



REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR & DE LA RECHERCHE
SCIENTIFIQUE

UNIVERSITE SAAD DAHLEB –BLIDA 1-
FACULTE DES SCIENCES DE L'INGENIEUR
INSTITUT D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME

Mémoire de recherche

POUR L'OBTENTION DU DIPLOME DE MASTER 2

OPTION : ARCHITECTURE ET PATRIMOINE

PARCOUR : RECONVERSION ET PROJET ARCHITECTURAL

Thème :

Etude de la reconversion de la maison DAIKHA
en maison artisanal.

Cas d'étude: La vielle ville de Constantine.

Réalisé par:

- **-BENBACHIR Lamia**
- **-HATTAB Sara**

Encadré par:

Mme MESIKH

Année universitaire : 2014/2015

Plan de travail :

- Introduction générale.....
- Problématique
- Choix du site.....
- Objectifs
- Méthodologie.....

- **PREMIERE PARTIE : LA PROTECTION ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE ;**

APPROCHE THEORIQUE ET ANALYSE DES MODELES.

- Introduction de la première partie

- **CHAPITRE I : LA RECONVERSION ; UN OUTIL DE PROTECTION LE PATRIMOINE**

ARCHITECTURAL DANS UNE APPROCHE THEORIQUE

- Introduction
- Patrimoine, le Sens du Mot d'aujourd'hui
- Les mesures de protection et de valorisation du patrimoine
- La reconversion du patrimoine architecturale
- La reconversion garantit survis de l'ancien
- La reconversion et le développement durable
- La reconversion et faisabilité
- Comment réussir une reconversion
- La démarche de la reconversion

CHAPITRE II : LA RECONVERSION PAR L'ANALYSE DES MODELES ;

UNE APPROCHE ANALYTIQUE.

-
-
-
- Comparaison

**DEUXIEME PARTIE : LE SECTEUR SAUVEGARDE DU CENTRE HISTORIQUE DE
CONSTANTINE, DIAGNOSTIC, ETAT DES LIEUX ET REALITE DU TERRAIN.**

CHAPITRE III : Présentation de l'aire d'étude.

➤ Approche urbaine :

- Aperçu historique de la vieille ville de Constantine.
- Genèse et l'évolution de l'édifice dans son territoire.
- Analyse de plan de masse (système viaire, parcellaire, état de bâti)
- Histoire des usages.
- Synthèse

➤ Approche architecturale :

- Les maisons traditionnelles Constantinoises
- Référence stylistique de la maison Daikha.
- Lecture analytique de la maison (analyse : formelle, géométrique, structurelle, spatiale, décorative)
- Synthèse.

➤ La reconversion de « Dar Daikha ».

- Proposition de PPSMVSS et le Master Plan.
- Problématique.
- Objectifs.
- Proposition.
- Analyse thématique.
- Analyse de l'adaptabilité de la fonction sur le site.
- Les actions.
- Esquisse.

SYNTHESE GENERALE.

UNE BIBLIOGRAPHIE ET DES DOCUMENTS ANNEXES COMPLETERONT LE TRAVAIL.

Introduction Générale:

L'Algérie recèle une variété inestimable en matière de patrimoine archéologique, architectural et urbanistique.

Elle possède un patrimoine exceptionnel qui traduit dans toute sa plénitude une histoire civilisation multiple et dont les témoins sont ces sites et monuments qui subsistent encore.

Ce qui fait la richesse de ce patrimoine, se sont les Médinas du nord, les Ksours sahariens ou les villages Kabyles, sans négliger l'héritage architectural datant de l'époque coloniale, acquis comme patrimoine exceptionnel¹ ; Ce patrimoine fait de notre temps, l'héritier et le dépositaire d'une partie de la mémoire du monde par le biais de sites historiques de renommée mondiale qui ont été classés « patrimoine de l'humanité »².

Le terme « patrimoine », selon le Petit Robert, apparaît sous sa forme latine au XIIe siècle, il signifie d'abord « héritage du père ». Le mot recouvre ensuite les biens de famille, l'ensemble des biens que l'on a hérités de ses ascendants -fortune, héritage, propriété.

« Le patrimoine, au sens où on l'entend aujourd'hui dans le langage officiel et dans l'usage commun, est une notion toute récente, qui couvre de façon nécessairement vague tous les biens, tous les "trésors" du passé » (BABELON et CHASTEL, 1994)³.

Le patrimoine d'un peuple est la mémoire de sa culture vivante, ou dans le contexte actuel de communication planétaire instantanée, et de mondialisation, il existe de surcroît, un risque réel d'uniformisation de la culture ; Or pour exister, chaque peuple a besoin de témoigner de sa vie quotidienne, d'exprimer sa capacité créatrice, de conserver les traces de son histoire.

L'intervention sur le patrimoine architectural apparaît comme un marché d'avenir du bâtiment. L'intérêt du public, la perception des enjeux économiques et touristiques que représente la qualité du cadre urbain et paysager, forment un contexte favorable que viennent soutenir diverses initiatives émanant des milieux professionnels et de l'État. Pourtant les différents acteurs intervenant sur le patrimoine architectural apparaissent encore trop dispersés, trop atomisés, pour construire une offre adaptée à la diversité de la demande.

¹ Les systèmes urbains ; Séminaire international- Médéa/ Algérie ; 19 -21 novembre 1985 par le Ministère de la construction et de l'urbanisme de la République Algérienne Démocratique et populaire. Imprimerie : Lacer.

² Revue : Algérie Tourisme ; Publication d'information ; Editée par l'OFFICE National du Tourisme.2003.

³ BABELON et CHASTEL, 1994 : « La notion de patrimoine », Edition; Liana Levi, Paris,P : 11-25.

La préservation et la valorisation du patrimoine bâti requièrent par ailleurs des qualifications spécifiques qu'il est nécessaire d'analyser et de préciser pour que le marché du patrimoine architectural puisse se structurer et conquérir son autonomie au sein du secteur du bâtiment⁴.

La préservation et la sauvegarde des vieilles villes et des sites historiques sont des concepts et des pratiques très actuelles dans les approches concernant les villes modernes.

En Algérie, la ville est organisée, partiellement ou dans sa totalité, autour des sites historiques et de vieux quartiers.

Ces derniers sont des éléments architecturaux et urbains très marquants, témoins de l'histoire, des traditions et de la culture du pays. De ce fait leur préservation et leur restauration sont une nécessité.

Le sujet porte plus précisément sur la **Protection** et la **Conservation** par la **Reconversion** de la maison traditionnelle de la vieille ville de Constantine. Un tissu stratifié depuis deux mille cinq cent ans au moins ayant gardé ses éléments de permanence tout au long de son histoire urbaine, son site, sa morphologie urbaine et sa typologie architecturale.

L'intérêt du sujet émane d'un constat révélateur d'un centre historique abandonné par ses habitants propriétaires, et surchargé d'habitants locataires à faibles revenus ou squatters des lieux dont l'objectif est le relogement dans le cadre des multiples opérations de relogement réalisées par l'état. Pendant ce temps, les transformations, les rajouts et la surexploitation des habitations encore debout, les inadaptations multiples du bâti en locaux commerciaux, et d'autres espaces d'activités commerciales informelles, contribuent à la dégradation des structures du bâti qui finit par s'écrouler.

Certes, ce phénomène est observable dans la plupart de nos vieilles villes, Médina et casbah qui présentent en termes de diagnostic, un mauvais état de conservation, ce qui rend plus complexe et plus lourde la prise en charge de ce patrimoine en péril, sa conservation et sa mise en valeur pour sa transmission aux générations futures. Mais Constantine, ce centre historique qui a vu plusieurs études et tentatives pour sa conservation pour répondre plutôt au pourquoi, passant par des études de restauration des monuments historiques reconnus en tant que tels, jusqu'aux études de restructuration et de rénovation de quartiers entiers, nous intéresse en tant qu'architecte ayant capitalisé une somme d'expériences en matière de:

⁴ Message du Directeur général de l'UNESCO (Koichiro Matsuura) à l'occasion de l'année des Nations Unies pour le patrimoine culturel « 2002 ».

- Gestion d'opération de **réhabilitation** et **mise en valeur** du centre historique de Constantine).
- Formation en post graduation spécialisée (PGS) en préservation du patrimoine (processus de réhabilitation à travers l'usage innovateur des techniques constructives traditionnelles).

Depuis 2003, l'Algérie a mis en place une loi (98-04) relative à la protection du patrimoine culturel ainsi que son décret exécutif (03-324 du 5/10/2003), qui sont applicables **pour la protection et mise en valeur** des sites historiques par le biais des PPSMVSS.

Au jour d'aujourd'hui en Algérie, plusieurs secteurs sauvegardés sont dotés d'un plan permanent de sauvegarde, dont celui de la vieille ville de Constantine qui est validé en l'an 2014. A travers ce sujet, nous abordons la problématique du centre historique de la ville de Constantine pour une **conservation et préservation** dans le cadre de vie des citoyens, par la **reconversion** de la maison traditionnelle.

Problématique :

La vieille ville de Constantine marque de plein; le cachet arabo musulman de cité. C'est un peu aussi les séquelles de civilisations de cette antique cité. C'est toute une mémoire et tout un système de repère qui a jalonné son passage à travers diverses stations civilisationnelles que porte en son sein la vieille ville de Constantine.

Le vieux quartier de la ville, de part sa situation centrale et sa portée historique, symbolique et socio culturelle. Malgré son état de dégradation, il garde une importance capitale identitaire. La centralité de la ville, le paysage visuel et la scène qu'elle offre sur les gorges des Rummel, son aspect spatiomorphologique...la rend encore plus incontournable qu'elle n'en donne l'apparence.

Les habitations encore debout ont atteint un stade de précarité important (**photo 1**) suite à leur surexploitation et au vieillissement de leurs matériaux (**photo 2**) sous le poids des années.

Principales caractéristiques du tissu traditionnel, disparaissent sous les décombres changeant ainsi complètement la morphologie du tissu, du paysage (**photo 3**) et les charges historique, mémorielle et symbolique d'un cadre patrimonial authentique.



Photo 1 : un stade de précarité important.



Photo 2 : vieillissement des matériaux



Photo 3 : la morphologie du tissu traditionnel- Quartier Souika.

L'image de la vieille ville évoque l'extrême insalubrité et la misère. Au demeurant, pour une ville qui s'enracine dans les temps immémoriaux, qui s'accroche à son roc, destinée au statut de métropole, l'état des lieux du centre historique, offre une image sans commune mesure avec les ambitions et les attentes locales et nationales.

Donc conserver et préserver la vieille ville de Constantine devient une véritable nécessité et c'est même une urgence dans le contexte actuel de l'expansion urbain de la ville.

La prise de conscience de la nécessité de sauver ces vestiges architecturaux urbains de la disparition est l'aboutissement d'un long processus de mûrissement individuel et collectif. Elle accompagne l'émergence et l'évolution de la notion du patrimoine au sein des théories, approches et méthodes utilisées au cours des opérations de gestion et de préservation.

Beaucoup de maisons anciennes désaffectées sont menacés. Faute d'entretien, elles se dégradent, portent atteinte à leur voisinage et finalement seront démolis. Digne d'intérêt pour leur qualité architecturale, leur valeur patrimoniale leur présence dans le paysage ou simplement leur potentiel, de nombreuse constructions méritent pourtant d'être préservées.

La prise de conscience de la nécessité de sauver ces vestiges architecturaux urbains de la disparition est l'aboutissement d'un long processus de mûrissement individuel et collectif.

Elle accompagne l'émergence et l'évolution de la notion du patrimoine au sein des théories, approches et méthodes utilisées au cours des opérations de gestion et de préservation. Elle apparaît à

plus d'un niveau et traduit les lacunes dont les politiques de mise en valeur et les interventions de sauvegarde ont fait preuve jusque là.

* Le premier niveau est lié aux modes et pratiques de gestion du patrimoine, ce qui renvoie aux actions de promotion; réhabilitation, conservation, restauration, mise en valeur, reconversion, amélioration de la qualité de vie.....

*Le second niveau, pose la question : Comment sauvegarder l'héritage architectural sans figer l'identité et le développement de la ville?

> Qu'est ce qu'il faut conserver?. Et comment ?

> Comment intégrer le neuf et l'ancien avec homogénéité ?

> Comment moderniser les tissus anciens en les adaptant aux exigences des normes et standards d'aujourd'hui, sans détruire leur morphologie, leur essence, les principes constructifs?

> Qu'elle politique patrimoniale adopter ?

Question principale et hypothèse :

À partir des observations, au-delà d'une simple constatation, nous investissons le questionnement par une question principale complète que nous formulons ainsi :

➤ **Question principale :**

Comment trouver de bons arguments et mobiliser les moyens nécessaires pour sauvegarder un édifice qui a perdu son usage d'origine ?

➤ **Hypothèse :**

Une solution existe pourtant : **la reconversion**. Celle-ci doit absolument être envisagée avant de se résoudre à l'abandon de l'ouvrage, qu'il appartienne ou non à une collectivité locale.

Redonner un nouvel usage à un édifice, c'est non seulement le **sauver** et l'ancrer dans la vie contemporaine, mais souvent réaliser des économies en termes de terrain, de réseaux, de matériaux. C'est aussi **conserver** l'identité et la mémoire d'un lieu, se le réapproprier et assurer la transmission d'un **héritage**. Ainsi, reconvertir un édifice permet de s'inscrire dans une démarche de **développement durable**⁵.

⁵ Mettre en valeur son patrimoine - (les Cahiers. N°12) Décembre 2004

Choix du site:

Pourquoi Constantine ?

Plusieurs éléments justifient l'objet de notre choix et la cause principale qui a animé ce choix reste la richesse de cette ville et sa capacité à représenter à plus d'un titre la ville algérienne.

On entend par richesse, la richesse de son histoire, des événements qu'elle a connus, mais aussi de ses formes urbaines, et de sa position privilégiée en tant que troisième grande ville du pays, Constantine est l'une des rares villes dont le centre-ville, au lieu de se vider, s'est progressivement repeuplé ; Les raisons de ce choix sont d'ordre personnel et scientifique :

Les raisons d'ordre personnel s'expliquent par la familiarité, pratique et connaissance de cette ville dans laquelle nous avons étudié et par les différents travaux de recherches et analyse urbaines que nous avons effectués durant notre Master I (la disponibilité d'ouvrages, des travaux, bagage bibliographique).

Les raisons d'ordre scientifique s'expliquent par la richesse et la complexité de l'espace urbain de la vieille ville de Constantine qui, à l'instar, d'une métropole du pays recèle un patrimoine urbain et architectural significatif sur un double plan : le premier relatif à la dimension historique intrinsèque alors que le deuxième en rapport avec la valeur identitaire.

□ Là où il réside tout l'intérêt de ce travail; l'enjeu et le défi des interventions de **reconversion** et de rénovation urbaine. Cette approche permet de contribuer à définir le concept d'une ville durable dans la mesure où la durabilité suppose la continuité. Au sens où on l'entend ici, cette continuité concerne celle des morphologies et des architectures, c'est-à-dire, d'une part, instauration d'un dialogue entre le passé et le présent, architecture ancienne et création contemporaine sans compromettre les valeurs de l'une ou de l'autre, un juste équilibre des propositions, des rythmes, des matériaux de la construction devra être respecté, et d'autre part, de créer un milieu urbain à l'échelle humaine, qui répond aux besoins des sociétés actuelles tout en s'inspirant des valeurs d'organisation des cités anciennes.

Ainsi, le thème du patrimoine et son application au cadre bâti ancien offre une clé de lecture privilégiée des actions environnementales en milieu urbain.

Les notions de bien commun, de risque et de ville durable, se trouvent à travers lui toute leur pertinence, puisque la démarche patrimoniale se fonde sur l'idée que l'espace urbain est un bien commun. Elle est née en réaction à la prise de conscience d'un risque de perdre la mémoire, des repères historiques et l'identité, et vise la réparation des dommages subis à l'environnement urbain dans une perspective d'avenir. L'approche du processus de patrimonialisation, des politiques, des modes de gestion permet d'avoir une vue globale de la planification de la ville au sens large, de l'aménagement urbain.

Objectifs :

Nous nous retrouvons devant un double objectif ; l'un est d'ordre culturel, c'est celui-ci qui fait que ce centre soit classé patrimoine et où sa **conservation** n'est plus à démontrer. Il est proclamé secteur sauvegardé comme beaucoup de cas dans le monde, donc il bénéficie de **protection** sur un plan législatif (loi 98-04 pour notre pays) où toute action à mener sur le patrimoine doit respecter son **intégrité** et son **authenticité**.

L'autre objectif est celui qui donne un réel sens à cette conservation non muséale permettant à ce patrimoine de participer dans la gestion et l'évolution des villes par son intégration dans les politiques urbaines de **renouvellement**, de régénération des tissus et de cohésion sociale.

La **reconversion** d'un édifice désaffecté présente un certain nombre d'avantages et s'inscrit dans le **développement durable**⁶.

Outre l'objectif premier que nous nous fixons et qui est de vérifier nos hypothèses qui exige comme préalable une recherche fondamentale pour constituer le cadre référentiel et théorique nécessaire à la réponse à nos questions posées, Nous nous fixons comme objectifs ce qui suit

- Assurer la continuité fonctionnelle et architecturale de ce quartier pour garantir la préservation de l'intégrité de l'entité et son authenticité, impératifs de la conservation du patrimoine architecturale.
- Donner un réel sens à cette conservation non muséale permettant à ce patrimoine de participer dans la gestion et l'évolution des villes par son intégration dans les politiques architecturale de renouvellement, de régénération des tissus et de cohésion sociale.
- Enfin, valoriser l'environnement urbain et le bâti, préserver les valeurs culturelles, patrimoniales et touristiques....

⁶ Idem.

Méthode :

« *La méthode répond à la question du « comment » atteindre les objectifs tandis que les techniques indiquent par quel moyen* ». ⁷


Il nous a été impératif d'effectuer une recherche bibliographique, riche et diversifié qui constituera la base pour définir les différents concepts et notions liés au thème tout en se basant sur les livres, les revues, les journaux, mais aussi par le nouveau moyen de la communication l'Internet, qui nous a beaucoup aidé, et qui nous a permis d'explorer le monde au bout des doigts.

Après avoir pris connaissances des différentes notions et définitions nécessaires sur le sujet, le travail sur terrain s'avère primordial et incontournable.

En plus de La recherche théorique et la collecte des données nous avons pris contact avec les différents organismes de la ville, l'APC, l'OGEBEC, service des domaines, qui nous ont été très bénéfique que se soit au niveau de leurs conseils, de leurs observations et de leurs orientations ou au niveau de leurs données et qui ont constitué pour nous un bagage, un support solide et une source fiable surtout en matière des statistiques et des cartes.

Structure de mémoire :

- **Introduction générale:** Elle met en exergue le constat observé qui est le fondement du sujet, la problématique, la question posée, l'hypothèse formulée, les objectifs et la méthodologie, ainsi que les méthodes et les outils de vérification de l'hypothèse, suivie de définitions brèves des concepts utilisés, et enfin la structure du mémoire en trois parties distinctes.

 **Une première partie :** *La protection et la valorisation du patrimoine; approche théorique et analyse des modèles*, elle englobe une introduction, deux chapitres et une conclusion. Les chapitres se présentent comme suit :

- **Chapitre I :** la reconversion ; un outil de protection le patrimoine architectural dans une approche théorique.
- **Chapitre II :** la reconversion par l'analyse des modèles ; une approche analytique.

⁷ M. Angers, (1997), « *Initiation pratique à la méthodologie des sciences humaines* », Casbah, Alger. P73

✚ **Une deuxième partie** : *le secteur sauvegardé du centre historique de Constantine, état des lieux, diagnostic et réalité du terrain.*

➤ **Chapitre III** : La reconversion de la maison Daikha.

On va situer la maison par rapport à la ville et au quartier dans une approche urbaine avec un aperçu historique, et puis on va analyser la maison et faire sortir le style de la maison dans une approche architecturale. Et à la fin on va proposer une action menée avec une analyse thématique de ce dernier et à la fin on va étudier l'adaptabilité de la nouvelle sur la l'édifice et les actions à faire (esquisses).

➤ Approche urbaine :

- Aperçu historique de la vieille ville de Constantine.
- Genèse et l'évolution de l'édifice dans son territoire.
- Analyse de plan de masse (système viaire, parcellaire, état de bâti)
- Histoire des usages.
- Synthèse

➤ Approche architecturale :

- Les maisons traditionnelles Constantinoises
- Référence stylistique de la maison Daikha.
- Lecture analytique de la maison (analyse : formelle, géométrique, structurelle, spatiale, décorative)
- Synthèse.

➤ La reconversion de « Dar Daikha ».

- Proposition de PPSMVSS et le Master Plan.
- Problématique.
- Objectifs.
- Proposition.
- Analyse thématique.
- Analyse de l'adaptabilité de la fonction sur le site.
- Les actions.
- Esquisse.

Pour cela il faut pour chaque point développé, retrouver la valeur déduite et les actions à mener à l'échelle territoriale, à l'échelle des abords, de l'histoire, des usages, du style, des composantes structurelles constructive et décorative

➤ Une **bibliographie** et des **documents annexes** compléteront le travail.

Première partie : LA PROTECTION ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE; APPROCHE THEORIQUE ET ANALYSE DE MODELES

➤ INTRODUCTION DE LA PREMIERE PARTIE :

« La mémoire est un ressort essentiel de la créativité: C'est vrai des individus comme des peuples, qui puisent dans leur patrimoine – naturel et culturel, matériel comme immatériel – les repères de leur identité et la source de leur inspiration. » **(UNESCO, 1999)**

Dès les années 1960, la Charte internationale de Venise pose les premiers jalons d'une évolution de la perception : «la conservation des Monuments historiques est toujours favorisée par l'affectation à une fonction utile à la société». Fin des années 1970, la prise de conscience se poursuit : Dieudonné Mandelkern remet les conclusions de son rapport au ministre de la Culture et de la Communication : «la réutilisation constitue la meilleure protection des monuments...». Aujourd'hui, cette problématique de la réaffectation de notre patrimoine bâti historique est au coeur de la réflexion. Désormais, il n'est plus possible, économiquement, de conserver sans utiliser. Ces périodes de mutation sociétale, profondes, créent un contexte favorable pour se reposer la question des modèles. On envisage de trouver des solutions innovantes, d'imaginer un développement raisonné. Nos aînés ne se sont pas embarrassés de dogmes. Ils avaient, sur le patrimoine, un regard économique et pragmatique⁸.

