tout le monde se gare sous les fenêtres pour contrôler son véhicule.
- Aménager des espaces de détente et de loisirs :
  - Concernant divers aménagements (allant des bancs aux plantations et l'éclairage).
  - Les espaces de détente et de loisirs doivent répondre à des attentes diverses et permettre des usages multiples. Sans oublier de prévoir des aménagements pour les handicapés, pour faciliter leurs déplacements et circulation.
  - L'aménagement d'un jardin en pied d'immeuble qui est un espace qui est très sécurisant pour les parents qui peuvent y laisser jouer leurs enfants. Ce sont également des espaces qui peuvent être appropriables collectivement, avec les voisins proches. - Ils peuvent être destinés spécifiquement aux loisirs : aires de jeux pour enfants, terrains de sport pour adultes et adolescents ou des terrains sans affectation particulière mais qui se prêtent à des activités de jeux.
  - Il est préférable d'éloigner des immeubles les espaces de jeux bruyants pour ne pas créer de gêne pour les habitants.
- Le modèle culturel et la spécificité du mode de vie dans le contexte sont autant d'indices qui peuvent orienter certains choix d'aménagements c'est le cas par exemple pour certains rites

religieux (sacrifice du mouton de l'aide) ou encore les célébrations ou les rassemblements (mariages...etc.). Il est donc pertinent de prévoir des espaces destinées à accueillir ces pratiques qui nourrissent la culture et l'identité.

- La réhabilitation du bâti de la cité :
  - la mise en place d'un ensemble d'actions de réhabilitations techniques : Travaux d'étanchéité, revêtement et peintures des façades et des cages d'escalier, l'organisation des locaux techniques.
  - On peut même proposer d'autre modèle de logements, à titre d'exemple, la diversité des plans de logements peut se faire par le prolongement de l'appartement vers l'appartement voisinant du même niveau, ou par la création de duplex avec un appartement de l'étage suivant.
- Traiter les voies existantes et les revêtements des trottoirs.
- Réfléchir à une revalorisation de l'image de la cité pour faire rester les habitants et en attirer d'autres en requalifiant le paysage des espaces extérieurs.
- Répondre à la demande de sécurisation par la mise en place d'un surveillant dans chaque bloc qui veille sur la sécurité et le respect des règlements. Et opter pour des solutions alternatives : Vidéosurveillance, digicode...etc.
- Assurer la participation des habitants dans la requalification de leurs cités en désignant des représentants des habitants pour chaque immeuble. Cela se concrétise par l'organisation d'une succession de réunions des habitants pour suivre et trouver des solutions aux problèmes de la cité.

## REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

### A-Livre :

- A.HADJIEDJ « le grand Alger, Activités économique, problèmes socio-urbains et aménagement du territoire», édition OPU, Alger 1994.
- AUSSEUR DOLLEANS C. Le programme de référence en quartier ancien : Enjeux, Stratégie et Projet Paris : MELT-DAU, 1993. pp.11-45.
- BAZIN M ; GRANGE A M ; Les urbanistes et le patrimoine, les cahiers de l'IATEUR. (FRA). 2002. N° 16, pp.23-31.
- BENATIA, Farouk. L'appropriation de l'espace à Alger après 1962, SNED, Alger. Méditerranéennes, Éditions du CNRS, Paris, 1988, page 52.
- Bernard Gauthiez (dir.), Espace urbain, vocabulaire et morphologie, éd. du patrimoine, coll. "Vocabulaire", 2003, p. 86
- BOUHABA, Mohamed. Le logement et la construction dans la stratégie algérienne de développement, dans BADUEL, Pierre Robert. Habitat, État, Société au Maghreb, Centre de recherches et d'études sur les sociétés.
- Bouillon D. & al. 2001, Guide de valorisation du patrimoine rural, Ministère de l'agriculture et de la pêche Creapress éditions, France, pp 18-21.
- Houcine RAHOUI. «Les formes d'appropriation de l'espace urbain tlemcénien aux époques précoloniales et coloniale et durant la période contemporaine». URBAMAG, 2 - Logique institutionnelle et logique citadine dans les villes du Maghreb, 7 juillet 2007, <http://www.urbamag.net/document.php?id=250>.
- LACOSTE G., Les grands projets urbains : de l'idée à la réalisation. Un long chemin. In Regards sur la politique de la ville .C. DE L'IAURIF. (FRA). 1999, N° 123, 2ème trim. pp.85 102.
- LELEVRIER C, Réhabiliter pour changer l'image. In C. DE L'IAURIF. (FRA). 1990 N° 94, sept. pp.53-64.
- LMG, Rouchet H., Aout, la requalification des noyaux d'habitat en milieu rural et urbain 2009.
- Ouagni. Algérie, les signes de la permanence. Rome : Centro analisi progetti, 1993, in les cahiers de l'EPAU, n°7-8, Octobre 1998, p. 95.
- SAFAR-ZITOUN, Madani. Dynamiques sociales et rigidités institutionnelles où la ville confisquée par l'état : le cas d'Alger, collection Villes et développement, Montréal, 1994, p6.

