

**République Algérienne démocratique et populaire**  
**Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche**  
**scientifique**



**Université Saad Dahleb de Blida 1**  
**Institut d'Architecture et d'Urbanisme I.A.U**

---

**Département Patrimoine Architectural et Urbain (DPAU)**

**Laboratoire Environnement et Technologie pour l'Architecture et le patrimoine**  
**(Lab ETAP)**

**Mémoire De Master**

**ARCHITECTURE ET PATRIMOINE**

**MONTAGE DE L'OPERATION DE REHABILITATION DU**  
**CADRE BATI ANCIEN DU XIX<sup>E</sup> ET XX<sup>E</sup> SIECLE :**  
**Cas du Quartier Ahmed CHAIB (ex-Tanger), Alger.**

**Présenté par : ASKEUR Zineb**

**Sous la direction de :**

Mme BOUSSERAK Malika

Maitre assistante –A-

**Membres de jury :**

Dr NECISSA Yamina.

Dr LAMRAOUI Samia.

INVITE : Pr BENHAMOUCHE Mustapha.

**Soutenu le 15/10/2018**

**Année universitaire 2017-2018**

## REMERCIEMENT

---

Avant tout, je remercie **ALLAH** de m'avoir donné le courage et la volonté, m'avoir guidé vers l'accomplissement de ce travail. “ الحمد لله ”

Je souhaite adresser tous mes remerciements, aux personnes qui m'ont apporté leur soutien et qui ont ainsi contribué à l'élaboration de ce mémoire.

Tout d'abord, je témoigne une profonde gratitude à mon encadreur **Mme BOUSSERAK Malika**, pour sa patience, sa disponibilité, ses orientations et surtout de m'avoir supporté tout au long de l'élaboration de ce présent travail.

Je tiens également à exprimer mon immense gratitude, envers tous **les membres de jury**, qui ont accepté d'examiner ce travail.

Je souhaite aussi remercier, **mes parents, mes frères et sœurs**, qui me montrent un soutien inconditionnel, dans tous ce que j'entreprends.

Je voudrai aussi remercier ma meilleure amie **Feriel**, pour son soutien moral et son esprit critique qui a stimulé ma réflexion. Et surtout **Fatima, Nadira et Sonia** qui m'ont beaucoup encouragé.

Enfin, que toutes celles et ceux, qui m'ont généreusement offert leurs soutiens, trouvent ici l'expression de mon éternelle reconnaissance.

## DEDICACE

---

*Je dédie ce modeste travail à toute ma famille, et en particulier **mes parents** qui se sont sacrifiés pour moi. Merci de m'avoir supporté et appuyé durant toutes ces années .Merci pour votre soutien indéfectible et pour votre amour inconditionnel.*

*A mes très chers **frères** et mes adorables **sœurs**, qui n'ont jamais cessé de m'encourager ou de m'aider.*

*A mes chères meilleures amies et sœurs, **Feriel, Fatima, Nadira et Sonia**, pour leurs amours, leurs encouragements, leurs présences et leurs soutiens.*

*A mes défunts **grands-parents** que j'aime plus que tout au monde.*

*A toute autre personne que je n'ai pas citée et dont son aide m'a été précieuse.*

*A tous ceux qui m'ont consacré leurs temps et leur attention, je dis toujours*

**MERCI.**

## RESUME

---

En Algérie, la prise de conscience du bâti ancien du XIXe et XXe siècle, commence à prendre de l'ampleur. Et ce, en raison de la place importante qu'il occupe, l'intérêt socioéconomique qu'il présente et la valeur symbolique qu'il véhicule. Hélas, cet important patrimoine se trouve actuellement en état de dégradation très avancée, menaçant l'image urbaine de la ville, l'usage de ses œuvres architecturales ainsi que leur stabilité. Suite à cette situation, la wilaya d'Alger a lancé des opérations de réhabilitation dans le cadre du Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU) d'Alger, afin de requalifier ce patrimoine du XIXe et XXe siècle et le préserver pour les générations futures. Par ailleurs, une opération de réhabilitation réussite et efficace réclame une pensée spécifique sur son montage. Cette réussite est relative à l'instauration d'un outil de gestion adéquat pour la réhabilitation d'un tel patrimoine ainsi qu'à l'intégration de nouveaux acteurs et en renforçant les missions de ceux qui sont déjà présents.

**Mots clés :** Bâti ancien du XIXe et XXe siècle, image urbaine, œuvres architecturales d'Alger, opération de réhabilitation.

## ملخص

---

في الجزائر، يبدأ الوعي بالمباني القديمة في القرنين التاسع عشر والعشرين بالتوسع. وهذا نظرا للمكانة الهامة التي يشغلها، الفائدة الاجتماعية-الاقتصادية التي يقدمها والقيمة الرمزية التي يقوم بنقلها. لسوء الحظ، يمر هذا التراث بحالة من التدهور الشديد في الآونة الأخيرة، مما ترتب عنه تهديد صورة المدينة الحضرية، استخدام إنجازاتها المعمارية وحتى استقرارها. نظرا لهذا الوضع الحساس، قامت ولاية الجزائر بإطلاق عمليات إعادة التأهيل كجزء من الخطة الرئيسية للتخطيط والتنمية الحضرية في الجزائر العاصمة، وهذا بهدف إعادة إحياء هذا التراث الخاص بالقرنين التاسع عشر والعشرين وحمايته للأجيال القادمة. من جهة أخرى، تتطلب عملية إعادة التأهيل الناجحة والفعالة تفكيرًا محددًا في تجميعها. ويرتبط هذا النجاح بإدخال أداة إدارية مناسبة لإعادة تأهيل هذا التراث فضلاً عن تكامل العناصر الفاعلة الجديدة وتعزيز مهام من هم حاضرون بالفعل.

**الكلمات المفتاحية:** المباني القديمة، العمارة في القرنين التاسع عشر والعشرين، الصورة الحضرية، الإنجازات المعمارية للجزائر العاصمة، عملية إعادة تأهيل.

## ABSTRACT

---

In Algeria, the awakening of the old frame of 19th and 20th century, starts to have width. And this, which is due to the important place that it occupies, the socio-economic interest that it presents and its precious symbolic value. However, this important heritage is currently in a state of very advanced degradation, which threatens the urban image of the city, the use of its architectural buildings and their stability. Following this situation, the wilaya of Algiers launched operations of rehabilitation within the framework of the Master line of Installation and Town planning (PDAU) of Algiers, in order to requalify this heritage of 19th and 20th century and to preserve it for the future generations. To succeed the achievement of rehabilitation a specific reflexion must manage its editing. This success is relating to the introduction of adequate management tools for the rehabilitation by the integration of new essentials actors and by reinforcing the missions of those which are already present.

**Keywords:** Old frame, architecture of 19th and 20th century, urban image, architectural works of Algiers, operation of rehabilitation.

## TABLE DES MATIERES

<b>Remerciement :</b> .....	
<b>Dédicace :</b> .....	
<b>Résumé</b> .....	

### **CHAPITRE INTRODUCTIF** .....

1. Introduction générale :.....	1
2. Problématique :.....	3
3. Hypothèses : .....	4
4. Objectifs de la recherche : .....	4
5. Méthodologie de recherche: .....	5
6. Structure du mémoire : .....	6

### **CHAPITRE I : LE BATI ANCIEN, DEFINITIONS DES CONCEPTS** .....

Introduction .....	8
1. Définition des différents concepts désignant le patrimoine.....	8
1.1 Le patrimoine :.....	8
1.2 Le patrimoine culturel : .....	9
1.3 Le patrimoine Bâti : .....	9
1.4 Le patrimoine architectural :.....	9
1.5 Le bâti ancien : .....	10
1.6 Le vieux bâti :.....	10
2. Les valeurs du patrimoine bâti.....	11
2.1 La valeur culturelle :.....	11
2.2 La valeur socioéconomique : .....	11
3. Types de dégradation du bâti ancien.....	12
4. Facteurs de dégradation du cadre bâti ancien .....	13
4.1 Action de temps : .....	13
4.2 Action destructrice de la nature : .....	14
4.3 Action destructrice de l'homme :.....	14
4.5 La perte de fonction : .....	14
5. Les modes d'interventions sur le cadre bâti ancien .....	14
5.1 La rénovation : .....	15
5.2 La restructuration : .....	15

5.3 La restauration :	15
5.4 La réhabilitation :	16
Conclusion	16

## **CHAPITRE II LA REHABILITATION DEFINITION DES CONCEPTS .....**

Introduction.....	18
1. Définition de la réhabilitation .....	18
2. Evolution historique de la réhabilitation en Europe et en Algérie .....	19
3. Objectif de la réhabilitation .....	21
3.1 Objectif de la réhabilitation en France .....	21
3.2 Objectif de la réhabilitation en Algérie .....	22
3.3 Comparaison entre l'objectif de la réhabilitation en France et en Algérie.....	22
4. Types de la réhabilitation .....	22
4.1 Types de la réhabilitation en France :.....	23
4.2 Types de la réhabilitation en Algérie : .....	23
4.3 Comparaison entre les deux types de réhabilitation :.....	24
5. La réhabilitation du XIXe et XXe siècle, les chartes et recommandation internationales	24
6. La réhabilitation et normes algérienne .....	27
7. Les méthodes participatives de la réhabilitation .....	30
Conclusion .....	33

## **CHAPITRE III LA REHABILITATION, OUTILS ET ACTEURS : .....**

### **(CAS DE LA FRANCE)**

Introduction	.....35
1. Outils de l'opération de la réhabilitation en France .....	35
1.1 Les outils généraux d'intervention sur les quartiers du XIXe et XXe siècle : .....	35
1.2 Les outils spécifiques d'intervention sur les quartiers du XIXe et XXe siècle : .....	37
1.3 Procédures de réhabilitation sur les quartiers anciens :.....	39
1.4 Synthèse des outils de réhabilitation en France.....	39
2. Acteurs de la réhabilitation en France .....	41
2.1 Le maitre de l'ouvrage public (MOP) : .....	41
2.2 Le conducteur d'Opération (Cop) ou l'assistant à la Maitrise d'Ouvrage (AMO) :.....	42
2.3 Le mandataire : .....	43

2.4 Le Maître d'Œuvre :	44
2.5 Le Contrôle technique :	45
2.6 Le coordonnateur sécurité et protection de la santé CSPS	46
2.7 L'Entreprise de réalisation :	46
2.8 Les usagers :	46
2.9 Les collectivités locales :	47
❖ Mode de passation	48
❖ Financement	48
2.10 Synthèse des interrelations entre acteurs	49

## **CHAPITRE IV LA REHABILITATION, OUTILS ET ACTEURS : .....**

### **(CAS DE L'ALGERIE)**

<b>Introduction</b>	<b>.....53</b>
1. Les Outils de réhabilitation en Algérie	53
1.1 Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU) :	53
1.2 Le Plan d'Occupation des Sols (POS) :	54
1.3 Le Plan Permanent de Sauvegarde et de Mise en Valeur des Secteurs Sauvegardés (PPSMVSS).....	55
1.4 Synthèse des outils	55
2. Acteurs de la Réhabilitation en Algérie	57
2.1 Maître de l'ouvrage :	57
2.2 Assistant de Maître de l'ouvrage :	57
2.3 Maître d'ouvrage délégué :	58
2.4 La commune :	58
2.5 Maître d'œuvre :	59
2.6 Les Entreprise de réalisation /Partenaire co-contractant :	60
2.7 Les Usagers :	60
❖ Les modes de passation	59
❖ Financement	60
2.8 Synthèses des interrelations entre acteurs	62
Conclusion	63

## CHAPITRE V LA REHABILITATION, OUTILS ET ACTEURS : .....

### (CAS DU QUARTIER AHMED CHAIB EX TANGER)

Introduction	.....65
1.Présentation du quartier Ahmed CHAIB (Ex Tanger)	.....66
1.1 Situation géographique et accessibilité	.....66
1.2 Historique du quartier	.....67
1.3 Description architecturale et urbaine	.....70
1.4 Etat du bâti	.....71
Méthode de réhabilitation d'un centre historique	.....71
2.Opération de réhabilitation, au niveau du quartier Ahmed CHAIB (Ex Tanger)	.....72
2.1 Contexte de l'opération de réhabilitation	.....72
2.2 Montage de l'opération de réhabilitation	.....74
2.2.1. Outils de la réhabilitation	.....74
Synthèse des outils	.....76
2.2.1. Acteurs de la réhabilitation	.....78
➤ Maître d'ouvrage	.....78
➤ Assistant du maître d'ouvrage	.....78
➤ Maître d'ouvrage délégué	.....79
➤ Les collectivités locales :	.....79
➤ Les Usagers :	.....80
➤ Maître d'œuvre :	.....80
➤ Les Entreprise de réalisation /Partenaire co-contractant :	.....81
➤ Control technique de la construction	.....81
❖ Mode de passation des marchés	.....81
❖ Financement	.....81
Synthèse des interrelations entre acteurs	.....79
Conclusion	.....84
CONCLUSION GENERALE	.....87
Bibliographie générale	.....91

#### Liste des figures

#### Liste des abréviations

**Annexe 01** : Décret exécutif N° 16-55du 01 Février 2016.

**Annexe 02** : Méthode de réhabilitation d'un centre historique.

**Annexes 03** : Etat du bâti, carte des priorités d'intervention en matière de réhabilitation lourde

---

## **CHAPITRE INTRODUCTIF**

---

## 1. Introduction générale :

Alger, était depuis la nuit des temps, le centre d'intérêt de nombreux empires, de par sa position stratégique au cœur de la méditerranée. Elle a hérité un riche patrimoine architectural et urbain, témoignant l'échange culturel, social et économique des différentes civilisations, qui se sont succédées sur ses aires, de la période antique notamment marquer par le passage des phéniciens puis des romains, passant ensuite à la période ottomane suivie de la période coloniale Française qui précède enfin la période actuelle d'après indépendance. Chacune de ces périodes significatives de l'histoire, est illustrée par une variété de typologies architecturales et urbaines spécifiques. Ce qui constitue, aujourd'hui, un facteur d'identité de la ville ainsi qu'une richesse importante que nous devons protéger et transmettre aux générations futures.

La plus grande partie du patrimoine bâti de la ville d'Alger demeurant toujours debout, remonte à la période coloniale Française du XIXe et XXe siècle. Cet héritage colonial en question, est localisé intensément dans les centres urbains. Il occupe une place importante dans le parc immobilier, qui est devenu juste après l'indépendance le nouveau lieu de vie de la société Algéroise. Ainsi, Il contribue à la définition du paysage urbain et architectural de la ville, et présente un facteur majeur de développement des activités et de l'attraction du territoire.

Le patrimoine bâti du XIXe et XXe siècle, se définit par un urbanisme obéissant au plan haussmannien, à savoir le traçage des voies, la centralité urbaine et l'amélioration du paysage urbain. Ce qui amène, l'architecture de ses ouvrages, à se caractériser principalement, par des pures formes géométriques prototype du classique, où l'ornementation se sélectionne par classe sociale.

Hélas, un tel patrimoine, aussi riche et important ne fait pas l'objet d'un classement et se trouve, par conséquent, dans un état vétuste en souffrant d'une dégradation très avancée. Ce qui influe négativement sur l'image urbaine de la ville, en menaçant l'hygiène, le confort et la sécurité des habitants. Cette dégradation, est due à plusieurs facteurs, notamment les actions de la nature comme le séisme, les inondations ainsi que celles de l'homme, où la responsabilité ne repose pas exclusivement sur les usagers, mais aussi sur les acteurs du patrimoine, de par leur ignorance de prise en charge et d'intervention.

Suite à cette situation, des interventions urgentes telles que les opérations de réhabilitation sont nécessaires. Ceci afin d'améliorer les conditions de vie des occupants, de

garantir la stabilité structurelle des ouvrages et surtout d'assurer la pérennité de ce bâti ancien dans le temps. La réhabilitation, se consacre, en effet, au patrimoine le plus modeste et le plus abondant constituant les centres urbains. « *Elle vise toujours à redonner un usage aux bâtiments dont la majorité ne dispose pas de moindre type de protection patrimoniale* ». <sup>1</sup>

Dans cette perspective, les pouvoirs publics ont doté Alger d'un instrument de planification, à savoir le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU) d'Alger. Ce dernier, participe à la prise en charge de cet héritage, en vue de sa protection et de sa réinsertion dans une approche de durabilité. De ce fait, la mise en valeur de cette tranche de patrimoine, commence à avoir de l'ampleur en tant qu'objectif important dans les projets de redynamisation des tissus urbains.

Notre recherche traite un quartier situé en plein milieu d'Alger, le quartier Ahmed CHAIB (ex Tanger). Un quartier historique chargé de valeurs sociales et économiques, qui représente, à midi, le cœur attractif et dynamique du quartier d'Alger centre. Ceci, de par sa réputation que dégagent, les petits restaurants qui animent ses ruelles par des délicieux plats culinaires.

Ce quartier en question, était parmi les premières extensions Françaises de la médina vers l'Est. Il recèle un riche patrimoine du XIXe et XXe siècle, mais, souffre malheureusement d'une dégradation sévère et d'une salubrité très importante, nécessitant une intervention très sensible et lourde.

Il s'inscrit depuis l'an 2016, dans une intervention de réhabilitation urgente, initié par plusieurs opérateurs avec la participation de plusieurs acteurs, notamment, les maîtres d'ouvrage, les maîtres de l'œuvre, les entreprises de réalisation ainsi que le contrôle technique de construction.

Dans la présente recherche, nous nous intéressons au montage de l'opération de réhabilitation afin de mieux appréhender la situation, ou figure, la fusion de différents paramètres (techniques, juridiques, administratifs et économiques), avec la contribution de plusieurs acteurs. Et ce, depuis la phase de préparation du projet, passant au lancement, puis à l'exécution jusqu'à la réception des travaux et même après. Ce qui implique

---

<sup>1</sup> CASANOVA Xavier, Méthode Réhabimed. Architecture traditionnelle méditerranéenne. Tome 2, Réhabilitation Bâtiments, RehabiMed, Barcelone, Espagne, 2007, p.01.

une bonne compréhension des différentes interrelations ainsi, les différentes phases du projet et leurs liaisons.

## 2. Problématique

La question de recherche que nous essayons de résoudre par le biais de notre travail, était à la base, le sujet de plusieurs recherches déjà élaborées<sup>2</sup>. Ces dernières, traitent en réalité, le thème de la réhabilitation du patrimoine bâti ancien, d'une manière générale en Algérie. Leurs conclusions, poussent vers des perspectives mettant en exergue la nécessité de comprendre la procédure du montage de l'opération, qui s'avère d'une sensibilité et complexité considérables en Algérie.

De là, notre problématique est formulée comme suit:

**Comment se définit le montage de l'opération de réhabilitation, se qualifiant de « réussite », à Alger ?**

La définition de cette opération, doit être guidée par une série de questions spécifiques, qui viennent dans le but d'approfondir la problématique générale :

**Quels sont les outils de gestion de la réhabilitation, qui s'appliquent actuellement au niveau du quartier Ahmed CHAIB (Ex Tanger) ?**

**Quel est le rôle des différents acteurs contribuant à la gestion de l'opération de la réhabilitation ? Et à quel moment interviennent-ils dans le projet ?**

**Quel sont les schémas de montage les plus adéquats pour un bon achèvement de travaux garantissant la qualité requise dans les meilleurs délais ?**

---

<sup>2</sup> AIT HAMOUDA Ibrahim, la conservation du patrimoine bâti en Algérie. Cas de la réhabilitation d'immeubles urbains du bâti ancien à Oran. Mémoire de Magister. Université des Sciences et de la Technologie d'Oran-Mohamed Boudiaf, Skikda. 2012-2013.

DJEDI Hadjer, Contribution à une méthodologie de réhabilitation urbaine durable, cas de l'habitat colonial du quartier Ahmed CHAIB, Ex Tanger, Mémoire de Magister, Architecture et environnement ,option préservation du patrimoine bâti, EPAU, 2012.

SEDIKI Zahira, la réhabilitation urbaine durable : vers une méthodologie locale, cas du centre historique de Tlemcen, Mémoire de Magister en architecture, spécialité ville patrimoine et urbanisme, Université Abou Bakr BELKAID de Tlemcen, 2015-2016.

### 3. Hypothèses :

Dans la politique de la ville, avant toute intervention sur le patrimoine non classé, il est important d'avoir un outil de base, de protection, auquel elle se fonde. De ce fait, le PDAU et le POS, sont les seuls instruments d'urbanisme, qui gèrent la réhabilitation du patrimoine du XIXe et XXe siècles en Algérie.

Les acteurs qui interviennent au niveau de l'opération de réhabilitation, sont les décideurs politiques à savoir, les maitres d'ouvrage, les assistants de la maîtrise d'ouvrage et les maitres d'ouvrages délégués ; les techniciens du bâtiment, notamment les maitres de l'œuvre, les constructeurs, appelés les entreprises de réalisation ainsi que les collectivités locales, la commune et la daïra.

La réussite d'une opération de réhabilitation, est relative à l'instauration d'un outil de protection spécifique et / complémentaire à cette dernière. Mais aussi :

Au renforcement des missions de plusieurs acteurs, qui sont déjà présents au niveau du processus de réhabilitation, notamment l'assistant à la maîtrise d'ouvrage. Son rôle est nécessaire, vu que généralement, les décideurs politiques ne possèdent pas les compétences essentielles pour maîtriser le contexte des projets.

Et à l'intégration de plusieurs intervenants, principalement l'usager. Sa présence dans cette procédure est indispensable. Vu que cette opération touche plutôt, des zones urbaines qui sont toujours occupées, généralement, de l'habitat mixte.

### 4. Objectifs de la recherche :

Notre étude a pour objectif général :

**D'établir les schémas de montage les plus appropriés à notre contexte. Et ce, Pour les outils ainsi que pour les acteurs. Le schéma des acteurs, sera élaboré suite à un respect des différentes phases du projet de réhabilitation, où nous nous procédons d'abord, par l'identification des acteurs principaux, qui doivent intervenir lors dans cette opération. Ensuite nous nous intéressons à l'évaluation des différentes interrelations, en vue de garantir une bonne exécution des travaux dans les bonnes conditions et dans les meilleurs délais.**

En réponse à nos questionnements sus cité, nous pouvons envisager les objectifs spécifiques, en ce qui suit :

- **Déterminer les outils de réhabilitation, régissant le patrimoine du XIXe et XXe siècle en Algérie ;**
- **Identifier les différents acteurs, intervenant dans les opérations de réhabilitation ainsi que les missions de chacun.**
- **Faire ressortir les manques et les défaillances dans le montage de l'opération.**
- **Signaler les contraintes majeures empêchant le bon avancement des travaux selon les règles de l'art.**
- **Proposer des schémas de montage adaptés au contexte Algérois, qui rattrape les manques déjà signalés.**

## 5. Méthodologie de recherche

Dans le but d'aboutir à l'objectif ciblé par notre recherche et d'analyser tous les aspects touchés par cette dernière. Nous récolterons les informations en premier lieu, par la recherche documentaire, qui aura pour appui des études de mémoires, des thèses, des livres, des revues, des sites internet, des photos, des cartes, etc. Ceci d'une part. D'autre part, le poste que nous occupons actuellement comme architecte au niveau de la section de la maîtrise d'ouvrage délégué, dans le service réhabilitation et ayant comme mission principale le suivi des chantiers de réhabilitation, nous procurent l'accès à toute l'information requise ainsi que le contact direct avec les différents acteurs.

Afin de conduire notre travail vers une réponse efficace, une certaine démarche méthodologique est nécessaire, pour une meilleure maîtrise du thème. Notre démarche s'est focalisée sur une méthodologie d'approches descendantes dite déductive<sup>3</sup>, et s'est structurée en deux parties principales :

La première partie théorique, s'est développée à base d'une récolte d'informations, autour du sujet de recherche, mettant en exergue la problématique générale, la détermination des différents concepts du patrimoine en général et du patrimoine du XIXème et du XXème

---

<sup>3</sup> Dr Maha MESSAOUDENE, Cours méthodologie générale, EPAU, 2016 :

La méthode déductive, est une méthode de recherche qui consiste à partir de la théorie communément admises pour déduire des conclusions. Il s'agit plutôt de commencer par les faits pour élaborer ensuite des propositions.

siècle en particulier, ainsi, le développement de la notion de la réhabilitation en France dans tous ses aspects, avec une mise au point détaillée, sur les outils et les acteurs gérants cette opération.

Par la suite, nous évoquerons une étude du cas contexte Algérien, en termes de montage d'opération de réhabilitation. Où nous allons précéder par la suite à sa confrontation au cas du montage Français.

La seconde partie dite pratique, s'est réalisée suite à notre expérience en tant qu'architecte au niveau de la Régie Foncière de la Ville d'Alger (RFVA), où nous allons profiter de notre constat sur le terrain, ainsi des différentes relations et contacts, avec les différents acteurs, contribuant à l'opération de réhabilitation au niveau du quartier Ahmed CHAIB (ex Tanger). Cela, nous a permis de bien appréhender la situation réelle, au quelle subit une opération de réhabilitation.

### 6. Structure du mémoire

La présente recherche, se présentera principalement, sous forme de cinq **(05) chapitres** fondamentaux, citant ainsi, les deux chapitres d'introduction générale et la conclusion générale.

**Introduction générale :** Elle nous permet de souligner les grandes lignes de notre recherche, notamment l'état actuel de l'environnement bâti du XIXe et XXe siècle à Alger, ainsi que la nécessité d'intervention qu'il présente. Où nous allons exposer notre problématique de recherche, situer les champs de notre étude et poser nos hypothèses ainsi que nos objectifs, en expliquant ainsi la méthodologie abordée et la structure du mémoire.

**Chapitre 01 :** Ce chapitre indispensable à la compréhension et à l'utilisation future d'une terminologie spécifique au patrimoine bâti en général, plus précisément, celle du patrimoine architectural du XIXe et XXe siècle. Il nous permet principalement, de mieux cerner l'objet de notre étude.