On attribuait à l'édifice un nouvel usage ou on se servait de sa matière pour en construire un neuf.

La réutilisation est finalement la plus ancienne des innovations. Une réaffectation qui ne se fait pas sans heurt, car les difficultés sont nombreuses : la réglementation, les normes de sécurité renforcées, souvent peu compatibles avec le bâtiment, les obligations d'accessibilité, un cadre lié aux bâtiments existants qui transforme la réutilisation en défi. Un projet, qui, mené avec intelligence, connaissance et respect du lieu, pourra faire émerger l'excellence.

La reconversion du patrimoine est un formidable levier. Il participe de la démarche «écologique», accompagne le renouvellement urbain, renforce l'histoire et l'identité de la cité, joue un rôle transgénérationnel entre ceux qui ont connu l'ancien usage et ceux qui réinvestissent le lieu avec un œil neuf.

⁸ Cahiers Jean Hubert Reconvertir le patrimoine (Cahier.J.Hubert - N°4) Broché. 5 juillet 2011

-CHAPITRE I : LA RECONVERSION; UN OUTIL DE PROTECTION LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL DANS UNE APPROCHE THEORIQUE.

Introduction :

Partout dans le monde, du fait des transformations de la société et des changements économiques, de nombreux bâtiments ont perdu leur utilité première. Toutefois, du fait de l'engouement que suscitent les techniques de construction anciennes, de l'attention croissante portée au développement durable et de considérations d'ordre économique, il est désormais fréquent que l'on s'attache à leur trouver de nouveaux usages.

La préservation des centres historiques relève de la thématique du patrimoine. Dans ce premier chapitre, nous tentons de répondre à la question du quoi du sujet théoriquement. A cet effet, nous mettons en exergue par une approche théorique et conceptuelle, les notions à usage courant dans ce domaine.

Afin d'enlever les ambiguïtés lexicales, et de s'imprégner du langage ou vocabulaire typiquement patrimonial, ou relatif à l'ancien, à l'aide des concepts outils se rapportant au patrimoine, nous animerons ce premier chapitre par un questionnement :

- Qu'est-ce que la préservation par la reconversion ?
- Qu'apporte-t-elle aux centres historiques ?
- Quelle est la relation entre la reconversion et le développement durable ?
- Comment réussir une reconversion ?
- Quelles stratégies ?

Pour la protection du patrimoine des dispositions juridiques et réglementaires internationales se mettent en place, et pour sa conservation des méthodes et pratiques appliquées et normalisées évoluent dans le contexte complexe des centres historiques où la revitalisation de ces tissus constitue un préalable dans le processus de la reconversion.

I. Le Patrimoine, Le Sens Du Mot Aujourd'hui :

Conçue dans une acception large, la notion de patrimoine englobe aujourd'hui un ensemble de lieux, de monuments, d'objets matériels et immatériels, à travers lesquels une société fonde son histoire et son identité.

Devenue élastique, cette notion est nimbée d'une sorte d'ambiguïté, car elle touche à une multitude d'aspects : au contexte mental, à la vision du monde, au rapport passé, à la valeur accordée au temps, à l'esthétique, etc.

Les paysages et les cadres environnementaux sont réinvestis dans une nouvelle lecture patrimoniale et territoriale, et une demande sociale tente de recontextualiser les œuvres, les traces et les objets du passé, en leur donnant une signification nouvelle dans le présent.

La question fondamentale concerne la place essentielle de l'héritage culturel dans la définition de la société contemporaine.

En France, observe Pierre Nora, les références ne sont plus celles fixées traditionnellement : elles ne sont plus de nature monarchique ou aristocratique, comme sous l'ancien Régime, révolutionnaire et romantique, comme au début du XIX^{ème} siècle, ou républicaine et nationale, comme avant la grande guerre, mais elles sont d'ordre social et identitaire, destinés à relier l'individu à des communautés de type culturel dont les traces sont visibles ou perceptibles.

Dans les pays du Maghreb, la conception du patrimoine s'aligne sur celle qui est en vigueur dans les pays occidentaux, laquelle est fondée essentiellement sur une vision européenne.

Introduite avec la colonisation de l'Algérie et l'établissement des protectorats en Tunisie et au Maroc, cette notion présente en terme de gestion patrimoniale les mêmes caractéristiques qu'en France avec, en particulier un fonctionnement centralisé au niveau des structures de l'Etat (Ministère de la culture, Musées nationaux, bibliothèques, Archives, etc.).

Le concept de « Patrimoine mondial, culturel et naturel » inventé au début des années 1970 renforce l'uniformisation de la conception du patrimoine dans les différents pays du Nord et du Sud.

La *convention concernant la protection du patrimoine mondial, culturel et naturel*, adoptée en novembre 1972 sous l'égide de l'UNESCO - entrée en vigueur en 1975 -, a connu une rapide

adhésion de jeunes Etats- Nations à faible niveau ou en voie de développement : le Soudan, l'Algérie, le Zaïre, le Nigéria, le Niger, la Tunisie..., ou un double souci se dégage de cette démarche délibérée : la définition de l'identité par le désir d'affirmation nationale et la volonté d'accéder au développement.

Les vingt premières années d'application de la *convention* (1972-1992) ont surtout permis de relever des stratégies identitaires et les préoccupations de chaque pays

II. Les mesures de protection et de valorisation du Patrimoine :

II.1 - Les monuments prestigieux ou historiques :

Ces monuments de toutes sortes constituent une richesse qu'il faut recenser pour en démêler les espèces. Ces édifices possèdent une valeur historique, culturelle et artistique particulièrement forte. Symboles éminents d'une culture et d'une civilisation, ils constituent des éléments d'attraction touristique et s'imposent comme des composantes essentielles du cadre de vie.

Ils définissent également « le patrimoine monumental » qui appelle une attention et un traitement qui préserve sa valeur et sa signification historiques, « *le monument assure, rassure, tranquillise en conjurant l'être du temps...son rapport avec le temps vécu et avec la mémoire' autrement dit, sa fonction philosophique constitue l'essence du monument* »⁹

II.2 - Les biens immobiliers patrimoniaux :

Aujourd'hui, il ne s'agit plus seulement de protéger ou de mettre en valeur l'unique et l'exceptionnel, mais également l'exemplaire. Ainsi moins spectaculaires que les édifices majeurs, les monuments « simples » ou « constructions ordinaires » n'en demeurent cependant pas moins riches de valeurs.

Parmi ces biens culturels, une évolution, constante de puis la fin du XIX^e siècle, a fait attribuer une valeur historique, esthétique, nationale, comparable à celle des monuments dits historiques à une série d'artefacts qui se prêtent mal à la désignation de monuments et qu'on préfère subsumer sous les termes de patrimoine architectural, urbain ou rural. Ce sont en particulier :

⁹ L'allégorie du patrimoine de Françoise Choay; Edition : Le Seuil, Année 1992.

- *les abords des monuments, mais surtout le tissu urbain dit mineur*¹⁰. Cette « architecture mineure » est particulière pour les constructions privées, souvent édifiées sans recours à un architecte. Ces monuments composent des paysages urbains de qualité et confèrent à la ville sa silhouette globale.

Elle constitue donc l'essentiel du bâti des villes anciennes et dont la pleine reconnaissance est l'aboutissement d'une série d'étapes, au cours desquelles l'intérêt s'est successivement focalisé :

- Sur sa valeur esthétique reconnue en premier par les écrivains anglo-saxons (comme fondateur Ruskin)¹¹ et que Camilleo Sitte¹² fut le premier urbaniste à mettre en évidence et à analyser.
- Sur la valeur (compétitive avec celle des « monuments ») pour l'histoire et l'histoire de l'art, que les architectes historiens italiens, tel Giovannoni¹³, furent les premiers à souligner avant la deuxième guerre mondiale.
- Sur sa valeur sociale, reconnue initialement en Italie (voir l'expérience de Bologne) et qui a reçu une consécration à l'échelle internationale dans la *recommandation* dite de Nairobi « concernant la sauvegarde des ensembles historiques ou traditionnels et leur rôle dans la vie contemporaine », adoptée par la conférence générale de l'UNESCO à Nairobi le 26 septembre 1976.

Actuellement sont considérés comme biens patrimoniaux non seulement les îlots et quartiers, mais des villages ou des villes entières ou même des ensembles de villes.

- *L'architecture vernaculaire et rurale et les ensembles ruraux*, d'abord reconnus et protégés par les pays scandinaves qui, des les années 1920, créèrent à cet effet les premiers musées de plein air.

¹⁰ Choay Françoise, Pierre Merlin, Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, Imprimerie des Presses universitaires de France. Mars 1988.

¹¹ RUSKIN (John; 1819-1900)

Homme de lettres anglais, très tôt initié à l'art, il conçoit le premier volume des Peintres modernes en 1884. Professeur des Beaux-Arts à Oxford, il inspire. William Morris et Edward Burnes-Jones dans le mouvement Arts and Crafts. Marcel Proust a traduit certaines des oeuvres de Ruskin dont Les sept lampes de l'architecture.

¹² SITTE (Camilleo; 1843-1903). Architecte et historien autrichien, auteur de plans de villes. S'élevant contre les transformations de Vienne par l'Empereur François Joseph, il écrit son ouvrage *L'art de bâtir les villes* (publié en 1889, réédité en 1900, traduit en français en 1902) en réaction contre les discours à dominante hygiénistes, fonctionnelles et économiques. Il y revendique un art de bâtir les villes modernes imprégné d'esthétisme réclamant une analyse de la beauté et du pittoresque des cités anciennes. Son succès est dû en grande partie à la possibilité d'application immédiate de ses théories; il conclut son livre par l'esquisse d'un plan d'amélioration de la capitale autrichienne. Cet ouvrage a de plus marqué la conception et la réalisation des cités jardins anglaises.

¹³ GIOVANNONI (Gustavo; 1873-1947) Architecte et historien établi en Italie. Actif en Italie.

Défendant le principe de la restauration scientifique, il s'oppose aux romantiques: il prône la conservation du monument en tant que document, indépendamment de ses aspects formels, et dénie toute valeur à une nouvelle intervention créative sur l'œuvre.

En revanche, et à l'encontre du patrimoine urbain, cet héritage rural demeure peu valorisé, et sauf sous une forme muséographique, d'ailleurs peu développé, il est insuffisamment protégé bien que les procédures relatives aux abords et aux sites puissent le concerner car malgré tout il se trouve aujourd'hui menacé de disparition.

Dans la littérature consacrée à la conservation du patrimoine le concept d'ensemble apparaît en 1931 dans l'ordre du jour et les conclusions de la conférence d'Athènes sur la conservation des monuments historiques.

Soulignant la nécessité de dépasser le cadre du simple monument et même de ses abords, ce concept ne doit pas être confondu avec celui de *centre historique* qui est spécifiquement urbain, est constitué par le noyau historique d'une ville ayant connu et/ou connaissant encore un développement périphérique.

II.3 - Les ensembles Historiques :

Se sont des groupements de constructions anciennes, vestiges cohérents et significatifs en milieu urbain ou rural.

Le concept d'ensemble historique s'est imposé à partir du moment où le monument historique a cessé d'être dissocié de son contexte.

Aujourd'hui la notion d'ensembles s'applique à des entités spatiales très diverses allant de l'îlot, du secteur ou du quartier urbain jusqu'à la ville ou village entier¹⁴

II.4 - Les espaces publics :

Longtemps négligés, les espaces publics ont été progressivement reconnus comme des éléments essentiels du cadre de vie, qui confèrent à l'agglomération son ambiance particulière, et dont il faut assurer la qualité.

Voirie, places, ou encore jardins publics, ils organisent la ville, constituent son squelette et assurent chacun une fonction spécifique.

¹⁴ Actes du Forum de Nîmes (1988) et du Colloque de Dijon (1992), Edition du STU (ministère de l'équipement)

Lieux communs, animés par définition, leur propre ambiance nécessite elle aussi un certain soin. Cette dernière se détermine tant par les caractéristiques propres de ces espaces (traitement du sol, plantation, mobilier urbain...) que par celles des éléments qui les délimitent (organisation du parcellaire, caractéristiques architecturales des constructions...).

Enfin, les espaces publics constituent souvent la mémoire de la ville. Aussi l'attractivité du territoire se doit-elle notamment à ces derniers : à cet égard, ils apparaissent le plus souvent comme les supports des actions de la collectivité, actions qui peuvent impulser les initiatives privées en matière de valorisation du patrimoine.

II.5 - Les secteurs d'extension urbaine :

La tendance actuelle consiste-t-elle, plus que jamais, à préserver, voire rétablir, l'harmonie dans l'organisation urbaine et dans le rapport entre la ville et son site : elle passe en particulier par une réflexion sur les secteurs d'extension de l'urbanisation.

En effet, pour des raisons patrimoniales, mais également économiques et sociales, on a pris conscience de la nécessité de veiller à ne pas (ou ne plus) laisser la ville se développer de manière chaotique, déstructurée et préjudiciable pour l'environnement urbain et naturel mais être aussi très attentifs vis-à-vis de ces extensions qui peuvent nuire aux richesses patrimoniales.

II.6 - Le Patrimoine Archéologique :

Ce patrimoine est composé aussi bien de monuments prestigieux que des traces les plus modestes de l'occupation humaine.

Autrement dit, se sont toutes ces découvertes des civilisations disparues ou l'archéologie tend de faire revivre ce qui est mort.

L'archéologie préventive a pour objet d'assurer à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement. Elle a également pour objet l'interprétation et la diffusion des résultats obtenus.

Donc au lieu de préserver le patrimoine archéologique de tout contact avec la ville réelle, en l'isolant ou en le détruisant, on peut en effet étudier les traces et les vestiges du passé, déterminer ce qui peut

encore « vivre » et choisir en toute connaissance de cause, le cadre de cette survie artificielle dans un musée organique dans le tissu urbain moderne¹⁵.

Le patrimoine archéologique n'a jamais été à son tour épargné des menaces qui le guettent, ou lors des travaux de terrassement au niveau du site Kouhil Lakhdar à Constantine, qui à titre d'exemple et pour l'édification de quelques locaux commerciaux, la loi a été encore violée avec la complicité de tous les détenteurs du projet et qui prescrit que toute découverte archéologique doit être signalée aux services compétents.

II.7 - Les milieux naturels :

C'est pour leur rareté, leur valeur écologique ou leurs qualités paysagères que les milieux naturels sont reconnus comme des éléments patrimoniaux à protéger.

Sélectionnés à l'origine pour leur caractère remarquable, ces espaces ont progressivement suscité un vif intérêt bien que peu spectaculaires.

En effet, ces milieux sont vivants, évolutifs et fragiles, et méritent à ce titre d'être gérés et préservés, non seulement des dégradations ou perturbations naturelles, mais également des modes d'utilisation du sol et des activités risquant de leur porter atteinte¹⁶.

II.8 - Les paysages :

Le paysage, urbain ou naturel, représente un atout majeur pour un territoire : élément essentiel pour la qualité du cadre de vie, il peut par ailleurs être facteur de développement économique, grâce notamment au tourisme. C'est pourquoi, il est nécessaire d'en assurer une bonne gestion pour le mettre en valeur.

Aussi, certains sites particulièrement remarquables justifient une protection rigoureuse contre tout aménagement qui représenterait une menace pour eux, et une fréquentation touristique excessive. Quant aux paysages naturels plus modestes, ils présentent également des caractéristiques qui

¹⁵ Archéologie et projet urbain ; Caisse Nationale des Monuments Historiques et des sites, Alitalia ; Banco Di Roma (France) ; 1985 By De Luca Editore s.r.l.

¹⁶ Guide de la protection des espaces naturels et urbains, Documentation française, 1991.

méritent d'être respectées. Les projets d'aménagement ou de construction ne doivent pas davantage nuire à la lisibilité du paysage en s'accaparant de ces espaces et en les "mitant"¹⁷.

II.9 - Les secteurs sauvegardés :

Un secteur sauvegardé est une mesure de protection portant selon la loi sur un ensemble immobilier urbain ou rural qui se caractérise par sa prédominance de zone d'habitat et qui par son homogénéité et par son unité architecturale et esthétique présente un intérêt historique, architectural, artistique ou traditionnel qui en justifie la protection, la restauration, la réhabilitation et la mise en valeur¹⁸.

Le secteur sauvegardé est une démarche d'urbanisme qualitatif dont l'objectif est autant de conserver le cadre urbain et l'architecture ancienne que d'en permettre l'évolution harmonieuse au regard des fonctions urbaines contemporaines et en relation avec l'ensemble de la ville.

Il s'agit, à l'aide de règles de prescription spécialisées, d'inscrire tout aménagement, transformation ou construction dans le respect de l'existant, ce qui ne signifie pas copier le patrimoine ancien, mais le prendre en compte sans atteinte à ses qualités historiques, morphologiques et architecturales.

Dans le respect des dispositions du plan d'aménagement et d'urbanisme, le plan permanent de sauvegarde (PPSMVSS)¹⁹ fixe pour les ensembles immobiliers urbains ou ruraux érigés en secteurs sauvegardés, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols qui doivent comporter l'indication des immeubles qui ne doivent pas faire d'objet de démolition ou de modification ou dont la démolition ou la modification seraient imposées. Il fixe également les conditions architecturales selon lesquelles est assurée la conservation des immeubles et du cadre urbain.

Le PPSMVSS édicte les mesures particulières de protection, notamment celles relatives aux biens culturels immobiliers inscrits sur l'inventaire supplémentaire, en instance de classement ou classés, situés dans le secteur sauvegardé.

II.9.1 - Différentes opérations de sauvegarde :

¹⁷Idem

¹⁸ Guide de la protection des espaces naturels et urbains, Documentation française, 1991.

¹⁹ Droit du patrimoine culturel, Pierre6 Laurent FRIER, PUF, 1997

On entend par "sauvegarde" les mesures visant à assurer la viabilité du patrimoine culturel immatériel, y compris l'identification, la documentation, la recherche, la préservation, la protection, la promotion, la mise en valeur, la transmission, essentiellement par l'éducation formelle et non formelle, ainsi que la revitalisation des différents aspects de ce patrimoine. (UNESCO ,2003).

Cette définition tend à qualifier le quartier, en tant qu'élément de l'agglomération, concerné et conduit à l'énumération des différents cas pouvant être compilés sous ces 13 rubriques suivantes :

II.9.1.1. La conservation :

Qui est un ensemble d'activités destinées à sauvegarder, à maintenir et prolonger la permanence des objets culturels témoins des civilisations antérieures pour pouvoir les transmettre aux générations futures.

- **Conservation:** Action de maintenir intact ou dans le même état, En matière de patrimoine, ce terme est utilisé dans deux acceptions différentes.

D'une part, il désigne certaines instances administratives chargées de la conservation et de la protection du patrimoine, dans un sens global.

D'autre part, le terme conservation désigne l'utilisation des techniques et procédés matériels, servant à maintenir les édifices dans leur intégrité, les progrès de la science moderne ont été largement exploités à cet effet.

➤ **Conservation intégrée** (JEUDY, 1989)²⁰:

Consiste à traiter (conservée, restaurer, réhabiliter) les constructions et ensembles anciens pour les rendre utilisables pour la société moderne et à les intégrer dans les plans d'aménagements urbains et ruraux, de l'échelon de l'îlot à celui du territoire.

L'idée de l'intégration du patrimoine ancien dans la vie, et par conséquent dans la planification contemporaine, s'est fait jour à l'occasion de la prise en compte, dans le patrimoine architectural, des ensembles historiques, qui posaient des problèmes nécessairement plus complexes que les monuments isolés et pouvaient difficilement donner lieu à une conservation muséographique.

²⁰ JEUDY, H-P, 1989 : « Patrimoines. Stratégies de la conservation du patrimoine », Edition,(DRI)/SRETIE, Paris ; PP : 309.

II.9.1.2 LA RESTAURATION :

Qui est l'opération extrême de la conservation, elle se réalise physiquement sur un objet culturel considéré comme œuvre d'Art.

Restauration : Opérations consistant à rendre, au moyen de techniques appropriées, leur intégrité à toutes les parties l'ayant perdue, d'une œuvre d'art et, en particulier, d'un édifice ou d'un ensemble d'édifices. La célèbre définition de Viollet-le-Duc selon laquelle "le mot et la chose sont modernes. Restaurer un édifice, ce n'est pas l'entretenir, le réparer ou le refaire, c'est le rétablir dans un état complet qui peut n'avoir jamais existé" (DIR, 1992)²¹, Demande à être tempérée et explicitée, tant d'un point de vue générale que par rapport à la pratique de Viollet lui-même.

Certes, on ne peut parler de restauration avant que l'œuvre d'art soit appréciée, connue et respectée en tant que telle, avant que s'impose la nécessité de conserver son authenticité.

II.9.1.3 - La réhabilitation :

La réhabilitation est une opération ou un type d'intervenants qui s'applique à tout objet avec une tendance à réparer et à remettre en état de fonctionnement.

Par métonymie, il en est venu à désigner les procédures visant la remise en état d'un patrimoine architectural et urbain longtemps déconsidéré et ayant récemment fait l'objet d'une revalorisation économique, pratique et /ou esthétique : tissu et architectural mineurs à vocation d'habitat, ensembles et bâtiments industriels (usine, ateliers verglas habitat ouvrier...).

La réhabilitation, bien que souvent considérés comme synonyme de l'amélioration de l'habitat, et en réalité une opération plus poussée. Elle peut, par exemple, comporter la restructuration interne d'un logement, voire la division de l'immeuble en appartement, pour les adapter à des exigences de taille en particulier ; la réfection de toiture, le ravalement, mais aussi la consolidation des façades, etc.

II.9.1.4 - La rénovation :

Est un ensemble d'opérations physiques qui s'effectuent par l'apport d'éléments neufs dans le but de conserver l'objet culturel.

²¹ REY ALAIN DIR, 1992 : « Dictionnaire historique de la langue française », Paris, Dictionnaire Le Robert, P : 478-479 (article « conserver »).

Démolition, ont vu et d'une construction nouvelle, d'un secteur urbain occupé par des logements, des activités ou de façon mixte. La rénovation urbaine est une opération d'ensemble qui concerne la totalité, ou l'essentiel, du bâti d'un secteur. Elle peut être motivée :

- Par la mauvaise qualité des bâtiments : l'insalubrité de certains quartiers anciens a été à l'origine des opérations massives de rénovation urbaine des années 1960 et 1970, la délinquance qui trouvait parfois refuge a également été évoquée.