### **B- Thèses et Mémoires :**

- Amrane Mokhtar, Le logement social en Algérie les objectifs et les moyens de production, mémoire de magister. Constantine l'Université Mentouri.2008.
- Anthony Tch'ek'émian. L'habitat entre ville et nature, de l'ère industrielle à nos jours. Urbanis-simo, 2007, pp.16-26.
- GIAUX Catheline, L'habitat groupé fait pour durer. Essai d'un mode d'emploi, Travail de Fin d'Etudes, Haute Ecole Libre de Bruxelles, Ecole ouvrière supérieure, département social, section écologie sociale, Bruxelles, 2006, p. 13
- Heraou. A/Krim, EVOLUTION DES POLITIQUES DE L'HABITAT EN ALGERIE LE L.S.P COMME SOLUTION A LA CRISE CHRONIQUE DU LOGEMENT CAS D'ETUDE LA VILLE DE CHELGHOUM LAID, mémoire de magister.2012.
- Martin Lalonde, La crise du logement en Algérie, mémoire .2010

### **C- Revues :**

- Enquête réalisée par la sociologue Dalila Iamarène-Djerbal sous le titre : «Un monde à part» et consacrée aux cités des Palmiers et de Diar El Kef. Revue vie des villes.
- Farid Oumahamed, élu à l'APC de Oued Koriche : «Nous avons été accaparés par l'éradication des bidonvilles» Elwatan; le Dimanche 3 Octobre 2010. Revue vie des villes.
- Un Diagnostic social –Quartier des Agnettes-Ville de Gennevilliers-juin 2011-25.

### **D- Articles :**

- Mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour la définition d'un projet de requalification urbaine social et environnementale sur le quartier des Agnettes. PDF. p8
- M.U.C.H. déclaration du ministre-in le quot. Liberté du 08-02-2006-p.02
- PLU de la ville de Gennevilliers, Rapport de présentation-première partie P5
- SAIGOT, M. L'Habitat, conférence de presse prononcée par le Directeur des travaux publics de la délégation générale du gouvernement en Algérie, Alger, 16 février 1960, pages 5 et 6.
- 350 familles relogées à Diar El Kef Requalification des cités M Tchoubane Publié dans El Watan le 19 - 11 – 2009.

### **E- Dictionnaire :**

- In le Robert de la langue française, 2003 & Larousse en ligne, 2009.

### **F-Site web:**

- [www.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca](http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca) .

### **G-Documents d'archives :**

- Définition du Thésaurus [archive] de la base Mérimée du ministère de la Culture.
- Thésaurus [archive] de la base Mérimée du Service de l'Inventaire général du patrimoine.

# **ANNEXES**

## Questionnaire

Bonjour,

Nous sommes des étudiantes en Master 2 en architecture (deuxième année), option villes et territoires. Nous avons besoin de votre collaboration pour accomplir et réussir notre travail, la recherche porte sur la requalification de votre cité résidentielle Md Rabia ex CNS Capital. Si vous voulez bien répondre aux questions qui suivent, cela ne prend que quelques minutes de votre temps. C'est anonyme.

Merci à l'avance.

1. Sexe : Masculin  Féminin   
2. Age :.....  
3. Nationalité Algérienne  3. autre : .....  
4. Votre situation de famille Célibataire  Marié (e)  Divorcé (e)  Veuf (ve)

### PARTIE I : L'HABITAT COLLECTIF

#### I-1 : Logement

Q1 : Ça fait combien d'année que vous habitez la cité Med Rabia ?

Q2 : Quel est la taille de votre famille ?

Q3 : Quel est le type de votre logement?

F5  F4  F3  F2  Studio

Q4 : Comment trouvez vous les espaces intérieurs de votre logement ?

Spacieux  Moyen  Etroit

Q5 : Avez-vous les espaces nécessaires pour vos différents usages familiaux ?