**Chapitre 02 :** Ce chapitre vient dans le but de maîtriser les champs de la réhabilitation et ses perspectives, à savoir : ses différentes définitions et ses différents types, son apparition sur le terrain, ses principaux objectifs, son cadre réglementaire au niveau international et national ainsi que la méthode participative qui vient guider la réflexion sur ce patrimoine dite la méthode Réhabimed. Cette dernière sera interpréter en schéma de montage des acteurs.

**Chapitre 03 :** Ce dernier, vient dans le but d’appréhender la manière dont une opération de réhabilitation est montée. Pour cela, nous allons nous référer au cas étranger Français, où nous allons élaborer, une étude détaillée sur les outils et les acteurs, protégeant ce patrimoine en France, avec une interprétation des résultats sous forme de schémas de montage.

**Chapitre 04 :** au niveau de ce chapitre, une analyse des outils et des acteurs de la réhabilitation dans notre contexte algérien, sera effectuée. Ceci dans le but d’établir le schéma expliquant notre procédure de montage de l’opération.

**Chapitre 05 :** ce chapitre, traite le cas d’étude, le cas du quartier Ahmed CHAIB, ex Tanger. Il reposera sur les conclusions tirées des chapitres sus cités, en abordant le processus du montage de l’opération de réhabilitation au niveau de ce quartier, pour pouvoir affirmer ou pas le schéma de montage Algérien, ainsi que sa confrontation avec le schéma étranger pour pouvoir tirer des conclusions et des propositions.

**Conclusion générale :** Cette dernière, sera la synthèse de notre mémoire de recherche où nous allons confirmer la validité des hypothèses de départ, cadrer les limites de la recherche ainsi d’orienter les futures recherches par des perspectives.

---

## **CHAPITRE I : LE BATI ANCIEN, DEFINITION DES CONCEPTS**

---

## Introduction

En vue de mieux cerner l'objet de notre étude, il serait important de préciser les définitions des concepts de catégorisation et de qualification du cadre bâti ancien, d'exposer les importantes valeurs qu'il véhicule ainsi que les modes d'intervention sur ce dernier afin de lever les confusions possibles. Ainsi, il serait nécessaire d'expliquer les principales causes de sa dégradation. Pour enfin, présenter le thème de recherche qui est la réhabilitation du bâti ancien (XIXe et XXe siècle).

### 1. Définition des différents concepts désignant le patrimoine

Afin de désigner quel est le terme le plus significatif et adéquat pour notre thème de recherche, nous étudions plusieurs concepts, souvent employés pour indiquer et catégoriser le patrimoine, parmi ceux-là, nous évoquerons les concepts suivants :

#### 1.1. Le patrimoine :

Le patrimoine est considéré, comme « *un héritage du passé dont nous profitons aujourd'hui et que nous transmettons aux générations à venir* »<sup>4</sup>. Son origine vient du mot *patrimonium*, ce qui signifie étymologiquement père. Ainsi, il représente l'héritage issu du père et l'ensemble des biens de la famille<sup>5</sup>.

Quant au patrimoine historique, il désigne « *un fond destiné à la jouissance d'une communauté élargie aux dimensions planétaires et constitué par l'accumulation continue d'une diversité d'objets que rassemble leur commune appartenance au passé, œuvres et chefs-d'œuvre des beaux-arts et des arts appliqués, travaux et produits de tous les savoirs et savoir-faire des humains* ».<sup>6</sup>

Progressivement, ce concept a connu un élargissement continu depuis quelques décennies. Il a été limité au départ à quelques objets et monuments significatifs, puis il s'est élargi par la suite, pour englober la totalité des biens du passé. Il comprend, l'ensemble des

---

<sup>4</sup> UNESCO - Préserver et promouvoir le patrimoine : Patrimoine mondial, site Web de l'UNESCO : [http://portal.unesco.org/fr/ev.php-URL\\_ID=34328&URL\\_DO=DO\\_TOPIC&URL\\_SECTION=201.html](http://portal.unesco.org/fr/ev.php-URL_ID=34328&URL_DO=DO_TOPIC&URL_SECTION=201.html), consulté le 06/07/2018.

<sup>5</sup> LAROUSSE Pierre. Dictionnaire Le Petit Larousse, dictionnaire encyclopédique pour tous, Paris, France. Librairie Larousse 1983, page 677.

<sup>6</sup> Françoise CHOAY, *l'Allégorie du patrimoine*, édition du seuil 1992, 1996, 1999, nouvelle édition revue et corrigée (actualisée en 2007), p09.

biens de l'environnement naturel et culturel, réunissant les notions des pratiques culturelles traditionnelles. Il rappelle et exprime le chemin d'évolution historique, qui constitue l'essence des multiples identités et forme une partie intégrante de la vie moderne.

### 1.2. Le patrimoine culturel :

D'un point de vue de valeur culturelle, le patrimoine peut se définir<sup>7</sup> comme étant un bien ayant une importance historique et ou artistique, issu de la convention de sauvegarde adaptée par l'UNESCO, rassemblant le patrimoine matériel et immatériel.

Le patrimoine culturel matériel, recouvre, à la fois, le patrimoine mobilier (comme les manuscrits, les instruments de musique et les sculptures), ainsi que le patrimoine immobilier (tel que les monuments et les sites urbains et archéologiques et le patrimoine subaquatique). Quant au patrimoine culturel immatériel, il représente l'ensemble des rituels et des traditions.

### 1.3. Le patrimoine bâti :

Le patrimoine bâti, comprend l'ensemble des biens majeurs, présentant une valeur patrimoniale, dont il s'agit de garantir sa pérennité. Cela comprend, en effet, les œuvres modestes ayant acquis avec le temps une signification culturelle. Selon l'approche traditionnelle, aujourd'hui encore dominante, « *Le patrimoine bâti s'identifie aux monuments remarquables les châteaux, les églises, les places, les jardins* », à l'architecture vernaculaire ou même industrielle.<sup>8</sup>

### 1.4. Le patrimoine architectural :

La convention pour la sauvegarde du patrimoine architectural de l'Europe de 1985, définit le patrimoine architectural<sup>9</sup>, comme des biens immobiliers comprenant :

- **Les monuments** : toutes réalisations singulières remarquables, présentant une valeur historique, archéologique, artistique, scientifique, sociale ou technique,

---

<sup>7</sup> Définition d'Unesco, disponible sur le site WEB : <http://www.unesco.org/new/fr/culture/themes/illicit-trafficking-of-cultural-property/unesco-database-of-national-cultural-heritage-laws/frequently-asked-questions/definition-of-the-cultural-heritage/>, consulté le 18/08/2018.

<sup>8</sup>Le patrimoine bâti, disponible sur le site : [https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/pdf/dt2\\_secteur\\_14.pdf](https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/pdf/dt2_secteur_14.pdf), (consulté le 25/06/2018)

<sup>9</sup> Conseil de l'Europe. Article relatif à la sauvegarde du patrimoine architectural de l'Europe, série des traités européens n°121 ; Grenade ; 19 Décembre 1954 ; page 02, Article 1, disponible sur le site Web : <https://rm.coe.int/168007a094>, Consulté le 28/06/2018.

y compris les installations artistiques ou les éléments ornementaux, faisant partie intégrante de ces réalisations.

- **Les ensembles architecturaux** : groupements homogènes de constructions urbaines ou rurales, marquants par leur valeur historique, archéologique, artistique, scientifique, sociale ou technique et assez cohérents pour devenir l'objet d'une délimitation topographique.
- **Les sites** : œuvres combinées de l'homme et de la nature, construites partiellement et qui forment des espaces suffisamment caractéristiques et homogènes pouvant faire l'objet d'une délimitation topographique, et surtout attirantes par leur valeur historique, archéologique, artistique, scientifique, sociale ou technique.

### 1.5. Le bâti ancien :

Le bâti ancien, est constitué à l'aide des pratiques et des traditions locales avec des matériaux locaux. Il s'agit d'une architecture civile, religieuse ou militaire ; construite pendant une période préindustrielle antérieure à la première ou la deuxième guerre mondiale. Elle peut engendrer une qualité exceptionnelle ou ordinaire, avec une position isolée ou dans un ensemble urbain ou rural.<sup>10</sup>

### 1.6. Le vieux bâti :

On désigne par l'expression du vieux bâti en Algérie<sup>11</sup>, « *l'ensemble du patrimoine immobilier, réalisé durant la période coloniale française, qui est composé essentiellement, d'immeubles d'habitation mais aussi d'ensembles d'habitat social, dont la gestion est confiée pour la grande partie de ce patrimoine à l'Offices Publics de Gestion Immobilière (OPGI)* ».

Cette appellation est dans le sens péjoratif, utilisée généralement par les institutions administratives pour décrire ce bâti comme étant un problème d'insalubrité, problème sociaux et risque d'effondrement etc.<sup>12</sup>

---

<sup>10</sup> Ecole d'Avignon, Formation : Réhabilitation du patrimoine bâti ancien, «[http://www.ecole-avignon.com/resources/library/0/Programme\\_PBA.pdf](http://www.ecole-avignon.com/resources/library/0/Programme_PBA.pdf)» Consulté le 30/06/2018.

<sup>11</sup> AIT HAMOUDA Ibrahim, la conservation du patrimoine bâti en Algérie. Cas de la réhabilitation d'immeubles urbains du bâti ancien à Oran. Mémoire de Magister. Université des Sciences et de la Technologie d'Oran-Mohamed Boudiaf, Skikda. 2012-2013, P11.

<sup>12</sup> BENNAI Mehdi, le processus d'intervention sur les quartiers anciens de l'époque coloniale à Alger : approches, démarches et cadre d'action, Magister, EPAU, 2010. P108.

## 2. Les valeurs du patrimoine bâti

En raison de son évolution, le patrimoine a connu de diverses valeurs, qui, ont fini par renvoyer aux faits de la société. Ces valeurs s'attachent au passé mais servent à toujours des usages actuels. Elles se divisent, en deux groupes :

### 2.1. La valeur culturelle : <sup>13</sup>

Le patrimoine bâti véhicule une valeur culturelle. Elle ne se résume pas, que sur les grands édifices portant la culture d'une civilisation, mais aussi, sur les édifices ordinaires, les moins spectaculaires. Cette valeur peut se classer en plusieurs catégories :

- **Valeur d'identité** : Une valeur fondée sur la reconnaissance. Elle concerne les liens émotionnels qui tissent de fortes relations entre la société et les objets ou les sites spécifiques.
- **Valeur artistique ou technique** : Elle est fondée sur une estimation de l'importance de la conception et de la réalisation du bien patrimonial du point de vue technique, structurel et fonctionnel, basée sur une évaluation historique scientifique et critique.
- **Valeur de rareté** : Dans le but de définir la rareté du bien culturel, sa représentativité ou son caractère exceptionnel. Une comparaison de ce patrimoine bâti avec d'autres constructions sera effectuée. Ce dernier, s'il présente une qualité singulière, il va être considéré comme un repère spatial ou historique.

### 2.2. La valeur socioéconomique : <sup>14</sup>

La société d'aujourd'hui et son infrastructure socioéconomique, expriment des valeurs fonctionnelles et d'usages, qui se classent, en plusieurs catégories :

- **Valeur économique** : Le patrimoine bâti est une ressource à exploiter pour le développement économique. Ce dernier, est lié à quatre sources potentielles de revenu : le tourisme, le commerce, l'utilisation et l'aménagement.

---

<sup>13</sup> KAOUCHE Ahlem, la réhabilitation du patrimoine du style européen en Algérie. Cas de l'immeuble ben Messaoud Ben Gharsallah. Quartier Napolitain. Skikda. Mémoire de Magister. Université 20 Aout 1955, Skikda. 2015, P10.

<sup>14</sup> Idem, P11.

- **Valeur fonctionnelle** : Elle suppose la continuité de la fonction originelle d'un patrimoine bâti, ou une utilisation compatible (un usage adéquat et non excessif), qui n'entraîne pas une dégradation de ce dernier.
- **Valeur éducative** : le patrimoine bâti est une leçon pédagogique, d'apprentissage et de diffusion des connaissances acquises à travers le temps. Elle englobe à la fois, le potentiel touristique, ainsi que le sens de la culture et de l'histoire du patrimoine culturel.
- **Valeur sociale** : La valeur sociale du patrimoine culturel, est liée aux activités sociales traditionnelles et à une utilisation contemporaine compatible. Elle joue un rôle en créant une identité sociale et culturelle.
- **Valeur politique**: La valeur politique est attachée généralement à certains évènements précis de l'histoire du patrimoine culturel, par rapport à une région. L'importance accordée actuellement au bien, peut être influencée par ses évènements, dans la mesure où ils correspondent à l'esprit des priorités politiques contemporaines.

### 3. Types de dégradation du bâti ancien

Ce bâti ancien à valeur patrimoniale importante, se dégrade de jour en jour et souffre actuellement de multiple dégradation, à savoir :<sup>15</sup>

#### 3.1. Une dégradation de l'image :

Elle concerne l'altération qui touche la valeur patrimoniale du paysage urbain. Et ce, par le rajout ou la suppression des éléments sur les façades du bâti ancien, tels que les éléments architectoniques endommagés (sculptures, consoles, fresques...), les éléments encombrant les parois des immeubles (rajouts illicite, climatiseurs, assiettes paraboliques, enseignes...) ainsi que les matériaux de construction dégradés.

#### 3.2. Une dégradation de l'usage :

C'est plutôt, le dysfonctionnement au niveau intérieur du bâti (organisation spatiale), qui résulte généralement de mutation fonctionnelle, citant le changement d'usage de logement

---

<sup>15</sup> BENNAI Mehdi, Op cité, P01.

en bureaux ainsi que l'exemple des habitations qui ne correspondent pas aux pratiques contemporaines avec le développement des besoins et de la technologie.

### 3.3. Une dégradation de structure :

Cette dégradation est la plus inquiétante, elle touche la partie structurelle du bâti ancien qui provoque parfois sa démolition. Vu qu'elle présente le risque d'effondrement, menaçant la sécurité de ses occupants.

## 4. Facteurs de dégradation du cadre bâti ancien

Le patrimoine, en général est sujet, à de diverses formes de dégradation à travers le temps. Ces dégradations proviennent, d'une part, essentiellement à cause de l'action du temps, de la nature ou de l'homme. D'autre part., elles sont dues à la transformation du milieu de vie causée par les mutations socio-économique<sup>16</sup>.

### 4.1. Action du temps :

- **Le vieillissement** : c'est un phénomène relatif au temps, caractérisé par les amplitudes thermiques et l'érosion, qui sont notamment très nuisibles sur le bâti ancien vulnérable. Cette action destructrice, se trouve aggravée par le facteur de la pollution atmosphérique ainsi par les ébranlements.
- **La pollution atmosphérique** : le développement des industries, des transports, etc. entraînent d'importantes émissions dans l'atmosphère. Ces dernières, détériorent progressivement la structure interne des matériaux, non seulement, en causant des dommages au niveau des éléments décoratifs sur façade, mais aussi, une fragilité de structures porteuses de l'édifice.<sup>17</sup>
- **Les ébranlements** : la circulation de toute sorte de moyens de transports modernes, provoquent des vibrations incessantes ainsi que des détonations qui franchissent le mur, en perturbant la structure des édifices anciens très fragile.

---

<sup>16</sup> CHABANE Soumia, Enduits et pathologies des façades de la période Ottomane, analyse et diagnostic de la restauration des façades du bastion 23 (Basse Casbah), Master en Architecture, EPAU, 2017. P 12 et 13.

<sup>17</sup> Quels effets de la pollution atmosphériques sur les bâtiments, site WEB disponible sur le site <https://www.airparif.asso.fr/pollution/effets-de-la-pollution-batiment> , consulté le 20/08/2018.

#### 4.2. Action destructrice de la nature :

Les actions naturelles telles que les séismes, incendies, les inondations etc. Caused d'importants dégâts sur les bâtiments anciens, qui entraînent dans certains cas leur démolition. Il est difficile de mettre en place des moyens de prévention contre ces catastrophes. Des mesures de consolidation sont possibles mais restent, souvent, très limitée.

#### 4.3. Action destructrice de l'homme :

Les actions de l'homme sont prépondérants, plus néfastes et pour la plupart, sont irréversibles et irréparables:

- **Les ravages dus aux guerres :** les guerres constituent une menace importante pour les ensembles anciens. Surtout lorsque les ravages, sont occasionnés par les moyens de guerre modernes avec des tactiques militaires qui visent les édifices civils ainsi que les agglomérations urbaines comme cible.
- **La destruction volontaire de monuments et d'ensembles historiques:** avec le manque de culture de l'homme, ce dernier détruit le patrimoine bâti, par ignorance ou sous-estimation de sa valeur patrimoniale. Il juge ce bâti ancien comme laid. Nous signalons, par ailleurs, l'intolérance religieuse voire le racisme d'un peuple envers une minorité.

#### 4.4. La perte de fonction :

Si un bâtiment perd sa fonction ou son utilité économique, il devient vulnérable et écarté, de ce fait, de par le manque d'entretien. Ce qui implique sa détérioration rapide.

### 5. Les modes d'interventions sur le cadre bâti ancien

Les tissus urbains anciens peuvent accueillir des opérations d'interventions. Ces derniers viennent dans le but d'améliorer leurs états physiques et leurs qualités de cadre de vie. Ces interventions comprennent des actions de rénovation, de restructuration, de réhabilitation et de restauration, Afin de cerner quelle(s) opération(s) la(les) plus judicieuse(s), à utiliser dans le cas du patrimoine bâti du XIX ème et XX ème siècle, nous allons exposer leurs différentes définitions comme suit :

### 5.1. La rénovation :

La rénovation est définie <sup>18</sup> comme toute opération physique, qui constitue une opération lourde, avec une intervention massive et profonde, sur le tissu urbain existant. Elle peut comporter la démolition d'immeubles anciens présentant un état de dégradation très avancée et la reconstruction à neuf sur le même site.

C'est une opération <sup>19</sup> d'ensemble qui concerne la totalité, ou l'essentiel, du bâti d'un secteur. Elle peut être motivée par la mauvaise qualité des bâtiments, leur inadéquation, leur insuffisante occupation au sol ou par leur inadéquation à la circulation automobile.

### 5.2. La restructuration :

La restructuration <sup>20</sup> est une opération physique, qui vise la réorganisation au niveau d'un quartier. Elle concerne beaucoup plus les réseaux de viabilité, et peut engendrer des actions de destruction partielle d'ilots et des changements au niveau des caractéristiques du quartier, tel que la transformation des activités et la désaffectation d'usage des différents bâtiments.

### 5.3. La restauration :

La restauration <sup>21</sup> est toute opération permettant la sauvegarde et la mise en valeur d'un bâti, présentant un intérêt architectural ou historique.

Le dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, définit la restauration<sup>22</sup> comme une opération qui consiste 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.

Ce type d'opération se caractérise par une mise en valeur en général d'immeubles ou groupes d'immeubles présentant un intérêt historique, architectural ou artistique. Elle concerne le plus souvent des immeubles immobiliers classés, conformément à la législation spécifique

---

<sup>18</sup>Joradp n°14, 06 Mars 2011, p 05.

<sup>19</sup> MERLIN P CHOAY F, Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, Ed, publications universitaires Françaises, Paris, France.

<sup>20</sup>Joradp n°14, 06 Mars 2011, p 05.

<sup>21</sup> Idem.

<sup>22</sup> MERLIN P CHOAY F, Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, op cit.

<sup>23</sup>(ordonnance N° 67/281 du 20 décembre 1967). Ces immeubles en question doivent répondre à des critères spécifiques tels que la rareté, l'exemplarité, l'intégrité, etc.

#### 5.4. La réhabilitation :

La loi n° 11-04 du 17 Février 2011, fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière<sup>24</sup>, définit la réhabilitation comme une opération, qui consiste en l'intervention sur un immeuble ou un groupe d'immeubles, en vue de leur rendre leurs aspects initiaux et d'améliorer le confort et l'usage des équipements d'exploitation.

Selon le dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement<sup>25</sup>, la réhabilitation constitue une série de travaux qui visent la transformation d'un local, d'un immeuble ou d'un quartier en lui remettant des caractéristiques convenables de confort et d'habitabilité. Ceci tout en garantissant de façon durable la remise en état de la structure et tout en conservant les spécificités architecturales majeures des bâtiments.

#### Conclusion

L'appellation, fréquemment utilisée en Algérie, pour désigner le cadre bâti du XIXème et XXème siècle, est celle du "Vieux bâti". Néanmoins, après avoir exposé les différentes définitions des concepts, désignant le patrimoine, nous constatons qu'à l'échelle internationale, il est plutôt indiqué par la notion du "Bâti ancien".

Ainsi, pour notre thème de recherche, nous nous pencherons sur le terme utilisé au niveau international à savoir "le bâti ancien". Ce dernier qui est souvent employé, pour définir sa valeur importante, au niveau des ouvrages et des revus, désignant toute construction, espace ou site dans un milieu urbain ou rural témoignant une civilisation qui a vécu entre XIXème et XXème siècle, ou qui a été marqué par une évolution significative ou événement historique durant cette période, dont la valeur esthétique, historique, architecturale, artistique ou autre justifiant leur protection.<sup>26</sup>

---

<sup>23</sup>Joradp n° 07, 23 Janvier 1968.

<sup>24</sup>Joradp n°14, 06 Mars 2011, p 05.

<sup>25</sup> MERLIN P CHOAY F, Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, op cité. P 665.

<sup>26</sup> HAMMYANI Imane et HACHEMI Nesrine, La valorisation du patrimoine XIXe et XXe siècle, cas d'étude la conservation de la minoterie « Barret » : Carrefour de commerce et de loisirs, master en architecture, architecture et patrimoine université Abou Bekr BELKAID de Tlemcen, 2017, P12.

Ainsi, nous constatons aussi que le patrimoine bâti du XIX<sup>ème</sup> et XX<sup>ème</sup> siècle, est classé principalement comme une valeur socioéconomique importante. Ce patrimoine qui garde toujours sa fonction originelle (habitat, équipements éducatifs, équipements religieux, équipements industriels etc.), représente un atout majeur pour l'attraction du territoire. Ceci, en raison de son occupation importante dans le parc immobilier ainsi que sa forte contribution dans la définition de l'image urbaine de nos villes. De plus, il se localise principalement dans les anciens centres villes, c'est-à-dire le socle du développement des activités urbaines.

Le cadre bâti ancien au niveau des centres historiques, souffre actuellement de multiples dégradations qui touchent principalement les façades, l'usage et la structure porteuse.

Sa construction remonte de plus d'un siècle et demi. Nous distinguons d'abord les édifices majeurs, notamment, les équipements publics, qui sont généralement toujours fonctionnels et, de ce fait, soumis souvent à des actions d'entretien par l'état. Par contre, Les quartiers d'habitation<sup>27</sup>, qui, avec la négligence de l'entretien et de la gestion des parties communes tels que l'étanchéité des terrasses, les cages d'escalier etc. connaissent une dégradation signifiante de jour en jour. Rajoutant à ceci, le facteur des actions naturelles, particulièrement les séismes et les inondations, causant ainsi, les plus graves menaces, entre autres, la démolition de ces derniers.

Le cadre bâti ancien dans sa globalité, dont nous traitons dans notre thème de recherche, à savoir les quartiers d'habitation, ne correspond pas aux critères de classement d'un patrimoine à restaurer. Ceci du fait qu'il est constitué généralement, de constructions modestes, à caractère non spectaculaires. Il représente plutôt un héritage urbain qui joue toujours un rôle symbolique, comme lieu de mixité, de cohésion sociale et d'échanges culturel, véhiculant l'âme du lieu et représentant surtout l'identité de la ville. Pour cela, nous nous intéressons à la réhabilitation, une opération qui vise principalement l'amélioration de son état de construction et d'usage.

---

<sup>27</sup> M. HACHOUF, objectifs et stratégies de la réhabilitation urbaine : application au patrimoine colonial bâti, Article, Laboratoire Urbanisme et Environnement, Faculté des Sciences de la Terre. Université Mentouri, Constantine, 2008. P52.

---

## **CHAPITRE II : LA REHABILITATION, DEFINITION DES CONCEPTS**

---

## Introduction

Dans le but de maîtriser le champs de la réhabilitation et surtout de cerner ses perspectives, une compréhension des théories s'impose. Ce chapitre, permettra d'investir le concept de la réhabilitation dans le sens Français et Algérien, afin d'instaurer une base de compréhension précédant l'étude des deux contextes dans les chapitres qui suivent.

Le choix que nous avons émis en faveur de l'étude du cas Français relève de plusieurs raisons, tout d'abords, la France a accumulé un important nombre d'expériences en matière d'intervention sur les tissus urbains anciens, notamment la réhabilitation. Ceci, en conservant du bâti ancien, puis en améliorant le confort et la qualité de vie, et en les adaptant aux exigences contemporaines en termes de durabilité. De plus *«En France aujourd'hui, le marché de la réhabilitation du bâti ancien et des projets d'aménagement de quartier existants, dépasse largement celui de la construction neuve et des aménagements en périphérie des villes. Les interventions sont de plus en plus complexes et de plus en plus fines introduisant toujours de nouveaux enjeux comme les préoccupations environnementales et de développement durable »*. Enfin, le bâti d'Alger du XIXe et XXe siècle dont nous traitons au niveau de notre recherche, était conçu et édifié pendant la période coloniale Française par les Français. Ce qui fait, que les caractéristiques des typologies urbaines et architecturales présentent des similitudes bien que les contextes sont différents. <sup>28</sup>

Dans cette partie du travail, nous commençons par la détermination des différentes définitions de cette notion, ensuite son apparition et son développement dans le monde, ses objectifs ainsi que les chartes internationales et le cadre réglementaire algérien qui les traitent et enfin, définir la méthode participative la plus approprié pour notre bâti ancien.