II.9.1.5 - La préservation :

Qui est une opération de protection d'un ensemble de constructions ou une partie de celles-ci contre les agents extérieurs afin d'empêcher sa détérioration.

Mais quand le tissu urbain en question représente une certaine richesse de point de vue symbolique et culturel, ou dans le cas où on a affaire carrément à un monument classé patrimoine, notre préoccupation devient de maintenir la durabilité et la stabilité de celui-ci pour garder la mémoire véhiculée à travers ses différentes parties.

Mais avant d'aborder ce concept de préservation, ne faut-il pas se poser quelques questions ?

- Quand y a-t-il nécessité de sauvegarde ?

II.9.1.6 - La protection :

C'est une action requise pour assurer les conditions de survie d'un monument, d'un site ou d'un ensemble historique.

Et sur le point juridique on entend dire qu'il est fondée sur la législation et les normes d'aménagement, qui vise à assurer une défense contre tout traitement dangereux, à fournir des orientations pour une intervention appropriée et à instituer les sanctions correspondantes.

La protection physique comprend l'addition de toits, d'abris, de couvertures, etc.

II.9.1.7 - La régénération :

Mais, qu'entendons-nous par régénération?

En principe, quand nous faisons référence à "régénérer", nous considérons une situation dégradée ou abîmée, qu'il est nécessaire de "régénérer" ou s'il est préféré, "récupérer". Souvent, le terme s'associe à une dégradation d'un "espaces urbains historiques" ou antiques qui, au cours du temps ont été dégradés ou ont directement été négligés. La régénération urbaine fait aussi une mention à la "récupération" d'espaces industriels obsolètes ou en décadence. Mais en continuant avec la définition ou avec la conceptualisation, un effort de régénération suppose qu'il existe un bien, une ressource, un espace ou une infrastructure, qu'il est possible (et désirable) de régénérer.

II.9.1.7 - La revitalisation, réanimation par la « RECONVERSION » :

²² La reconversion est une intervention qui redonne une seconde vie à des bâtiments délaissés, ayant perdu leurs vocations initiales, en leur affectant une nouvelle et récente fonction qui tient compte des enjeux de la vie moderne. Son action ne se limite pas à une simple réaffectation elle s'étend dans le but d'intégrer l'édifice dans son ambiance urbaine, sociale et économique en adaptant sa morphologie et sa configuration aux besoins de la nouvelle activité.

La réutilisation du patrimoine bâti est devenue un marché important de la construction en France et en Europe. En revanche, il n'a pas pris la même ampleur en Tunisie. Or la reconversion est plus que jamais d'actualité, vu l'intérêt grandissant porté à la préservation des ressources. C'est une forme de recyclage, une occasion d'adhérer à la cause du développement durable qui permet de préserver nos ressources naturelles et contrer leur appauvrissement progressif.

La réutilisation des bâtiments anciens préserve les terrains vierges ou du moins retarde leur exploitation au profit du développement urbain. Elle dispense les collectivités des dépenses engendrées par la réalisation de nouvelles infrastructures (réseau viaire, assainissement, télécommunication...) et tend plutôt vers une utilisation optimale des infrastructures existantes. Quelques opérations de reconversion du patrimoine architectural déjà réalisées ont bien montré que ce type d'intervention a engendré un impact positif sur l'environnement, l'économie et la société. En revanche, d'autres adaptations ont été vouées à l'échec, ce qui a malheureusement incité les responsables à développer des constructions sur des sols vierges plutôt que de réutiliser des bâtiments anciens et de les intégrer dans le tissu urbain.

Néanmoins, la reconversion est un marché porteur pour les architectes vu la crise de l'habitat, la pénurie d'espaces et le nombre grandissant de bâtiments désaffectés et abandonnés dans la ville. La reconquête du

²² Cet article fait partie d'un travail de thèse de doctorat intitulée « La reconversion comme garantie de la survie de l'ancien. Evaluation de la fiabilité de la reconversion architecturale : Bâtiments reconvertis dans la ville de Tunis ». Ce travail est encadré par Fakher Kharrat, architecte et maître de conférences, enseignant chercheur et directeur de l'Ecole Nationale d'Architecture et d'Urbanisme de Tunis.

patrimoine bâti présente de nouvelles catégories de commandes pour la planification urbaine ou la production architecturale.

Depuis l'indépendance la Tunisie accordait une grande importance à son héritage architectural reconnu par sa valeur culturelle ou inscrit dans l'inventaire du patrimoine architectural à préserver. La reconversion consistait en une simple occupation des lieux sans transformation importante, étudiée pour accueillir la nouvelle fonction dans la crainte d'altérer ces repères inestimables de la mémoire politique, religieuse ou militaire du pays.

Depuis les années 70, les intervenants ont porté un nouveau regard sur la reconversion. Des idées nouvelles commençaient à se sentir au niveau de la cohabitation et du mariage entre le nouveau et l'ancien. La reconversion ne se contente plus d'occuper l'espace mais plutôt de le transformer de le recomposer et ainsi de créer une nouvelle démarche pour intervenir sur l'existant d'une manière innovante.

Le secteur privé a énormément contribué à l'évolution de la reconversion dans notre pays en commençant par la réaffectation d'une série de demeures en restaurants comme dar Bel Haj, Dar Hammouda Bacha, Essaraya, Dar El Jeld . Ce qui a poussé d'autres à investir dans des espaces abandonnées, des maisons transformées en hôtels de charme comme Dar El Medina, makhzen en théâtre (Dar Ben Abdallah).....

On commence à se rendre compte qu'en redonnant vie à des édifices abandonnés, la reconversion prend une ampleur importante et devient une alternative pour les problèmes d'expansion urbaine et de pénurie d'espaces. Ce type d'intervention constitue un moyen pour rétablir les liens de la ville avec ses symboles du passé tout en réinsérant ces bâtiments dans la dynamique sociale, économique et culturelle de la ville.

III. Reconversion du patrimoine architectural :

La transformation d'un ancien bâtiment en nouvel équipement peut permettre de réorganiser et de revitaliser le centre ancien, de greffer un futur quartier, de concilier différents usages et de mettre en exergue une architecture sans compromettre les qualités intrinsèques du bâtiment initial.

Ce dernier enjeu est à lui seul un défi car bien souvent, les ambitions du projet nécessitent une extension ; Pour répondre à de nouveaux besoins d'équipements, les élus doivent s'interroger sur l'opportunité de construire du neuf ou de réutiliser le patrimoine bâti.

Un temps de réflexion en amont du projet est nécessaire : pourquoi transformer cet édifice, pour qui et comment ? Avant toute chose, il est important d'avoir une bonne connaissance du patrimoine bâti public ou privé de sa ville pour pouvoir déterminer les constructions qui

mériteraient d'être protégées et qui pourraient dans le cadre d'un projet communal ou intercommunal servir de point de départ à une nouvelle vocation.

Si la valeur architecturale d'une construction est un critère, il est recommandé de ne pas se limiter à la seule notion traditionnelle de patrimoine architectural. Des constructions mineures peuvent également être identifiées, parce qu'elles ont joué un rôle dans l'histoire socio-économique de la commune ou dans la mémoire collective.

IV. 1 - La reconversion garantit la survie de l'ancien :

La reconversion garantit la survie de l'ancien, le mot « ancien » ne se limite pas uniquement aux monuments historiques. Il inclut aussi les bâtiments produits récemment présentant des potentialités et des caractéristiques architecturales intéressantes qui doivent être préservées²³.

La reconversion ne se pratique pas d'une manière aléatoire. Elle est bien structurée par certaines données que l'architecte doit suivre dans sa conception : la compréhension de l'existant, le respect de sa logique et de ses détails constructifs, l'adéquation d'une forme et d'une fonction. Ces dernières considérées par certains intervenants comme des contraintes qui inhibent la création architecturale et sont vues par d'autres comme des motivations et des catalyseurs aidant à se surpasser.

Ce travail se définit comme un premier essai de mise en place d'une méthodologie de recherche sur ce vaste sujet qui est la reconversion architecturale. Nous avons posé deux questions à travers notre problématique auxquelles nous pensons avoir pu répondre :

- Comment peut-on évaluer objectivement une reconversion fiable ? Selon quels critères peut-on porter ce jugement ?
- Comment la reconversion peut-elle concilier la pérennité de l'ancien et le bon déroulement de la nouvelle fonction ?

²³ Thèse de doctorat intitulée « La reconversion comme garantie de la survie de l'ancien.

Ce travail est encadré par Fakhher Kharrat, architecte et maître de conférences, enseignant chercheur et directeur de l'Ecole Nationale d'Architecture et d'Urbanisme de Tunis.

V. Reconversion et le développement durable :

La reconversion est à la jonction de deux problématiques : le devenir d'un édifice désaffecté la recherche d'une implantation pour un programme. Alors que tant d'ouvrages désaffectés ou laissés à l'abandon risquent de tomber en ruine, il semble opportun aujourd'hui de se poser la question de leur réutilisation.

Même si l'idée de reconvertir un ouvrage est rarement évidente a priori, parce que l'on n'est pas propriétaire, car cela semble compliqué ou insensé, parce que tout simplement on n'y pense pas ...

Il paraît pourtant logique d'utiliser ce qui existe avant d'entreprendre de nouvelles constructions.

La **reconversion** d'un édifice désaffecté présente un certain nombre d'avantages et s'inscrit dans le **développement durable**²⁴ :

- La **reconversion** représente une économie de terrain, de voirie et réseaux, dans la mesure où elle évite de construire un bâtiment sur un terrain excentré ou extérieure à l'agglomération.
- L'insertion paysagère d'un bâtiment ancien existant est plus facilement réussie que celle d'un bâtiment neuf implanté à l'entrée d'un bourg ou d'une ville.
- Même si la **reconversion** ne s'avère pas toujours économique en termes de travaux, elle apporte souvent une **valeur** ajoutée sur le plan architectural (volume, matériaux, modénature...), qualité qu'un bâtiment neuf n'atteint pas toujours.
- Un bâtiment reconvertir peut offrir des espaces généreux, inattendus, voire insolites qui préexistent et dont le maintien ne pose pas de problème. Cette originalité est une **qualité** que l'on ne retrouve pas souvent dans une construction neuve soumise à des contraintes financières
- La **reconversion** peut permettre de **sauvegarder** un bâtiment dont **l'histoire** est digne d'intérêt ou dont la seule présence témoigne du passé local. Ces dimensions **patrimoniales** et sociales sont importantes car elles assurent la permanence de la **mémoire du lieu** et une certaine **continuité** et solidarité entre générations.
- Réutiliser un **bâtiment désaffecté** permet non seulement sa remise en état, mais aussi sa **revalorisation**. Il faut donc saisir toute opportunité dès qu'elle se présente.

²⁴ Mettre en valeur son patrimoine - (les Cahiers. N°12) Décembre 2004

- La reconversion d'un bâtiment désaffecté a des effets induits bénéfique. L'aménagement des abords supprime ce qui était souvent devenue une friche. Son nouvel **usage** recrée aussi une animation.

VI. Reconversion et faisabilité :

La reconversion d'un ouvrage n'est pas toujours possible. Lorsque l'on confronté un programme et un bâtiment, certains problèmes peuvent apparaître. On peut en énumérer quelques uns, sachant que c'est souvent la conjonction de plusieurs difficultés qui conduit le maître d'ouvrage à abandonner son projet.

- Le bâtiment s'avère mal situé et mal desservi.
- Le bâtiment est en trop mauvais état.
- Les volumes sont insuffisants et le terrain ne permet d'extension, ou les volumes sont trop importants.
- L'organisation fonctionnelle est inadaptée ou inadaptable .
- Les mises aux normes (hygiène, sécurité, accessibilité,...) sont impossibles.
- Le cout de l'opération est excessif.
- Les transformations nécessaires sont trop nombreuse : elles conduisent à des aberrations architecturales ou risquent de dénaturer le caractère du bâtiment et lui faire perdre son identité.

Toutes ces raisons doivent conduire les élus à beaucoup de discernement, il peut être de procéder au préalable à un inventaire du patrimoine bâti sur son territoire pour repérer les ouvrages susceptibles d'être reconvertis, grâce à une étude d'urbanisme pré-opérationnelle, par exemple.

Il est également conseillé, si ce n'est indispensable, de procéder à un diagnostic de l'ouvrage avant de prendre la décision de le reconvertir.

VII. Comment réussir une reconversion :

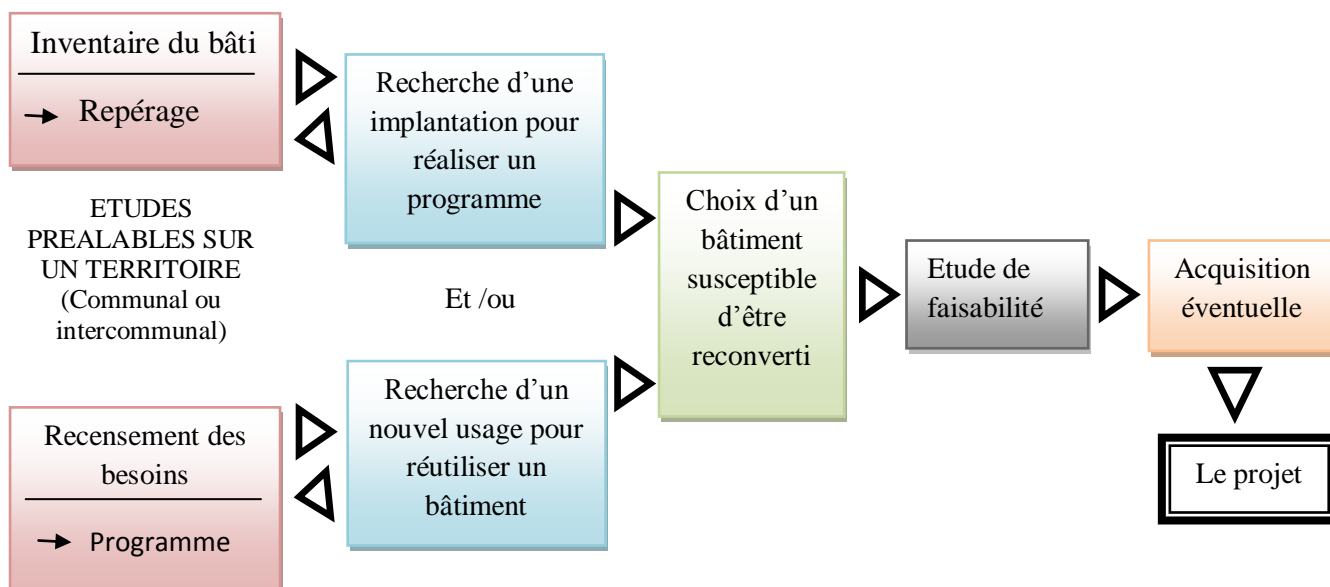
Au-delà des aspects fonctionnels et financiers, une reconversion de qualité nécessite une bonne réflexion préalable et un minimum de recherche et de soin pour préserver l'authenticité de l'existant, apporter de l'agrément et du confort, signifier la nouvelle fonction du bâtiment²⁵.

²⁵ Idem.

Il faut parfois faire preuve d'une certaine ingéniosité pour « rentre » correctement un programme dans une enveloppe préexistante : ce n'est jamais simple.

La pertinence d'un projet de reconversion implique que le bâtiment ait été bien choisi (emplacement, potentiel, adaptabilité...), que le maître d'œuvre, sélectionne pour ses aptitude dans le domaine concerné, ait vérifié la faisabilité de l'opération, tiré le meilleur parti de l'existant et l'ait adapté au mieux à sa nouvelle en fonctionne des normes impératives.

VIII. La démarche de la reconversion :



Conclusion :

À partir du moment où ce patrimoine devient une préoccupation pour tous, sa situation est déjà problématique socialement, économiquement et sur un plan culturel et physique (état du bâti).

Il s'agit de prendre en charge les tissus anciens dans la globalité, et ce, dans le spectre de l'opération (processus) de réhabilitation et de revitalisation (la reconversion), et de restauration.

En effet, la réhabilitation, la restauration ou la reconversion sont des procédés qui consistent à protéger et à repenser à une architecture existante et produite dans le passé. Ils commencent tout d'abord par l'analyse des fonctions auxquelles répondaient chaque structure ou mode de construction, et puis propose des solutions et des actualisations adaptées et compatibles avec celle-ci. Le principal but des ces interventions est de mettre en valeur un objet ou un ensemble à caractère patrimoniale, et de l'intégrer au sein de la vie actuelle en lui attribuant une fonction.

La reconversion surgit au moment où l'activité s'arrête, et que les lieux désaffectés se transforment en un espace abandonné et que l'urgence de la question de son devenir se manifeste.

C'est une forme d'intégration et de protection de tous bâtiments que l'on souhaite sauver. Dans des conditions multiples, ce processus passe par une transformation dynamique, qui confère à un lieu délaissé un nouvel usage économique (bureau, logement, hôtel, magasin, complexe culturel) tout en assimilant ses qualités natives et en intégrant l'histoire qu'il recèle²⁶.

Nous allons voir dans le chapitre suivant, quelques exemples de maisons traditionnelles réhabilitées et reconverties, et qui ont pu être intégrer au sein de l'environnement.

²⁶ Jean Yves ANDRIEUX, « Les plus beaux lieux de patrimoine industriel », Introduction, P17.

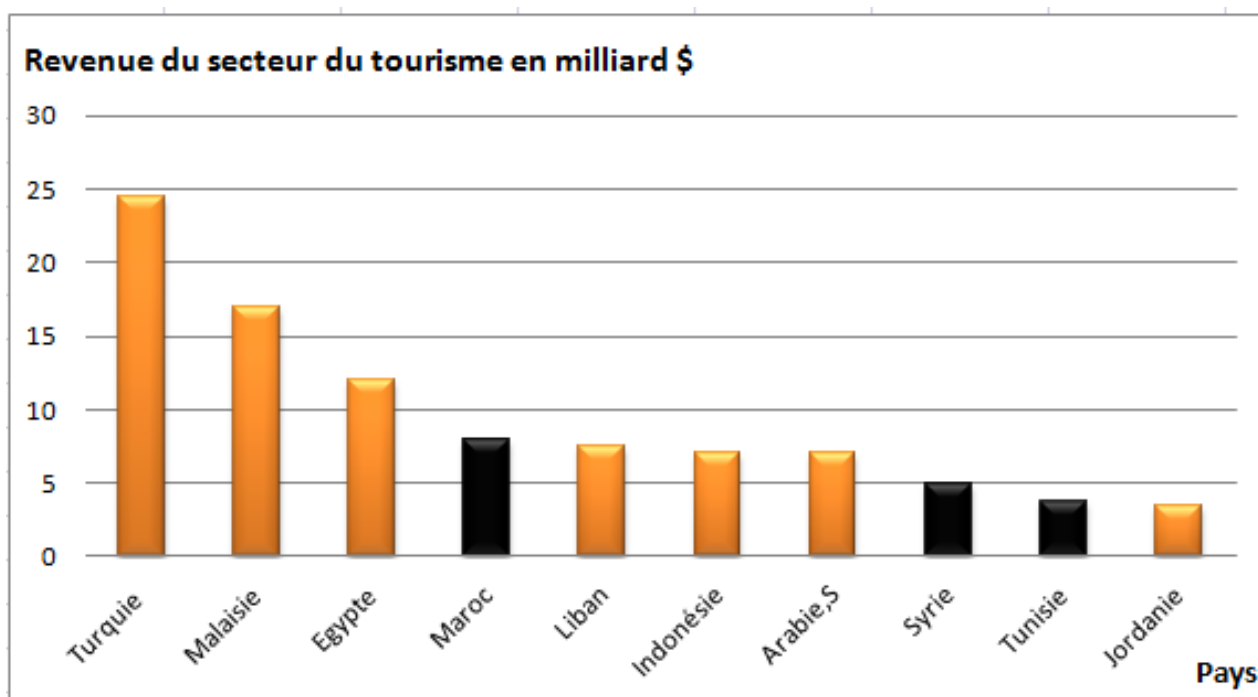
CHAPITRE II : LA RECONVERSION PAR L'ANALYSE DES MODELES ; UNE APPROCHE ANALYTIQUE.

I. Introduction :

Nous essayerons à travers l'analyse de modèles de faire ressortir les éléments communs de méthodes appliquées dans un processus qui a pour objectif, la reconversion, la conception dans un tissu ancien, suite à sa vétusté, son inadaptation aux exigences de ses habitants et usagers ou aux destructions du cadre bâti.

Trois modèles seront analysés dans ce chapitre : reconversion d'une maison traditionnelle au Maroc, en Tunisie, et en Syrie.

Le choix des ces trois exemples de pays arabes, est motivé par les objectifs visés par chacun des pays concerné, le tourisme est devenue un phénomène majeur aux dimensions économique sociale et même culturelle porteur de risque.



Les recettes annuelles 2009 du tourisme en milliards de dollars American.

Source : Division statistique de l'ONU (DSONU), Base de données en ligne de Statistique du tourisme (UNDATA).

De ce fait, l'idée de la protection de patrimoine a pris une place très importante aux seins des politiques culturelles de ces trois pays, dont leurs objectifs se sont manifestés de la manière suivante :

- La valorisation du patrimoine matériel/ immatériel.
- Revitalisation du cadre bâti
- La préservation et la sauvegarde du patrimoine culturelle, à travers des travaux de reconversion et de mise en valeur.
- Améliorer les activités sociales et économiques.
- La sensibilisation des gens de l'importance de leur patrimoine et la nécessité de le préserver.
- Fournir aux citoyens une occasion de se familiariser avec les différents aspects des cultures étrangères, à travers l'organisation des festivals.

Ces modèles nous permettrons d'avoir des éléments de réponse aux impératifs de la protection dans des contextes différents et les objectifs de la réhabilitation, reconversion, restauration, reconstruction, de mettre en exergue les motivations et préoccupations conduisant à un processus de préservation de la mémoire et de continuité fonctionnelle et architecturale adaptée au contexte.