Oui  Non

**Q6 :** avez-vous des espaces confortables à l'intérieur de vos logements ?

- Oui  Non
- Y'a-t-il une bonne aération dans votre logement ?  
Oui  Non
- Recevez-vous du soleil chez vous ?  
Oui  Non
- Êtes-vous satisfait du niveau d'éclairage dans vos pièces ?  
Oui  Non
- comment est le niveau d'isolation acoustique (sonore) ?  
Très bon  Bon  Mauvais
- Y'a-t-il des chutes de tension, coupure d'eau et de gaz ?  
Oui  Non
- Votre logement nécessite t-il une remise en état ?  
Oui  Non

**I-2 : Les liens sociaux**

**Q1 :** Quels sont les événements qui vous ont marqué dans cette cité ?

.....  
.....

-Ces événements ont –ils renforcés les liens entre vous et vos voisins?

.....

**Q2 :** Est-ce que vous vous réunissez pour discuter les questions qui se rapportent à votre cité ?

Oui  Non

Si oui, dans quel espace ces réunions prendront forme.....

**Q3 :** Est-ce que vous vous entre- aidez ?

Oui  Non

**Q4 :** Avez-vous des associations dans la cité ?

Oui  Non

- Possède- t- elles un espace pour tenir les réunions ?

Oui  Non

- Est-elle active et efficace ?

Oui  Non

Citer ses réalisations : .....

## L'espace extérieur

**Q1 :** Avez-vous le sentiment d'insécurité dans votre cage d'escalier ?

Oui

Non

Pourquoi ?.....

.....

**Q2 :** Quel est l'état de votre ascenseur ?

Bon

Mauvais

En panne

**Q3 :** que pensez-vous de l'état de vos façades ?

Bon

Dégradé

**Q4 :** Quel est l'état de vos espaces verts ?

Bon

Dégradé

**Q5 :** Disposez-vous d'un parking pour vos voitures particulières?

Oui

Non

Si oui, est ce que c'est suffisant ?

Oui

Non

**Q6 :** Avez-vous des espaces de détente et de loisirs pour toutes les tranches d'âge de la population qui habite la cité ?

Oui

Non

Si oui nommez-les.....

**Q7 :** Disposez-vous d'un espace communautaire favorisant la rencontre entre vous Tel que : - une salle de fêtes (mariage, l'Aïd ....) ? Oui  Non

**Q8 :** Vous possédez des équipements de proximité ?

Tel que : - locaux commerciaux

Oui

Non

- une crèche

Oui

Non

- bibliothèque

Oui

Non

- Une salle de sport

Oui

Non

**Q9 :** Avez-vous un cadre de vie agréable dans cette cité ?

Oui

Non

si c'est non, quels sont les problèmes de votre cité ?

.....  
.....

## **PARTIEII : LA REQUALIFICATION**

La Requalification d'une cité résidentielle est définie comme l'action de lui donner une nouvelle qualité, avec un ensemble d'améliorations et de transformations afin de répondre aux besoins actuels de ses utilisateurs.

### **Logement**

**Q1** : Si on vous propose une requalification de votre cité, la priorité serai pour

-Votre logement

(Pourquoi).....

.....

-aux parties communes (cage d'escalier, parking, espace verts, terrasse)

(Pourquoi).....

.....

**Q2** : Est-ce que vous voulez augmenter la surface de vos logements ?

Oui

Non

-Dites quel genre d'espaces souhaitez –vous en plus chez vous

.....

.....

**Q3** : Est-ce que vous voulez changer la disposition de vos pièces ?

Oui

Non

Dites pourquoi.....

**Q4** : Jugez-vous nécessaire de renforcer la structure de vos bâtiments ?

Oui

Non

**Q5** : Voulez vous améliorer les Revêtement extérieurs ?

Oui

Non

### **L'espace extérieur**

**Q1** :L'image que donne votre cité possède-t-elle un ancrage culturel ?

Oui

Non

Si non qu'est ce que vous proposez ?

.....

.....

**Q2 :** Si on vous demande de choisir un style d'architecture pour votre cité ça serai :

Style moderne universel  style culturel local

**Q3 :** Est-ce que vous voulez récupérer les terrasses de votre bloc ?

Oui  Non

Si c'est oui, pour en faire quoi ?.....  
.....

**Q4 :** Est-ce que vous voulez ajouter d'autres activités dans la cité ?

Oui  Non

Si oui lesquelles.....

**Q5 :** Voulez vous un apport esthétique moderne dans vos façades ?

Oui  Non

**Q6 :** Voulez vous récupérer le Square abandonné ?

Oui  Non

**Q7 :** Voulez vous renforcer la végétation à l'intérieur de votre cité ?

Oui  Non

Quel type de végétation ? .....

**Q8 :** Voulez vous améliorer l'aménagement extérieur de votre cité ?

Oui  Non

Faites- nous des suggestions.....

**Q9:** Souhaitez-vous avoir des surveillants dans la cité qui veillent sur la sécurité, le respect des règlements (de propreté, de sécurité...)?

Oui  Non