### 1. Définition de la réhabilitation

Rajoutant aux définitions citées dans le chapitre précédent, la réhabilitation s'intéresse à rénover sans détruire et sans raser, à la différence de la rénovation. Elle suppose le respect du caractère architectural des bâtiments et du quartier concerné. *« Il s'agit parfois de "trompe l'œil" »*

---

<sup>28</sup>BENNAI Mehdi, op cité. P53.

« la façade extérieure respecte les apparences d'un bâtiment qui est entièrement restructuré, réaffecté, à la différence de la restauration impliquant un retour à l'état initial »<sup>29</sup>.

C'est plutôt, une initiative publique ou privée, traitant la récupération d'un patrimoine architectural et urbain vétuste, au niveau fonctionnel et ou physique. Elle vise toujours à redonner usage et à améliorer le vécu dans des bâtiments anciens, dont la majorité ne dispose d'aucun type de protection patrimoniale.<sup>30</sup>

Enfin, comme pratique architecturale dans le domaine du bâti, la réhabilitation s'est distinguée comme une action qui s'impose surtout, au patrimoine bâti résidentiel ayant un caractère non spectaculaire.<sup>31</sup>

## 2. Evolution historique de la réhabilitation en Europe et en Algérie

En Europe et au début du XIX<sup>ème</sup> siècle, la prise de conscience de la valeur des monuments majeurs et singuliers, s'est manifestée en premier lieu, sans pour autant s'intéresser à ses abords. Ce n'est qu'après la seconde guerre mondiale et suite à ses graves conséquences à savoir, les destructions massives des centres urbains, que la protection patrimoniale, s'élargit aux ensembles entiers.<sup>32</sup>

C'est plutôt vers cette période où, un début de législation de protection des ensembles historiques commença à être établi. Nous assistons à une évolution importante, de la sauvegarde du monument isolé, et à la conservation de tout un ensemble<sup>33</sup>. Ces ensembles, s'ils présentent des valeurs particulières, ils seront protégés, classés et restaurés. Dans le cas où, ils constituent un patrimoine historique, toujours utile et fonctionnel, modeste avec des caractéristiques non exceptionnelles, l'opération d'intervention la plus adéquate pour préserver cet habitat des cœurs

---

<sup>29</sup> Réhabilitation / Restauration / Rénovation urbaine, Ressources géographique pour les enseignants, Eduscol, ENS de Lyon Disponible sur le site WEB : <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/rehabilitation-restauration-renovation-urbaine>, consulté le 29/06/2018

<sup>30</sup> CASANOVA Xavier, Méthode Réhabimed. Op cit. P 01.

<sup>31</sup> OUAGUENI Yassine, « Rétrospective et actualité de la réhabilitation(en Algérie), in Actes du colloque international(Oran), réhabilitation et revitalisation urbaine à Oran, 19-21 octobre 2008, Barcelone, RehabiMed, 2009, p. 61-70.

<sup>32</sup> DEKOUMI Djamel, pour une nouvelle politique de conservation de l'environnement historique bâti algérien – cas de Constantine-, mémoire de doctorat. Université MENTOURI. Faculté des sciences de la terre, de l'aménagement du Territoire. Département d'architecture et d'urbanisme, Constantine, 2007, P 33.

<sup>33</sup>Idem.

historiques est la réhabilitation. Cette pratique architecturale est apparue, en Europe notamment en France, à la fin des années 1960<sup>34</sup>, codifiée au niveau de la charte d'Amsterdam en 1975<sup>35</sup>.

Elle se limitait au début à l'amélioration du cadre physique des constructions, par la suite elle a connu un vaste élargissement sur d'autres champs. A l'exemple de France, en l'an 2000, où une politique de la ville digne du nom, solidarité et renouvellement urbain, affirme que, la réhabilitation ne peut se contenter d'améliorer le cadre physique du bâti, mais doit surtout pousser une autre politique sociale et économique en intégrant le développement durable. Elle vise essentiellement, à simplifier les procédures d'urbanisme et de construction, à responsabiliser les élus et surtout, à impliquer tous les acteurs de la ville y compris les citoyens.

36

Actuellement, « *Dans les pays européens, la réhabilitation représente presque 50 % de l'activité de tous les pays alors que dans le secteur du Sud et de l'Est du bassin méditerranéen, cette activité n'atteint pas 10 % de l'ensemble, en dépit de l'importance qu'elle a pour le développement économique et la cohésion sociale de la population* »<sup>37</sup>.

En Algérie, la prise de conscience, quant à l'intérêt historique de ce patrimoine colonial ancien ne sera avouée, qu'après des démolitions ponctuelles irréversibles de certains immeubles, dont les occupants ont été relogés et déplacé. La réhabilitation du cadre bâti ancien, est une pratique architecturale récente en Algérie. Elle est apparue durant les années 2000, à la faveur d'un contexte économique, convenable à l'élaboration de plans de développements globaux. Quelques opérations de réhabilitation des bâtiments, ont été lancées par la wilaya d'Alger, suite au séisme de 2003, qui restent, néanmoins, ponctuelles et n'ont pas été mené dans les règles de l'art<sup>38</sup>.

Le cadre bâti se dégradait de plus en plus, vu le manque d'entretien et de gestion. C'est dans ce contexte, qu'un plan stratégique d'Alger à l'horizon 2035, a été mis en place, en prévoyant un programme de réhabilitation de l'hyper centre de la capitale ainsi qu'une

---

<sup>34</sup> M. HACHOUF, objectifs et stratégies de la réhabilitation urbaine, op cit.P52.

<sup>35</sup> Déclaration d'Amsterdam 1975, ICOMOS, disponible sur le site Web : <https://www.icomos.org/fr/ressources/chartes-et-normes/179-articles-en-francais/ressources/charters-and-standards/426-declaration-damsterdam-1975> consulté le 25/07/2018.

<sup>36</sup> DJEDI Hadjer, Op Cité. P 20-21.

<sup>37</sup> CASANOVA Xavier, Méthode Réhabimed. Op cit, p 01.

<sup>38</sup> Réhabilitation du quartier Ben M'hidi d'Alger, une méthode d'approche, Journée d'étude du 04 Décembre 2013, présentée par Dr Tsouria Baba-Ahmed KASSAB Tsouria, EPAU, Alger. Au niveau de l'hotel Royal à Oran.

revalorisation et une requalification de ses espaces et de son parc immobilier.<sup>39</sup> « *Il a été établi dans l'objectif d'assurer une qualité urbaine, qui améliore l'état du cœur historique, avec la mise en valeur du patrimoine* »<sup>40</sup>.

### 3. Objectifs de la réhabilitation

La réhabilitation, est une opération visant l'amélioration du cadre bâti en général. Nous développons en ce qui suit, les objectifs de cette opération en France ainsi qu'en Algérie.

#### 3.1. Objectifs de la réhabilitation en France :

En France, les objectifs de la réhabilitation se résument en ce qui suit<sup>41</sup> :

- Réduire l'insalubrité et la dignité des tissus urbains, en protégeant le bâti ancien (éviter la démolition).
- L'intégration du confort avec une mise aux normes et une amélioration de la sécurité des logements ainsi qu'une prise en charge des espaces extérieurs.
- La consolidation des structures et des parties communes de l'immeuble.
- Favoriser la pédagogie dans les actions qui introduisent l'initiative des propriétaires privés.
- L'intégration des technologies modernes dans les anciennes bâtisses, telles que l'installation des panneaux solaires et l'efficacité énergétique.
- La mise en valeur de ces tissus anciens en favorisant le tourisme.

---

<sup>39</sup> La pratique du projet de réhabilitation en Algérie. Journée d'étude 27/11/2017, Laboratoire Ville Architecture et Patrimoine LVAP, Ecole polytechnique d'Architecture et d'Urbanisme EPAU, synthèse disponible sur le site WEB : <http://www.epau-alger.edu.dz/index.php/l-ecole/actualites/244-la-pratique-du-projet-de-rehabilitation-en-algerie>, consulté le 13/05/2018.

<sup>40</sup> Un instrument innovant pour une gestion stratégique du territoire, Direction d'urbanisme de l'architecture et de la construction de la wilaya d'Alger. El-djazair le magazine promotionnel de l'Algérie N°115, Aout 2018. Disponible sur le site : [https://www.eldjazaircom.dz/index.php?id\\_rubrique=253&id\\_article=5066](https://www.eldjazaircom.dz/index.php?id_rubrique=253&id_article=5066) consulté le 10/08/2018.

<sup>41</sup> En France, les critères de la notion d'insalubrité s'est évoluée au fil du temps : de l'absence de l'eau, de l'aération et de lumière en 1853, aux mauvais état de dégradation de la structure et des toitures en 1871, pour intégrer la notion social en traitant le confort intérieur en 2000, pour arriver en 2012, progressivement, à l'idée du logement décent ou inconfortable. Plus de détails sur : Les mots Français du mauvais logements , XIXe et XXe siècle, Yankel Fijalkow, disponible sur le site WEB <https://books.openedition.org/editionsmsmh/9221?lang=en>, consulté le 20/09/2018.

### 3.2. Objectifs de la réhabilitation en Algérie:

Selon la réglementation Algérienne<sup>42</sup>, l'intervention de la réhabilitation sur les tissus urbains anciens vise à :

- L'amélioration de l'état de leur résistance, leur pérennité, leur esthétique et leurs conditions d'habitabilité.
- L'amélioration de la qualité du cadre de vie de la population et de l'environnement.
- La sensibilisation de la population à la préservation du patrimoine et la formation dans le domaine d'intervention sur les tissus urbains anciens.
- La promotion de la culture d'entretien et de gestion de la copropriété.

### 3.3. Comparaison entre les objectifs en France et en Algérie :

Les objectifs de la réhabilitation ne se restreignent pas que sur l'amélioration de l'état physique du bâti ancien, ils dépassent ce cadre-là, vers l'amélioration des conditions d'habitabilité et l'instauration d'une pédagogie de sensibilisation à la préservation (Cas Français et Algérien), mais aussi l'actualisation des besoins et l'intégration de nouvelles technologies tels que l'efficacité énergétique ainsi que la mise en valeur de ce bâti ancien pour des raisons touristiques (Cas Français).

## 4. Types de la réhabilitation

Le bâti ancien se classe selon son degré de dégradation, à savoir : le bâti en bon état de conservation, le bâti en moyen état de conservation, et le bâti en mauvais état de conservation. Chaque état de bâti, a un type de réhabilitation qui lui convient. Nous allons exposer en ce qui suit, la différence entre les types de réhabilitations, utilisés entre les deux pays : France et Algérie.

---

<sup>42</sup>Joradp n°07, du 07 Février 2016.

#### 4.1. Types de la réhabilitation en France :

En France, quatre niveaux de réhabilitation sont distingués selon le rapport SIMON NORA de 1975 <sup>43</sup>:

- **Réhabilitation légère** : Elle comprend l'installation d'un équipement sanitaire complet avec salle d'eau, y compris les canalisations, l'électricité et les peintures, qui accompagnent ces agencements.
- **Réhabilitation moyenne** : En plus de l'installation d'un équipement sanitaire. Elle consiste en travaux au niveau des parties privatives à l'intérieur des logements à savoir la réfection de l'électricité et des peintures, l'intégration du chauffage central ou électrique avec amélioration de l'isolation thermique, ainsi quelques travaux légers au niveau des parties communes de l'immeuble, tels que, la peinture des cages d'escalier et le ravalement des façades.
- **Réhabilitation lourde** : rajoutant aux travaux cités ci-dessus : Au niveau privatif de l'immeuble, nous assistons à une réorganisation des logements par palier et des pièces à l'intérieur des appartements. Ainsi qu'au niveau des parties communes, une réfection des façades avec amélioration du confort et même une réparation des toitures.
- **Réhabilitation exceptionnelle** : Le recours vers cette intervention, est dans le cas où les désordres sont d'ordre structurel, menaçant la stabilité du bâtiment. Les travaux consistent à la conservation des façades et la reprise des structures, à savoir, les fondations avec renforcement et la reprise des planchers et des refends porteurs.

#### 4.2. Types de la réhabilitation en Algérie :

En Algérie, nous distinguons les trois types suivant<sup>44</sup> :

- **La réhabilitation légère** : Elle concerne les constructions en moyen état de conservation, qui correspond à l'exécution de quelques travaux d'entretien du bâtiment, tels que la réfection de façades et de l'étanchéité, afin de le protéger contre les infiltrations d'eau.

---

<sup>43</sup> AIT HAMOUDA Ibrahim, la conservation du patrimoine bâti en Algérie. Op cité, P15.

<sup>44</sup>Joradp n°07, 07 Février 2016, p.10

- **La réhabilitation moyenne** : Elle consiste en travaux de réfection des parties communes, à savoir, les cours, les patios, les cages d'escalier, les réseaux et équipements publics.
- **La réhabilitation lourde** : Elle comprend le confortement du système structurelle et/ ou renforcement de fondations.

#### 4.3. Comparaison entre les deux types de réhabilitation :

Nous constatons que, les types de la réhabilitation varient entre les deux pays :

En Algérie, nous utilisons trois types de la réhabilitation, qui sont la réhabilitation légère, la réhabilitation moyenne ainsi que la réhabilitation lourde. En France, en plus des trois types précédemment énumérées, nous notons l'utilisation d'un quatrième type à savoir la réhabilitation exceptionnelle. Malgré que les trois types utilisés en Algérie, aient la même appellation que ceux utilisés en France, le contenu de chaque type diffère entre les deux pays.

Ainsi, il faut préciser aussi que, le recours à la réhabilitation varie entre ces deux pays dans manière de faire. En Algérie, une partie importante n'est pas pris en charge, tels que l'installation des salles d'eau, l'installation des chauffages centraux, l'intervention à l'intérieur des appartements, etc. Nous signalons aussi qu'en France, les interventions de la réhabilitation, ne se restreignent pas à la préservation du bâti ancien mais dépassent ce degré, jusqu'à la recherche de l'amélioration des conditions de vie ainsi leur actualisation selon les besoins actuels des habitants, tels que le confort thermique, phonique, etc.

#### 5. La réhabilitation du XIXe et XXe siècle, les chartes et recommandations internationales

Les chartes, les conventions, les déclarations et les recommandations, sont des instruments juridiques internationaux, qui prévoient des règles et des méthodes communes entre les différents pays du monde, et ce, afin d'accompagner les politiques de préservations du patrimoine bâti.

Les conventions qui font force de loi, permettent de guider les états, dans leurs stratégies de valorisation des sites patrimoniaux. Les déclarations et les chartes sont des engagements

moraux ou politiques, qui permettent d'énoncer des responsabilités communes. Ainsi, les recommandations représentent une invitation, à adopter certains comportements.<sup>45</sup>

Les chartes internationales traitant la protection du patrimoine, se complètent entre elles et travaillent en vue des mêmes buts. Les approches et les considérations contenues dans chaque charte, sont certainement, mises à jour dans celles qui les suivent, dans le temps.<sup>46</sup>

Concernant notre recherche, nous allons évoquer en ce qui suit, dans ces textes internationaux, la place réservée à la réhabilitation en tant que mode d'intervention, garantissant la protection du patrimoine bâti.<sup>47</sup>

➤ **La charte d'Amsterdam 1975<sup>48</sup> :**

La charte, défend le recours vers les principes de la conservation intégrée, qui est définie par, « *le résultat de l'action conjuguée des techniques de la restauration et de la recherche des fonctions appropriées* ». Autrement dit, la restauration du patrimoine architectural et son intégration dans le cadre de vie des citoyens.

Au niveau de cette charte, le terme de la réhabilitation est exprimé autrement, car cette définition de la conservation intégrée signifie le propre champ de la réhabilitation.

➤ **La déclaration d'Amsterdam de 1975<sup>49</sup>:**

La déclaration indique que, le patrimoine européen comprend non seulement les édifices majeurs, mais aussi les ensembles et les quartiers qui dévoilent une valeur historique et culturelle. Elle recommande aux pouvoirs locaux, l'application des principes de la conservation intégrée, qui consiste, entre autres, à attribuer aux édifices des fonctions, tout en répondant aux conditions de vie contemporaines, en respectant leur caractère et en garantissant leur pérennité.

---

<sup>45</sup> DJEDI Hadjer, Op cité. P45.

<sup>46</sup> MAZOUZ .F, le renouvellement du bâti ancien vétuste, le cas du centre-ville d'Oran, thèse de Doctorat, Université des Sciences Et Technologie d'Oran Mohamed BOUDIAF, Faculté de génie civil et d'architecture, département d'architecture, 2015, P54.

<sup>47</sup> AIT HAMOUDA Ibrahim, la conservation du patrimoine bâti en Algérie. Op cit, P18.

<sup>48</sup> Charte Européenne pour le patrimoine Architecturale 1975, disponible sur le site WEB : <https://www.icomos.org/fr/chartes-et-normes/179-articles-en-francais/ressources/charters-and-standards/427-charte-europeenne-pour-le-patrimoine-architectural-1975>, consulté le 01/08/2018.

<sup>49</sup> Déclaration d'Amsterdam 1975, ICOMOS, disponibles sur le site WEB : <https://www.icomos.org/fr/chartes-et-normes/179-articles-en-francais/ressources/charters-and-standards/426-declaration-damsterdam-1975> consulté le 01/08/2018.

A cet effet, nous mentionnons que la réhabilitation est citée, en coopération avec la restauration à travers le texte de la déclaration, pour réaliser la conservation intégrée des ensembles, des quartiers anciens de l'habitat existant.

➤ **La recommandation de Nairobi 1976**<sup>50</sup>:

A ce niveau, la réhabilitation est citée dans l'article 1 de la recommandation, parmi les processus et modes d'intervention permettant, de réaliser la sauvegarde des ensembles historiques ou traditionnels et leur environnement.

➤ **Charte de Washington de 1987**<sup>51</sup>:

Elle s'intéresse, plus précisément, à la sauvegarde des villes et des centres ou quartiers historiques avec leur environnement naturel ou bâti. Sans citer le terme « réhabilitation », la charte indique des actions qui proviennent du domaine propre de la réhabilitation « *L'amélioration de l'habitat doit constituer un des objectifs fondamentaux de la sauvegarde (des villes et quartiers historiques)* ».

➤ **Charte de Cracovie 2000** :

Cette charte agit dans l'esprit de la charte de Venise de 1964, devant l'exigence de conserver le patrimoine bâti architectural et urbain. Des outils et méthodes sont recommandés le long de la présente charte, afin d'assurer une conservation appropriée au patrimoine bâti. A cet effet, la réhabilitation est confirmée dans l'article 1 de la charte, parmi les modes d'interventions aptes à réaliser la conservation du patrimoine bâti.

➤ **Charte de la Valette, 2011**<sup>52</sup> :

Le succès d'une opération de sauvegarde, notamment de la réhabilitation des villes et des ensembles historiques, qui s'inscrit dans le développement durable, est relatif à une bonne gouvernance. Cette dernière, permet l'organisation d'une large concertation entre les différents acteurs, à savoir les autorités élues, les services municipaux, les administrations publiques, les

---

<sup>50</sup> Actes de la Conférence générale Dix-neuvième session Nairobi, 26 octobre - 30 novembre 1976, La recommandation de Nairobi 1976, disponible sur le site WEB : <http://unesdoc.unesco.org/images/0011/001140/114038f.pdf#page=158> consulté le 01/08/2018.

<sup>51</sup> Charte de Washington 1987, ICOMOS, disponible sur le site WEB : [https://www.icomos.org/charters/towns\\_f.pdf](https://www.icomos.org/charters/towns_f.pdf), consulté le 01/08/2018.

<sup>52</sup> Charte de la valette 2011, ICOMOS, disponible sur le site WEB : [https://www.icomos.org/Paris2011/GA2011\\_CIVVIH\\_text\\_EN\\_FR\\_final\\_20120110.pdf](https://www.icomos.org/Paris2011/GA2011_CIVVIH_text_EN_FR_final_20120110.pdf) consulté le 02/08/2018.

experts, les organisations professionnelles, les associations locales, les universités, les habitants, etc.

La pratique de la réhabilitation, est, en effet, soutenue par des instruments internationaux juridiques. Ceci depuis sa codification au niveau de la charte et la déclaration d'Amsterdam en 1975, en tant qu'opération qui applique les techniques de la restauration sur un bâti ancien existant. Elle fait partie des modes d'intervention, qui permettent la sauvegarde du patrimoine architectural (charte de Nairobi 1976). Ceci, en améliorant l'état de l'habitat avec une bonne prise en considération de l'aspect social (charte de Washington 1987). La concertation entre les différents acteurs qui participent à l'élaboration de cette opération, constitue la clé de réussite de cette dernière (charte de la valette 2011).

## 6. La réhabilitation et normes Algérienne

De nombreuses dispositions, relatives à la réhabilitation, du cadre bâti ancien en Algérie, figurent, dans le corpus des textes législatifs et réglementaires Algériens, comme suit :

Le concept de la réhabilitation est apparu pour la première fois, au niveau de la réglementation Algérienne en 1983, dans le décret exécutif 83-684 du 26 Novembre 1983 fixant les conditions d'interventions sur le tissu existant. Elle a été défini comme suit « *la réhabilitation est une opération qui consiste en la modification d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles ou d'équipement en vue de leur donner de commodités essentielles* »<sup>53</sup>. Cette définition, reste limitée au cadre physique, négligeant l'aspect social et économique.

La loi 90-08 du 17 Avril 1990 relative à la commune<sup>54</sup>, rend la commune responsable de la préservation des sites et monuments existants, sur son territoire. Ainsi qu'elle doit encourager et organiser les associations d'habitants, en vue de mettre en place des opérations de sauvegarde, d'entretien et ou de rénovation d'immeubles ou de quartiers. Citant aussi, la loi 90-09 du 07 Avril 1990, relative à la wilaya<sup>55</sup> qui charge l'assemblée populaire de la wilaya APW, d'apporter le soutien aux communes dans la mise en œuvre de leurs programmes d'habitat, entre autres, de participer à des opérations de rénovation et de réhabilitation en concertation avec les communes.

---

<sup>53</sup>Joradp, du 29 Novembre 1983.

<sup>54</sup>Joradp n°15, du 11 Avril 1990.

<sup>55</sup> Idem.

Suite à la promulgation de la loi 90-29 du 01 Décembre 1990<sup>56</sup>, relative à l'aménagement et l'urbanisme, nous constatons que:

- L'instauration des deux instruments d'urbanisme ; le Plan Directeur d'aménagement et d'Urbanisme PDAU, qui déterminera dans les secteurs urbanisés les parties du territoire à rénover, à sauvegarder et à protéger et le Plan d'Occupation au Sol POS qui est tenu à préciser les quartiers, les rues, les monuments et les sites à protéger, à rénover et à restaurer.
- Les seules mesures de protection énoncées sont la sauvegarde et la mise en valeur des sites classés.

La loi 98-04 du 15 Juin 1998<sup>57</sup>, relative à la protection des monuments et les ensembles urbains érigés en secteur sauvegardé, pose les principes de la protection du patrimoine culturel en englobant la restauration, la réhabilitation et la mise en valeur.

Suite aux dégâts du séisme du 21 mai 2003, un Décret exécutif n°03-227 du 22 juin 2003<sup>58</sup> a été établi. Il fixe les conditions et les modalités d'octroi des aides pour la réhabilitation des habitations endommagées, pour la remise en état du bâti résidentiel détérioré.

Les quelques opérations d'entretien, qui ont été effectuée, à cette période, restent ponctuelles juste à l'échelle des édifices. *« Ces opérations sont souvent, ni cadrées, ni coordonnées, entre elles. Elles sont ponctuelles sans aucune cohérence globale. Ce qui cause parfois des déséquilibres urbains et socioéconomiques. Ainsi, nous constatons que la législation ne manque pas de textes de lois visant à sauvegarder le patrimoine urbain qu'il soit ancien ou récent. Cependant, les pratiques sont quasi insignifiante »*<sup>59</sup>.

Les textes ont été mis à jour, en actualisant les concepts urbains et les outils de planification et d'aménagement ; la loi 90-29, s'est modifiée et complétée par la loi 04-05 du 14 Aout 2004<sup>60</sup> relative à l'aménagement et l'urbanisme et le décret exécutif 05-317 et 05-318 relative aux modifications du PDAU et du POS. Les changements, sont uniquement en relation avec la protection du littoral et d'atténuation des risques naturels et technologiques.

---

<sup>56</sup>Joradp N°52, du 02 Décembre 1990.

<sup>57</sup>Joradp N° 44, du 17 Juin 1998.

<sup>58</sup>Joradp N° 38, du 25 Juin 2003.

<sup>59</sup> DJEDI Hadjer, Contribution à une méthodologie de réhabilitation urbaine durable, op cit. P 02.

<sup>60</sup>Joradp N° 51, du 15 Aout 2004.

La loi 06-06 portant la loi d'orientation de la ville du 20 Février 2006 a fait évoluer l'ancienne définition de la réhabilitation « *la restructuration, la réhabilitation et la modernisation du tissu urbain pour le rendre fonctionnel* », cette fois ci, à la modernisation et à la notion d'usage. Cependant, cette loi n'a pas été appliquée, en raison de l'inexistence d'un décret exécutif.<sup>61</sup>

En 2011, dans la loi n° 11-04 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière, la réhabilitation est définie comme « *une opération, qui consiste en l'intervention sur un immeuble ou un groupe d'immeubles, en vue de leur restituer leurs aspects initiaux et d'améliorer le confort et l'usage des Equipements d'exploitation* »<sup>62</sup>. Nous constatons que la notion de la réhabilitation s'est évoluée. A présent, elle améliore l'état physique de la bâtisse, sa fonctionnalité ainsi que le confort intérieur.

Le décret exécutif N° 16- 55 du 2016<sup>63</sup>, vient appliquer la loi citée ci-dessus, ainsi il porte l'objet de développer la procédure d'intervention sur les tissus urbains anciens. Et ce, en fixant les conditions et les modalités d'intervention sur ce tissu ancien et en précisant les dispositions financières et finales.