II. Le Modèle de la reconversion au Maroc :

➤ Introduction :

Le Maroc dispose d'un patrimoine culturel et civilisationnel riche et diversifié. Chaque région possède ses particularités, contribuant ainsi à la culture nationale et à l'héritage civilisationnel. Parmi les obligations prioritaires, figurent la protection du patrimoine sous toutes ses formes et la préservation des monuments historiques.

Actuellement, le tourisme culturel semble être l'une des formes en vogue de la pratique touristique au Maroc (plus de 6.5 millions de touristes en 2006)²⁷. Ce dernier en effet s'appuierait sur le patrimoine qui fut transmis depuis l'antiquité et comporte outre les monuments historiques, les sites, le mobilier archéologique et les collections muséographiques, un patrimoine oral, culinaires et ethnographique varié²⁸.

²⁷ Fabien TREILLARD, « Le tourisme culturel au Maroc et le cas de Rabat ». Master I géographie, université de limoges, 2006.

²⁸ Imene OUSSADITE « L'impact de la réhabilitation et de valorisation des fondouks sur le devenir des médinas-cas de médina de Tlemcen ». Mémoire de magistère, université de Tlemcen, Juin 2011.

Le Maroc compte actuellement pas moins de 40 médinas, 150 sites archéologiques, 406 sites historiques et naturels classés et huit sites classés sur la liste du patrimoine mondial²⁹.

1.1 Les maisons traditionnelles Marocaines :

La maison traditionnelle marocaine est construite autour d'un espace central qui constitue l'élément de base pour la ventilation et l'ensoleillement de la maison, et autour duquel un certain nombre de pièces, plus larges que profondes, prennent forme. Cet espace central constitue une sorte de façade intériorisée.

Son sol est, le plus souvent, dallé, mais il peut être aussi en bois, en pierre, en béton, en ciment. En réalité, il n'existe pas en soi de revêtement dit traditionnel du sol. Le périmètre de la cour peut être bordé d'une colonnade, plus ou moins décorée et ouvragée, qui définit les circulations aussi bien sur la coursive qu'en dessous. Cette colonnade semble se rapprocher du péristyle et du portique de la maison romaine, emprunté à l'architecture grecque, mais cela serait oublier qu'elle-même puise ses sources dans la maison orientale.

La cour a, donc, une place centrale dans la maison mais aussi dans la vie domestique où elle joue un rôle social important.

Le centre de la maison, *el wüst el daâr*, est un espace extérieur d'agrément, avant tout, dédié à la réunion familiale et à la détente. Cependant, la cour, comme la toiture terrasse, sert également à tous les travaux domestiques comme la cuisine et le linge, mais c'est aussi le lieu de socialisation des femmes.

Généralement, la maison comprend un rez-de-chaussée et un étage, plus un demi-niveau entre les deux, aménagé en magasins pour la conservation des aliments de l'année. Dans certains cas, la maison répond directement aux besoins socioéconomiques de ses habitants et possède des annexes, comme une dépendance pour les domestiques, une étable ou encore un jardin potager.

De nos jours, les marocains distinguent, cependant à tort, deux sortes d'habitations traditionnelles, qui à un élément près, présentent les mêmes caractéristiques, la maison avec cour et sans jardin, *el Daâr*, et la maison avec jardin intérieur, *el Riad*.

²⁹ BELATIK Mohamed, « le patrimoine culturel marocain, richesse et diversité », Edition Maisonneuve et Lorse, Paris, 2005

1.2 Le projet de la réhabilitation et la reconversion d'un riad « ESSABAH » :

Depuis une dizaine d'années au Maroc, nous pouvons remarquer un mouvement de reconquête des médinas par le retour de populations aisées (marocains aisés, étrangers venus en touriste ou comme résident surtout français, et également marocains de classe moyenne) qui réinvestissent les riads et les maisons traditionnelles³⁰, ils réhabilitent ou rénovent un bâti dégradé et changent ainsi l'espace dans lequel ils vivent.

L'exemple représente le cas d'un riad (riad ESSABAH) situé non loin du « Talaâ Kebira, à 5 minutes de Bab Boujloud dans la vieille médina de Fès.



En 2007, ce riad fut acheté par de nouveaux propriétaires français, dans le but d'être réhabilité puis reconverti à une maison d'hôte.

Les travaux commencèrent après l'obtention d'un avis favorable auprès des organismes responsables. Une équipe pluridisciplinaire composée d'un architecte, un ingénieur en BTP et une main d'œuvre qualifiée a été engagée lors de ces travaux.

³⁰ Anne-Claire KURZAC-SOUALI, « Les médinas marocaines : une requalification sélective. Edite, patrimoine et mondialisation du Maroc. », Thèse de Doctorat en Géographie, sous la direction G.CHEMLA, soutenue le 13/12/06 à Paris, université Paris IV-Sorbonne, Laboratoire « Espace, Nature et Culture ».

Ces derniers commençaient tout d'abord par le décapage complet des murs intérieurs comme extérieurs, afin d'évaluer l'état de la structure et de pouvoir traiter les éventuelles fissures. Préalablement, toute les parties à préserver (zelliges, motifs en plâtre, menuiserie) ont protégées par des panneaux en mousse polyuréthane et entourées de toile plastique.

Les plafonds dans le riad sont traditionnels, c'est-à-dire réalisés à l'aide de poutre en cèdre espacées d'une dizaine de centimètres et recouvertes d'un voligeage de planches de cedre également sur lesquelles est appliquée une couche de terre bien damée d'une quarantaine de centimètres appelée markouz. L'inconvénient de cette technique est le poids important sur les solives

D'ailleurs celles-ci ont fléchi sous la charge et la plupart doivent être changées vu que la partie encastrée est aussi très souvent pourrie.



Le patio du Riad.



Réfection des murs endommagés.



Travaux de dépose des zelliges muraux.



Travaux de décapage des murs.



Réfection d'un plancher traditionnel.



Renforcement d'un pilier.

➤ Les travaux de réhabilitation de Riad ESSABAH – Fès en 2009

Source : <http://riadsabah-fes.com/historique>.

La valorisation et la reconversion de ces demeures constituant des joyaux de l'architecture et du patrimoine arabo-musulman permettra de les protéger et de les intégrer aussi au sein de la vie actuelle ; en dotant la médina d'une capacité additionnelle différenciée, de grande qualité et pour ne clientèle à forte contribution.



Reconversion de Riad ESSABAH en une maison d'hôte

III. Le Modèle de la reconversion en Syrie:

Introduction :

La Syrie est un pays touristique pour la population des pays de la région qui apprécient son climat, ses ambiances, sa cuisine et ses marchandises. Leur nombre annuel atteindrait les quatre millions d'après le ministère du tourisme. Les touristes occidentaux sont essentiellement intéressés par son patrimoine culturel. Ils sont pourtant dissuadés par les nouvelles des pays voisins et leur nombre (quelques centaines de milliers) a beaucoup baissé par rapport aux chiffres de la décennie précédente.

Le 13 août 1975, la Syrie a accepté la Convention pour la protection du patrimoine mondial, culturel et naturel³¹. La Syrie est dénommée République arabe syrienne, par l'UNESCO. Le premier des sept grands sites syrien protégés a été inscrit et classé en 1979 et le dernier en 2011³².

Ces dernières années, le pays a également soumis à la liste indicative du patrimoine mondial, douze autres sites à haute valeur culturelle.

Depuis le 20 juin 2013, et à la suite de la guerre civile en cours, les sept sites syriens classés et fortement menacés, ont été placés d'urgence sur la liste du patrimoine mondial en péril³³.

Les sites du Patrimoine mondial de la Syrie ainsi que de nombreux biens culturels d'importance nationale et locale sont en grave danger.

Le degré et l'étendue des dégâts nécessitent une aide, assistance et mobilisation internationale en faveur de la protection et de la restauration du patrimoine culturel mobilier et immobilier Syrien. L'ICOMOS suit en permanence et de façon neutre la situation des sites du patrimoine culturel et est en contact avec les experts de la région. Pour des raisons de sécurité, l'ICOMOS et d'autres organisations internationales du patrimoine culturel n'ont pas été en mesure d'entreprendre des missions d'évaluation et de soutien à la Syrie.

³¹ « Etats parties : Situation de la Ratification » (archive).UNESCO

³² « Syrie » (archive).UNESCO

³³ <http://whc.unesco.org/fr/peril/> (archive)

1.1. Les maisons traditionnelles Syriennes :

➤ La maison a cour :

Cette maison est constituée de pièces adjacentes bordant les côtés d'une cour aménagée comprenant souvent un bassin. Cette habitation comprend un corps de logis principal, comportant habituellement un iwan, comme à Saïda et à Tripoli, ou un riwaq, comme à Sour. Le iwan (ou le riwaq) donne sur la cour. Il est flanqué d'une pièce arrière et de deux pièces symétriques latérales, appelées mourabbat. D'autres corps de logis peuvent occuper les autres côtés de la cour.

L'étage, peut comporter des pièces supplémentaires. Ce schéma est localement dit Tarz chami , ou modèle syrien, en référence à la Grande Syrie géographique où a historiquement prédominé la maison à cour. Cette maison à cour est appelée dar. C'est la maison patricienne par excellence des villes côtières et des bourgs de la montagne. Elle porte toujours le patronyme d'un lignage. Certains spécimens associent iwan et riwaq.

Dans les riches demeures, la maison est dotée d'une salle de réception, en forme de T renversé et décorée à la manière de Damas. Cette salle est appelée qaat. Certains spécimens comprennent deux cours. Ce type d'habitat est apte à s'agrandir. C'est un système ouvert. Il se développe par exemple en harat ou en hawch.

Ceux-ci sont formés de plusieurs corps de logis entourant la cour et habités par des familles parentes ou de même origine géographique. Ce type d'habitat est donc en I, en L, en U ou en O selon le nombre de côtés occupés de la cour. De manière générale, la maison à cour est implantée dans un zouqaq, une impasse privative. Mais on les trouve encore installée à même le souk, sur ou derrière les boutiques.

1.2 Le projet de la réhabilitation et la reconversion de maison traditionnelles à Damas:

La ville de Damas en Syrie est l'une des plus anciennes capitales continuellement habitées. Elle est en effet déjà citée dans les textes pharaoniques. Autrefois capitale de royaumes araméens, elle connut la Samir Abdulac 2 Invasion de restaurants dans la vieille ville de Damas Conférence internationale de l'Icomos – Québec 2008 splendeur avec l'établissement du Califat Omeyyade et elle demeura importante tout au long des époques Ayyoubides, Mamloukes et Ottomanes.

➤ **L'apparition de nouveaux restaurants³⁴ :**

Un nombre important d'anciennes demeures traditionnelles à Damas sont actuellement réaffectées, Une poignée de cafés populaires (comme celui de la Nafoura (figure1), de restaurants en cave (Qasr Umawi) et d'hôtels bon marché (Rabii, Haramain) s'étaient maintenus jusqu'ici contre toute attente, appréciés par les habitants et les jeunes étrangers. Au début des années 1990, le ministère du tourisme passa une nouvelle réglementation faisant de toute transformation d'un bâtiment historique en restaurant ou hôtel un investissement touristique bénéficiant d'incitations fiscales.

Le premier nouveau restaurant de la ville ancienne ouvrit en 1992 dans le quartier chrétien de Bab Charki, peut-être pour pouvoir servir de l'alcool. Dans ce premier exemple (Casa Blanca), il s'agissait d'emblée de réutiliser l'ensemble d'une maison traditionnelle à patio. Architecturalement, l'adaptation n'était pas très heureuse. Le mouvement d'ouverture de restaurants se développa progressivement, avec des résultats architecturalement très variés, allant du maintien telles quelles des maisons (Elissar, Jabri (figure2)), à leur défiguration par des éléments exogènes (Guitare), en passant par la rénovation envahissante dans un style ancien fidèle (Khaouali) et même par l'introduction d'éléments structurels et stylistiques contemporains (Beit Sitti). Le nombre d'architectes restaurateurs s'accroît en ville, notamment grâce à l'antenne du Cours de Chaillot.



Figure 1 : Un café traditionnel, la Nofara



Figure 2 : Une maison relativement peu touchée, Beit Jabri

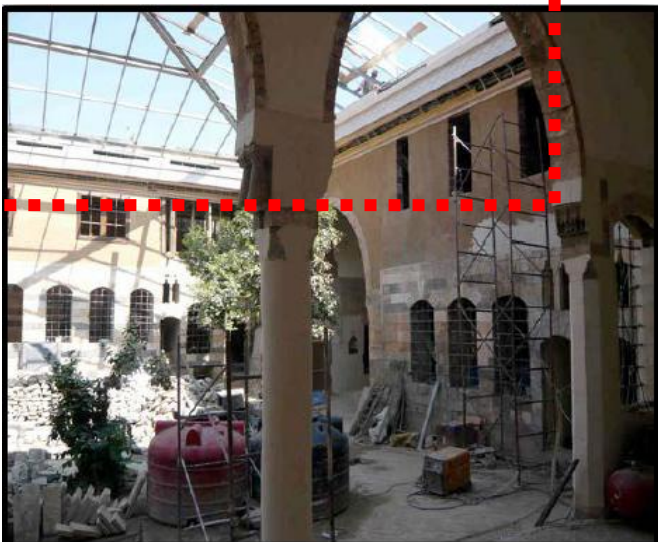
³⁴ « Invasion de restaurants dans la vieille ville de Damas », Conférence internationale de l'Icomos – Québec 2008

La fréquente utilisation d'une couleur ocre non traditionnelle permet de les reconnaître plus facilement de l'extérieur. Beaucoup de bâtiments n'étant pas encore ouverts, seule une enquête à grande échelle pourrait au fond de juger du maintien ou non de l'intégrité et de l'authenticité des maisons transformées.

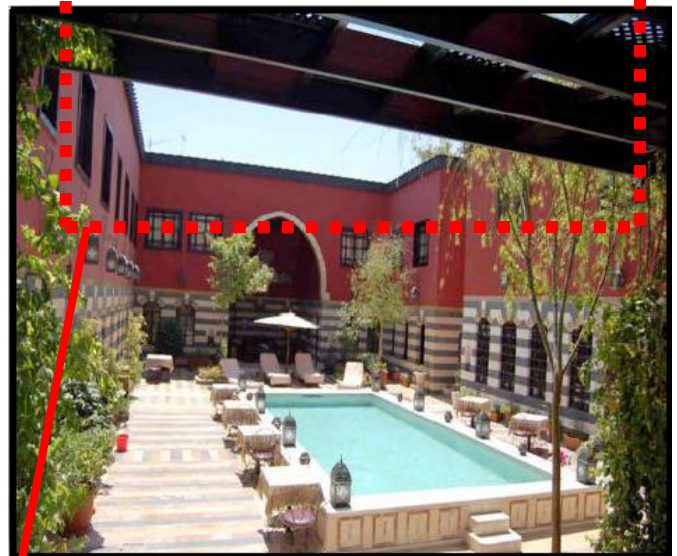


Une maison rénovée – Al Khaouali

La plupart des maisons concernées disposent d'un patio avec bassin et végétation, entouré par des espaces intermédiaires (iwan, galerie) ou construits (qaa). La couverture du patio par un velum ou une verrière (parfois les deux) permet de s'adapter à certaines caractéristiques climatiques (soleil d'été et froid de l'hiver).



Transformation d'une maison en hôtel, Beit Farhi.



Une maison transformée en hôtel de luxe, le Talisman

Pour rester fidèles à l'esprit traditionnel

Source : Conférence internationale de l'Icomos – Québec 2008

IV. Le Modèle de la reconversion en Tunisie:

Introduction :

La Tunisie possède un patrimoine culturel parmi les plus riches en Méditerranée comprenant notamment des sites archéologiques de toutes les époques (préhistoriques, antiques et médiévales), des monuments (thermes, temples, amphithéâtres, mosquées, musées, églises et ribats) ainsi que des arts et traditions populaires (mosaïques, statues, bas-reliefs, costumes et bijoux).

Cette richesse culturelle inestimable est la résultante de toute notre histoire. C'est un legs et une présence de notre passé. Elle nous rappelle tous nos ancêtres avec leur énergie, leurs espoirs, leurs traditions et leurs valeurs.

Pour mieux faire connaître ce patrimoine et informer de tout ce qui touche de près ou de loin à sa protection et à sa valorisation, nous avons jugé utile d'instaurer une rubrique intitulée «Patrimoine tunisien». L'objectif visé est de contribuer à mettre en valeur les potentialités touristiques de ce secteur pleinement convaincus que nous sommes de l'opportunité de la mise en place d'une solide stratégie pour le développement d'un tourisme culturel tourné vers les sites du patrimoine national dans sa globalité.

Chaque région de la Tunisie est caractérisée par son patrimoine culturel, reflet de son évolution historique, artistique, économique et sociale. Chaque partie de ce pays a forgé son patrimoine qui constitue aujourd'hui l'identité nationale des Tunisiens.

Une opération de réhabilitation du patrimoine ne peut nourrir le développement que si elle sert, d'abord, les intérêts des populations. Depuis plus de deux ans, le thème de la mise en valeur patrimoine et de sa sauvegarde apparaît comme une préoccupation de plus en plus forte de la société tunisienne postrévolutionnaire.

De nos jours, la prise de conscience de l'importance de la transmission du patrimoine et de sa sauvegarde illustre le rôle essentiel du domaine patrimonial dans la politique du développement régional.

1.1. Les maisons traditionnelles Tunisiennes³⁵ :

Comme dans le reste des médinas du Maghreb, c'est le patio qui constitue le centre de la maison Tunisienne. Pour les maisons plus modestes, disposant seulement d'un rez-de-chaussée et d'une terrasse, on retrouvera cependant la distribution des chambres longues entourant la maison.

Ce sera le RC + 1 qui l'emportera le plus souvent. Cour limitée par des portiques, espace réservé de la vie familiale. Dans le cas des familles nombreuses, elles occuperont les deux niveaux ; Dans les moins nombreuses, elles pourront utiliser le premier étage la nuit, La cuisine et les toilettes, ainsi que les puits et la citerne, se trouvent au rez-de-chaussée.

La terrasse est un espace de vie à part entière, lieu ouvert, transparent, aérien de la maison, par excellence.

Des encorbellements en façade sur les rues sont fréquents. Bien que les différences de dimensions, de décor, de raffinement soient très importantes entre les maisons modestes, bourgeoises ou les grandes demeures ou palais, la structure de base reste toujours la même. À signaler aussi que dans le tissu urbain, elles sont mitoyennes.

1.2. Le projet de la restauration et la reconversion de maison

« Dar LASRAM » :

➤ Fiche technique

Nom : Dar Lasram

Lieu : Tunis, Tunisie

Date/période de construction : Entre 1812 et 1819

Matériaux de construction : Pierre calcaire, grès, marbre, brique cuite, bois

Décor architectural : Marbre, céramique, stuc

Destinataire/mandataire : Hammouda Lasram, dignitaire et homme politique tunisois du XIX^e siècle.

Dimensions : Environ 2250 m² (surface totale bâtie)



³⁵ Architecture Traditionnelle Méditerranéenne, Typologie : Maison de la médina de Tunis-E CORPUS. pdf

Cette demeure fut construite au début du XIX siècle, comme la majorité des maisons traditionnelles de Tunis, ce bâtiment se compose de plusieurs parties : une maison principale, jadis habitée par la famille et comprenant une cour centrale entourée d'appartements, un étage surélevé et réservé aux invités, une maison de service et des magasins : makhzen (écurie et dépôt). L'accès à ces différentes parties qui communiquent entre elles se fait par une driba s'ouvrant sur la rue du tribunal.

La maison de services et le makhzen sont également accessibles directement par la rue. Cette maison se distingue aussi par une riche décoration et une grande valeur architecturale.

Cet exemple représente le premier projet de restauration d'une maison traditionnelle mené par l'A.S.M durant les années soixante dix, cette demeure fut reconverte en un siège de cette même association après son acquisition par la municipalité de Tunis.



Avant l'intervention



Après l'intervention



Source : A.S.M

1.3. Le modèle Hafsia :

La Hafsia est un quartier ancien du centre historique de la ville de Tunis (**figure 3**), d'habitat traditionnel et de population en majorité pauvre. En effet, depuis 1918, ce quartier subissait des interventions urbaines, les premières démolitions (**photo 1**) ont commencé à cette époque pour cause d'insalubrité³⁶.

Ce projet a été réalisé en phase finale avec le concours de la Banque Mondiale. Il combine plusieurs interventions à savoir la rénovation, la réhabilitation des bâtiments anciens, la remise en état des VRD et la restauration de monuments.

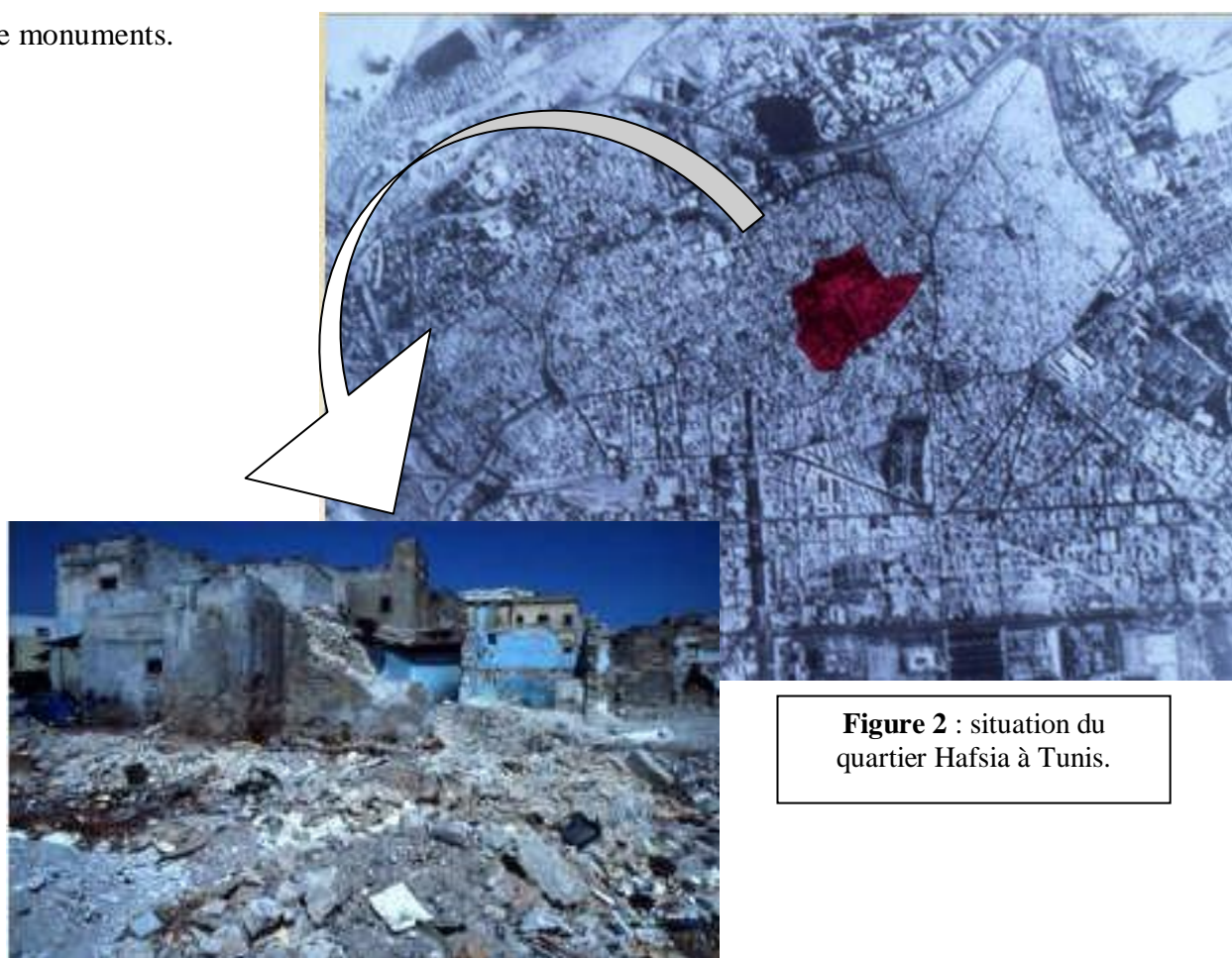


Figure 2 : situation du quartier Hafsia à Tunis.

Photo1 : insalubrité et désordre.

Source : Tunis. Stratégie de sauvegarde durable. www.asmtunis.com/action-sauvegarde.

³⁶ ASM (Association de Sauvegarde de la Médina de Tunis), (2007). Actions de sauvegarde, Projets de restructuration de réhabilitation urbaine « Stratégie de sauvegarde durable, le projet Hafsia ». <http://www.asmtunis.com/action-sauvegarde>.

La mise en œuvre d'une stratégie de sauvegarde durable regroupe deux approches de visées différentes, la culture et le social :

- Mener parallèlement la sauvegarde de ce patrimoine en tant que patrimoine monumental et de valeur culturelle.
- Sauvegarder ce patrimoine en tant que patrimoine immobilier, (1300 ménages) remplissant un rôle important aux niveaux social et économique.

➤ **Objectifs architecturaux :**

- A travers ce projet d'Architecture et d'Urbanisme, ils ont réussi à revitaliser les activités commerciales du quartier, remplacer ou réhabiliter plusieurs de ses habitations en ruines et favoriser les échanges entre habitants de milieux sociaux différents.
- On a réussi aussi à réinterpréter la typologie traditionnelle à patio et réutiliser les motifs d'architecture de la Médina.



Avant l'intervention



Après l'intervention



Avant l'intervention



Après l'intervention

➤ **Objectifs culturels de sauvegarde du patrimoine :**

- Réaffectation des monuments du quartier à des activités socioculturelles adaptées à leur structure et contribuant à leur revalorisation.



Avant l'intervention



Après l'intervention



Reconversion du palais en musée de la ville

Source : Tunis. Stratégie de sauvegarde durable. www.asmtunis.com/action-sauvegarde.

- Des opérations ponctuelles de restauration ont intéressé d'abord les monuments religieux (mosquées, zaouïas, ...), ensuite les anciennes medersas (écoles coraniques) et quelques grandes demeures reconverties en équipements collectifs (siège d'associations, centre de formation, bureaux équipements socioculturels, équipements).



Reconversion de demeure traditionnelle en crèche jardin d'enfants



Source : Tunis. Stratégie de sauvegarde durable. www.asmtunis.com/action-sauvegarde.



Reconversion de la Medersa en centre de formation artisanale

Aujourd'hui, une nouvelle loi a été promulguée (loi décembre 1993) permettant de dépasser les difficultés rencontrées à Hafsia, et de convaincre les décideurs de poursuivre cette politique de réhabilitation avec la mise en œuvre d'un nouveau projet concernant les immeubles sur-densifiés « les Oukalas» dans la Médina de Tunis³⁷.

Conclusion:

La maison traditionnelle constitue un élément essentiel dans les vieilles médinas du Maghreb. Elle a accueilli pendant longtemps des différentes manifestations culturelles et sociales de la famille. Il s'agit dans la plus part des cas, de structure qui s'organise autour d'une cour centrale.

Les projets de réhabilitation et de reconversion de maison traditionnelle par des marocains au même des étrangers sont devenues actuellement de plus en plus nombreux, c'est une nouvelle forme d'occupation d'espace médina et d'avertissement dans un pays dont le nombre de touristes ne cesse d'augmenté. Il faut mentionner que c'est aussi une nouvelle forme de réintégration de ce patrimoine au sein de la vie actuelle.

Par analogie à notre cas d'étude, l'état de délabrement du quartier Souika présente des ressemblances frappantes avec celui de Hafsia où les conditions déplorables de vie des habitants ont été la principale préoccupation qui a légitimé la reconstruction et le renouvellement du quartier pour une amélioration clairement apparente.

Cette étude consiste à faire une comparaison entre les différents exemples étrangers pris comme exemple :

Paramètre Ville	MAROC	SYRIE	TUNISIE
Cadre juridique et institutionnel	La loi n° 19-05 de 2005.	La loi n°222 de 1963.	La loi 94-35 du 24 février 1994.

³⁷ ASM (Association de Sauvegarde de la Médina de Tunis), (2007). Actions de sauvegarde, Projets de restructuration de réhabilitation urbaine « Stratégie de sauvegarde durable, le projet Hafsia ». <http://www.asmtunis.com/action-sauvegarde>.

Les principaux acteurs	-L'état (ministère de la culture). -Privés (marocains ou étrangers). -O.N.G.nationale et internationale (l'association marocaine chantiers des jeunes volontaires, Unesco...etc.)	-L'état (ministère de la culture). Privés (syriens ou étrangers). -O.N.G nationale et internationale (Réhabimed, Unesco... etc.) Privés (syrien ou étrangers).	-L'état (ministère de la culture). -Privés (Tunisiens ou étrangers). -O.N.G nationale et internationale (A.S.M, Icomos, Unesco...etc.)
Les projets traités	Projet de la réhabilitation et la reconversion de Riad « ESSABAH »	Réhabilitation et reconversion des maisons traditionnelle a Damas : Beit Jabri; Beit Farhi: Al Khaouali...	Restauration et reconversion de Dar « LASRAM ». -Rénovation du quartier « HAFSIA ».
Pathologies et dysfonctionnements	-Fissuration et l'effondrement partiel de quelques murs porteurs. -L'effritement de la brique pleine. -Dégradation des planchers en bois. -Dégradation des toitures -Dégradation des éléments décoratifs (céramique,...)	-Dégradation des enduits. -Remontée capillaire. - Fissuration des murs porteurs en pierre. -Dégradation des planchers. -Dégradations des éléments décoratifs. -Altération des revêtements en pierre de la cour.	-Fissuration et l'effondrement partiel de quelque mur porteur. -Détachement d'enduit sur les parties maçonnées et Perte des caractéristiques des enduits.-Dégradation des solives et planches.
Matériaux et les techniques de constructions	-L'utilisation de matériaux de construction d'origine (terre cuite, chaux, zellige...) -L'utilisation de techniques ancestrales.	-L'utilisation de matériaux de construction d'origine (pierre, toub, bois...). Plus des matériaux modernes pour quelques cas -L'utilisation de techniques ancestrales.	-L'utilisation de matériaux de construction d'origine (pierre, toub, bois...). -L'utilisation de techniques ancestrales.
Mise à niveau et ajouts	-L'installation de nouveaux espaces adaptés aux nouvelles fonctions. -L'installation de verrière pour protéger le patio. -Mise a niveau des réseaux intérieurs (assainissement, électricité... -Reconstruction de la toiture.	-Mise à niveau des réseaux intérieurs (assainissement, électricité...) -L'installation de verrière pour protéger le patio. - Réparation des enduits et peintures. - Renforcement des piliers (en pierre) par des profilés métallique appuyés sur le sol.	-Installer ou refaire les voiries et les réseaux (assainissement, eau, électricité, éclairage public...) -Démolition des rajouts. -Reconstruction des parties effondrées. - Reconstruction des planchers et toiture (en adaptant à l'existant).
Les nouvelles fonctions	- Reconversion en maison d'hôte.	- Reconversion en hôtel, et restaurant.	- Reconversion en musée et équipement socioculturel.

Conclusion de la première partie :

La préservation du patrimoine engage une double action ; celle de protection et celle de conservation. Pour la première, il s'agit de mettre en place une stratégie de protection qui se traduit par le cadre réglementaire et juridique en termes de lois et textes normatifs. Un arsenal de textes normatifs produits par l'Unesco dans ses actes, séminaires et conférences et relatifs à la protection des ensembles, villes et villages, cœurs de villes, centres urbains, anciens bourgs et quartiers, est mis en place.

La seconde action est interventionniste, elle concerne les méthodes et pratiques de traitement physique à prévoir pour l'objet et selon le cas. Tous ces actes de restauration, de rénovation, de reconstruction compris dans le spectre de l'opération de réhabilitation et de reconversion, s'agissant d'un tissu ancien à prendre en charge dans sa globalité, c'est-à-dire dans toutes les dimensions, qu'elles soient historiques, esthétique, sociale ou technique.

Par l'analyse des modèles parmi d'autres, nous concluons la première partie, en avançant que la gestion de ce type de patrimoine (ensembles historiques, villes et paysages) est complexe, eu égard aux différentes situations où l'action à mener vise des objectifs relevant de la préservation du bâti et de sa mise aux normes de vie et d'usage contemporains dans sa globalité.

Une action qui se doit de prendre en charge le « contenu », habitant et usager, par la réhabilitation, revitalisation du tissu social vulnérable dans une série de mesures où le citoyen habitant et usager est intégré dans le développement de cette action de réhabilitation qui tend à assurer l'équilibre entre le cadre de vie et le mode de vie.

Notre étude est plutôt à caractère explicatif et opérationnel, ainsi nous engageons dans la deuxième partie de ce travail une série d'investigations relatives à notre champs de recherche et dans le périmètre de sauvegarde du centre historique de Constantine.

- DEUXIEME PARTIE : LE SECTEUR SAUVEGARDE DU CENTRE HISTORIQUE DE CONSTANTINE, DIAGNOSTIC, ETAT DES LIEUX ET REALITE DU TERRAIN.

Introduction de la deuxième partie :

Nous abordons la deuxième partie de notre recherche de faire un constat sur le secteur sauvegardé du centre historique de Constantine en situant l'objet d'étude (maison Daikha), et de l'état des lieux du quartier Souika, à partir du déterminant spatial, c'est-à-dire on va étudier notre objet à l'échelle territoriale par l'interprétation des cartes historiques et cadastre, en déterminant la genèse et l'évolution de l'édifice dans son territoire, le système viaire, l'état du bâti et l'histoire des usages.

Il s'agit de le situer selon sa conception et sa réalisation dans la culture architecturale de son époque, d'une autre façon on va essayer de retrouver à quel courant architecturale il est affilié, avec une analyse comparative entre la maison constantinoise (maison Daikha) et la maison de la Casbah d'Alger et faire sortir les points forts et faibles de chacune.

Par l'analyse formelle, géométrique, structurelle, et spatiale on va définir la différente valeur de l'édifice et donc la qualité de l'objet, avec un reportage photo. Dans lequel on synthétise l'ensemble des alternatives et actions menées à ce jour, dans la tentative de préservation du patrimoine «monument » puis ensemble urbain «secteur sauvegardé», ainsi les questions qui animent ce chapitre seraient:

- Quels types d'action faut-il mener ?
- En quoi la proposition retenue met-elle «en valeur le caractère patrimonial de la maison et ses caractéristiques architecturales» ?

Pour cela il faut pour chaque point développé, retrouver la valeur déduite et les actions à mener (à l'échelle des abords, de l'histoire, des usages, du style, des composantes structurelles constructives et décoratives).

CHAPITRE III :

1. Introduction :

Aujourd'hui, les villes algériennes ont fait sujet de plusieurs études et interventions de la sauvegarde du cadre bâti en apportant diverses opérations ; par exemple la réhabilitation de la casbah d'Alger, la vieille ville d'Oran, la restauration de l'église notre dame d'Afrique, la médina de Constantine et *"Aucune ville au monde ne sait parler comme Constantine, elle ne se présente pas, elle s'affirme au regard et l'éblouit"*³⁸.

Son originalité est la conjugaison du site avec l'histoire pour faire une ville, Constantine a été habitée depuis fort longtemps (5 ou 6 millénaires avant J.C) et a constitué un véritable carrefour des civilisations méditerranéennes marquées successivement par les apports, numide, romain, byzantin, arabo-musulman, ottoman puis **récemment** français.

Des opérations de réhabilitation et de restauration et même de reconversion **qui** ont été programmées, et autres qui sont en cours pour sauver le maximum de ce qui peut être sauvegardé de cet héritage, par exemple la restauration du palais du Bey, réhabilitation des maisons 19,21.....

Donc :

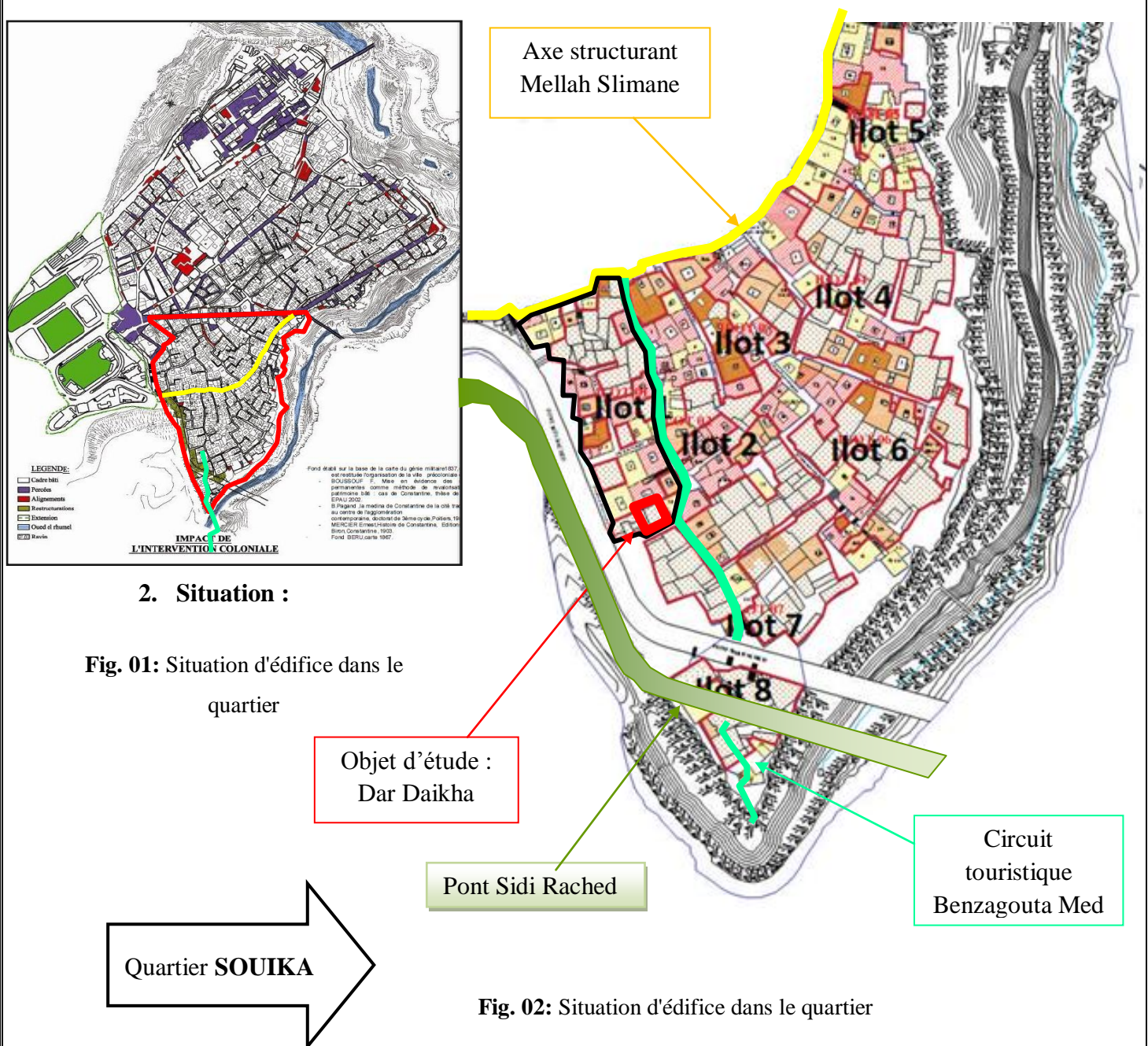
- **Y a-t-il une possibilité de réanimer la médina ?**
- **Comment peut-on conserver notre patrimoine architectural porteur de notre identité et culture? Et sauver ce qui reste ?**
- **Aura-t-il des tentatives pour faire classer la médina un patrimoine Mondial ?**



³⁸ Maqam, Constantine Capital de la Culture Arabe 2015 « le monde est là, Constantine rayonne » numéro 01 avril 2015.

Observation :

J'ai rencontrée beaucoup de difficultés en matière de la documentation notamment sur les cartes historiques, les relevés métrique et même l'histoire des usagers. Delà j'ai été obligée de récupérer les différents plans ainsi que les photographies anciennes et les restituer, et j'ai adoptée dans cette recherche sur des hypothèses et des observations basées sur la superposition des cartes historiques.



- C'est l'ilot numéro 1 de la basse Souika, c'est un tissu dense, irrigué de voies et ruelles obéissant à la topographie du site produisant un parcellaire de forme géométrique irrégulière
- Notre objet d'étude possède une situation très intéressante d'une accessibilité directe du pont de Sidi Rached et d'une vue panoramique de ce dernier.
- Il est limité au nord par la rue **Mellah Slimane** à l'ouest par le **Pont Sidi Rached**, à l'est par le circuit touristique **Ben Zagouta Med**, au sud par des poches vides
- Il constitue la façade urbaine de la partie Sud de la Médina.
- C'est la partie la plus endommagée et délaissée dans la Medina de Constantine.

3. Hypothèse de l'évolution du quartier dans la ville:



Fig. 03: Carte topographique de la ville de Constantine
 Source: PPSMVSS de Constantine, 3eme phase



Objet d'étude :
 Dar Daikha

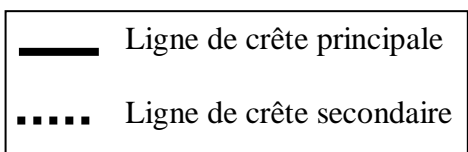


Fig. 04: Carte du cadre bâti à l'époque ottomane
 Source: traitement d'auteur

❖ D'après la superposition des plans cadastraux, on peut conclure que la voie Ben Zegouta Med est une voie historique

➤ **La 1ere Hypothèse:** Le tissu urbain a évolué sur les parcours de crête secondaires suivant la morphologie du site.