La définition du concept de la réhabilitation dans la réglementation algérienne, a évolué au fil du temps : il a été limité au début, depuis l'année 1983, juste au traitement du cadre physique, pour ensuite s'élargir jusqu'à la préoccupation de l'aspect économique ainsi que social vers les années 2011. En 2016, la procédure d'intervention de cette opération a été développée par un décret exécutif.

Ainsi, les communes sont, en effet, les seules responsables de la prise en charge des tissus historiques existant sur leur territoire. Les assemblées populaires de la wilaya, à leur tour, sont tenues à les soutenir dans ces interventions. En Algérie, les deux instruments d'urbanisme, qui déterminent les zones, les quartiers ainsi que les bâtiments à protéger, sont le PDAU et le POS.

---

<sup>61</sup> loi 06-06 du 20 Février 2006, disponible sur le site : <http://www.interieur.gov.dz/index.php/fr/le-ministere/le-minist%C3%A8re/textes-legislatifs-et-reglementaires/40-le-dispositif-legal-regissant-la-wilaya-et-lacommune/398-la-loi-n%C2%B006-%E2%80%93-06-du-20-f%C3%A9vrier-2006-portant-loi-d%E2%80%99orientation-de-la-ville.html> consulté le 27.07.2018

<sup>62</sup>Joradp n°14, 06 Mars 2011, p 05.

<sup>63</sup>Joradp n°07, 07 Février 2016.

## 7. Les méthodes participatives de la réhabilitation

Dans le domaine du bâtiment, il existe plusieurs méthodes de la réhabilitation à employer. A savoir, la méthode Applied Technology Council (ATC<sup>64</sup>) et Federal Emergency Management Agency (FEMA<sup>65</sup>) pour les états unis, la méthode Gruppo Nazionale da Difesa dai Terremoti GNDT<sup>66</sup> pour l'Italie, la méthode européenne Risk-UE, la méthode Réhabimed pour les pays de la méditerranée, etc. Nous allons présenter en ce qui suit, la méthode de réhabilitation la plus répondue et qui s'inscrit dans le contexte méditerranéen, qui est la méthode Réhabimed.

### 7.1. La méthode REHABIMED :

C'est une méthode destinée, au patrimoine des différents pays méditerranéens, qui présente une étude de l'architecture traditionnelle méditerranéenne. Ce projet est mené par son chef Xavier CASANOVA, afin de proposer une méthode de mise en valeur du patrimoine, et promouvoir, à cet effet, une réhabilitation efficace et respectueuse.

Réhabimed, offre une méthode d'intervention ambitieuse, constituant un cadre référentiel général, qui reste indépendant de la réalité exacte de chaque pays. Elle vise à sensibiliser les pouvoirs publics et les techniciens quant à la complexité de ce type de processus, qui est habituellement envisagé de manière trop basique et schématique, ne recherchant très souvent que des résultats rapides, et causant ainsi des conséquences imprévues, des problèmes sociaux ou des pertes patrimoniales irrécupérables.

Réhabimed propose un processus en quatre phases consécutives qui commencent par la connaissance du bâti regroupant le pré diagnostic et l'étude pluridisciplinaire. La deuxième ou la réflexion du projet se basera principalement sur le diagnostic établi à partir de l'analyse pluridisciplinaire, tandis que la troisième phase est la phase des travaux sur chantier de réhabilitation. Cette dernière vise à protéger le bâti après l'opération de la réhabilitation le plus long possible du temps.<sup>67</sup> (Fig 1).

---

<sup>64</sup>Conseil de la technologie appliquée.

<sup>65</sup> Agence fédérale de gestion des urgences.

<sup>66</sup> Groupe nationale de défense contre les séismes.

<sup>67</sup>CASANOVA Xavier, Méthode Réhabimed. Op cit, p.17.

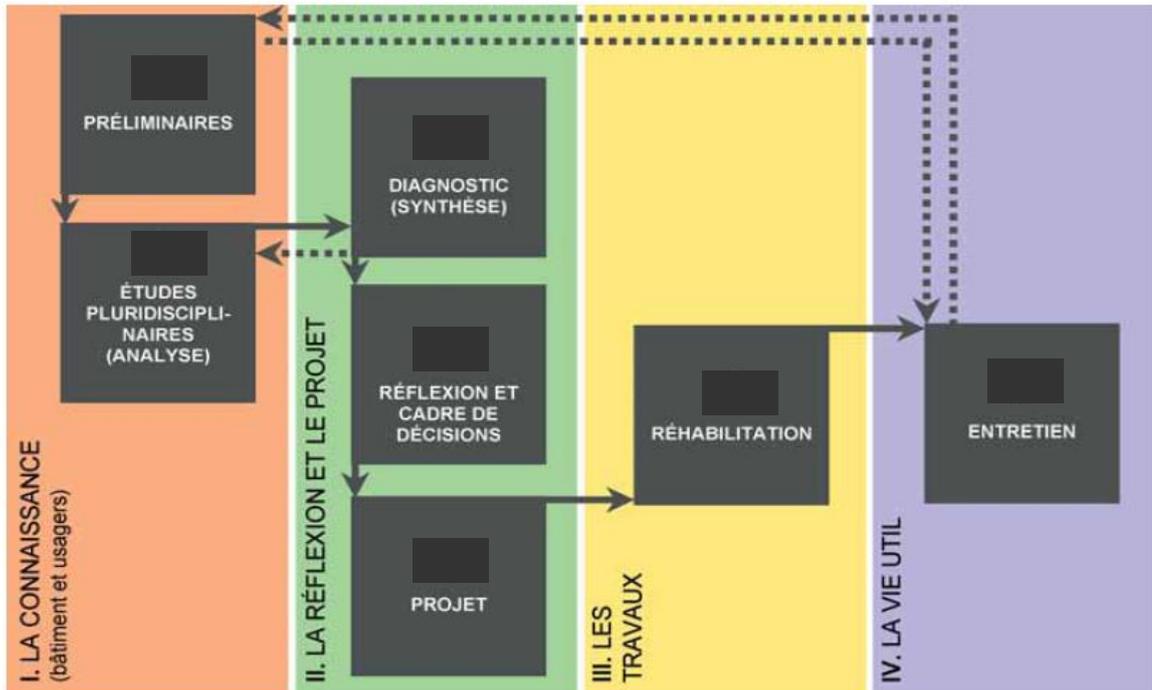


Figure 1: Organigramme du processus de réhabilitation d'un patrimoine bâti ancien  
 Source : CASANOVA Xavier , Méthode Réhabimed. Architecture traditionnelle méditerranéenne.  
 Tome 2, Réhabilitation Bâtiments, Réhabimed, Barcelone, Espagne, 2007, p.17.

D'après notre lecture sur les différentes phases du projet de réhabilitation, proposées par la méthode Réhabimed, nous avons pu retirer les différents acteurs (Fig 2) qui doivent être présents au niveau de chaque étape (connaissance et étude du projet, réalisation des travaux, entretien).

Les principaux acteurs développés, sont, principalement les usagers (l'âme de l'opération qui apparait pendant tout le processus), l'architecte ingénieur (le professionnel du bâtiment, qui dirige l'opération de réhabilitation avec la collaboration d'une équipe pluridisciplinaire) ainsi que les constructeurs (compétences et savoir-faire dans le domaine du bâti ancien). Nous citons aussi, les promoteurs (les maitres d'ouvrage), les collectivités locales et les chercheurs universitaires.

Au niveau de la première phase celle de la connaissance, se développe la décision politique à travers un pré diagnostic établi par un architecte/ ingénieur qui joue le rôle du conseiller du maitre de l'ouvrage. Le diagnostic comprend la définition des systèmes constructives, la valeur architecturale du bâtiment, les pathologies, les problèmes sociaux et autres. L'architecte / ingénieur doit identifier les besoins et les désirs des occupants, élaborer le coût économique des travaux ainsi que définir des objectifs précis. Une étude pluridisciplinaire des valeurs du bâtiment et de ses problèmes est indispensable. Il a forcément recours aux autorités compétentes (municipalités, administration régionales) pour qu'il les assiste dans cette

étape du travail. Mais aussi, il serait opportun de recourir aux chercheurs universitaires.

Une fois le pré diagnostic est établi et la connaissance du bâtiment et de ses usagers est acquise, nous assistons à une profonde étude du projet, qui nous permet d'avoir une vision globale de ses potentiels et de ses déficits. La finalité de cette étape, est principalement la réalisation de plusieurs fiches du projet d'étude mais aussi l'établissement des contrats afin de construire et de contrôler la réhabilitation.

Nous constatons à ce niveau que l'incertitude des travaux a été écartée par les deux premières étapes. Du coût dans cette phase des travaux, des constructeurs ou promoteurs et ses collaborateurs (artisans, restaurateurs, entreprises spécialisées) seront engagées par le décideur pour le commencement des travaux de réhabilitation. La dernière phase incite l'entretien périodique du bâtiment (opération de ravalement, nettoyage), qui permettent de détecter les nouveaux problèmes du bâtiment avant sa réhabilitation future.<sup>68</sup>

Malgré que la méthode Réhabimed prenne les exemples d'expérience sur l'habitat traditionnel, ses étapes et sa procédure sont aussi applicables pour le patrimoine du XIXème et XXème siècle. En raison que tout d'abord, le processus à suivre (fig 2), peut s'appliquer à n'importe quel tissu historique à réhabiliter, en plus la plus part des systèmes constructifs du patrimoine du XIXème et XXème siècle, constituent quelques cas traités auparavant par les exemples de cette méthode. Pour cela, le recours à cette méthode est nécessaire. Nous pouvons la considérer, comme une référence pour l'élaboration d'une méthodologie de réhabilitation propre à notre pays, qui prendrait en compte les spécificités de ce dernier, notamment les données socioculturelles, économique historique et politiques.

---

<sup>68</sup> CASANOVA Xavier, Méthode Réhabimed. Op cit, p.19à p 42.

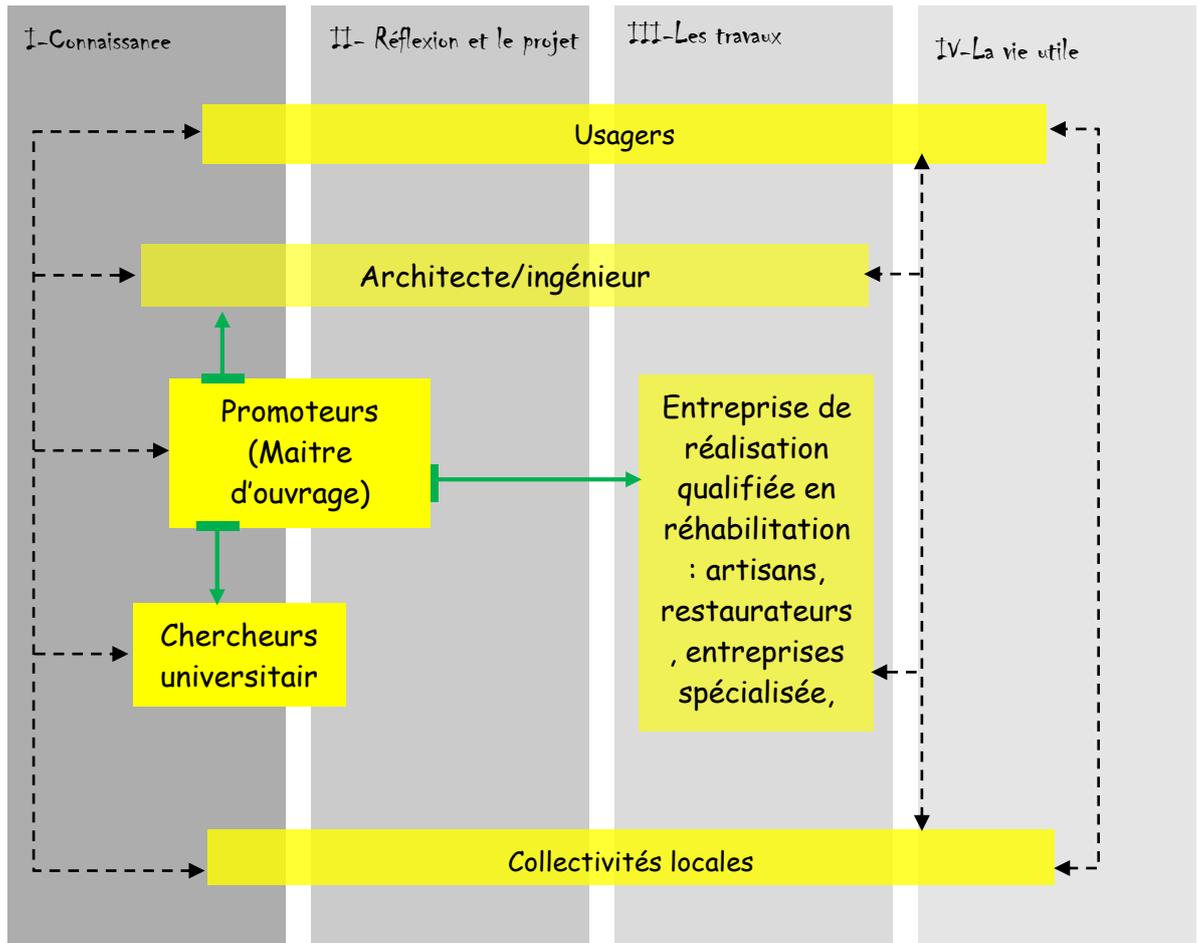
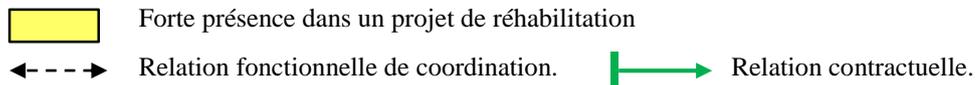


Figure 2: schéma de montage des acteurs, de l'opération de réhabilitation, selon la méthode Réhabimed.  
Source : Auteur



## Conclusion

La réhabilitation est une pratique architecturale, qui s'intéresse à la préservation d'un bâti ancien, qui ne possède aucune protection patrimoniale. Ce patrimoine, se classe en plusieurs catégories, suivant les différents états d'insalubrité et de dégradation (Bâti en bon état de dégradation, bâti en moyen état de dégradation, bâti en mauvais état de dégradation etc). Ceci, dans le but de pouvoir définir, le type de la réhabilitation qui convient à chaque catégorie (Réhabilitation légère, réhabilitation moyenne, réhabilitation lourde, etc). Ces types, varient dans la nomination, dans le nombre et dans la manière de faire, entre l'Algérie et la France.

La réhabilitation vise l'amélioration de l'état physique du bâti ancien, de faire évoluer les conditions d'habitabilité et surtout de sensibiliser les différents acteurs à préserver ce cadre

bâti ancien. Elles dépassent ce niveau dans le cas Français, vers l'actualisation des besoins des usagers, l'intégration de nouvelles technologies ainsi que sa mise en valeur dans le but de développer le tourisme.

La prise de conscience du cadre bâti ancien, s'est opérée en France vers les années 1960 et était encouragée par des instruments juridiques internationaux, depuis sa codification au niveau de la déclaration et la charte d'Amsterdam en 1975. Et ce, comme mode d'intervention sur ce patrimoine. Sa réussite, dépend de l'amélioration de l'état physique de l'habitat, avec l'intégration du facteur socioéconomique (usage et usagers), ainsi que la concertation entre les différents acteurs lors de son montage.

Au niveau de la réglementation algérienne, la définition du concept de la réhabilitation, s'est développée au fil du temps. Il se limitait au début, depuis l'année 1983, juste au cadre physique, pour ensuite s'élargir vers l'aspect économique et social en 2011. Ainsi, les communes constituent les seules responsables de la prise en charge des tissus anciens qui existent sur leur territoire et que les deux outils d'urbanisme, qui déterminent ces ensembles, sont le PDAU et le POS.

Cette pratique est apparue en réalité, à Alger, vers les années 2000, où quelques opérations ponctuelles ont eu lieu, mais qui, hélas, n'ont pas été efficace vu qu'ils n'ont pas été menés dans les règles de l'art. Aujourd'hui et d'après le plan stratégique 2035, cette opération est en cours, au niveau de l'hyper centre et ses banlieues.

Le recours à une méthodologie de réhabilitation était nécessaire. Nous avons considéré la méthode Réhabimed comme une base référentielle. Ceci en raison que sa procédure peut s'appliquer au tissu du XIXe et XXe siècle.

---

**CHAPITRE III : LA REHABILITATION, OUTILS ET ACTEURS :**  
**(CAS DE LA FRANCE)**

---

## Introduction

Au niveau de ce chapitre, nous évoquerons les différents outils et acteurs participant d'une manière directe à l'opération de la réhabilitation, au niveau du cas étranger Français. Et ce, dans le but d'élaborer des schémas expliquant le montage du processus de la réhabilitation dans ce pays. Nous précisons que le système décisionnel public en France, est décentralisé depuis 1980. Cette décentralisation, encourage l'émission des responsabilités. Du côté l'état reste retiré et laisse les collectivités locales agir pour le développement de leur secteurs et la préservation de leurs quartiers anciens.

### 1. Outils de l'opération de la réhabilitation en France

Dans cette partie du travail, nous allons évoquer les instruments d'urbanisme, qui intègrent la réhabilitation en France. Ils sont répartis en deux grandes familles, la première est celle des outils d'ordre général et la deuxième est plus précisément celle d'ordre spécifique aux quartiers anciens<sup>69</sup>, nous citons ainsi, quelques stratégies d'interventions sur l'habitat insalubre qui incluent cette opération sensible.

#### 1.1. Les outils généraux d'intervention sur les quartiers du XIXe et XXe siècle :

En compatibilité avec les schémas régionaux d'aménagement, les deux instruments suivant le schéma de cohérence territoriale (SCOT) et le plan d'occupation local (PLU) sont issus de l'application de la loi de Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000<sup>70</sup> et ils incluent d'une manière générale l'opération de réhabilitation.

##### ○ Les Schémas de Cohérence Territoriales (SCoT) :

Les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT), ont remplacé les schémas directeurs (SD)<sup>71</sup>. Ils représentent l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique

---

<sup>69</sup> Madina FOUKROUN, un dispositif de la gestion urbaine du patrimoine urbain non classé, cas de la rue Larbi BENMHIDI à Alger, mémoire de magister, option préservation du patrimoine bâti EPAU, 2012. P29.

<sup>70</sup> Loi SRU du 13 Décembre 2000, disponible sur le site WEB : <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000005630252&dateTexte=vig>, consulté le 30/08/2018.

<sup>71</sup>Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, disponible sur le site : [https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?sessionId=75B01E68B670347D79027D7D7E507801.tplgfr29s\\_1?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000006814427&dateTexte=20180930&categorieLien=id#LEGIARTI000006814427](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?sessionId=75B01E68B670347D79027D7D7E507801.tplgfr29s_1?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000006814427&dateTexte=20180930&categorieLien=id#LEGIARTI000006814427), consulté le 30/09/2018

à l'échelle de plusieurs communes ou groupement de communes. Il garantit la cohérence des instruments intercommunaux à savoir, les plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi), les programmes locaux de l'habitat (PLH), Plans de déplacements urbains (PDU), et les plans locaux d'urbanisme (PLU) ou les cartes communales établis au niveau communal.

Le SCOT est prévu pour le moyen et le long terme et doit respecter les principes du développement durable. Il est établi par un ou plusieurs établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre (communautés de communes, communautés d'agglomération, communautés urbaines, syndicats d'aménagement de ville nouvelle) et mis en œuvre par un syndicat mixte de pays.

Le SCOT contient trois documents réglementaires : le rapport de présentation où le diagnostic peut comporter une présentation des enjeux de la rénovation avec une intégration de l'évaluation environnementale. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), fixant les grandes directives à suivre. Il peut notamment détailler le parc cible et les objectifs poursuivis ainsi que Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) qui présente la mise en œuvre du PADD<sup>72</sup>.

En effet, et à l'échelle territoriale et urbaine, le SCOT vise la mise en valeur et la prise en charge du patrimoine bâti, en renforçant les éléments qui vont donner une cohérence au groupement, et ce, en prenant en considération l'utilisation des équipements et la facilité de déplacement.

### ○ **Plan Local d'Urbanisme PLU:**

Le PLU est le principal document d'urbanisme et de planification au niveau communal ou éventuellement intercommunal, en remplaçant le plan d'occupation des sols (POS) depuis l'an 2000, il introduit depuis 2010 les objectifs de développement durable.<sup>73</sup>

---

<sup>72</sup> Les Schémas de Cohérence Territoriale SCoT, disponible sur le site WEB: <http://www.mementorenovationenergetique.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/le-schema-de-coherence-territoriale-scot-a24.html> consulté le 06/08/2018.

<sup>73</sup> Les outils d'urbanisme, de gestion et d'aménagement, disponible sur le site WEB : [http://www.onml.fr/uploads/media/references\\_littoral-chap.III.pdf](http://www.onml.fr/uploads/media/references_littoral-chap.III.pdf) consulté le 06/08/2018.

Le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière de PLU ou de la commune.<sup>74</sup>

Le dossier de plan local d'urbanisme comprend le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D), les Orientations d'Aménagement, le plan de zonage, le règlement et les annexes.

Le PLU doit être compatible au SCOT ainsi au Plan local de l'habitat (PLH) lorsqu'il s'agit d'intervention sur l'habitat. En effet, il assure la prise en compte de la plupart des documents supérieurs et peut fixer des objectifs qualitatifs et quantitatifs aux collectivités dans les différentes interventions au niveau de leur territoire. Il précise parcelle par parcelle les mesures concernant chacun des immeubles (conservation, démolition, reconstruction, protection des cours et jardins), ainsi que les règles juridiques strictes destinées à protéger le patrimoine architectural existant sans pour autant interdire toute édification de bâtiments nouveaux, ni empêcher les expressions d'architecture moderne.<sup>75</sup>

### 1.2. Les outils spécifiques d'intervention sur les quartiers du XIXe et XXe siècle :

Les tissus anciens s'inscrivent dans les sites patrimoniaux remarquables (SPR)<sup>76</sup>, qui incluent deux groupes, le premier comprend les sites patrimoniaux remarquables classés gérés par l'outil de sauvegarde Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) et le deuxième, contient les sites patrimoniaux remarquables non classés régies par le Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP).

---

<sup>74</sup> Les documents d'urbanisme et les règles générales d'urbanisme, disponible sur le site WEB : <https://www.collectivites-locales.gouv.fr/documents-durbanisme-et-regles-generales-durbanisme> consulté le 07.08.2018.

<sup>75</sup> Les outils d'urbanisme de gestion et d'aménagement, disponible sur le site WEB : [http://www.onml.fr/uploads/media/references\\_littoral-chap.III.pdf](http://www.onml.fr/uploads/media/references_littoral-chap.III.pdf) consulté le 09.08.2018

<sup>76</sup> Sites patrimoniaux remarquables, disponible sur le siteWEB : <http://www.sites-cites.fr/urbanisme-patrimoine-et-developpement-durable/espaces-proteges-spr/> , consulté le 05/09/2018.

○ **Plan de sauvegarde et de mise en valeur PSMV<sup>77</sup> :**

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), est un document d'urbanisme du secteur sauvegardé<sup>78</sup> substituant le plan local d'urbanisme dans un même secteur. Instauré en 1962, sa création vient contre les opérations de rénovation urbaine qui détruisaient les quartiers anciens. Le PSMV est une démarche d'urbanisme qualitatif dont l'objectif est de conserver le cadre urbain ancien (pas seulement les monuments remarquables et leurs abords) pour permettre la sauvegarde d'un témoignage du passé (mémoire et identité urbaine et architecturale) ainsi que garantir l'évolution harmonieuse du quartier ancien au regard des fonctions urbaines contemporaines et en liaison avec l'ensemble de la ville. Ce plan est établi conjointement par l'Etat et la collectivité. Il en existe 111 PSMV en 2016.<sup>79</sup>

○ **Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) :**

Le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine est une servitude d'utilité publique instauré en 2016, en remplaçant l'outil des aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) introduits en 2010, qui substituait à leur tour les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) en 2004. Le PVAP est géré par la collectivité, avec l'assistance technique et financière de l'Etat. Le PVAP identifie le tissu urbain ancien, y compris les immeubles, les espaces publics, les monuments, les sites, les jardins et les mobiliers urbains à protéger et à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Il fixe les prescriptions permettant de garantir leur conservation, de promouvoir la mise en valeur durable de l'architecture, de l'urbanisme, du paysage et de l'histoire.<sup>80</sup>

Le PVAP doit être en compatibilité avec le PLU de la zone, ainsi, pour toutes les autorisations, pour construction, démolition ou modification prévus, ne peuvent être délivrés qu'après avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF).

---

<sup>77</sup> Le patrimoine du XIXe et XXe siècle est parfois l'objet d'un classement national en France, pour plus de détails, consultez le site WEB : <https://www.api-site.paris.fr/mairies/public/assets/2017%2F6%2FDiaporama%20de%201%27intervention%20de%20Yves%20STEF%20F-ilovepdf-compressed-ilovepdf-compressed.pdf> consulté le 30/09/2018. Ou le site WEB : <https://www.paris.fr/services-et-infos-pratiques/urbanisme-et-architecture/les-regles-d-urbanisme-mode-d-emploi/secteurs-sauvegardes-psmv-2351> consulté le 30/09/2018.

<sup>78</sup> PSMV approuvé par décret du Premier Ministre le 19 septembre 1985.

<sup>79</sup> PSMV et PVAP, sites et cités remarquables en France, disponible sur le site WEB : <http://www.sites-cites.fr/urbanisme-patrimoine-et-developpement-durable/espaces-protoges-spr/psmv-pvap/> consulté le 30/09/2018.

<sup>80</sup> Idem.