➤ **La 2eme Hypothèse:**

Le dédoublement s'est fait vers le bas (vers le point le plus proche à l'oued)

D'après la datation des édifices **voisinant** on peut conclure que notre édifice date de l'époque Ottomane entre (1756-1771)

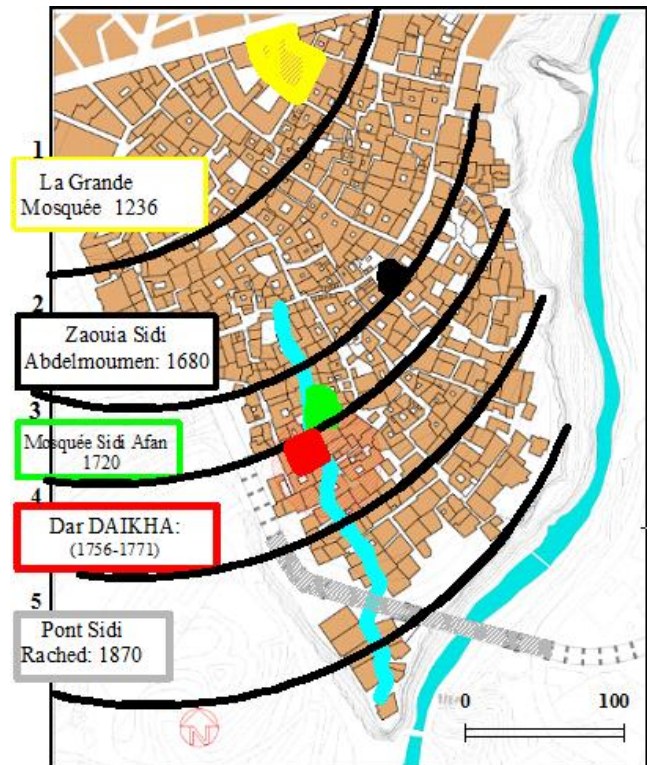


Fig. 05 : Carte Hypothétique de l'évolution du cadre bâti

1. Genèse et évolution de la parcelle :

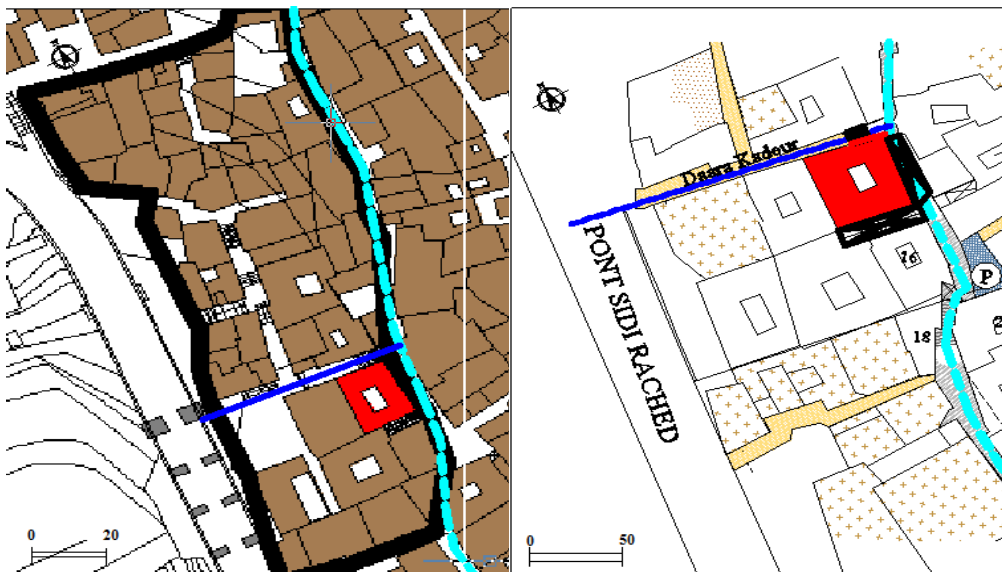
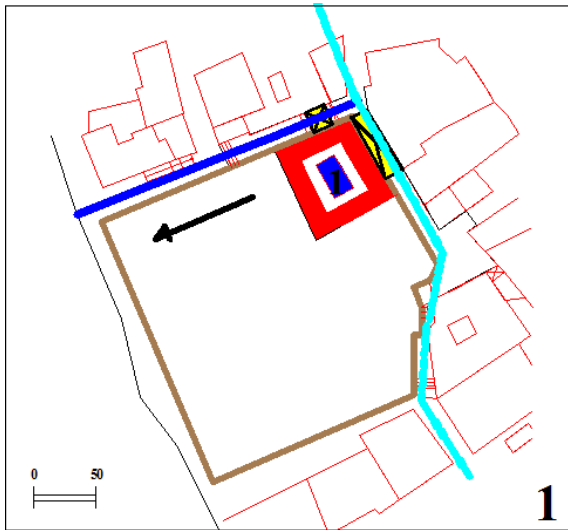


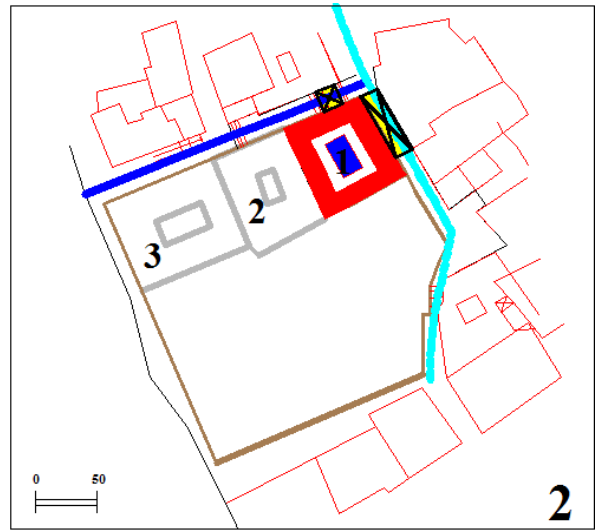
Fig. 09: Plan de situation de la maison dans le quartier
Source: traitement de l'auteur

La maison Daikha d'une position d'angle occupe toute la surface de la parcelle, cette dernière n'a subi aucune transformation elle a été édifée en tant qu'une maison et elle demeure toujours

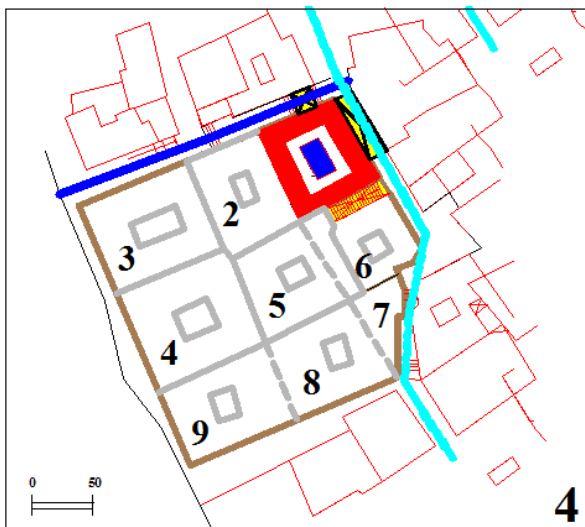
2. Genèse et évolution des parcelles avoisinantes :



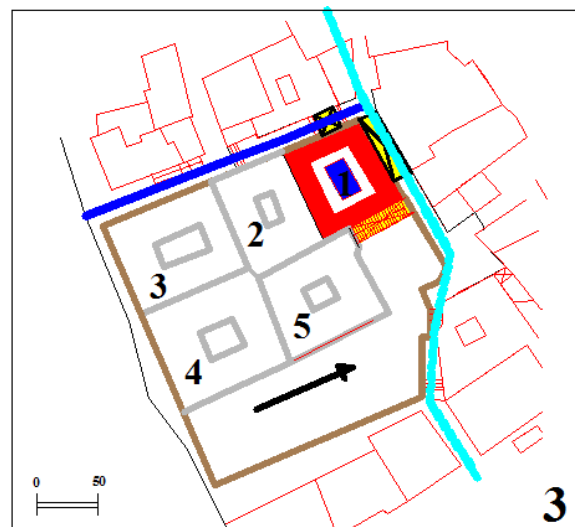
L'unité d'habitation est **créer** au départ, à partir de la pièce ou chambre avec un espace de circulation à l'accès et une cour ou jardin



D'autres unités de même conception se greffent avec la 1ere.
La formation du tissu est ainsi obtenue et hiérarchisée de l'unité à l'ilot



la naissance d'une **impasse**(le résultat de l'envahissement des maisons/ ils sont rarement respectés car ils seront vite envahis et deviendront des Sabbat)



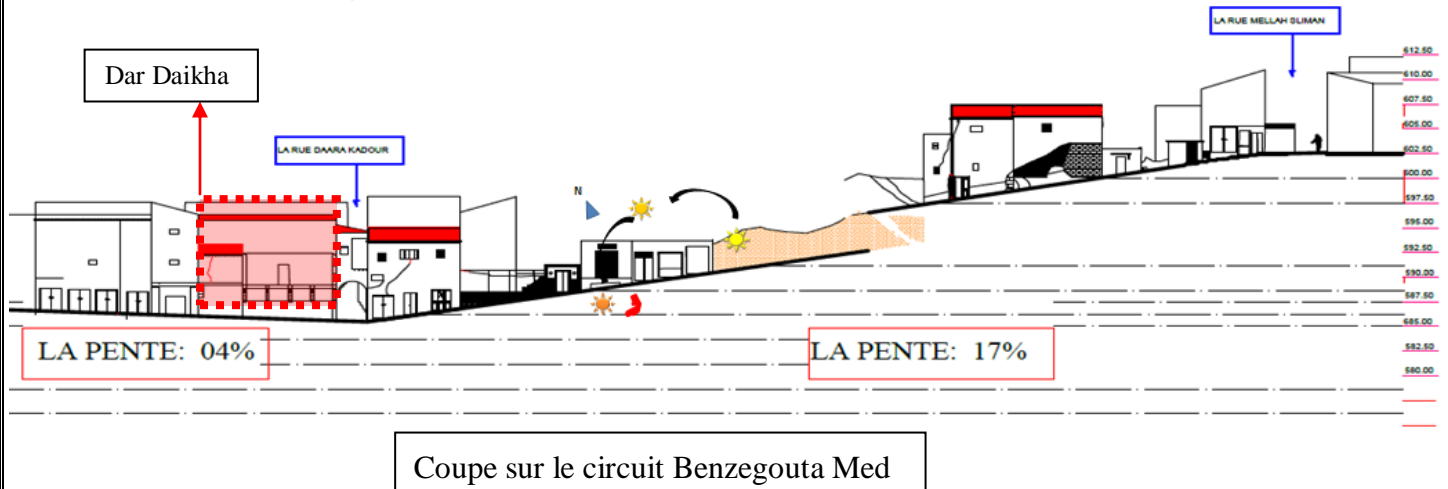
Arrivée à une certaine limite ou une voie existante

Fig. 10: Carte Hypothétique de l'évolution des parcelles avoisinante dans le quartier

Les chambres
 Patio
 Circulation
 Sabbat

3. Aspect du bâti environnant :

3.1 Façade urbaine:



3.2 La vocation et la typologie du bâti environnant :



Fig. 11: Plan de situation de la maison dans l'ilot

- Le quartier d'intervention a vocation résidentiel
- Des maisons du type **(O)**, occupent des parcelles cadastrales de dimensions moyennes introverties.
- Le gabarit des maisons est homogène entre R+1 et R+2, le skyline est respecté



Vue vers le patio de la maison

3.3 L'accessibilité:

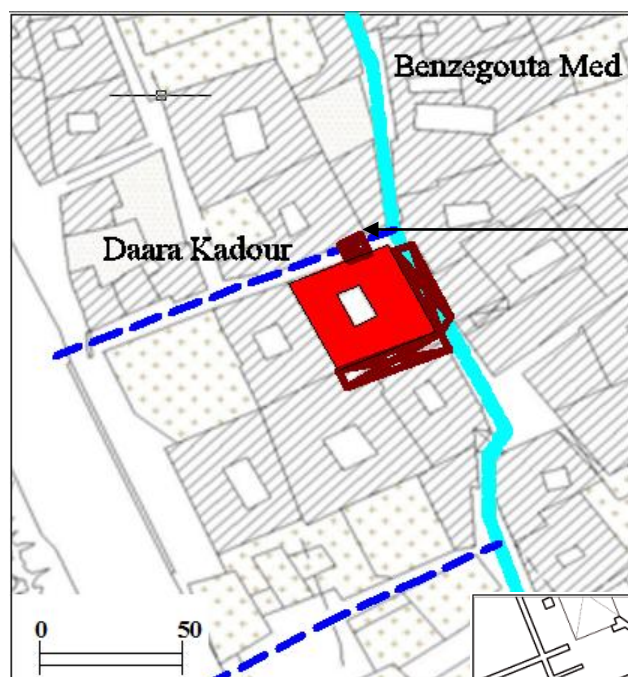


Fig. 12: accessibilité de la maison Daikha dans le quartier
Source: traitement d'auteur

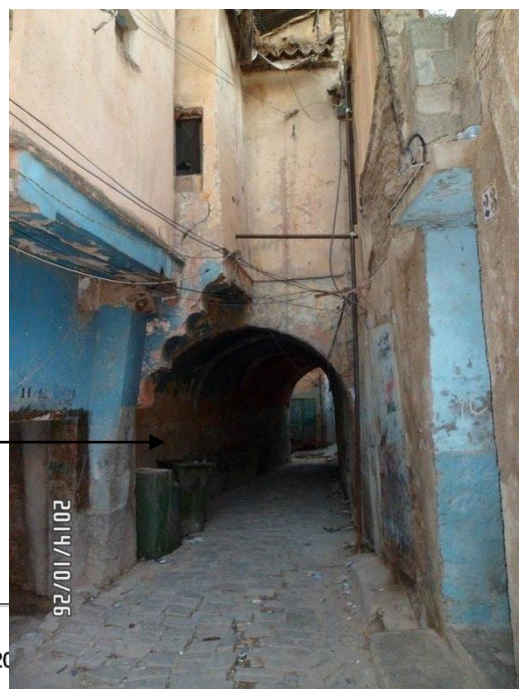


Fig. 13: Sabbat de la maison Daikha (l'entrée)
Source: Personnelle

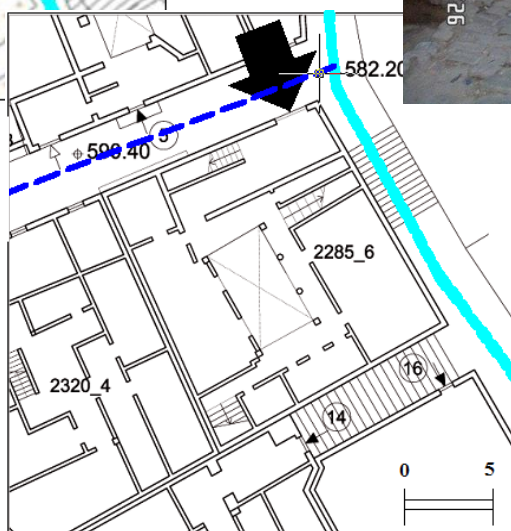


Fig. 14: Plan de Dar Daikha
Source: OGEBC de Constantine

➤ La maison « Daikha » est accessible par deux passages :

-Rue Daara Kadour et le circuit touristique Benzegouta Med et occupe une parcelle délimitée par deux passages couverts (sabbat), sur lesquels elle chevauche et s'appuie dans ses niveaux supérieurs.

➤ **L'importance des voies:**

- la voie Benzegouta Med deviendra un circuit touristique car :

* C'est une voie historique

* Elle relie deux événements remarquables, la voie structurante du quartier (Rue Mellah Slimane, et le Mausolée Sidi Rached).

Conclusion :

✓ Valeurs de position :

- Accessibilité par le circuit touristique et historique Benzegouta Med
- En juxtaposition avec la placette Mellah Djabia
- Se trouve dans un site naturel d'une grande valeur (le rocher)
- Une vue vers le pont Sidi Rached
- Réseau viaire qui obéit encore à la hiérarchisation spatiale de la ville musulmane.
- l'interpénétration plein/vide (les Sabbat)
- En juxtaposition avec la mosquée historique Sidi Affan

✓ Valeurs historiques:

- Un édifice qui date de la période ottomane (18eme siècle)
- Un édifice qui a joué un rôle dans l'histoire de la ville, et dans la vie de ses personnages les plus marquants. (Le bey Mohamed el chérif et sa fille el Daikha)

4. Histoire des usages:

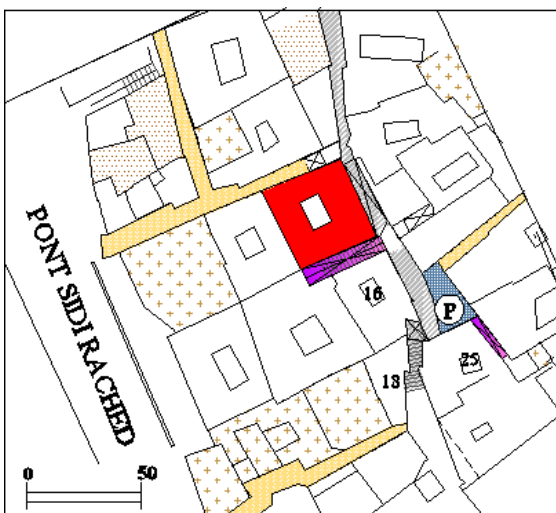


Fig. 15 : plan de masse de la maison Daikha



Fig. 16: Façade intérieure de la maison
Source: personnelle

➤ Pendant la période Ottomane:

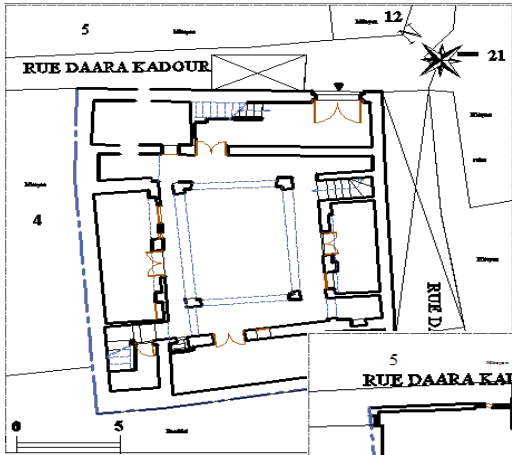


Fig. 17: Plan de RDC

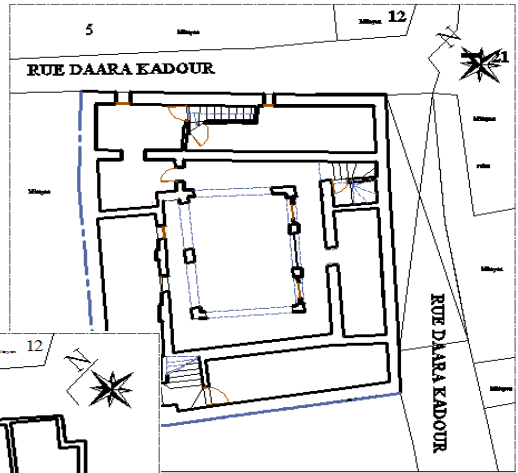
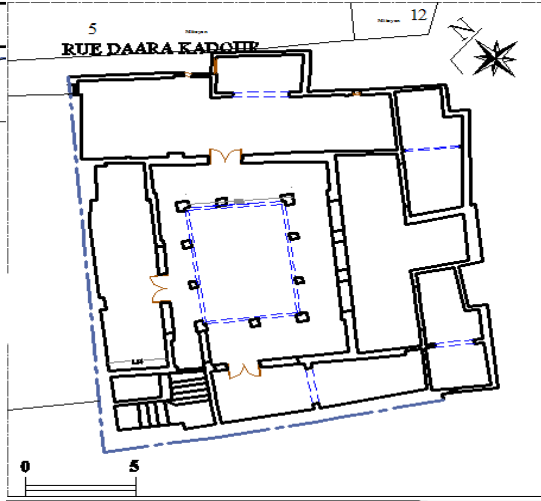


Fig. 18: Plan de Sedda



➤ Pendant la période coloniale

La modification du plancher de la galerie en rajoutant un plancher métallique pour reprendre la circulation

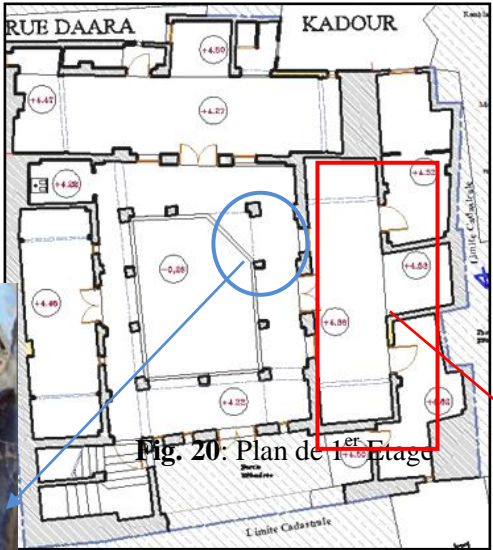


Fig. 20: Plan de 1er Etage

Le remplacement de la dalle initiale avec celle correspondant à la typologie française



➤ **Pendant la période récente:**

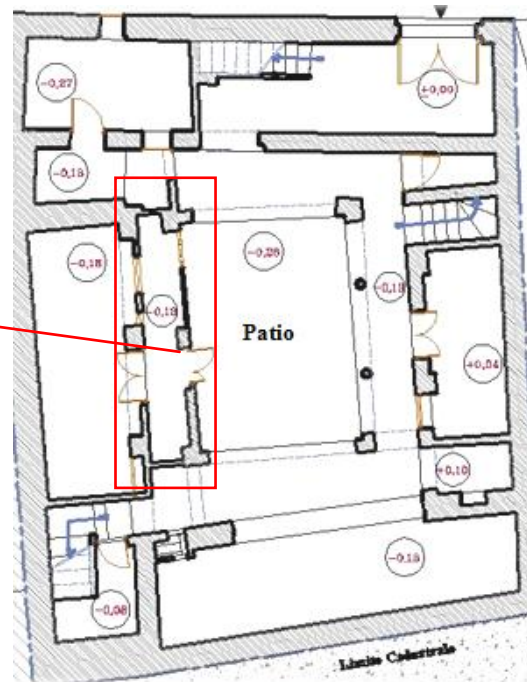


Fig. 21: Plan de RDC

Des rajouts en briques creuses pour le besoin de sanitaire

5. La référence stylistique:

- **Le courant architectural:** architecture de la période **Ottomane**, style arabo **mauresque** !
- **La typologie architecturale de la maison:** Maison à patio

-Dans notre cas d'étude, la maison 06 répond aux caractéristiques typologiques définies plus haut, elle correspond à la typologie en **O**, maison traditionnelle introvertie en parcelle cadastrale de dimension moyenne à patio central

➤ **Valeurs stylistique :**

Dans la typologie traditionnelle : les maisons à valeur architecturales, sont généralement les grandes maisons appartenant autrefois à des familles notables, **qui**

-Maison typiquement Mauresque

-La richesse de la maison en éléments architectoniques tels que:

- Les arcs
- Les colonnes et les chapiteaux
- La menuiserie en bois noble
- Les coupoles

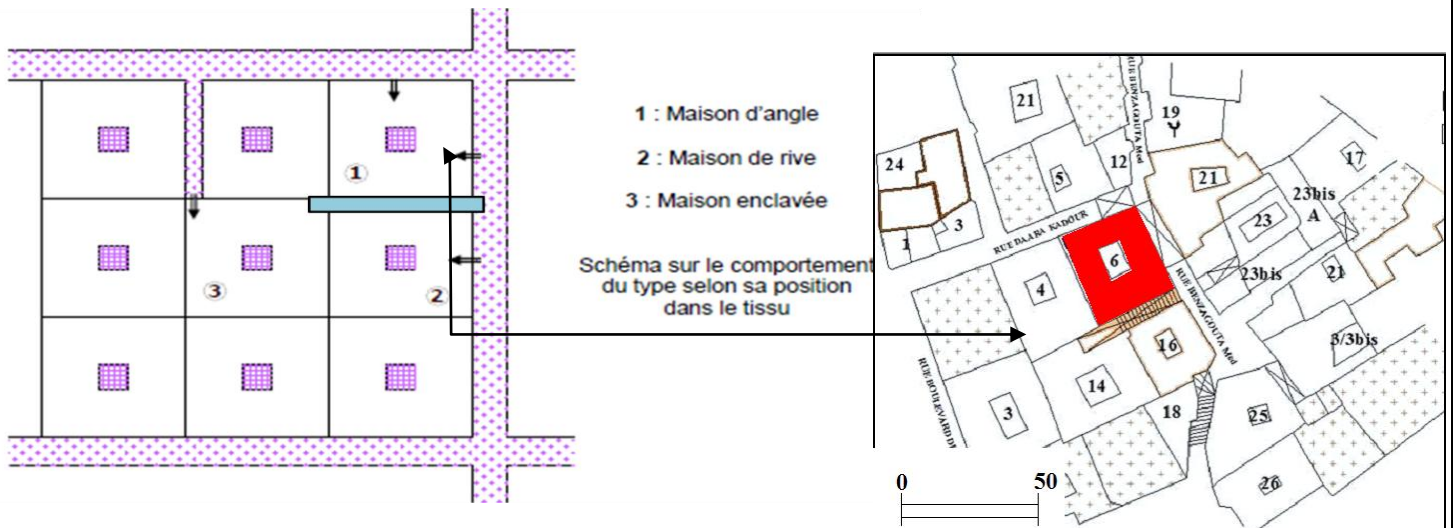
- Les kbous décorés

-L'utilisation de certains matériaux en décoration ou en revêtement, tels que le marbre, la faïence, le plâtre sculpté...