Il comporte trois documents : le rapport de présentation présente les objectifs de l'AVAP, réalisé à la base d'un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental qui lui est annexé, en prenant en compte le PADD du PLU, le règlement qui comprend des prescriptions relatives à l'insertion des projets et à la mise en valeur de ce patrimoine ainsi que les documents graphiques qui déterminent les périmètres et localisent les prescriptions du règlement.<sup>81</sup>

### 1.3. Procédures de réhabilitation sur les quartiers anciens :

En raison du fait que les quartiers objet de notre recherche, sont habités et que les immeubles qui le composent sont généralement en propriété privée ou en copropriété. L'état français a mis en œuvre une procédure opérationnelle décrivant le rapport entre les collectivités locales et les propriétaires de logements, cette procédure appelée l'opération programmée d'amélioration de l'habitat de développement durable (OPAH DD). Elle se présente comme une action incitative, qui repose sur la sensibilisation des propriétaires par les collectivités locales, pour prendre en charge l'amélioration de leur bien en les réhabilitant (amélioration du cadre physique, usage, confort ainsi que l'intégration de l'efficacité énergétique) et qui sera encouragée par des subventions et des aides. Cette opération est conduite par un opérateur, afin de coordonner les différents partenaires ainsi sa présence est primordial en tant que conseil technique pour les habitants.<sup>82</sup>

### 1.4. Synthèse des outils de réhabilitation en France :

En France, la réhabilitation comme intervention sur les tissus urbains anciens, est soutenue par un important cadre juridique à savoir des outils et des procédures, entre autres : Des instruments d'urbanisme de droit commun, notamment le schéma de cohérence territoriale (SCOT) et le plan local d'urbanisme (PLU), des outils plus spécifiques citant le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) et le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP). Ainsi que des stratégies, à l'échelle locale avec une intervention plus ou moins sensible sur le bâti ancien des propriétés privées ou les copropriétés telle que les opérations programmées d'amélioration de l'habitat pour le développement durable (OPAH DD).- fig 3 –

---

<sup>81</sup> Loi, liberté de création architecture et patrimoine, disponible sur le site WEB : <https://www.caissedesdepotsdesterritoires.fr/cs/BlobServer?blobkey=id&blobnocache=true&blobwhere=1250170863217&blobheader=application%2Fpdf&blobcol=urldata&blobtable=MungoBlobs> , consulté le 20/08/2018.

<sup>82</sup>BENNAI Mehdi, Op cité, P57.

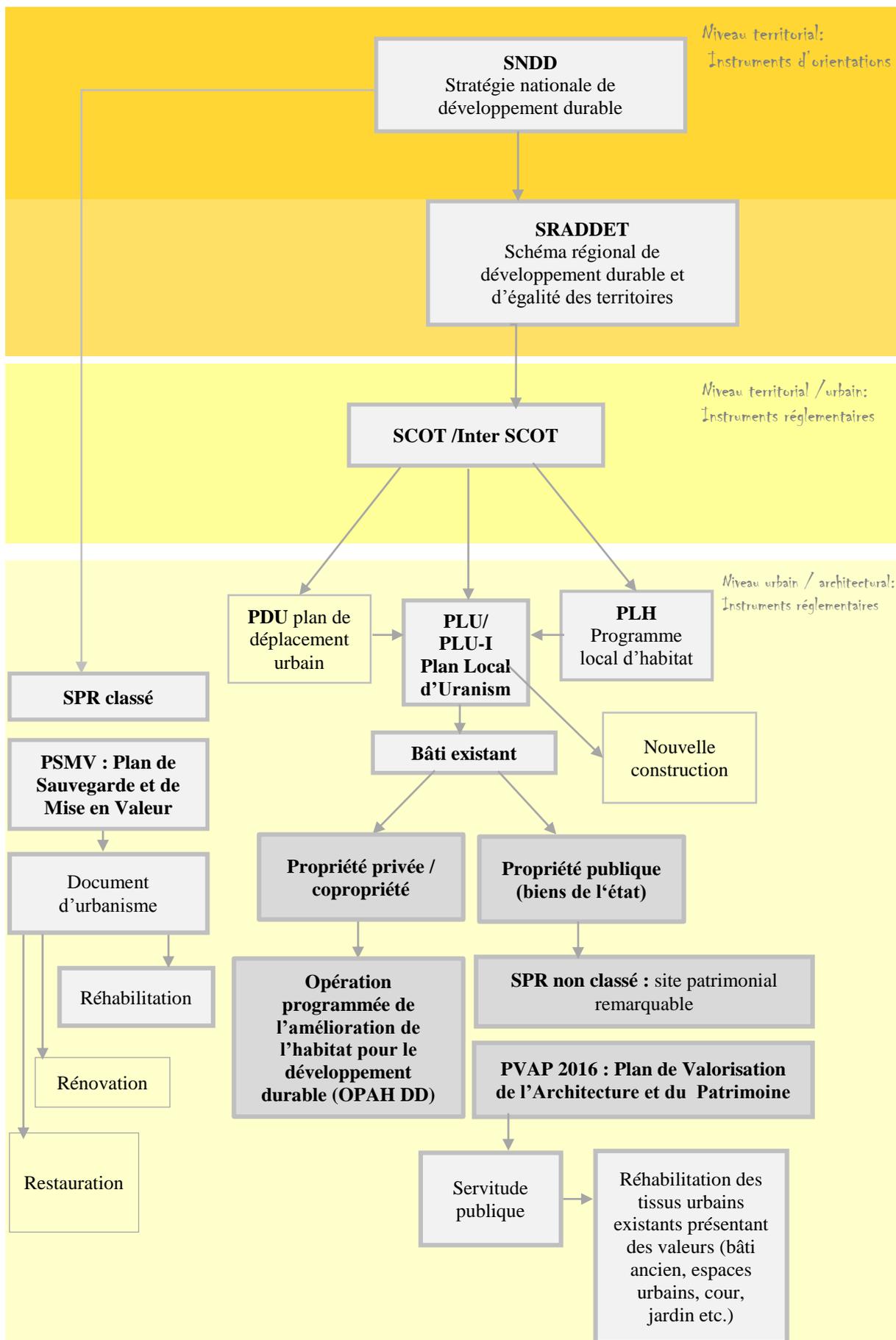


Figure 3 : Schéma présentant les outils traitant la réhabilitation du bâti ancien, en France.  
Source : Auteur

## 2. Acteurs de la réhabilitation en France

En France, l'intervention sur le patrimoine urbain implique un nombre important d'intervenants, qui jouent un rôle primordial dans la mise en application de cette opération.

Dans ce cadre, nous pouvons distinguer plusieurs acteurs qui touchent de façon directe le projet de réhabilitation, dès la commande publique jusqu'à la réception des travaux et l'entretien. En ce qui suit nous allons citer les différents acteurs ainsi que leur rôle avec un développement des interrelations entre eux sous forme de schéma

### 2.1. Maître de l'Ouvrage Public (MOP):

Le Maître d'Ouvrage Public MOP, est la personne morale ou la collectivité pour laquelle les travaux de réhabilitation seront exécutés et qui en assure le financement.<sup>83</sup> Il doit d'abord vérifier l'inscription du projet de réhabilitation avec son environnement urbain, en prenant en considération les besoins à satisfaire, les prescriptions réglementaires telles que le respect du PLU et des différents outils de protections, etc., ainsi que le financement en faisant des études préalables d'opportunité et de faisabilité.

En France et avec le système décisionnel décentralisé. Nous trouvons que, le maître d'ouvrage peut être la Ville mais aussi la communauté d'agglomération, le département ou la région. Ces derniers, sont appelés de coopérer pour les actions locales de développement et la protection de leur territoires, ils sont souvent en concurrence avec des structures mandataires ou des assistants, de droit public ou de droit public/privé.<sup>84</sup> Selon la réglementation Française<sup>85</sup> : « *Responsable principal de l'ouvrage, le Maître de l'Ouvrage remplit dans ce rôle une fonction d'intérêt général, dont il ne peut se démettre* », les missions du maître de l'ouvrage peuvent être traduites par une série d'obligations comme suit :

- Exprimer une volonté publique d'intervenir sur les tissus urbains anciens.
- Définir des objectifs du projet

---

<sup>83</sup> Guide de la maîtrise d'ouvrage publique, construire ou réhabiliter un petit équipement public, Mise à jour juin 2012, ISBN 2-9512793-0-2 Dépôt légal 2ème trimestre 1998, disponible sur le site WEB : <https://issuu.com/caue44/docs/guidemop2010>, consulté le 03/08/2018.

<sup>84</sup>Ewa BEREZOWSKA AZZAG, projet urbain, guide méthodologique comprendre la démarche du projet urbain volume II, synergie, 2012,

<sup>85</sup> Loi MOP, du 12 Juillet 1985, relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée, disponible sur le site WEB : <https://www.journaldunet.fr/patrimoine/guide-de-l-immobilier/1202203-loi-mop-tout-sur-la-loi-relative-a-la-maitrise-d-ouvrage/> consulté le 03/08/2018.

- Elaborer des orientations qualitatives tout en intégrant les principes du développement durable.
- Elaborations des préprogrammes du projet de réhabilitation.
- Dirige les appels d'offres et contrôle des passations des marchés.
- Assure le portage financier du projet.
- Suivre la mise en œuvre du projet ainsi que son approbation.
- Conduire les opérations d'aménagement ou délégué cette mission à un mandataire.

Le maître d'ouvrage ne peut confier au mandataire les prérogatives suivantes: le choix de la délimitation de l'opération de réhabilitation, la constitution du financement de cette opération, le choix du processus de réalisation des travaux, le choix du maître d'œuvre et des entreprises de réalisation ainsi que les dispositions des avant-projets et les conditions de la réception des ouvrages.<sup>86</sup>

Relativement aux caractéristiques de l'ouvrage, le Maître d'Ouvrage Public peut être soumis à des obligations annexées, dont les plus fréquentes sont : le contrôle technique, le respect des règlements de sécurité et d'accessibilité et la coordination sécurité-protection de la santé. Mais aussi, il met en œuvre l'obligation de décoration « 1% culturel ou artistique».<sup>87</sup>

## 2.2. Le Conducteur d'Opération (COp) ou l'Assistant à la Maîtrise d'Ouvrage (AMO) :

Selon la réglementation française, « *Le Conducteur d'Opération (COp) apporte au maître de l'ouvrage une assistance générale à caractère administratif, financier et technique* ». La mission de Conduite d'Opération, est distincte de toute mission de maîtrise d'œuvre, de contrôle technique ou de travaux ainsi d'une délégation de la maîtrise d'ouvrage à un mandataire. Le conducteur d'opération, autrement dit, l'assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO), est le conseiller de service du maître de l'ouvrage.<sup>88</sup>

---

<sup>86</sup>Cahier pratique, le Moniteur des travaux publics et du bâtiment, maîtres d'ouvrage de projets d'aménagement aide au choix du maître d'œuvre, Le Moniteur n° 5710 , Cahier détaché n° 2 IDRRIM, 3 mai 2013 , disponible sur le site WEB : [https://www.idrrim.com/ressources/publications/1/1720,Cahiers-Moniteur\\_Memento-et-Fiches-.pdf](https://www.idrrim.com/ressources/publications/1/1720,Cahiers-Moniteur_Memento-et-Fiches-.pdf) consulté le 03/09/2018.

<sup>87</sup> Ce dispositif consiste à consacrer 1 % du coût des constructions publiques à la réalisation d'une ou plusieurs œuvres d'art spécialement conçues par un artiste vivant, devant être intégrées au bâtiment ou installées à ses abords. La procédure est encadrée par le décret n°2002-677 du 29 avril 2002 modifié et accompagné d'une circulaire du ministre de la Culture et de la Communication.

<sup>88</sup> Cahier pratique, le Moniteur des travaux publics et du bâtiment, op cité.

L'Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage, fait l'objet d'un contrat. Il se situe principalement au niveau des études pré opérationnelles, de la définition du programme et de l'enveloppe prévisionnelle. Le recours à cet acteur, est indispensable dans le cas d'un projet complexe et sensible tels que la réhabilitation. L'AMO représente une personne morale ou physique, telle qu'une agence départementale, un conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE), une société publique locale (SPL), une société d'économie mixte (SEM), un bureau d'études privé, un paysagiste, un urbaniste, un géomètre-expert. Ces différents intervenants comportent des compétences différentes. C'est au maître de l'ouvrage d'effectuer le choix de l'assistant qui convient le mieux à son projet.<sup>89</sup>

Les missions d'un assistant à maîtrise d'ouvrage, sont plus précisément, le conseil et l'assistance dans l'expression des besoins. Il doit permettre au Maître d'Ouvrage de bien mener son projet de réhabilitation dans les meilleures conditions, du point de vue administratif et juridique, notamment, le respect des procédures et des règlements. D'un point de vue technique, en respectant le programme, la qualité des prestations d'études, etc., et d'un point de vue financier avec une aide au montage financier, maintien des coûts et des délais. Tout en prenant en considération la notion du développement durable. L'attribution d'une mission à l'AMO, doit respecter les principes issus du Code des marchés publics.<sup>90</sup>

### 2.3. Le mandataire : <sup>91</sup>

Le maître d'ouvrage, peut confier à un mandataire l'exécution, de tout ou une partie de ses attributions, en son nom et pour son compte, Mise à part, les décisions importantes qui pourraient remettre en cause le principe de libre administration des collectivités ou qui toucherait la qualité globale du projet de réhabilitation.

Le mandataire peut être une personne publique ou privée, présentant des compétences dans le domaine d'intervention sur les tissus urbains anciens, au niveau des volets technique, administratif et financier.

Le mandat doit être exercé dans le cadre du programme de réhabilitation et de l'enveloppe financière prévisionnelle arrêtés par le maître de l'ouvrage. L'exercice du mandat est distinct des

---

<sup>89</sup> Guide de la maîtrise d'ouvrage publique, construire ou réhabiliter un petit équipement public, op cité.

<sup>90</sup> Idem.

<sup>91</sup> Cahier pratique, le Moniteur des travaux publics et du bâtiment, op cité.

autres missions comme l'assistance à la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre, le contrôle technique ou de réalisation de travaux sur un même projet.

En revanche, Le contrat liant le maître d'ouvrage et son mandataire fait l'objet de convention qui précise les limites de la délégation. En effet, Il ne peut s'agir d'une délégation globale qui serait opposé au principe fondateur de la loi de la maîtrise d'ouvrage publique (MOP) qui indique la favorisation de la qualité par la responsabilisation des maîtres d'ouvrage.

Le mandataire peut avoir comme missions : la définition des conditions administratives et techniques selon lesquelles le projet de réhabilitation sera étudié et exécuté, la préparation du choix du maître d'œuvre, la signature du contrat de maîtrise d'œuvre (après approbation de ce choix par le maître de l'ouvrage), la validation des avant-projets et l'accord sur le projet, la préparation du choix de l'entreprise, signature du contrat de travaux de réhabilitation (après approbation de ce choix par le maître de l'ouvrage), le versement de la rémunération de la mission de maîtrise d'œuvre et des travaux ainsi que la réception de l'ouvrage (après accord sur les conditions par le maitre d'ouvrage) et l'accomplissement de tous actes afférents aux attributions mentionnées plus haut.

### **2.4. Maitre d'œuvre (MOE) :**

Le maître d'œuvre, est le responsable des travaux de la réhabilitation de l'ouvrage et doit contrôler sa réalisation par les entreprises jusqu'à la réception. Il est constitué d'une équipe : architecte(s), bureaux d'études techniques, économiste, etc.

Les missions de la maitrise d'œuvre en réhabilitation, notamment les études de diagnostics ainsi que les missions de base de la maitrise d'œuvre dans le bâtiment. Ces deux dernières présentent une séparation de taches, pour cela elles peuvent être confiées à un seul maitre d'œuvre comme à deux maitres d'œuvre séparément :

- **Les études de diagnostics :**

L'étude du diagnostic est propre au projet de la réhabilitation, qui précèdent la mission de l'avant-projet qui n'est pas inséré dans la mission de base définie pour le bâtiment. C'est des études qui viennent compléter l'état des lieux et le pré diagnostic déjà établi par le maitre d'ouvrage. Et ce, en le confrontant avec l'existant afin d'affirmer ou pas cet état des lieux déjà effectué, de fournir une analyse fonctionnelle et architecturale du bâti existant avec une meilleure prise en

considération des besoins des usagers, d'élaborer une analyse technique sur la structure du bâtiment, d'établir l'estimation des couts ainsi que la proposition des études complémentaires au projet de réhabilitation.<sup>92</sup>

- **Les missions de base de la maîtrise d'œuvre :**

Les missions de base du maître de l'œuvre telles que définies dans la loi MOP, applicables aux opérations de réhabilitation d'ouvrages de bâtiment, sont <sup>93</sup>: « *les études d'avant-projet, de projet, l'assistance apportée au maître de l'ouvrage pour la passation des contrats de travaux, la direction de l'exécution du contrat de travaux et l'assistance apportée au maître de l'ouvrage lors des opérations de réception et pendant la période de garantie de parfait achèvement* ». <sup>94</sup> Et ce, dans l'enveloppe budgétaire et les délais qui lui sont assignés.

### 2.5. Contrôle technique (CT):

Le contrôle technique est une activité réglementée, exécutée par des organismes agréés, afin de garantir au maître d'ouvrage un contrôle indépendant.<sup>95</sup> Le Contrôleur Technique, a pour mission de veiller, pour le compte du Maître d'Ouvrage, à l'application des règles assurant, le confortement et la solidité des ouvrages, ainsi que la sécurité des personnes fréquentant les constructions, ou d'autres règles applicables au projet suivant ses caractéristiques.

Dans un projet de réhabilitation, le recours à cet acteur est indispensable, il sera engagé par le maître de l'ouvrage et il va constituer sa garantie dans le volet technique, il présente une mission de prévention. Le contrat doit préciser la condition de sa présence sur un chantier de réhabilitation.<sup>96</sup>

---

<sup>92</sup> Médiations, la maîtrise d'œuvre des opérations de réhabilitation de bâtiment° 17, op cité.

<sup>93</sup> La loi MOP n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée, et son décret n° 93-1268 du 29/11/1993 relatif aux missions de maîtrise d'œuvre , disponible sur le site WEB : <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000518067&categorieLien=cid> consulté le 28/08/2018.

<sup>94</sup> Décret n°93-1268 du 29 novembre 1993 relatif aux missions de maîtrise d'œuvre confiées par des maîtres d'ouvrage publics à des prestataires de droit privé , disponible sur le site WEB : <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000518067&categorieLien=cid> consulté le 28/08/2018.

<sup>95</sup> Le Contrôle technique des constructions, disponible sur le site WEB : <http://batirici.ci/le-controle-technique-des-constructions/> consulté le 03/09/2018.

<sup>96</sup> Cahier pratique, le Moniteur des travaux publics et du bâtiment, op cité.

## 2.6. Le Coordonnateur Sécurité et Protection de la Santé (CSPS) :

Le coordonnateur de sécurité et de protection de la santé, appelé CSPS, est une personne physique désignée par le maître d'ouvrage dans le but de veiller à la sécurité sur chantier des travaux de réhabilitation, de gérer les interactions entre les différentes sociétés et de prévenir les risques résultant de l'exécution des travaux.<sup>97</sup>

Le maître de l'ouvrage peut désigner deux coordinateurs, le premier au niveau de la phase des études et le second dans la phase des travaux. Sa présence<sup>98</sup> est obligatoire lors de l'opération de réhabilitation, au niveau des études afin de participer à l'organisation du chantier (procédés de prévention contre les intempéries, étude des circuits des engins etc.) ainsi lors des travaux sur chantier, et ce, lorsque nous assistons à la présence d'au moins deux entreprises sur un même site ainsi que lorsque le chantier objet de travaux est toujours occupé (facteur usagers).<sup>99</sup>

## 2.7. Entreprise de réalisation :

Ce sont les entrepreneurs qui réalisent les travaux de réhabilitation. Nous indiquerons par le terme entrepreneur ou opérateur économique toute personne privée ou morale ayant la capacité, technique juridique et financière, de réaliser les travaux dans le cadre d'un marché public. Notamment, un artisan, un groupement d'artisans, une entreprise seule ou un groupement momentané d'entreprises, etc.<sup>100</sup>

L'entreprise, doit être qualifiée et doit présenter des compétences et un savoir-faire dans le secteur du bâti ancien.

## 2.8. Usagers :

Ce groupe d'acteurs, vient s'imposer comme acteur principal dans les décisions, qui jadis revenaient seulement au maître d'ouvrage et au maître d'œuvre, pouvant ainsi faire entendre sa voix, dans les enquêtes publiques au niveau des différentes phases du projet.

---

<sup>97</sup> Idem.

<sup>98</sup> Pour les chantiers d'un montant supérieur à 760 000 Euros, il ne peut exercer aucune autre fonction. Les communes et leurs groupements de moins de 5000 habitants peuvent confier la désignation du CSPS au MOE.

<sup>99</sup> Le coordonnateur SPS, disponible sur le site WEB : [http://extranet.ucanss.fr/contenu/public/EspaceExpertiseImmobiliere/Publications/fiches\\_dei/fiche1\\_dei.html#11](http://extranet.ucanss.fr/contenu/public/EspaceExpertiseImmobiliere/Publications/fiches_dei/fiche1_dei.html#11) consulté le 29/08/2018.

<sup>100</sup> Cahier pratique, le Moniteur des travaux publics et du bâtiment, op cité.

De ce fait, l'usager est passé du statut d'un consommateur passif, à un participant actif, pouvant permettre de continuer des taches ou imposer un arrêt ou un changement, en approuvant ou désapprouvant, le moindre détail, qui touche son immeuble ou son quartier.

*« Qui fait partie de ce groupe d'acteurs ? Les habitants d'abord, soit à travers les associations, les comités de quartiers, comités de zone d'interventions prioritaire ZIP, etc. Soit directement. Cette dernière forme de participation est souvent organisée à travers les expositions, les tables rondes, les sites web, la consultation virtuelle, etc. et elle est assez peu précise. Tous les âges, toutes les catégories sociales y sont admises »<sup>101</sup>.*

Nous citons ainsi, les propriétaires privés qui constituent des intervenants essentiels dans la réhabilitation du bâti ancien. Vu que c'est à eux de décider d'entreprendre des travaux sur leurs immeubles. Ce qui va contribuer fortement à la préservation homogène de tous les immeubles d'un quartier ancien.

### **2.9. Les collectivités locales :<sup>102</sup>**

Avec l'instauration de la politique de décentralisation depuis les débuts des années 1980. Et bien que la stratégie de réhabilitation concerne l'ensemble du territoire français. Les collectivités locales, notamment les mairies jouent un rôle clef dans les opérations d'interventions sur les quartiers anciens. En esquissant des stratégies de développement local suivant les objectifs déjà visés. Elles élaborent et conduisent des projets sur les territoires de leurs villes, en utilisant les moyens juridiques, administratifs et financiers mis à leur disposition par l'état.

L'état ou les collectivités locales agissent que sur les biens qui leurs appartiennent, bien que les immeubles dans les quartiers anciens appartiennent souvent à des propriétaires privés ou sont en copropriété. Pour les réhabiliter, deux actions sont possibles :

La mairie doit donc exproprier les immeubles, dans le cas où les immeubles présentent un état de dégradation très avancée et ses habitants sont incapables de les réhabiliter.

---

<sup>101</sup>Ewa BEREZOWSKA AZZAG, projet urbain, op cité,

<sup>102</sup> BENNAI Mehdi, Op cité, P55 et P 56.

La mairie doit sensibiliser les propriétaires ou les obliger à les réhabiliter. Vu qu'elle ne peut pas acquérir tous les immeubles appartenant au quartier ancien. Dans ce cas, une stratégie dite OPAH DD, qui a été développée dans la première partie de ce chapitre, sera indispensable.

### ❖ Modes de passation des marchés de la réhabilitation

#### ➤ Le concours :

Il permet d'offrir à la réflexion du maître de l'ouvrage les différentes possibilités de revalorisation adaptée au bâti existant et aux besoins. et ce suite aux visions d'ensembles produites par les concurrents.

#### ➤ Les marchés de définition :

Une organisation permanente d'un dialogue entre le MO et trois équipes de maîtres d'œuvre, une diversité d'hypothèses est possible. C'est ce travail en commun, permettra de discuter, de tester et de valider les idées proposées jusqu'à arrêter le programme de réhabilitation.<sup>103</sup> Le maître de l'ouvrage pourra retenir l'une des trois équipes pour lui confier un marché ou un accord cadre<sup>104</sup> pour réaliser l'opération.<sup>105</sup>

### ❖ Le financement

Le financement se fait suivant divers modes, à savoir : Les subventions étatiques des opérations d'intervention sur le patrimoine urbain et architectural par ses agences, la caisse nationale des monuments historiques et ses fonds. Les aides sont attribuées soit par l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat ou les Collectivités Locales. Les prêts accordés sous plusieurs formes. Ainsi que Les Indemnités des propriétaires suivant les lois relatives à l'expropriation et à la préemption.<sup>106</sup>

---

<sup>103</sup> Les marchés de définition, disponible sur le site WEB : <http://gaston.lema.arch.ulg.ac.be/urba/Cours/Projet/Guides/marches-definition.pdf> consulté le 04/09/2018.

<sup>104</sup> Un accord cadre disponible sur le site WEB : [http://www.marchespublicspme.com/avant-la-reponse/les-procedures-de-marches-publics/fiches-techniques/2007/08/02/les-accords-cadres\\_1531.html](http://www.marchespublicspme.com/avant-la-reponse/les-procedures-de-marches-publics/fiches-techniques/2007/08/02/les-accords-cadres_1531.html)

<sup>105</sup> La maîtrise d'œuvre des opérations de réhabilitation des bâtiments, médiations, Avril 2007. Disponible sur le site WEB : <https://www.slideshare.net/mimoon/la-maitrise-doeuvre-des-operations-de-rhabilitation-de-btiment>, consulté le 01/09/2018.

<sup>106</sup> HAMMA Walid, Intervention sur le patrimoine urbain ; acteurs et outils Le cas de la ville historique de Tlemcen, Magister en architecture, option la ville, patrimoine et urbanisme, Université Abou BakrBelkaid, Tlemcen, Juillet 2011. P 74.

### 2.10 Synthèse : Interrelations entre acteurs

Suite aux différentes lectures des caractéristiques des missions de chaque intervenant au niveau de l'opération de réhabilitation en France. Nous avons établi un schéma des acteurs résumant les interrelations et la coordination entre eux, tout en utilisant sur le fond les quatre phases élaborées par Réhabimed, pour pouvoir situer l'expérience Française par rapport à cette méthode. (Fig 4)

Le projet de réhabilitation est un projet complexe et sensible, qui débute par une volonté publique de préservation d'un quartier ancien non classé. Généralement le décideur ne possède pas les compétences nécessaires pour pouvoir cibler ses actions, du coté le recours vers un assistant conseillé est très nécessaire.

L'assistant à la maîtrise d'ouvrage vient contacter les collectivités locales<sup>107</sup> pour recueillir des informations à propos du site d'intervention, et même de consulter les usagers pour pouvoir définir leurs besoins et leurs désirs. Et ce, afin de discuter avec le maître de l'ouvrage les objectifs précis de l'opération ainsi que son coût économique prévisionnels.

---

<sup>107</sup> Au niveau du système décentralisé Les collectivités locales notamment la mairie est souvent un maître d'ouvrage dans un projet de réhabilitation.

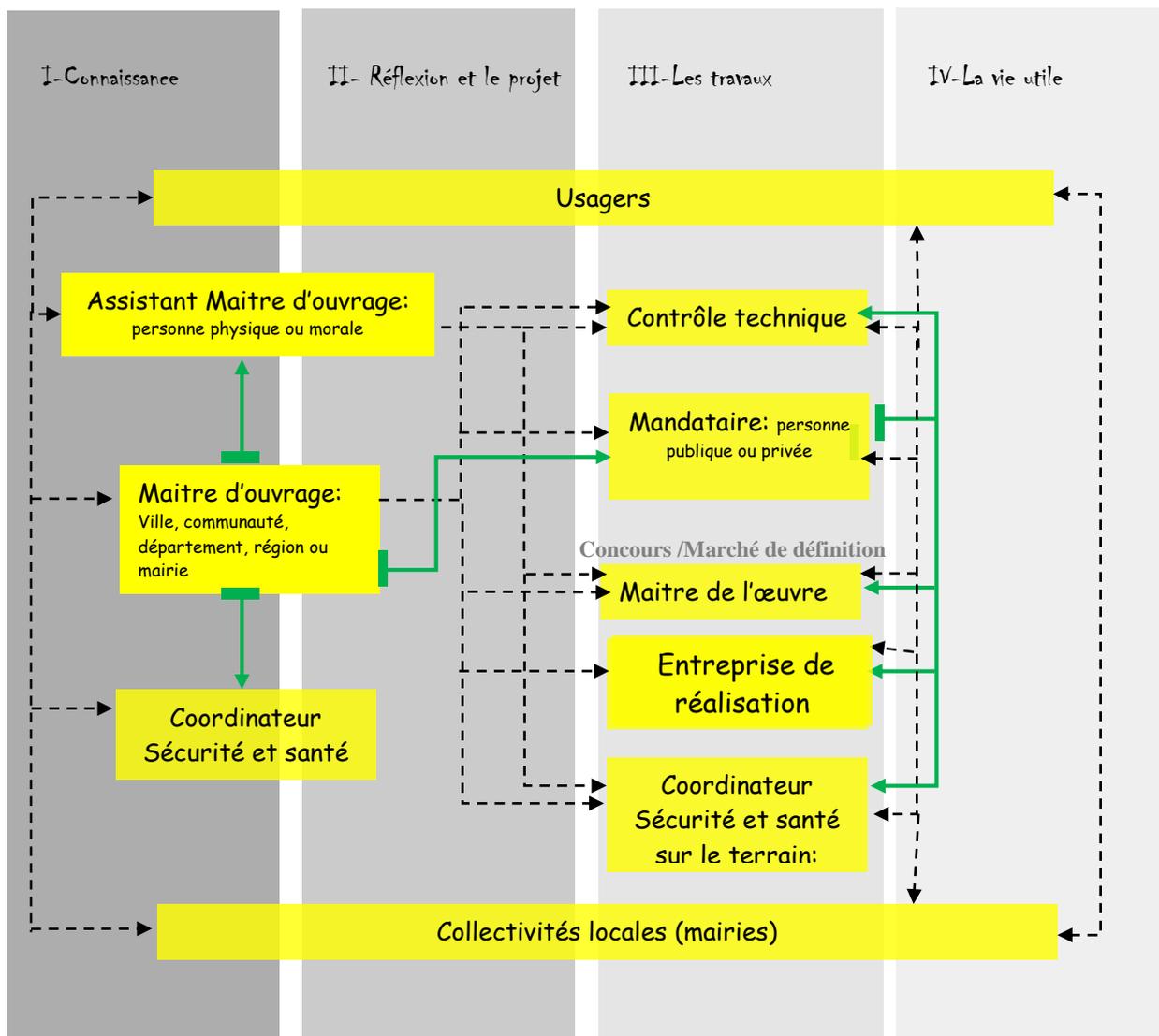


Figure 4 Schéma de montage des acteurs dans le processus de réhabilitation en France  
Source : Auteur

 Forte présence dans un projet complexe

 Relation fonctionnelle de coordination

 Relation contractuelle

Par la suite, un diagnostic approfondi sera effectué par l'équipe de l'assistant à la maîtrise d'ouvrage (des experts du bâtiment) avec les différents intervenants notamment, les usagers et ou société d'économie mixte<sup>108</sup> et le coordinateur sécurité santé, afin d'avoir une profonde

<sup>108</sup> La société d'économie mixte pourrait être un assistant à la maîtrise d'ouvrage vu les compétences qu'elle possède en matière de connaissance du lieu.

connaissance de l'objet d'étude et de la manière d'intervention sur ce dernier. Toute les informations seront récapitulées dans une ou plusieurs fiches d'inspections Mer Français<sup>109</sup>.

Une fois la compréhension du site est déjà acquise, le maître de l'ouvrage effectue le choix d'un mandataire, une personne publique ou privée, qui vient lui déléguer et prendre en charge, par le biais d'un contrat, le volet administratif technique et financier du projet. C'est-à-dire toutes les relations contractuelles avec les différents acteurs qui apparaissent au niveau de la phase de réalisation des travaux, à savoir, le maître de l'œuvre (à travers principalement des concours ou des marchés de définition), le contrôle technique, le coordinateur sécurité- santé et les entreprises de réalisation. Le mandataire reste toujours en relation avec les usagers ainsi, soutenu par les collectivités locales tout le long du projet qui se déroule au sein de son territoire.

Les décisions prises par le mandataire restent toujours subordonnées par l'approbation le maître de l'ouvrage (choix des maîtres d'œuvre, des entreprises, etc.).

Les marchés de réhabilitation sont élaborés à la base d'un concours ou d'un marché de définition.

Le projet est financé essentiellement par les subventions, les aides, les prêts ou les indemnités.

#### **Conclusion :**

Dans le présent chapitre, nous avons essayé de faire ressortir les points forts du succès du montage d'une opération de réhabilitation du cadre bâti ancien en France.

Tout d'abord et concernant les outils d'urbanisme, nous avons constaté que **le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP)** constitue un outil important traitant la sauvegarde et la gestion du patrimoine du XIXe et XXe siècle non classé, qui touche plutôt les biens de l'état. Pour les propriétaires privés une procédure tels que **l'OPAH DD** est très nécessaire pour pouvoir sauvegarder tout le tissu urbain ancien, d'une façon unifiée, comme étant la mémoire, l'identité et l'âme du lieu, pour les générations futures.

Ensuite, nous avons pu synthétiser le schéma des acteurs en ce qui suit :

---

<sup>109</sup>CASANOVA Xavier, Méthode Réhabimed. Op cité, p22.

- L'initiative d'une telle opération revient principalement à **la mairie** qui vient mener ce projet dans le cadre de son développement local. Comme elle peut s'inscrire dans les stratégies politiques de développement des villes menées par l'état et la mairie.
- Le recours à **L'assistant à la maîtrise d'ouvrage** est nécessaire lors d'un projet de réhabilitation. Il comprend un rôle primordial lors du processus d'intervention sur le bâti ancien. Vu que sa tâche consiste principalement à accompagner et à influencer le maître de l'ouvrage dans ses décisions afin de bien mener le projet et surtout le réussir.
- La présence **d'expert du bâtiment** (assistant maître de l'ouvrage, maître de l'œuvre architecte, ingénieurs) et d'**usagers** au niveau de chaque phase du projet où ils sont réunis régulièrement en fonction de l'avancement du projet afin de cibler les besoins auxquels le programme répondra (vu que les besoins peuvent évoluer ce qui va influencer le programme du projet).
- Le maître de l'ouvrage confie généralement une partie de son travail à **un mandataire**. Et ce, par manque de compétences d'une part. ainsi pour qu'il puisse se concentrer sur la dimension politique du projet.
- L'intervention des différents acteurs compétents tels que le **contrôleur technique**, les entreprises de réalisation qualifiées permet le succès du projet ainsi la pérennité du projet dans le temps.
- **le coordonnateur sécurité-santé** ainsi les collectivités locales garantissent le déroulement du projet dans les bonnes conditions.
- Il est important de sensibiliser **les propriétaires privées** à réhabiliter leurs biens qui s'inscrivent dans ces tissus anciens.
- La phase après les travaux de réhabilitation est une phase primordiale qui prend en charge l'entretien futur de ce patrimoine, de par les **entretiens périodiques** ainsi que la **sensibilisation des occupants** sur la manière de le préserver jusqu'à une future réhabilitation.

---

**CHAPITRE IV: LA REHABILITATION, OUTILS ET ACTEURS :  
(CAS DE L'ALGERIE)**

---

## Introduction

Dans cette partie du travail, nous évoquerons les différents outils et acteurs participant d'une manière directe dans l'opération de la réhabilitation, au niveau du contexte national Algérien. Ceci, dans le but d'élaborer un schéma expliquant le montage du processus de la réhabilitation. Il faut préciser que le système décisionnel public en Algérie est toujours centralisé. Ce dernier, ne favorise pas une bonne gouvernance des projets.

### 1. Outils de la réhabilitation en Algérie

La réhabilitation, est une opération qui s'inscrit dans la planification urbaine du pays. Elle indique une méthode qui permet aux autorités publiques de maîtriser le développement urbain par la mise en œuvre des instruments d'urbanismes. Elle s'exprime essentiellement par des documents d'urbanisme notamment, le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU) et le Plan d'Occupation de Sol (POS). Ces derniers sont institués par la loi 90/29 du 01 Décembre 1990<sup>110</sup> modifiée et complétée par la loi N°04-05 du 14 Aout 2004<sup>111</sup>. Ainsi, elle est exprimé notamment au niveau du Plan Permanent de Sauvegarde et de Mise en Valeur des Secteurs Sauvegardés (PPSMVSS). Ces documents, viennent suivre les directives des schémas territoriales qui les précèdent.

#### 1.1. Le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme PDAU :

Selon la réglementation Algérienne <sup>112</sup>: Le PDAU, est un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine et foncière, à moyen et à long terme, rassemblant à la fois l'urbanisme et l'aménagement du territoire, en respectant les recommandations des schémas d'aménagement et des plans de développement, à savoir, le Schéma National d'Aménagement du Territoire (SNAT), le Schéma Régional d'Aménagement du Territoire (SRAT) et le Plan d'Aménagement Territorial de la Wilaya (PAW). Le PDAU, doit réaliser des plannings, fixer les POS et introduire la notion du temps à ses objectifs. Il est opposable aux tiers<sup>113</sup>. Ainsi, il peut couvrir une commune

---

<sup>110</sup>Joradp N° 52, du 02 Décembre 1990.

<sup>111</sup>Joradp N° 51, du 15 Aout 2004.

<sup>112</sup>Joradp N° 52, du 02 Décembre 1990.

<sup>113</sup>Aucun usage du sol ou construction ne peut se faire en contradiction avec le PDAU. En l'absence de cet outil important, la gestion devient aléatoire et non maîtrisée.

ou un groupement de communes, ayant de fortes solidarités socio-économiques, morphologiques ou infrastructurelles.

Le PDAU présente plusieurs secteurs. Chaque secteur a un rythme d'urbanisation particulier. Il doit fixer des dispositions réglementaires d'une façon générale. Nous trouvons quatre secteurs, le secteur urbanisé (SU), le secteur à urbaniser (AU), le secteur d'urbanisation futur (UF) et le secteur non urbanisable (NU). Il se compose de trois éléments : Un rapport d'orientation, un règlement et des documents graphiques.

« Les secteurs urbanisés incluent également les parties de territoire urbanisées à rénover, à restaurer et à protéger »<sup>114</sup>. L'opération de la réhabilitation, relève du secteur urbanisé (SU). Ce dernier, intervient sur un tissu urbain existant avec, généralement, une densité urbaine élevée et une concentration d'activité.

A Alger et actuellement, le PDAU opérationnel est celui de l'an 2011 révisé en 2016, qui prévoit une revalorisation du centre d'Alger avec une requalification de ses ruelles, une réhabilitation et une préservation de ses immeubles.

### 1.2. Le Plan D'occupation Des Sols (Pos) :

En Algérie<sup>115</sup>, Le POS est un instrument, qui respecte les directives stratégiques définies par le PDAU. Pour cela, un POS ne peut être établi en l'absence d'un PDAU réglementairement approuvé. Il vise le moyen terme de 05 à 10 ans

Il fixe de façon détaillée, la forme urbaine, les droits de construction et d'utilisation des sols. Il détermine les règles concernant l'aspect extérieur des constructions, « précise les rues, monuments et sites à protéger, à rénover et à restaurer ». Ainsi, il définit les servitudes et il localise les terrains agricoles à préserver.

Le POS peut être remplacé, dans le cas du secteur sauvegardé, par le Plan Permanent de Mise en Valeur des Secteurs Sauvegardés (PPMVSS) ou le Plan de Sauvegarde des Secteurs Archéologiques (PSSA). Le premier, s'applique au sein de tissus urbains classés ou répertoriés sur l'inventaire supplémentaire et le deuxième, est dans le cas où il concerne un secteur de vestiges. Mise à part, le règlement et les documents graphiques, le document doit inclure les composantes

---

<sup>114</sup>Joradp N° 52, du 02 Décembre 1990.

<sup>115</sup>Joradp N° 52, du 02 Décembre 1990.

suivantes : Une étude historique complète et détaillée ainsi que les typologies et morphologies du bâti en présence.

### **1.3. Plan Permanent de Sauvegarde et de Mise en Valeur des Secteurs Sauvegardés (PPSMVSS) :**

Le PPSMVSS est institué par le décret exécutif n° 03-324 du 05/10/2003<sup>116</sup>, en application de l'article 45 de la loi n°98-04 du 15/06/1998 relative à la protection du patrimoine culturel. Il précise pour les ensembles immobiliers urbains ou ruraux érigés en secteurs sauvegardés, les règles et les servitudes d'utilisation des sols qui doivent comporter l'indication des immeubles qui ne doivent pas faire l'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.

La réhabilitation est parmi les interventions qui se font au niveau du PPSMVSS, qui se manifestent surtout au niveau du secteur sauvegardé<sup>117</sup>, notamment la réhabilitation des espaces urbains à savoir les rues et les espaces libres, des bâtisses à caractère exceptionnelle, les mobiliers urbains tels que les fontaines.

### **1.4. Synthèse des outils de réhabilitation en Algérie : (Fig5)**

Suite au schéma des outils d'intervention sur les tissus urbains anciens en Algérie, nous constatons que la réhabilitation apparaît au niveau des instruments d'urbanisme d'ordre commun, à savoir le PDAU plus précisément dans les secteurs urbanisés et le POS. Ces derniers, accordent des directives générales et non spécifique aux tissus urbains anciens non classés. Aussi, elle se décline ainsi du PPSMVSS l'outil de sauvegarde des tissus classés, où nous pouvons assister à une réhabilitation de ce cadre bâti ancien qui se localisent à l'intérieur du secteur sauvegardé.

Donc, nous signalons, le manque d'un outil spécifique à cette opération qui traite d'une manière plus ciblée les tissus urbains anciens non classés du XIXe et XXe siècle.

---

<sup>116</sup>Joradp N° 60 du 08 Octobre 2003.

<sup>117</sup> Les immeubles coloniaux qui se trouvent aux alentours du secteur classé seront protégé au titre du secteur sauvegardé, dont la conservation est imposée, aussi n'importe quelle modification est strictement interdite.

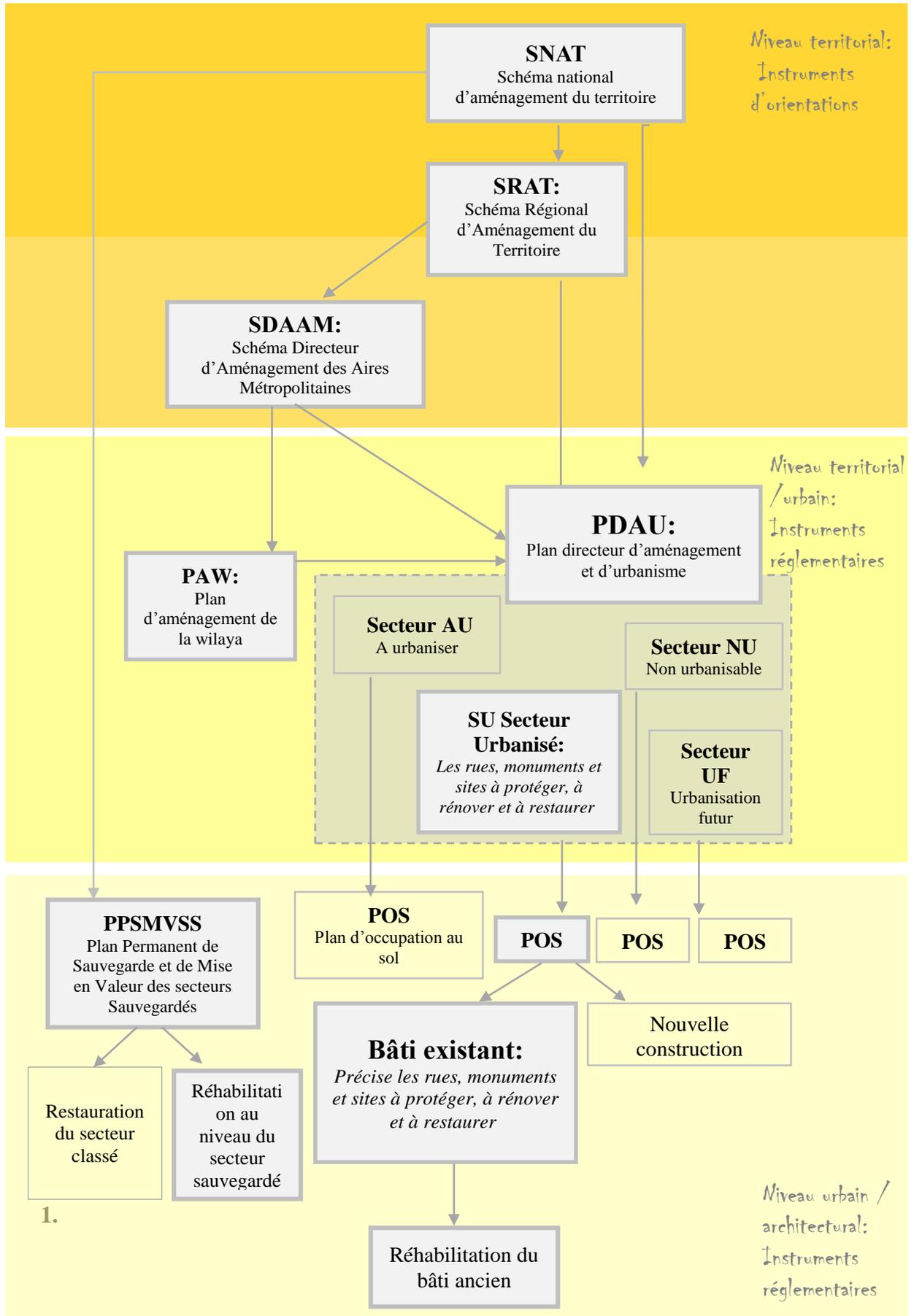


Figure 5 Schéma présentant les outils traitant la réhabilitation du bâti ancien, en Algérie  
Source : Auteur

## 2. Acteurs de la réhabilitation en Algérie

Lors du montage d'une opération de réhabilitation, de différents acteurs y participent, avec une spécificité des rôles de chacun. Nous développons en ce qui suit, les principaux acteurs contribuant à cette opération, en Algérie, qui sont les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'ouvrage délégué, l'assistant du maître d'ouvrage, les maîtres d'œuvre, les entreprises de réalisation ainsi que les collectivités locales.

### 2.1. Maître de l'ouvrage :

Ceux sont principalement les décideurs politiques<sup>118</sup>. La gestion des programmes des tissus anciens, revient à la commission de pilotage qui se situe au niveau de la wilaya. Elle est chargée de définir la stratégie d'intervention des tissus urbains anciens au niveau de la wilaya<sup>119</sup>, de juger la faisabilité et l'opportunité du projet ainsi que de la formulation fonctionnelle des besoins et des nécessités des utilisateurs futurs de ce projet.<sup>120</sup> Le maître de l'ouvrage est, principalement celui qui prend les décisions, approuve les solutions, oriente les différents intervenants, encadre le financement et contrôle la qualité des travaux.

### 2.2. Assistant du maître de l'ouvrage :

Le maître de l'ouvrage ou le maître d'ouvrage délégué, peut recourir, à une assistance générale notamment dans le volet administratif, financier et technique. Ceci, dans le cas d'un projet complexe (Cas de la réhabilitation). La mission d'assistance technique exercée par une personne publique ou privée est différente des missions de la maîtrise d'ouvrage déléguée, de maîtrise d'œuvre, de réalisation de travaux ou de contrôle technique qui exercent leurs professions sur le même projet.<sup>121</sup> La commission technique de la commune peut porter la mission d'un assistant à la maîtrise d'ouvrage lors d'un projet d'intervention sur les tissus urbains anciens.<sup>122</sup>

---

<sup>118</sup> Selon la réglementation Algérienne le maître de l'ouvrage se définit comme suit : « *C'est l'état en qualité de personne morale de droit public initiant un projet ou programme, en vue de son étude ou de sa réalisation, clairement défini et dont les objectifs, les moyens et le résultat sont consacrés* », disponible sur le journal officiel : Joradp n°68, 30 Novembre 2014, p 04.

<sup>119</sup>Joradp n°07, 07 Février 2016, p 11.

<sup>120</sup>Joradp n°68, 30 Novembre 2014, p 04.

<sup>121</sup>Joradp N°68, du 20 Novembre 2014.

<sup>122</sup>Joradp n°07, 07 Février 2016, p 11.

### 2.3. Maitre d'ouvrage délégué :

Le maitre d'ouvrage délégué ou l'opérateur est désigné préalablement par une décision du maitre d'ouvrage. Selon la réglementation Algérienne<sup>123</sup>, il est défini comme « *l'établissement ou l'organisme public au profit duquel le projet ou programme est délégué par le maitre de l'ouvrage par voie de convention de maîtrise d'ouvrage déléguée, chargé de l'exécution et/ou de La réalisation de tout ou partie du projet ou programme visé, et ce au nom et pour le compte du maitre de l'ouvrage* ».

Pour les projets de réhabilitation, il est défini comme un opérateur spécialisé dans le domaine chargé de la maîtrise d'ouvrage déléguée des opérations d'intervention sur les tissus urbains anciens.<sup>124</sup>

Le maitre de l'ouvrage délégué, peut-être des structures spécifiques au statut de l'Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial (EPIC); l'Etablissement Public à caractère Scientifique et Technologique (EPST); l'Etablissement Public à caractère Administratif (EPA) ; l'Entreprise Publique Economique (EPE)..

Selon la réglementation Algérienne et lors de l'intervention sur les tissus urbains anciens, l'opérateur est chargé de :

- La transmission des dossiers d'études aux commissions.
- La levée des réserves éventuelles.
- Et le management des opérations d'interventions.

### 2.4. La commune<sup>125</sup> :

La commission technique des opérations d'interventions sur les tissus urbains anciens qui se situe au niveau de la commune, est présidée par le président de l'assemblée populaire communale ou son représentant, et composée de techniciens compétents dans le domaine. Ces derniers, sont désignés par la wilaya et les collectivités locales.

La commission technique de la commune, est chargée principalement de :

---

<sup>123</sup>Joradp n°68, 30 Novembre 2014, p 04.

<sup>124</sup>Joradp n°07, 07 Février 2016, p 10.

<sup>125</sup>Joradp n°07, 07 Février 2016, p 11.

- La mise en œuvre du programme d'intervention qui lui était confié.
- Le suivi de la réalisation des opérations d'intervention.
- Le traitement des dossiers d'études d'intervention et leur validation.
- La coordination des actions entre les différents secteurs.
- L'assistance du maître de l'ouvrage délégué pour la levée des contraintes rencontrées sur les lieux.
- L'assistance à la maîtrise de l'ouvrage.

### 2.5. Maître d'œuvre :

Les maîtres d'œuvres sont d'abord les professionnels du bâtiment comprenant des profils différents à savoir: les architectes, les ingénieurs comme individu ou un bureau d'étude spécialisé ou pluridisciplinaire, agréé conformément à la législation en vigueur. La réglementation Algérienne définit le maître d'œuvre<sup>126</sup> comme « *une personne physique ou morale qui est chargée par le maître d'ouvrage. Qui se voit confier la responsabilité de transcrire les objectifs politiques en réalisations techniques* ».

Ils réunissent, ainsi les exigences de qualifications professionnelles, les compétences techniques et les moyens nécessaires à l'exécution des missions de maîtrise d'œuvre en bâtiment, pour le compte du Maître de l'Ouvrage, en s'engageant sur la base d'un coût d'objectif, des délais et des normes de qualité.<sup>127</sup>

Les maîtres d'œuvres assurent une ou plusieurs missions d'étude, de suivi ou de contrôle. Ils sont responsables de la qualité des travaux réalisés, ils établissent l'étude et jouent le rôle de contrôle et d'organisation de chantier.