-L'épigraphie dans la sculpture en plâtre

-Le patio central avec ses galeries de différentes façades

6. Analyse formelle :



Forme	Typologie	Surface	Mitoyenneté	Niveau
Irrégulière	Traditionnel a patio central type « O »	220 m ²	Sur 3 cotés	R+2

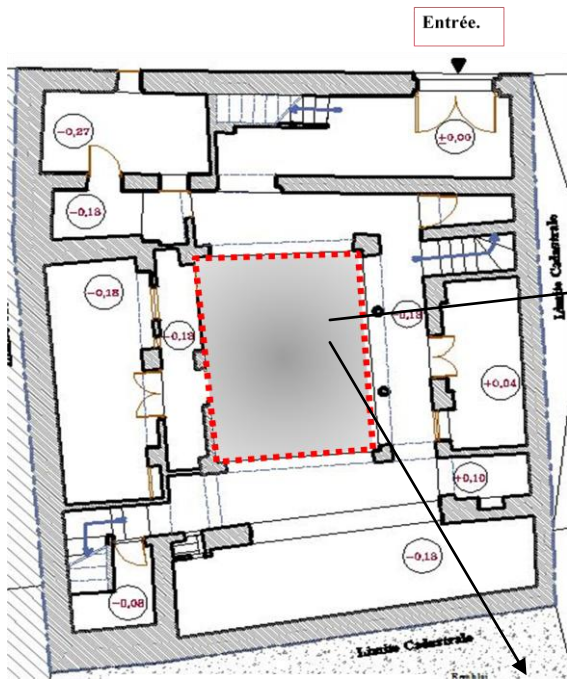


Fig. 22: Plan de RDC

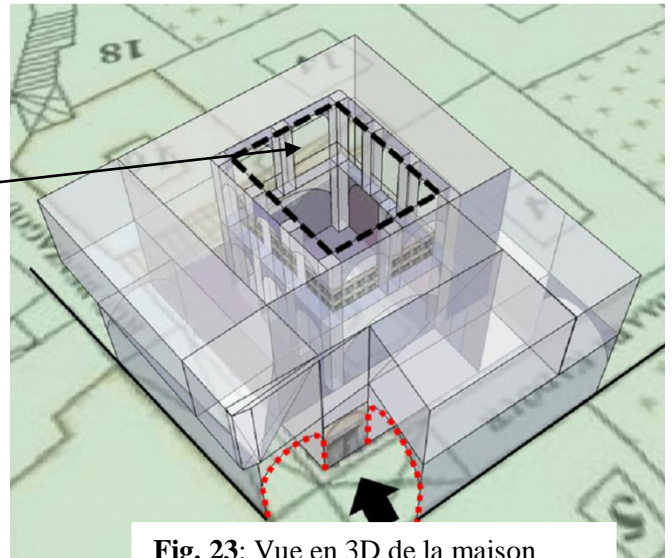


Fig. 23: Vue en 3D de la maison

Le phénomène de la densification est lié à la saturation de la parcelle. Partant de l'unité de base vers son extension et son évolution, le comblement des espaces libres à l'intérieur de la parcelle, l'extension verticale et vers l'extérieur de la parcelle par l'imbrication des maisons les unes dans les autres au premier niveau et même au deuxième. Cette distribution et ces chevauchements entre maisons couvrent l'espace de la rue sans fermer le passage et engendrent le passage couvert (Sabbat)

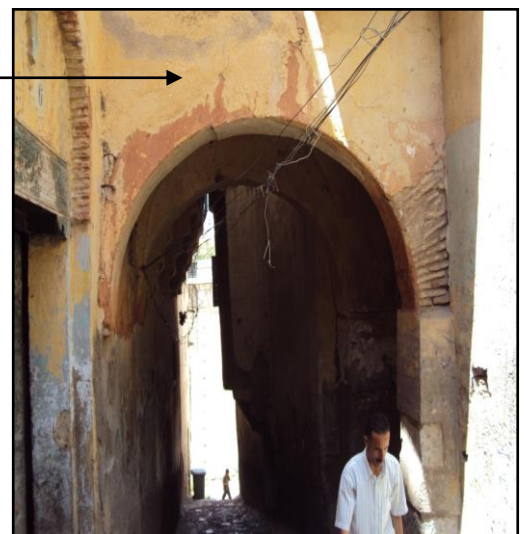
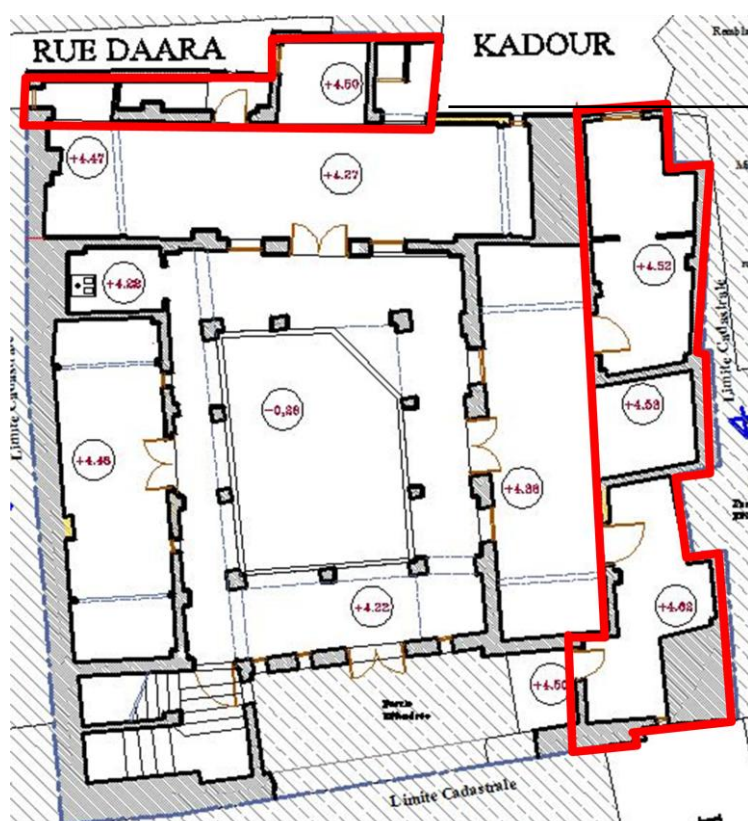


Fig. 25: Sabbat 1

7. Analyse géométrique :

La première édification qui est le type de base ou originel, est une construction rectangulaire de 2 à 3 mètres de largeur, sur une longueur triple de sa largeur (6 à 9 mètre)... C'est bien le PATIO

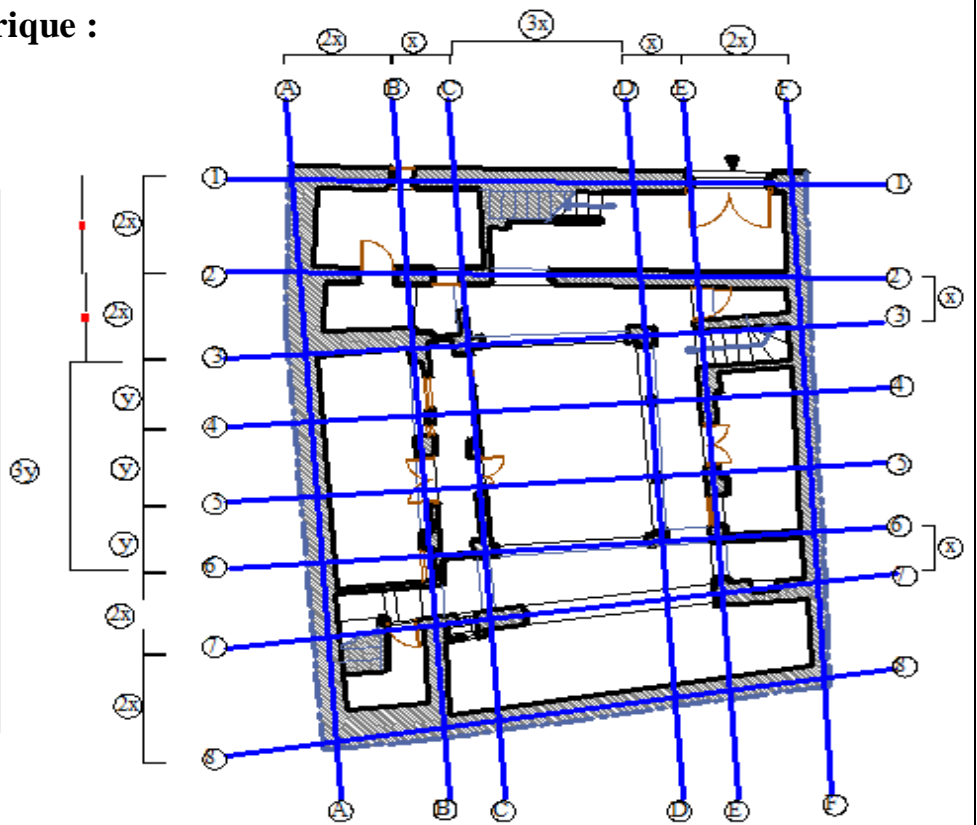


Fig. 27 : Plan de RDC

Un petit changement dans la trame est due par le besoin d'élargissement des chambre d'étage en utilisant l'espace des sabbats et l'apparition des kbous

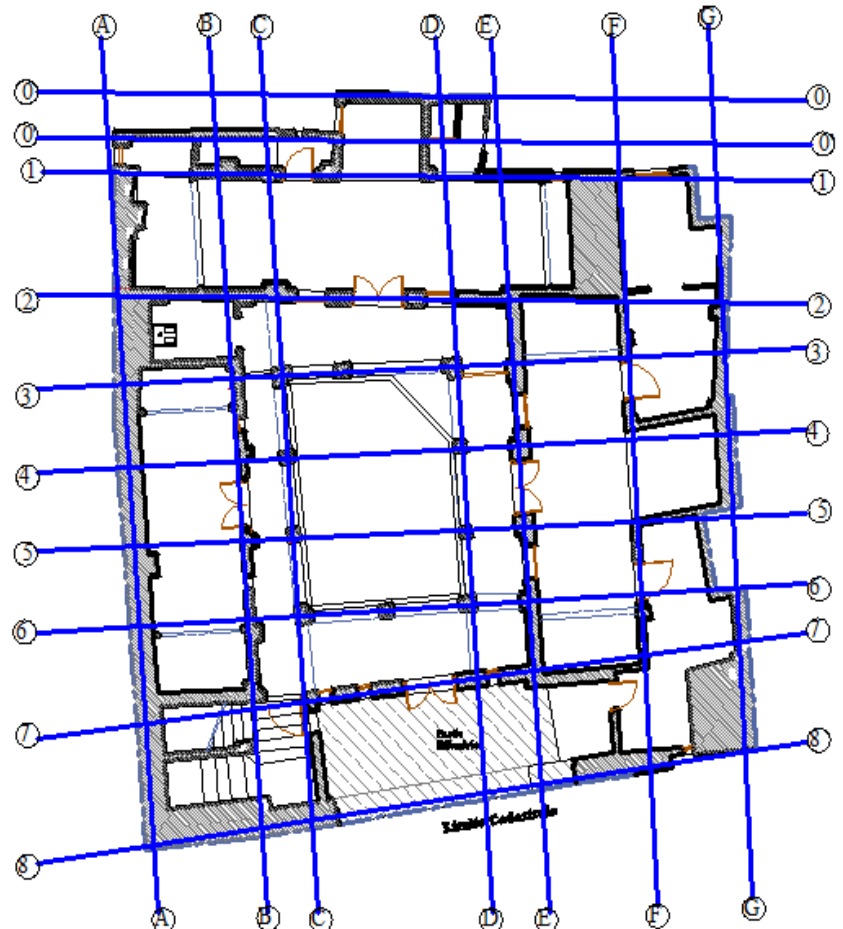


Fig. 28 : Plan de 1^{er} étage

8. Analyse structurelle :

Habituellement, les murs des constructions anciennes sont constitués d'une maçonnerie de (pierre, brique, moellon, brique de terre crue) unie par un liant de mortier de chaux.

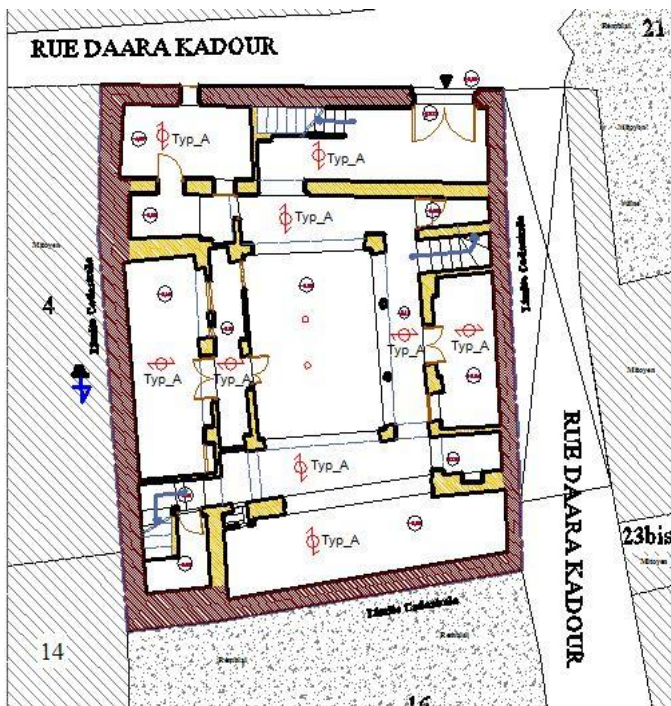


Fig. 29 : Plan de RDC

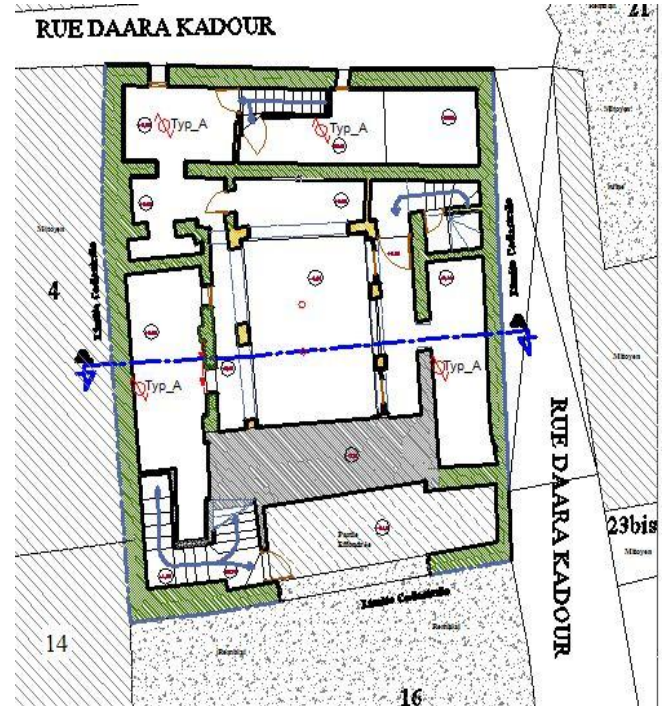


Fig. 30 : Plan de Sedda

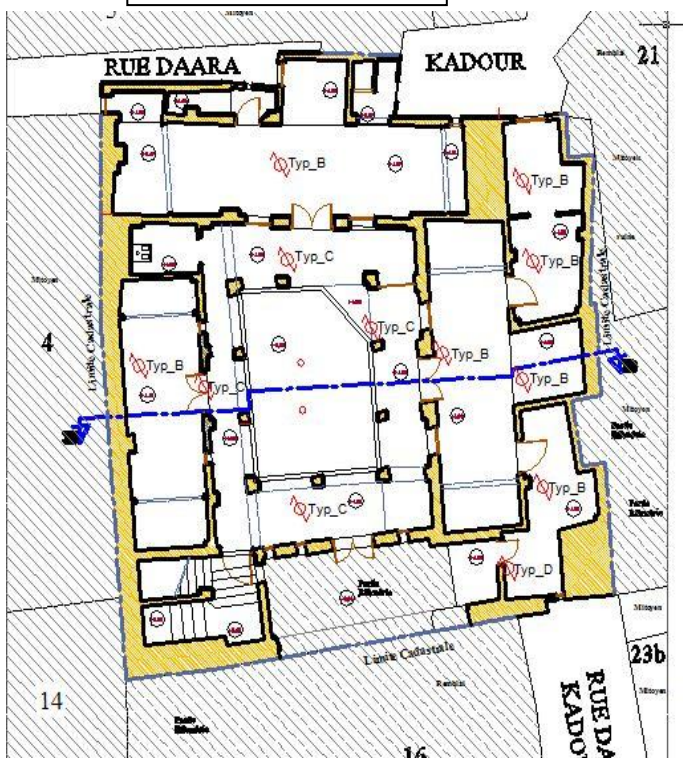
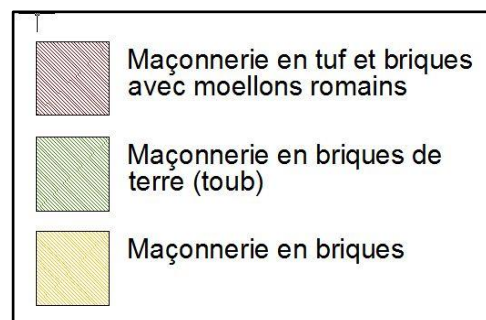


Fig. 31 : Plan de 1^{er} étage

9.



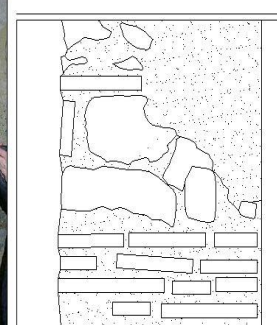
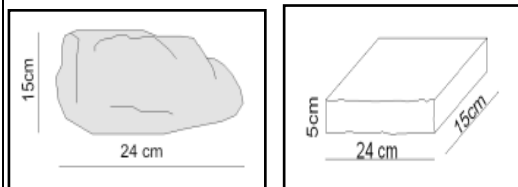
11.1 Structure verticale :

Les maçonneries :

Les structures en élévation des maisons traditionnelles de la vieille ville de Constantine ont pour la plupart des traits communs. Les parois qui constituent les maçonneries extérieures, ont, généralement une épaisseur de 50 à 60 cm qui se réduit aux étages supérieurs pour atteindre des dimensions de 25 cm environ, alors que celles qui délimitent l'espace central ouvert (wast el-dar), ainsi que les parois transversales mesurent 20-30 cm.

1- Les murs porteurs en pierre et brique pleine :

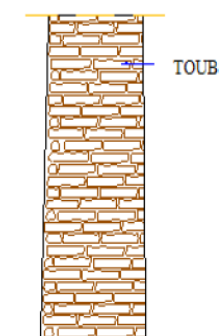
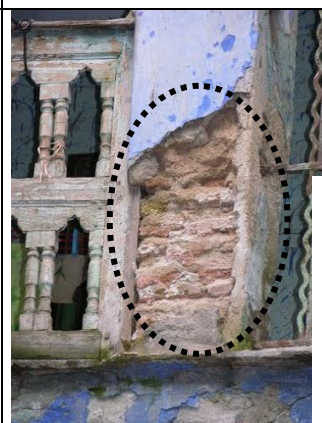
Il s'agit d'un mur composé de plusieurs rangées de moellons, intercalées par deux rangées de briques pleines. La distance entre les deux matériaux varie de 60 à 80 cm. La pose est assurée par le mortier de chaux. Les dimensions du moellon sont de 25 jusqu'à 40 cm, inscrit dans un cube ou un parallélépipède. Les dimensions de la brique pleine sont de 4/13/24 cm.



rapp. 1:10

2- Les murs porteurs en brique de terre (toub):

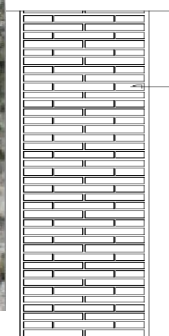
Ce sont des murs construits en brique de terre (toub), dont l'épaisseur varie entre 30 et 70 cm. Le mur est large à la base, et diminue d'épaisseur au fur et à mesure qu'il monte en hauteur. Les dimensions de la brique de terre sont : 5/10/20 cm jusqu'à 25 cm. La pose est assurée par le mortier de chaux. Il présente également une bonne isolation acoustique et thermique.



COUPE DANS LE MUR

3- Les murs porteurs en brique pleine :

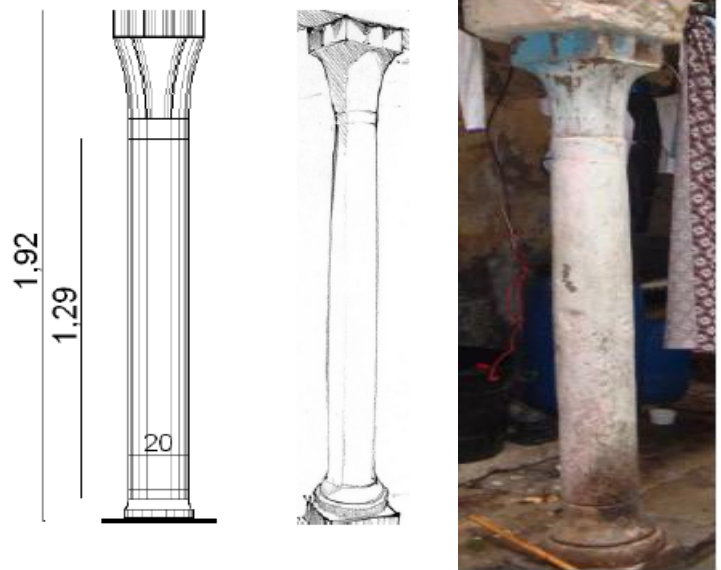
Ce sont des murs construits entièrement en brique pleine dont l'épaisseur varie entre 50 et 70 cm. Le mortier utilisé entre les pièces de la brique est à base de chaux hydraulique.



11.2 Les points d'appuis :

1- Les colonnes :

Les colonnes se trouvent seulement autour du patio du RDC. Elles assurent le support de la galerie du niveau supérieur. Elles ont des formes qui diffèrent d'une maison à une autre constituée de deux grandes pièces en tuf ou en marbre superposées qui reposent sur une base carré en un seul bloc de pierre. Dans plusieurs grandes maisons à valeur architecturale, les colonnes sont des éléments datant de l'époque romaine et réutilisées dans la construction de la bâtisse à l'époque ottomane ou arabo-musulmane.



2- Les piliers :

Les piliers sont en brique pleine. Ils servent de points d'appuis et de support de la galerie, ainsi que des planchers.



11.3 La structure horizontale :

1- Les planchers :

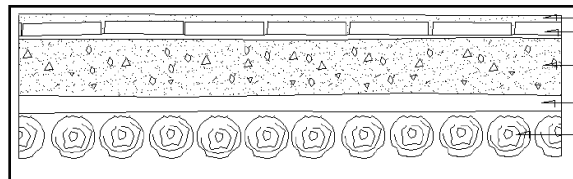
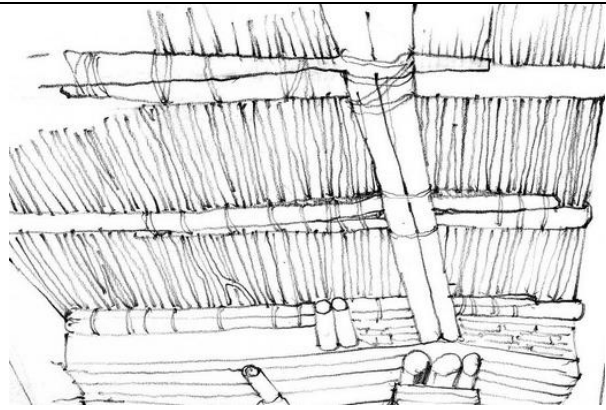
Typologie 1 :

Les Planchers en bois sont réalisés avec une ossature de poutre principale et secondaire en bois



Typologie 2 :

Dans le 2ème type de plancher, nous avons une seule nappe de support constituée d'une série de troncs serrés les uns contre les autres. Le diamètre varie entre 11 et 13 cm. Sur ces troncs reposent des solives serrées et attachées avec une corde. Le diamètre des solives varie entre 4 et 7cm. Dans les deux types de plancher, le remplissage et le revêtement est le même. Ce dernier est un mélange de boue, de chaux, de débris de bois et de pierres. L'épaisseur varie entre 15 et 30 cm.



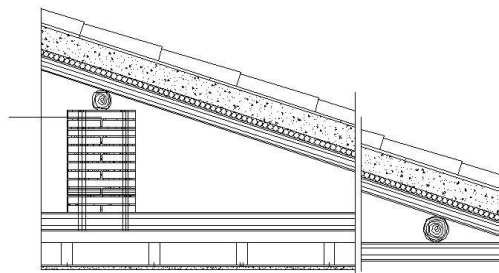
2- Les couvertures :

Les couvertures sont inclinées et réalisées, avec une charpente simple formée de soliveaux

Le plancher des combles est réalisé avec une charpente principale de poutrelles à laquelle ont été cloués des roseaux ou des listels en bois enduit. Il est intéressant de remarquer l'importante fonction de régulation thermique de la pièce comprise entre la couverture et le plancher des combles qui possède une capacité isolante.



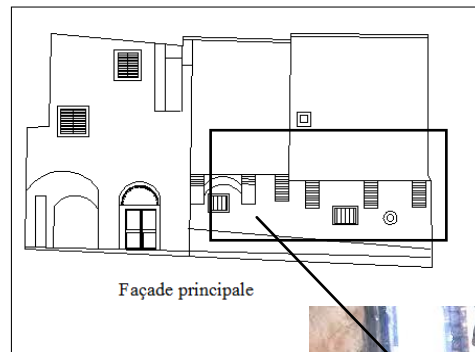
Typologie B



11.4 Les éléments architectoniques :

1- Le kbou :

Il existe un grand nombre d'encorbellement. Ceux sont les avant corps qui se prolongent à l'extérieur d'une façade pour créer des ouvertures vers l'extérieur. Ils sortent en porte à faux, soutenus par un jambage en maçonnerie de briques et en rondins



2- Les voutes et les coupoles:

Ce sont des éléments architectoniques maçonnés qui couvrent parfois certains espaces dans les maisons tels que les entrées, les paliers d'escaliers et certaines pièces essentielles (comme la chambre de la princesse Daikha)



12. Analyse spatiale :

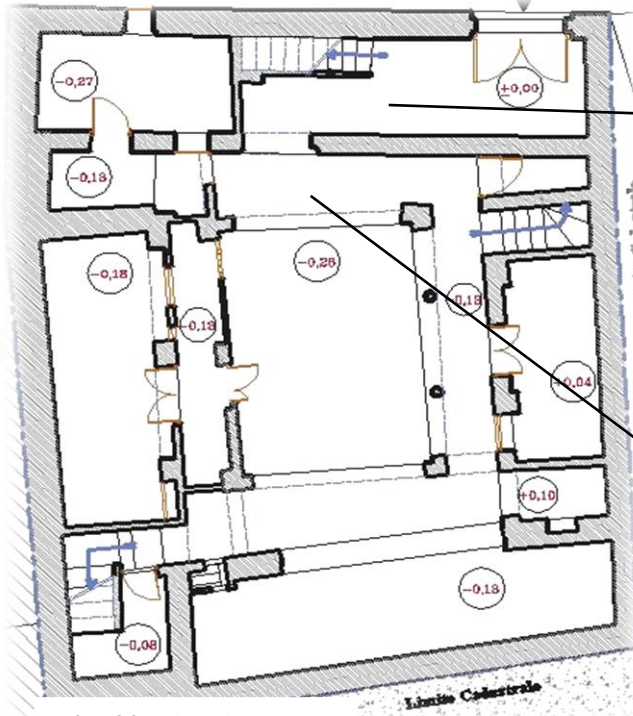


Fig. 32: Plan de RDC



La Skifa, aménagée juste à l'entrée accuse la forme rectangulaire dans laquelle l'accès de l'extérieur est décalé de celui qui mène vers l'intérieur sur le patio



Les pièces sont de forme rectangulaire et s'ouvrent sur les galeries à tous les niveaux de la maison par une porte et une ou deux fenêtres de dimensions variables.

Les galeries permettant la distribution et l'ouverture sur le patio des pièces intérieures sont articulées autour et s'ouvrent par des arcs portés sur des piliers au niveau des quatre angles et des colonnes monolithes

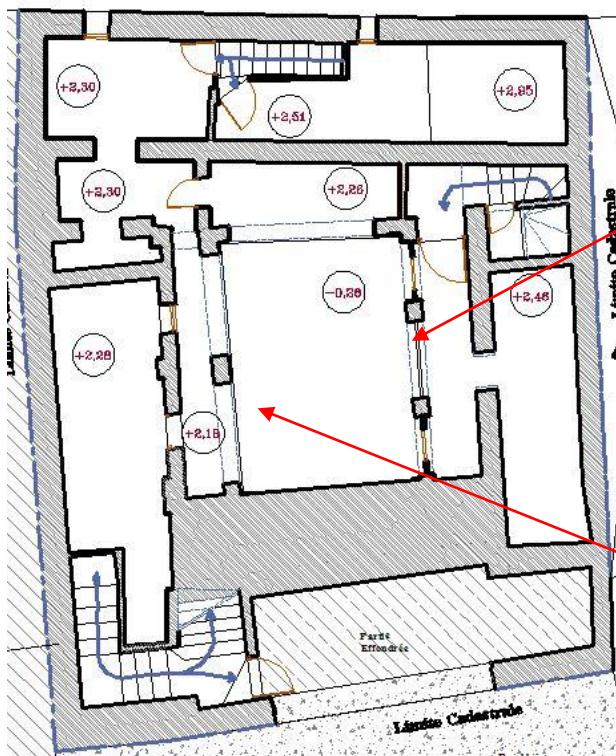
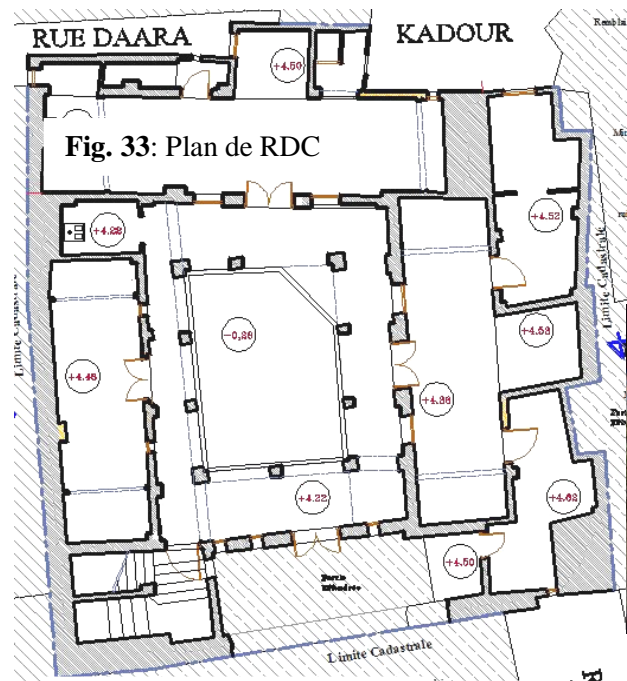


Fig. 33: Plan de Sedda



L'étage intermédiaire (Sedda) est composé de pièces à hauteur réduite et accessibles par les galeries autour du patio. Celles-ci sont de configuration rectangulaire et les portes sont disposées sur le côté et non au centre.



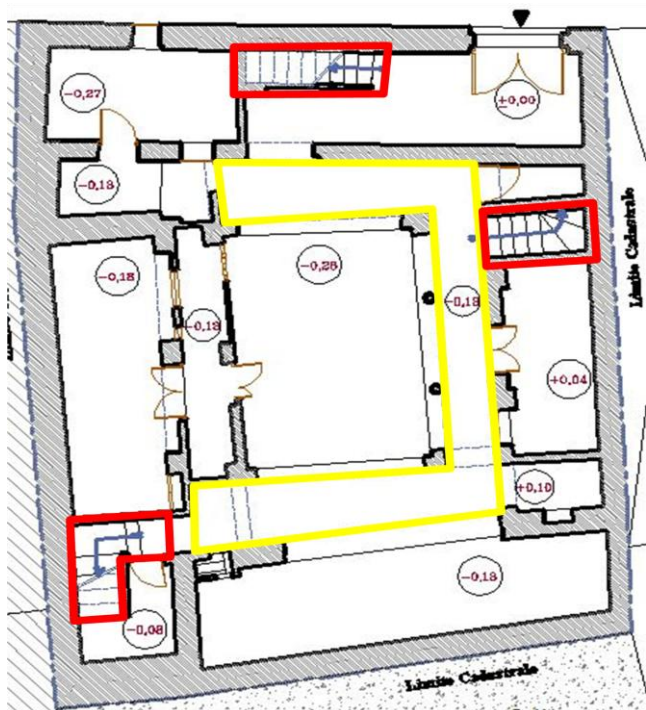


Pièce (**bit**) à l'étage, donnant sur la galerie (**sotha**), percée d'une porte au centre et deux fenêtres de part et d'autre. (Éclairage, ensoleillement et aération).

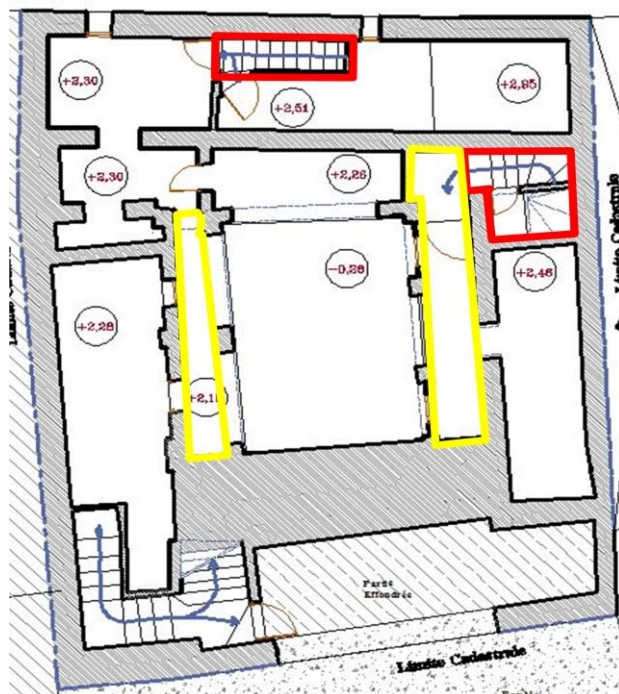


Fig. 34: Plan de 1^{er} étage

12.1 La circulation :



RDC

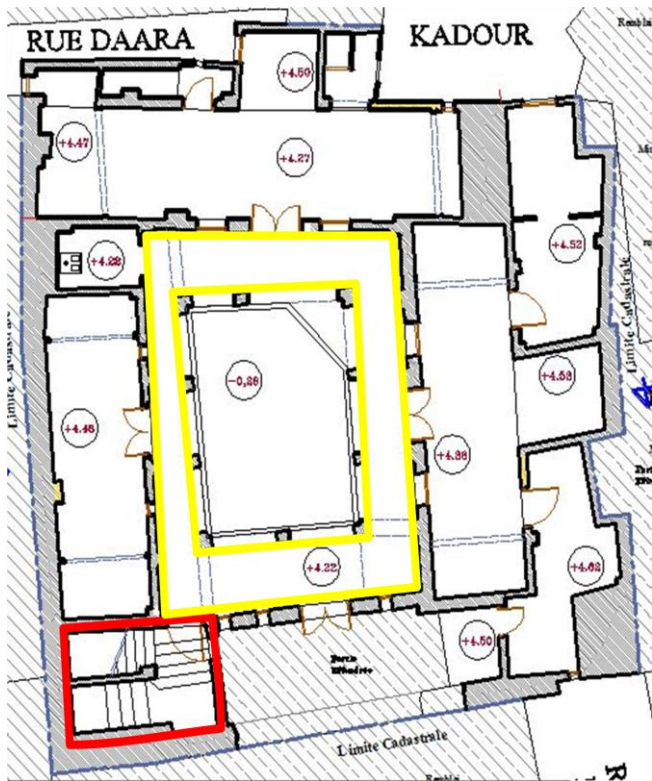


Sedda

Le rapport entre la circulation verticale ■ / horizontale ■ et la surface totale de la maison

La circulation >Verticale présente 1.50%
>Horizontale Présente 4.50%
De la surface totale

La circulation >Verticale présente 1.0%
>Horizontale Présente 2.20%
De la surface totale



La circulation >**Verticale** présente 1.20%
>**Horizontale** Présente 5.00%
De la surface totale

Conclusion :

✓ Valeur géométrique :

-Une géométrie qui suit la topographie du site

✓ Valeur structurelle :

-Colonne en marbre, tuf ou pierre et bois.

-Structure en portique: La combinaison de la structure verticale en pilier, poteau et colonne, donne l'élément composé de structure en portique en arc, ou à linteau en bois.

- Ainsi que les structures qui débordent et envahissent la rue sont par contre réalisés en brique (Kbou et sabbat)

-La coupole.

✓ Valeur spatiale :

-La maison possède une hiérarchisation de l'espace qui remonte à l'époque ottomane.

-Maison introvertie, les espaces s'organisent autour d'un patio.

Bibliographie :

➤ Ouvrage généraux :

- BABELON et CHASTEL, 1994 : « La notion de patrimoine », Edition; Liana Levi, Paris, P : 11-25.
- Jean Yves ANDRIEUX, « Les plus beau lieux du patrimoine industriel », Introduction, P17
- M. Angers, (1997), « *Initiation pratique à la méthodologie des sciences humaines* », Casbah, Alger. P73
- L'allégorie du patrimoine de Françoise Choay; Edition : Le Seuil, Année 1992.
- JEUDY, H-P, 1989 : « Patrimoines. Stratégies de la conservation du patrimoine », Edition,(DRI)/SRETIE, Paris ; PP : 309.
- Jean Yves ANDRIEUX, « Les plus beaux lieux de patrimoine industriel », Introduction, P17.
- REY ALAIN DIR, 1992 : « Dictionnaire historique de la langue française », Paris, Dictionnaire Le Robert, P : 478-479 (article « conserver »).
- BELATIK Mohamed, « le patrimoine culturel marocain, richesse et diversité », Edition Maisonneuve et Lorse, Paris, 2005
- Fabien TREILLARD, « Le tourisme culturel au Maroc et le cas de Rabat ». Master I géographie, université de limoges, 2006.
- Attal Robert. Constantine: le cœur suspendu. Editions L'Harmattan, 2006,180 p
- Benabbas-Kaghouché Samia. La médina de Constantine : entre usure du temps et imprécision des politiques de réhabilitation : état des lieux et évaluation critique des procédures d'intervention. Dar El-Houda, 2010. 304 p.
- SITTE (Camileo; 1843-1903). *L'art de bâtir les villes* (publié en1889, réédité en 1900, traduit en français en 1902). Cet ouvrage a de plus marqué la conception et la réalisation des cités jardins anglaises.
- GIOVANNONI (Gustavo; 1873-1947) Architecte et historien établi en Italie. Actif en Italie.

- Défendant le principe de la restauration scientifique, il s'oppose aux romantiques: il prône la conservation du monument en tant que document, indépendamment de ses aspects formels, et dénie toute valeur à une nouvelle intervention créative sur l'œuvre.
- Choay Françoise, Pierre Merlin, Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, Imprimerie des Presses universitaires de France. Mars 1988.

➤ **Les travaux universitaires :**

- Thèse de doctorat intitulée « La reconversion comme garantie de la survie de l'ancien. Ce travail est encadré par Fakher Kharrat, architecte et maître de conférences, enseignant chercheur et directeur de l'Ecole Nationale d'Architecture et d'Urbanisme de Tunis.
- BEN ABBAS-KAGOUCHE Samia, la réhabilitation des médinas Maghrébines : foncier procédures et financement : cas de Constantine, Thèse de Doctorat d'Etat, université Mentouri, Constantine, 2002, 537p
- Nasser-Eddine Touam, LA CONSERVATION INTEGREE: une nécessité impérieuse vers LA RECONSTRUCTION DU QUARTIER SOUIKA, Thèse de Magister, Université Mentouri, Constantine, 2011-2012, 206p
- Anne-Claire KURZAC-SOUALI, « Les médinas marocaines : une requalification sélective. Edite, patrimoine et mondialisation du Maroc. », Thèse de Doctorat en Géographie, sous la direction G.CHEMLA, soutenue le 13/12/06 à Paris, université Paris IV-Sorbonne, Laboratoire « Espace, Nature et Culture ».
- Thèse de doctorat intitulée « La reconversion comme garantie de la survie de l'ancien. Evaluation de la fiabilité de la reconversion architecturale : Bâtiments reconvertis dans la ville de Tunis ». Ce travail est encadré par Fakher Kharrat, architecte et maître de conférences, enseignant chercheur et directeur de l'Ecole Nationale d'Architecture et d'Urbanisme de Tunis.

➤ **Arts des séminaires et communications :**

- Les systèmes urbains ; Séminaire international- Médéa/ Algérie ; 19 -21 novembre 1985 par le Ministère de la construction et de l'urbanisme de la République Algérienne Démocratique et populaire. Imprimerie : Lacer.
- Message du Directeur général de l'UNESCO (Koichiro Matsuura) à l'occasion de l'année des Nations Unies pour le patrimoine culturel « 2002 ».
-
- SEMINAIRE DE FORMATION Valorisation du bâti rural ancien : Connaître, Comprendre, Intervenir Mardi et mercredi 26 et 27 mars 2013

- Actes du Forum de Nîmes (1988) et du Colloque de Dijon (1992), Edition du STU (ministère de l'équipement)

Archéologie et projet urbain ; Caisse Nationale des Monuments Historiques et des sites, Alitalia ; Banco Di Roma (France) ; 1985 By De Luca Editore s.r.l

- « Invasion de restaurants dans la vieille ville de Damas », Conférence internationale de l'Icomos – Québec 2008
- Conférence internationale de l'Icomos – Québec 2008

Revus :

- Algérie Tourisme ; Publication d'information ; Editée par l'OFFICE National du Tourisme.2003.
- Mettre en valeur son patrimoine bâti : la reconversion une alternative à l'abandon. (Les Cahiers de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement. N°12) Décembre 2004.
- Cahiers Jean Hubert Reconvertir le patrimoine (Cahier.J.Hubert - N°4) Broché. 5 juillet 2011
- Maqam, Constantine Capital de la Culture Arabe 2015 « le monde est là, Constantine rayonne » numéro 01 avril 2015.

Internet :

- <http://www.artfactories.net/-Les-enjeux-en-Europe-de-la.373-.html>.
- <http://riadsabah-fes..com/historique>.
- - maisonconstantinoise.e-monsite.com.
- -Rehabimed.com
- Tunis. Stratégie de sauvegarde durable.www.asmtunis.com/action-sauvegarde.
- <http://whc.unesco.org/fr/peril/> (Archive)

Guide :

- Guide de la protection des espaces naturels et urbains, Documentation française, 1991.
- Guide de la protection des espaces naturels et urbains, Documentation française, 1991.

Autres :

- Architecture Traditionnelle Méditerranéenne, Typologie : Maison de la médina de Tunis-E CORPUS. pdf
- « Syrie » (archive).UNESCO
- « Etats parties : Situation de la Ratification» (archive).UNESCO
- RUSKIN (John; 1819-1900)

Homme de lettres anglais, très tôt initié à l'art, il conçoit le premier volume des Peintres modernes en 1884. Professeur des Beaux-Arts à Oxford, il inspire. William Morris et Edward Burnes-Jones dans le mouvement Arts and Crafts. Marcel Proust a traduit certaines des oeuvres de Ruskin dont Les sept lampes de l'architecture.