Les missions du maître de l'œuvre dans l'opération de la réhabilitation diffèrent des missions qu'il opère dans le cas des constructions neuves ou même dans les cas édifices et monuments classés. Ainsi, il est opportun de préciser qu'aucun décret exécutif dans le cadre réglementaire Algérien ne définit ses tâches au niveau de cette opération singulière.

---

<sup>126</sup> Arrêté interministériel du 13 Avril 1988, portant modalités d'exercice et de rémunération de la maîtrise d'œuvre en bâtiment.

<sup>127</sup> G. Novarina, « Conduite et négociation du projet d'urbanisme », in O. Söderström, E. Cogato-Lanza, R.-J. Laurence, G. Barbey, L'usage du projet, Payot, 2000. P 51

## 2.6. Les entreprises de réalisation /Partenaire cocontractant :

Le partenaire cocontractant peut-être une ou plusieurs personne(s), physique(s) ou morale(s) s'engageant au titre du marché soit individuellement, soit dans le cadre d'un groupement momentané d'entreprises.<sup>128</sup>

La réglementation Algérienne indique qu'au niveau d'un projet de réhabilitation, l'opérateur ou maître d'ouvrage délégué doit confier la réalisation de cette opération aux promoteurs agrès et aux entreprises, et ce conformément à la réglementation en vigueur.<sup>129</sup>

L'entreprise de réalisation a la charge de réaliser, pour le compte du service contractant, les prestations des travaux, fournitures, services et études, conformément aux conditions fixées au marché.

## 2.7. Les usagers :

Les usagers sont l'ensemble des citoyens concernés directement ou indirectement, par le projet d'aménagement, soit individuellement soit par le biais des associations, comités, corporations, syndicats, etc.<sup>130</sup>

Au niveau de la réglementation Algérienne, la présence des textes sur les la participation citoyenne est timide. Il existe quelques-uns qui l'introduisent dans les projets urbains et la politique de la ville, d'une manière générale. Néanmoins, ceci sans préciser l'importance de leur contribution et leur présence dans l'opération de la réhabilitation.

- **La participation citoyenne et cadre réglementaire**

Au niveau de la réglementation Algérienne, il est mentionné que les usagers<sup>131</sup>, à savoir les associations locales, les chambres de commerces et d'agriculture et les organisations professionnelles peuvent participer et doivent être consultés lors de l'élaboration du Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU) et du Plan d'Occupation des Sols (POS).

---

<sup>128</sup> Code des marchés publics, article 37.

<sup>129</sup>Joradp n°07, 07 Février 2016, p 13.

<sup>130</sup> Code des marchés publics, article 37.

<sup>131</sup>Jrdp N°32, du 02 Décembre 1990

La coordination et la concertation<sup>132</sup> sont parmi les principes généraux de la politique de la ville, selon lesquelles les différents secteurs et acteurs concernés travaillent ensemble afin de réaliser une ville organisée de manière cohérente et optimale. Ceci à partir des choix arrêtés par l'état et les arbitrages communs ainsi que la bonne gouvernance qui, selon laquelle l'administration est à l'écoute du citoyen et agit dans l'intérêt général dans un cadre transparent.

La citoyenneté<sup>133</sup> est pratiquée dans la commune, cette dernière est l'assise territoriale de la décentralisation. Elle constitue le cadre de participation du citoyen dans la gestion des affaires publiques ainsi que le cadre institutionnel d'exercice de la démocratie au niveau local et de la gestion de proximité. Elle concourt avec l'Etat, notamment à l'administration et à l'aménagement du territoire, au développement économique, social et culturel, à la sécurité, ainsi qu'à la protection et l'amélioration du cadre de vie des citoyens.

#### ❖ Les modes de passation des marchés publics de réhabilitation

Les marchés publics passent selon la procédure d'appel d'offres, qui constitue la règle générale, ou par la procédure de gré à gré.

##### ➤ L'appel d'offre :

L'appel d'offres<sup>134</sup> est la procédure visant à obtenir les offres de plusieurs soumissionnaires entrant en concurrence et à attribuer le marché, sans négociation, au soumissionnaire présentant l'offre jugée économiquement la plus avantageuse sur la base de critères de choix objectifs, établis préalablement au lancement de la procédure.

##### ➤ Le gré à gré :

Le gré à gré est la procédure d'attribution d'un marché à un partenaire cocontractant sans appel formel à la concurrence. Le gré à gré peut revêtir la forme d'un gré à gré simple ou la forme d'un gré à gré après consultation.<sup>135</sup> En Algérie, le recours vers ce mode passation lors des travaux de réhabilitation est plutôt dans les sites qui présentent une urgence d'intervention.

---

<sup>132</sup>Jrdp N°15, du 12 Mars 2006.

<sup>133</sup>Jrdp N°37, du 03 Juillet 2011.

<sup>134</sup> Code des marchés publics, article 40.

<sup>135</sup> Code des marchés publics, article 41.

❖ **Financement**

Le financement des projets de réhabilitation est essentiellement étatique<sup>136</sup> en Algérie, notamment par :

- Le compte d'affectation spéciale n°302-114 intitulé « Fonds spécial pour la réhabilitation du parc immobilier des communes de la wilaya » ;
- Les subventions de l'état et des collectivités locales ;
- Les opérations du budget d'équipement de l'état destinées à la prise en charge des prestations d'études et travaux des opérations d'intervention sur les tissus urbains anciens ;
- Les aides publiques accordées dans le cadre de la réhabilitation ;
- L'apport des propriétaires dans le cadre de leur contribution aux travaux ;
- Les dons et legs.

**2.8. Synthèse : Interrelations entre les différents acteurs (fig 6)**

Suite à la législation Algérienne<sup>137</sup>, nous avons interpréter les différentes phases du projet de réhabilitation ainsi que les différents acteurs qui y participent. Cette interprétation sera présentée sous forme de schéma résumant les interrelations entre eux. Tout en gardant le fond des quatre phases proposées par la méthode Réhabimed.

Vu la complexité d'un projet de réhabilitation, le recours du Maitre d'ouvrage à la l'assistant à la Maitrise d'ouvrage est nécessaire comme un conseiller au niveau de cette phase préliminaire.

Le maitre d'ouvrage choisit un maitre d'ouvrage délégué qui va lui confier quelques missions comprenant l'étude (avant exécution des travaux), le suivi des travaux ainsi que les contrats et les affaires administratives et juridiques (marchés des maitres d'œuvre et des entreprises). Le maitre d'ouvrage délégué reste toujours lié au maitre d'ouvrage pour approbation de toutes décisions.

---

<sup>136</sup>Joradp n°07, 07 Février 2016, p 13.

<sup>137</sup>Joradp n°07, 07 Février 2016

La commune assiste le maitre d'ouvrage dès la commande publique (élaboration des différents besoins de son territoire). Elle doit assurer le suivi technique des travaux , approbation des études effectuées ainsi qu'elle doit assister le maitre d'ouvrage délégué pour résoudre les contraintes rencontrées sur les sites d'intervention (constructions illicites, rajouts illicites ou autres) à travers sa commission technique.

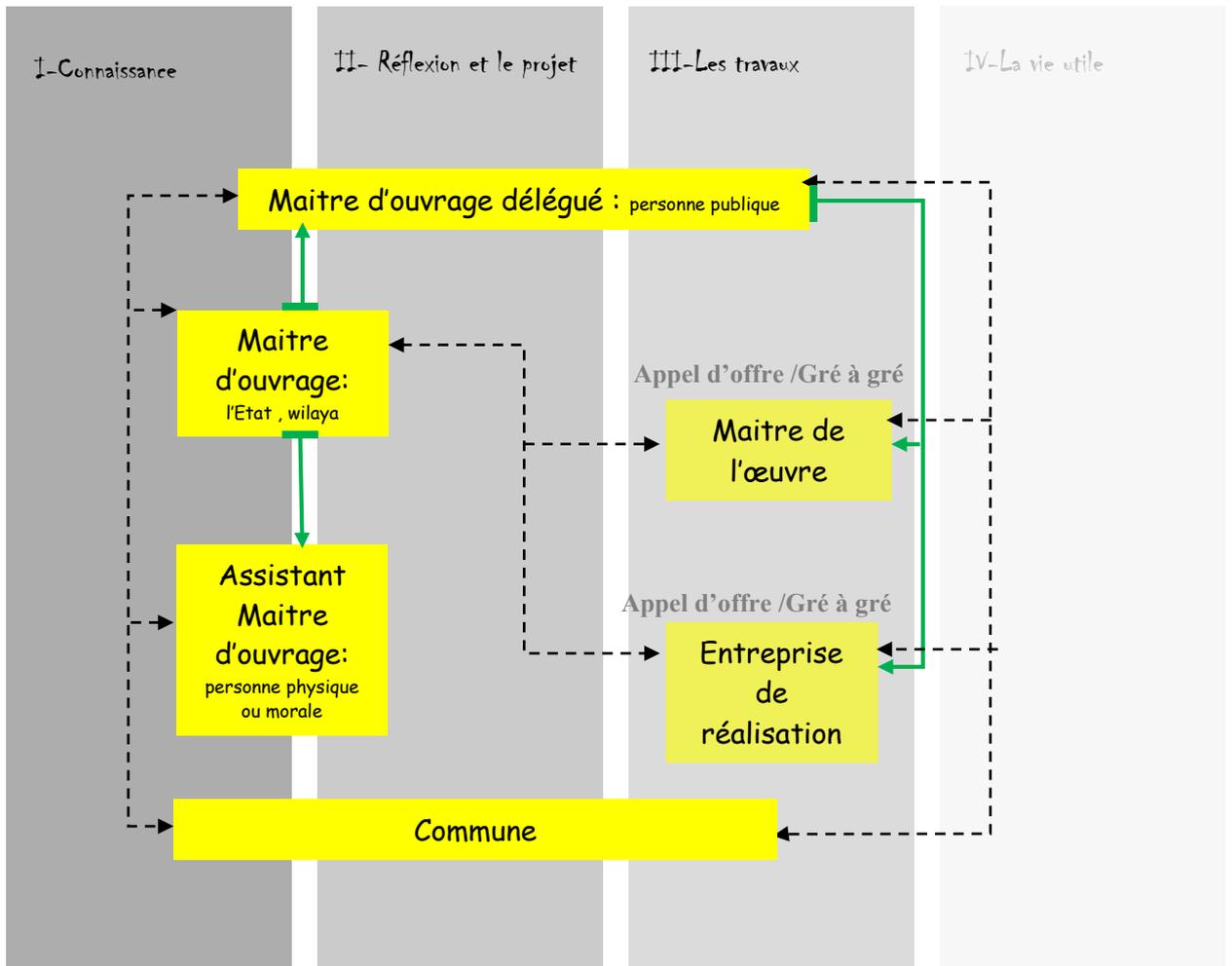


Figure 6 Schéma de montage des acteurs dans le processus de réhabilitation en Algérie

Source : Auteur

 Forte présence dans un projet complexe

 Relation fonctionnelle de coordination

 Relation contractuelle

## Conclusion

Suite à la promulgation du décret exécutif N° 16-55 du 01 Février 2016, nous assistons à la présence d'une bonne volonté politique sur la préservation des quartiers anciens non classés.

Mais, malheureusement, aucun outil spécifique n'est conçu et établi pour les revaloriser. Sauf le PDAU et le POS qui demeurent d'ordre très général, en donnant des orientations très sommaires. Ainsi, aucune procédure n'est mise en place pour la gestion des immeubles en copropriété appartenant aux propriétaires privées et aux copropriétaires. Dans le but de réhabiliter tous les immeubles du tissu ancien.

Ce décret, vient intégrer une phase majeure, celle des études approfondies avant l'exécution des travaux de réhabilitation. Les principaux acteurs qui participent à une telle opération, sont, le maître de l'ouvrage, le maître de l'ouvrage délégué, l'assistant à la maîtrise d'ouvrage, la commune, le maître de l'œuvre ainsi que les entreprises de réalisation.

D'après les chapitres précédents, nous pouvons constater le manque de quelques acteurs importants à savoir :

- Les usagers, et les habitants de ces immeubles (répondre à leur besoins ainsi que les sensibiliser à entretenir ce patrimoine du XIXe et XXe siècle).
- Les experts du bâtiment tels que le contrôle technique, surtout lorsqu'il s'agit d'une intervention au niveau de la structure et/ou un confortement.
- Le contrôle sécurité/santé est un acteur très nécessaire lors des études ainsi que sur chantier, vu les missions qu'il offre pour un bon déroulement du projet.
- La collaboration entre chercheurs universitaires et praticiens sur terrain.
- La phase d'entretien des immeubles n'est pas introduite dans la réglementation Algérienne.
- Aucun dispositif n'est mis en œuvre concernant les immeubles en propriété privée ou en copropriété.
- Les modes de passations utilisés en Algérie, n'offrent pas une variété de propositions d'interventions au niveau de cette opération et reste toujours limités et conditionnés.  
*« Il est déconseillé vivement recours à cette procédure. Qui est inadaptée à ce type de prestations pour lesquelles il ne saurait y avoir un cahier des charges suffisamment précis pour recourir à cette procédure ».*<sup>138</sup>

---

<sup>138</sup> La maîtrise d'œuvre des opérations de réhabilitation des bâtiments, op cité.

---

**CHAPITRE V:**

**LA REHABILITATION, OUTILS ET ACTEURS :**

**CAS DU QUARTIER AHMED CHAIB (EX QUARTIER TANGER)**

---

**Introduction :**

Depuis la promulgation d'une nouvelle loi<sup>139</sup>, relative à la protection du patrimoine culturel immobilier en Algérie. La réhabilitation des quartiers d'Alger, est devenue un élément fondamental des politiques urbaines, en même temps qu'un champ très vaste d'innovation institutionnelle.

La commune d'Alger centre, est parmi les communes qui présentent une priorité dans le cadre du projet de réhabilitation. Ce dernier, est une initiative entrepris par l'état ainsi que quelques opérateurs ou maitres d'ouvrage délégués, à savoir la régie foncière de la ville d'Alger (RFVA), l'Offices publics de gestion immobilière (OPGI) et la direction de l'aménagement et de la restructuration des quartiers (DARQ). Ce grand projet portant sur l'étude, le suivi du projet et la réalisation, est dans le but de redonner à la ville d'Alger son image, celle d'Alger la blanche.

Notre choix, était sur le quartier Ahmed CHAIB (ex quartier Tanger) à Alger centre. Un quartier sensible, très connu qui fait partie des quartiers historiques algérois, et qui souffre d'une dégradation très avancée.

Dans le présent chapitre, nous allons développer en premier lieu, la présentation du cas d'étude, le contexte géographique et historique du quartier Ahmed CHAIB, la description urbaine et architecturale de ce dernier, l'état actuel du cadre bâti ainsi que nous développons une méthode établi par le laboratoire patrimoine de l'Ecole Polytechnique d'Architecture et d'Urbanisme (EPAU). En deuxième lieu, nous allons analyser l'opération de la réhabilitation au sein de ce quartier. Ceci, en développant le contexte actuelle de cette opération en suite étudier son montage. Le but principal de ce chapitre est de vérifier les résultats obtenus des schémas de montage déterminés dans le volet théorique, avec ce cas d'étude réel, qui illustre la réalité du terrain. Détecter les défaillances et proposer des schémas de montage appropriés à notre contexte.

---

<sup>139</sup>La loi n° 11-04 du 06 Mars 2011 et le décret exécutif N° 16- 55 du 07 Ferrier 2016.

## 1. Présentation du quartier Ahmed CHAIB, ex quartier Tanger :

### 1.1. Situation géographique et accessibilité:

Le quartier Ahmed CHAIB ou quartier Tanger, se situe en plein commune d'Alger centre, au niveau de la daïra de Sidi M'Hamed. Délimitée au nord par le port d'Alger, à l'Est par la commune de Sidi M'Hamed, au sud par la commune d'El Biar, et à l'ouest par la commune de Casbah. (Fig 7)



Figure 7 délimitation administrative de la commune d'Alger centre.  
Source : Auteur

Le quartier Ahmed CHAIB (ex Tanger) se situe à proximité des limites du secteur sauvegardé. Il est facilement accessible depuis la Casbah et Bab El Oued, depuis le front de mer et le port d'Alger, ainsi que depuis la station suburbaine Tafourah et Audin. (Fig 8).

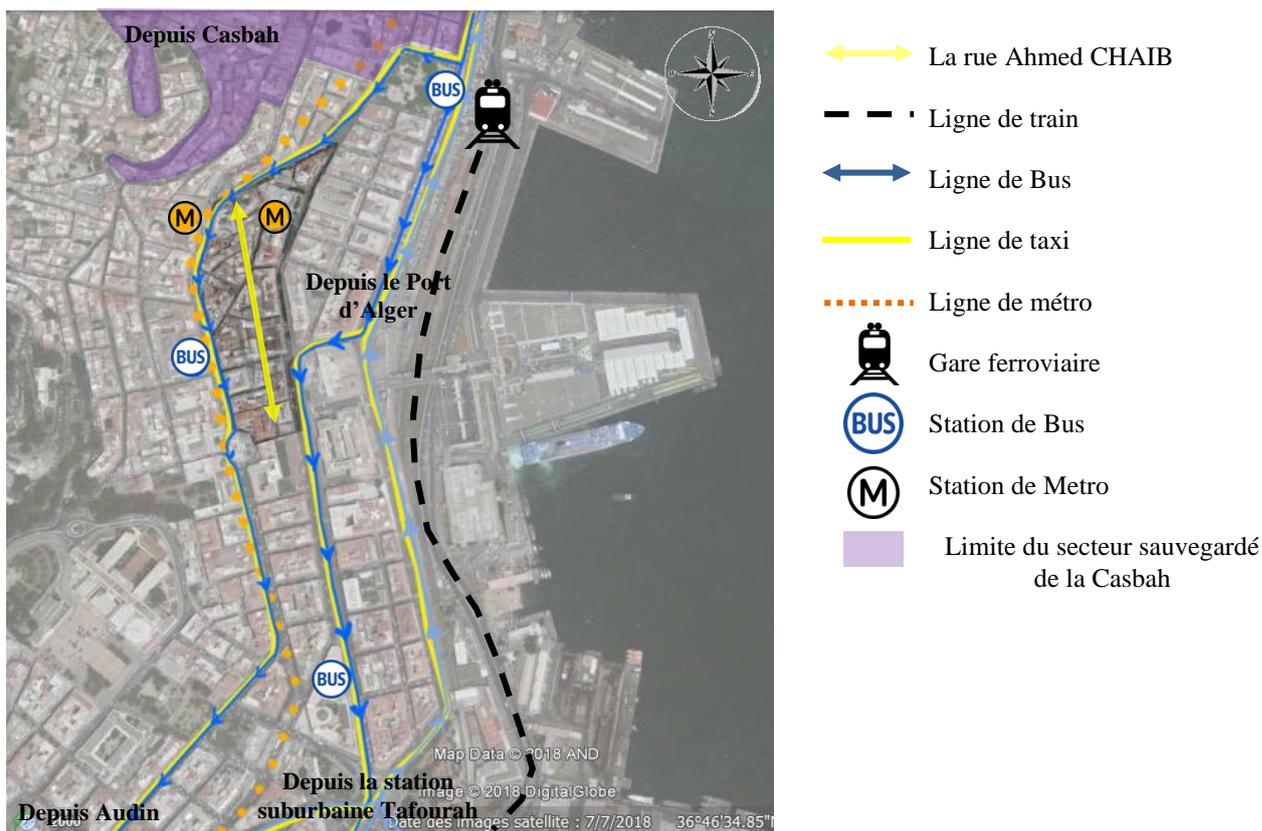


Figure 8 Accessibilité au quartier Ahmed CHAIB (ex quartier Tanger).  
Source : Google Earth, traité par auteur.

Ce quartier est desservi, par plusieurs lignes et stations de transport en commun (Bus et Taxi), par la nouvelle ligne de métro (station Ali Boumendjel), ainsi que la gare ferroviaire qui se situe à proximité.(Fig 8)

### 1.2. Historique du quartier :

L’histoire de la rue Ahmed CHAIB ex rue Tanger, est relative à celle de la rue Larbi BEN M’HIDI ex rue d’Isly. Vu qu’elles ont été construites dans la même période, en raison de la proximité géographique.

Alger et durant la période ottomane était une ville fortifiée dont les faubourgs étaient quasi inoccupés. Le tracé de la rue Ben m’hidi ex rue d’Isly, fut exister à cette période, qui a été par la suite aligné, par le biais du génie militaire Français en 1833.

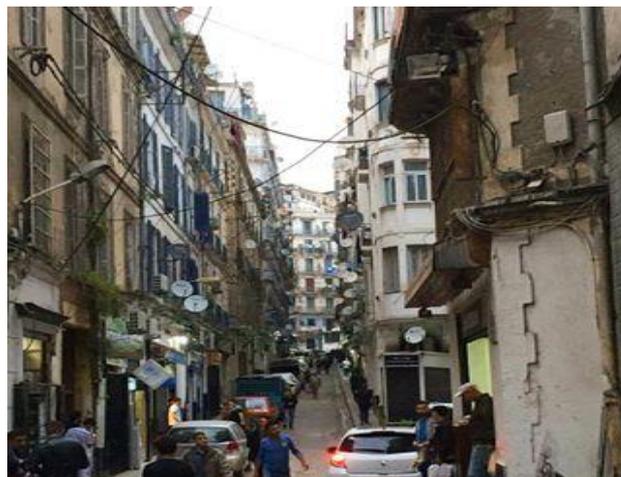
Le quartier Ahmed CHAIB ex Tanger, fait partie des premiers quartiers faubourgs extramuros de la ville médiévale d’Alger. Il a été édifié, après avoir déplacé l’enceinte de la ville, qui était dans le but d’agrandir la surface urbanisable de la ville. Sa réalisation était à la base, avec des matériaux traditionnels provenant de la démolition de la basse casbah.

Par la suite, vers 1880 l'urbanisme du quartier d'Alger centre s'est développé, d'une ville fortifiée à une ville tertiaire. Nous assistons au percement de plusieurs rues importantes telles que la rue Arbadji Abderrahmane ex rue Randon, Boulevard Ziroud Youcef ex Boulevard Front de mer, etc. ces derniers, génèrent l'articulation entre le quartier Larbi Ben M'hidi ex quartier d'Isly avec la casbah et le quartier Sidi M'hamed ex quartier Mustapha. C'est en 1895, que le quartier Tanger a pris forme tel que nous le connaissons aujourd'hui.<sup>140</sup>

Cette rue historique a son charme pour les Algérois, considérée comme un cœur palpitant la capitale ainsi qu'un espace convivial et chaleureux. Elle attire la densité des visiteurs de par sa valeur socioéconomique. Elle est parmi les axes les plus populaires de la capitale. Très connu par ses petits restaurants et gargotes et par ses fameux plats culinaires, à savoir, la sardine grillée, les bols d'haricot et les poulets rôtis.<sup>141</sup> (Voir fig 9 et 10)



**Figure 10** Ancienne photo quartier Tanger, sans date.  
Source : Google image.



**Figure 9** Photo quartier Tanger, 2016.  
Source : Rapport de diagnostic BET Chergui.

Ce quartier, souffre d'une dégradation très avancée<sup>142</sup> depuis des années, et ce, en raison de plusieurs facteurs, notamment le non entretien par les usagers, la négligence des collectivités locales en termes de préservation de ce bâti ancien ainsi que les facteurs naturels particulièrement le séisme de 2003, qui vient accentuer son état de dégradation. (Fig 11, 12)

---

<sup>140</sup> DJEDI Hadjer, Contribution à une méthodologie de réhabilitation urbaine durable, op cité, p96.

<sup>141</sup> Article de l'expression, Histoire de la rue Tanger, disponible sur le site <http://www.lexpressiondz.com/actualite/226879-1-histoire-fascinante-de-la-rue-tanger.html>, consulté le 08.08.2018

<sup>142</sup> Voir Annexe 02.



**Figure 11** photo sur les pathologies des façades de la rue Ahmed CHAIB

Source : Rapport de diagnostic BET Chergui.



**Figure 12** : Photo sur les pathologies du patio du 01 Ahmed CHAIB

Source :Rapport de diagnostic BET Chergui.

La wilaya d'Alger a lancé dans le cadre du Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU) 2016 des travaux de réhabilitation, au niveau de ce quartier afin de protéger ce cadre bâti ancien (consolidation et confortement), améliorer ses conditions d'habitabilité ainsi que son image urbaine (âme du lieu et identité).

En effet, actuellement il fait l'objet d'une opération de réhabilitation (opération en cours voir Fig 14 et 13), qui va être développé dans les parties qui suivent.



**Figure 14**travaux de réhabilitation en cours, rue Ahmed CHAIB

Source : Auteur



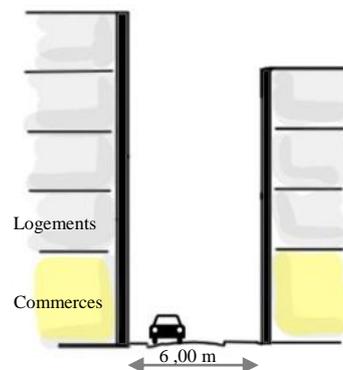
**Figure 13**travaux de réhabilitation, 09 Rue Ahmed CHAIB

Source : Auteur

### 1.3. Description architecturale et urbaine :<sup>143</sup>

**Le tissu urbain du quartier se caractérise principalement par :**

- Une densité élevée et resserré (Le tissu ne dispose pas d'espace libre).
- Une trame parcellaire plus petite et de découpage variable souvent de formes irrégulières.
- Le réseau de la voirie est avec un tracé non orthogonal et fluide.
- L'étroitesse de la rue (Une rue étroite avec une largeur bien inférieure à la hauteur des bâtiments) (Fig 15).
- Les îlots sont composés de groupement de logement et d'équipement qui sont desservies par une hiérarchie des rues, ruelles et impasse suivant la topographie du site.
- Présence d'une Percée visuelles vers la mer (Fig 16).



**Figure 15** Coupe schématique sur le quartier AHmed Chaib  
Source Auteur



**Figure 17** la tripartition des façades de la rue Ahmed CHAIB avec RDC commercial  
Source : Rapport Bureau d'étude, traité par auteur.



**Figure 16** percès vers la mer, quartier Ahmed CHAIB  
Source : Auteur

**Le cadre bâti se caractérise principalement par :**

- Aspects architecturaux nettement modeste et populaire (fig 16).

<sup>143</sup>Méthode de réhabilitation d'un centre historique, diagnostic du quartier Ben M'hidi, Alger, EPAU / UPM, Ed'diwan, 2013.

- Composition d'îlots avec puits de lumière permettant l'aération et l'éclairage ainsi d'alléger le tissu urbain
- Gabarits du bâti varie entre 3 à 6 étages.
- Composition des façades en tripartie soubassement corps et couronnement (fig 16)
- Elles constituent les murs porteurs périphériques de l'immeuble.
- Généralement de l'habitat mixte (Commerces au RDC et habitation aux étages supérieurs).(Fig 15 et 16).

#### 1.4. Etat du bâti :

Le bâti présente de multiples dégradations, notamment :<sup>144</sup>

- Des dégradations qui touchent la valeur du paysage urbain tels que le décollement de des enduits en ciment et peinture, présence des fissures, existence des éléments encombrant (rajouts illicites, paraboles individuelles, climatiseurs et autres).
- Des dégradations de l'usage, où nous trouvons des immeubles totalement fermés.
- Ainsi que des dégradations plus graves, celles qui touchent des éléments structuraux, comme les planchers et les murs porteurs.

#### 1.1. Méthode de réhabilitation d'un centre historique, diagnostic du quartier Ben M'hidi, Alger, EPAU / UPM, 2013 :<sup>145</sup>

Il s'agit d'un travail de coopération Algéro Espagnole entre le laboratoire LVAP de l'Ecole Polytechnique d'Architecture et d'Urbanisme (EPAU) d'Alger et l'UPM de Madrid.

Cette coopération est illustrée par l'élaboration d'un diagnostic intégral d'une partie du centre historique Français (le quartier Ben M'hidi).

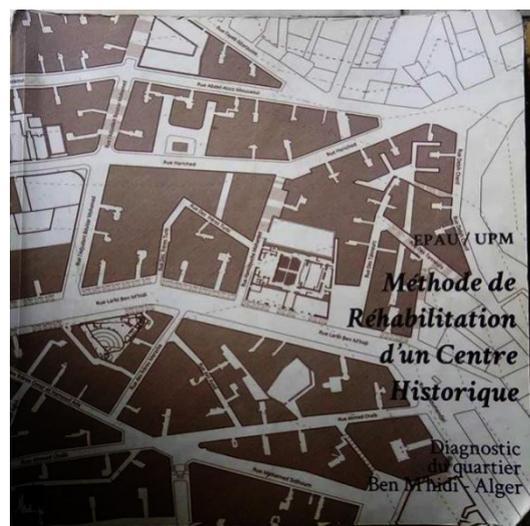


Figure 18 photo de l'ouvrage Méthode de réhabilitation d'un centre historique.  
Source : Auteur

<sup>144</sup> Voir carte état du bâti, établi par le CTC (annexes 2), ainsi que celle établit par la RFVA (annexes 3) désignant les immeubles dégradés nécessitant des interventions lourdes par ordre de priorité.

<sup>145</sup>Méthode de réhabilitation d'un centre historique, diagnostic du quartier Ben M'hidi, Alger, EPAU / UPM, 2013, voir annexesN02.

« C'est un guide potentiel pour ceux qui s'intéressent académiquement ou professionnellement à la thématique de la réhabilitation d'un centre historique »<sup>146</sup>.

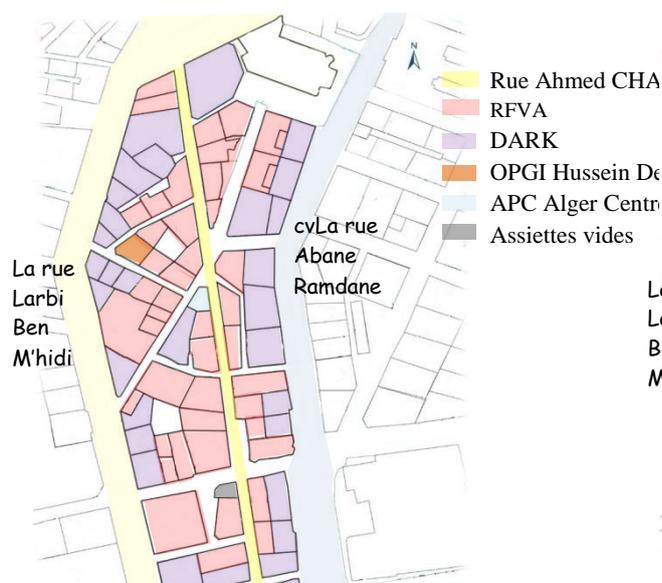
Cet ouvrage réclame, la nécessité des études préliminaires et de diagnostic avant de proposer les différentes actions de conservation et d'entretien d'un patrimoine architectural. Et ce, pour déterminer les causes des dégradations pour pouvoir par la suite les éliminer.

La réflexion et les propositions d'intervention émises par cette publication, constituent une base référentielle qui attend la concrétisation réelle sur le terrain. Cette méthode développe l'approche du plan spécial ou outils spécifiques pour chaque zone homogène (qui présentent des similitudes d'un point de vue historiques, socioéconomiques ou autres). Tel que le PSSMVSS pour la casbah d'Alger, il y aura d'autres pour chaque zone.

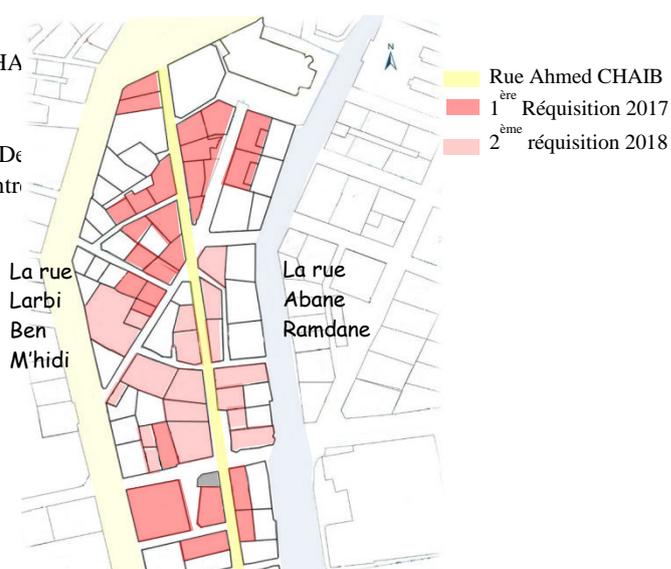
## 2. Opération de réhabilitation, au niveau du quartier Ahmed CHAIB (ex Tanger)

### 2.1. Contexte de l'opération de réhabilitation, au niveau du quartier Ahmed CHAIB (ex Tanger) :

Les immeubles du quartier Ahmed CHAIB (ex Tanger) sont confiés à plusieurs opérateurs à savoir, la Régie Foncière de la Ville d'Alger (RFVA), l'Offices publics de gestion immobilière (OPGI) d'Hussein Dey et la direction de l'aménagement et de la restructuration des quartiers (DARQ). (fig19.)



Source : RFVA, traité par auteur



Source :RFVA, traité par auteur.

<sup>146</sup> Idem p 10.

L'opérateur RFVA possède un nombre de 45 immeubles dans ce quartier. Ces dernières, s'inscrivent dans le cadre du gré à gré suivant deux décisions du wali, la première, établit en Mars 2017 et la deuxième en Mai 2018 (Fig 20).

Dans ce cadre, un nombre de 09 Bureaux d'études sont chargés d'études et suivi des travaux ainsi qu'un nombre de 13 d'entreprises sont chargés de réaliser les travaux de réhabilitation.<sup>147</sup>

L'opération de réhabilitation qui se déroule actuellement au niveau du quartier Ahmed CHAIB (ex Tanger), n'a pas eu la phase des études préalables avant l'intervention et n'a pas profité des études déjà établit par la méthode<sup>148</sup> cité dans la partie précédente.

La réalisation des travaux est menée directement sur le quartier, ce qui a induit la découverte des pathologies et des problèmes en parallèle avec l'exécution des travaux. Qui entraine ainsi une lenteur de la procédure (le non-respect des délais ni de budget).

Les travaux de réhabilitation se déroulent dans un quartier populaire, toujours habités, fonctionnels et très animés. Et avec l'état de dégradation qu'il présente, et le niveau de réhabilitation complexe qu'il nécessite nous constatons que ces travaux constituent actuellement des risques pour les habitants et même aux usagers (risques d'effondrement) (Fig 21).



**Figure 21**risque d'effondrement d'un mur porteur, quartier Ahmed CHAIB  
Source :Auteur



**Figure 22**reprise des planchers en cours, 09 rue Ahmed CHAIB  
Source : Auteur

<sup>147</sup> Rapport de réhabilitation du quartier Tanger , RFVA, Septembre 2018.

<sup>148</sup>Méthode de réhabilitation d'un centre historique, diagnostic du quartier Ben M'hidi, Alger, EPAU / UPM, 2013, voir annexes N02.



**Figure 24** reprise des planchers en cours, 09 rue Ahmed CHAIB

Source : Auteur



**Figure 23** reprise des planchers en cours, 09 rue Ahmed CHAIB

Source : Auteur

Nous prenons l'exemple du cas 09 Rue Ahmed CHAIB (Ex Tanger) .Ce dernier, comme tous les immeubles de ce quartier, nécessite une intervention lourde, plus précisément, la reprise de tous les planchers de l'immeuble. Ces travaux sont en cours au niveau des planchers du 3<sup>ème</sup> et 2<sup>ème</sup> étage. Sachant que l'immeuble est toujours habité (Fig 22, 23 et 24).

Pour cela, nous déduisons que si nous avons élaboré la phase des études, l'évacuation provisoire des habitants aurait été prévue. Et ce, afin d'éviter de travailler dans des conditions pareilles menaçant la vie des citoyens.

Nous citons ainsi, les immeubles appartenant aux propriétés privées, ils ne seront pas touchés par cette opération, mise à part les façades pour homogénéiser le paysage urbain.

## 2.2. Montage de l'opération de la réhabilitation

Comme toute opération de réhabilitation, le processus de son montage évoque la contribution des différents outils et des acteurs. Dans ce cas d'étude nous allons développer les différents documents et intervenants qui se présentent dans la réalité de la pratique Algérienne :

### 2.2.1. Outils de la réhabilitation au niveau du quartier Ahmed CHAIB

Au niveau du chapitre précédent, nous avons expliqué que les outils qui gèrent la réhabilitation du cadre bâti ancien en Algérie, sont d'ordre général, c'est-à-dire, le PDAU et le POS. Nous allons développer en ce qui suit, les outils soutenant la réhabilitation du quartier Ahmed CHAIB (Ex Tanger) :

➤ **L'opération de la Réhabilitation au niveau du PDAU d'Alger à l'horizon 2035 :**

Les pouvoirs publics ont décidé de doter Alger d'un véritable instrument de planification, qui est le PDAU d'Alger.

Ce nouveau PDAU<sup>149</sup>, dans ses dimensions stratégiques, réglementaires et opérationnelles, s'assume comme un outil privilégié, qui articule les initiatives d'aménagement du territoire et de requalification des centres urbains avec les initiatives de promotion de la compétitivité et de la cohésion sociale.

Le plan stratégique d'Alger intègre sept ambitions clés, qui s'insèrent dans une logique thématique/sectorielle, correspondant aux sept domaines considérés comme fondamentaux pour l'établissement de la vision stratégique :

- Le positionnement stratégique, la socio-économie, l'occupation du territoire, l'environnement, la mobilité, Les risques et la gouvernance.

Il comporte des plans thématiques traitant de l'ensemble des politiques sectorielles :

- Plan Blanc (politique de l'habitat); Plan vert (équilibre écologique) ; Plan bleu (eau potable, traitement eaux usées) ; Plan jaune (mobilité et de transport) ; Plan économie (promouvoir l'initiative, partenariat public privé) et plan cohésion sociale et équipement (politique de proximité, renforcement des équipements).

La réhabilitation est inscrite sur l'un des principaux plans du PDAU d'Alger à l'horizon 2035 qui est le plan blanc. Ce dernier, incite la préservation du patrimoine culturel. « *Les interventions, sur les biens de la structure patrimoniale de la wilaya d'Alger, doivent privilégier leur conservation et leur revalorisation à long terme, de façon à assurer leur identité et à éviter leur destruction, leur dénaturalisation ou leur détérioration* ». <sup>150</sup>

---

<sup>149</sup> Un instrument innovant pour une gestion stratégique du territoire stratégique du territoire ,Direction d'urbanisme de l'architecture et de la construction de la wilaya d'Alger. El-djazair le magazine promotionnel de l'Algérie N°115, Aout 2018. Disponible sur le site : [https://www.eldjazaircom.dz/index.php?id\\_rubrique=253&id\\_article=5066](https://www.eldjazaircom.dz/index.php?id_rubrique=253&id_article=5066) consulté le 10/08/2018.

<sup>150</sup> Rapport d'orientation, PDAU d'Alger 2016, P142.

Cette opération sera effectuée selon un ordre de priorité <sup>151</sup> et dans une logique urbaine, commençant par l'ensemble des transversales, dans l'objectif est le retissage du lien de la ville à la mer. Pour ce faire, l'intervention débute par les boulevards et les rues principaux.<sup>152</sup>

Le quartier Tanger est prioritaire, vu qu'il s'inscrit parmi les rues principales du quartier d'Alger Centre. De plus, il présente un état de dégradation très avancée de son cadre bâti.

➤ **Synthèse des outils :**

Enfin, ce quartier n'est recouvert que par un seul document d'urbanisme, à savoir, le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU) et, malheureusement n'a toujours pas un Plan d'Occupation au Sol (POS d'Alger centre toujours en cours). (Fig25)

---

<sup>151</sup> Idem, P141.

<sup>152</sup> Un instrument innovant pour une gestion stratégique du territoire stratégique du territoire ,Direction d'urbanisme de l'architecture et de la construction de la wilaya d'Alger. El-djazair le magazine promotionnel de l'Algérie N°115, Aout 2018. Disponible sur le site : [https://www.eldjazaircom.dz/index.php?id\\_rubrique=253&id\\_article=5066](https://www.eldjazaircom.dz/index.php?id_rubrique=253&id_article=5066) consulté le 15/08/2018.

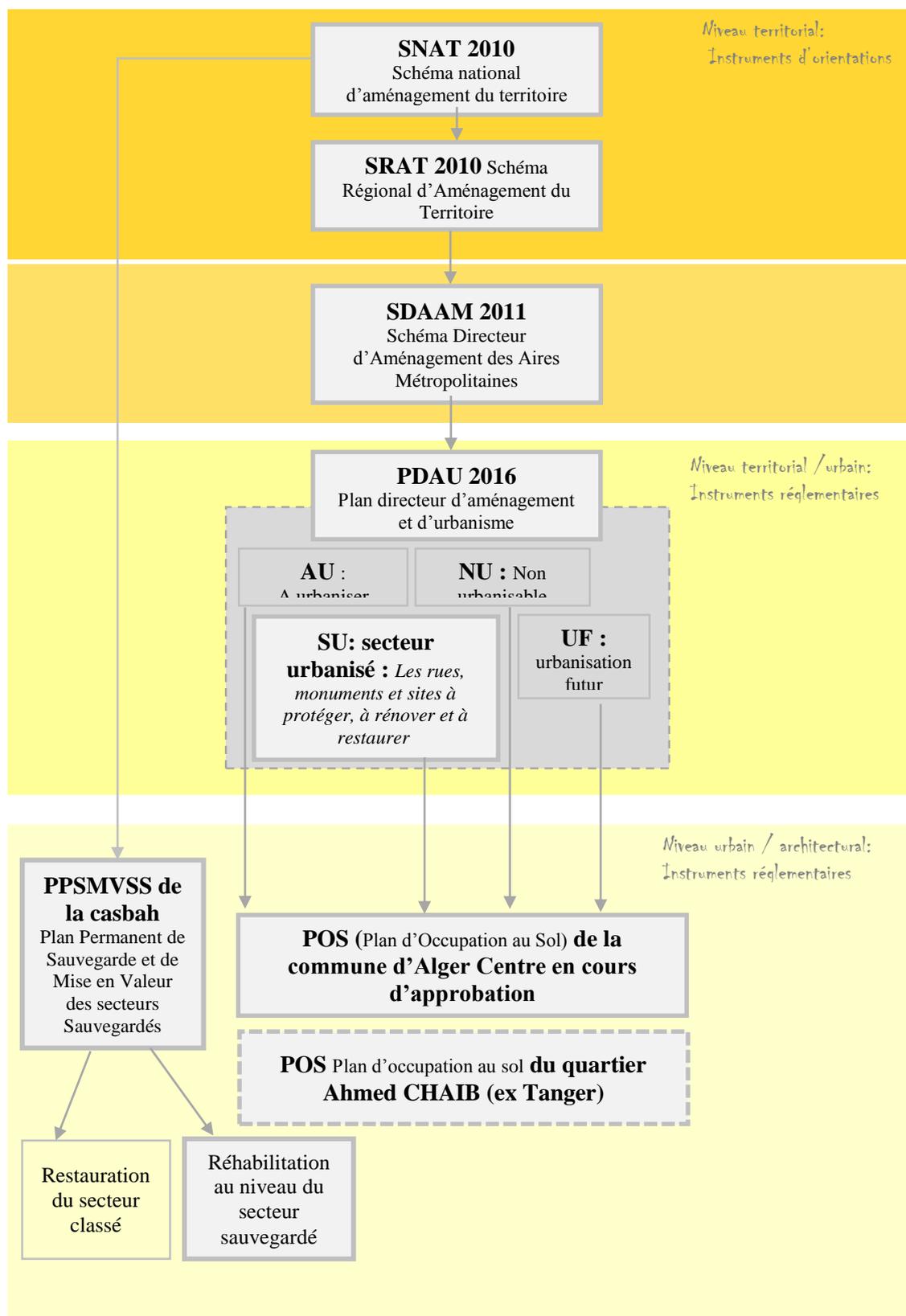


Figure 25 Schéma présentant les outils traitant la réhabilitation du bâti ancien, cas Ahmed CHAIB  
Source : Auteur

### 2.2.2. Acteurs contribuant à l'opération de la réhabilitation du quartier Tanger

Les acteurs participant dans l'opération de réhabilitation, sont les maitres d'ouvrage, les maitres d'ouvrage délégué, l'assistant du maitre d'ouvrage, les maitres de l'œuvre, le contrôle technique de construction, les entreprises de réalisation, les collectivités locales et les usagers.

#### ➤ **Maitre d'ouvrage :**

Il est représenté par la wilaya d'Alger, et présidé par le wali d'Alger. C'est celui qui a pris la décision d'agir sur ce tissu urbain ancien, et cela suite à la demande de l'Assemblée Populaire Communale (APC) d'Alger centre. Il a inscrit ce quartier dans le cadre de l'urgence suite à plusieurs effondrements des immeubles du quartier Ahmed CHAIB (ex Tanger). Et donc, il ordonne le commencement des travaux de réhabilitation avant la conclusion des marchés (avec un mode de passation en gré à gré). Le quartier s'inscrit dans le cadre de deux décisions différentes, la première établie en 2017 et la deuxième en 2018.

Le maitre de l'ouvrage a pris l'initiative de former des jeunes dans le domaine du bâti ancien (Technicien Supérieur (TS) en réhabilitation). Ces derniers, seront affectés automatiquement aux entreprises de réalisation chargées des travaux de réhabilitation.

Nous signalons ainsi, que les prix unitaires sont fixés au préalable par le maitre de l'ouvrage et récapitulés au niveau d'un Bordereau des Prix Unitaires (BPU).

#### ➤ **Assistant à la maîtrise d'ouvrage :**

En tant que membre participant à l'opération de réhabilitation, nous n'avons pas constaté la présence de cet acteur dans ce processus, que dans quelques cas très rares, ne présentant pas des situations critiques tels que le choix de matériaux et les choix de couleurs.

Ses missions en tant que conseiller qui vient cibler les objectifs du projet, et orienter le décideur dans l'étude des besoins, au niveau du diagnostic ou autres, comme développé au niveau de la méthode Réhabimed, dans le cas Français ainsi que dans la législation Algérienne, ne sont pas perceptibles sur le terrain et la pratique Algérienne.

➤ **Maitre d'ouvrage délégué:** <sup>153</sup>

La wilaya d'Alger a confié un nombre de 45 immeubles à l'opérateur de la Régie Foncière de la Ville d'Alger (RFVA). Cet opérateur représente, un Etablissement Public à caractère Industriel Et Commercial (EPIC), qui comporte un département technique incluant quatre services (Service études, service réalisation LSP, service marché et service Réhabilitation).

Elle possède ainsi, un périmètre de plusieurs communes pour les travaux de réhabilitation. La plupart sont inscrit dans le cadre de l'urgence des travaux, et ce, sur plusieurs décisions du maitre de l'ouvrage, relatives au lancement des travaux de réhabilitation du parc immobilier de la ville d'Alger.

La RFVA, doit gérer les travaux de réhabilitation au niveau du volet administratif, technique et financier. Toute décision importante doit être approuvée par le maitre d'ouvrage.

➤ **Les collectivités locales :**

Ceux sont la commune d'Alger Centre et la daïra de Sidi M'Hamed. Leurs missions principales au niveau de cette opération de réhabilitation se manifestent principalement à la levée des contraintes rencontrées sur sites. La commune d'Alger Centre règle les problèmes en relation avec les usagers, c'est-à-dire, lorsqu'il s'agit de :

- Absence des occupants des logements durant la durée des travaux.
- Fermeture répétitive des portes et trappes d'accès aux terrasses dans immeubles ce qui provoque les retards dans la réalisation.
- Occupation anarchique des terrasses et des jardins ce qui enclave l'installation et l'intervention des entreprises.
- Absence de la société civile ou syndic notamment au niveau des bâtiments où la parabole collective est installée.
- Les rajouts illicites sur façade et les constructions illicites sur cours et terrasses.

La daïra ou la circonscription administrative de Sidi M'Hamed se voit confier la levée des contraintes relié à d'autres organismes, tels que la SONALGAZ (contraintes en liaison avec

---

<sup>153</sup> Rapport de la situation de la réhabilitation de la Régie Foncière de la Ville d'Alger (RFVA), établi en 2017.

l'électricité ou le gaz), la Société des Eaux et de l'Assainissement d'Alger (SEAL) lorsque le problème est au niveau de l'assainissement urbain par exemple et autres.

➤ **Les usagers :**

Vu que les immeubles du quartier Ahmed CHAIB (Ex Tanger), objet de l'opération de la réhabilitation, sont habités. La confrontation des différents acteurs avec les occupants lors de la réalisation des travaux, est logique (contact direct).

Le cas de l'immeuble 09 Rue Ahmed CHAIB développé dans la partie précédente, témoigne la négligence totale de cet acteur principal au niveau d'une telle opération sensible.

Au niveau du projet de réhabilitation de ce quartier, la participation citoyenne au niveau des différentes étapes, est vraiment timide voire absente, elle apparaît rarement dans quelques exceptions telles que :

- A propos de la réhabilitation de la rue Ahmed CHAIB (ex Tanger), un registre a été ouvert auprès du comité de quartier, encourageant les occupants et les commerçants à donner leur avis quant à la fermeture ou pas cette rue à la circulation mécanique et sa reconversion en rue piétonne.<sup>154</sup>

➤ **Les maitres de l'œuvre :**

Il s'agit des bureaux d'étude privés chargés des travaux de la réhabilitation (études et suivi). Leurs missions apparaissent dans la phase de la réalisation des travaux de réhabilitation et non pas avant les missions du maitre de l'œuvre sont composées de deux (02) parties distinctes<sup>155</sup> :

- ✓ une première partie fixe ou partie étude, couvrant les missions :
  - Phase I : documents graphiques comportant les relevés architecturaux.
  - Phase II : diagnostic et établissement du rapport et les solutions préconisées.
  - Phase III : établissement des devis quantitatifs estimatifs et les marchés des entreprises.
- ✓ une deuxième partie variable ou partie des suivis et contrôle des travaux.

---

<sup>154</sup> Article du journal Liberté, disponible sur le site WEB <https://www.liberte-algerie.com/actu-alger/la-rue-tanger-reconvertie-en-voie-pietonniere-252361> , consulté le 07.08.2018

<sup>155</sup> Marché de régularisation, étude et suivi des travaux de réhabilitation, Contrat type Régie Foncière de la Ville d'Alger (RFVA).

➤ **Entreprise de réalisation :**

C'est les constructeurs, ceux qui réalisent les travaux de réhabilitation. Ils doivent répondre aux exigences de qualification. Ils ne sont pas forcément spécialisés dans le domaine des tissus urbains anciens.

➤ **Contrôle technique de construction (CTC) :**

Dans le cas de moments critiques ou des problèmes importants menaçant la stabilité du bâti ancien. Le maître de l'ouvrage délégué ou La Régie Foncière de la Ville d'Alger (RFVA) doit faire un recours vers l'organisme de Control Technique de la Construction (CTC). Une convention entre les deux partenaires sera élaborée, avec une prescription exacte des missions du CTC au niveau du chantier. Généralement, les travaux confiés à cet organisme, sont les travaux de réfection d'étanchéité de ce bâti ancien. Ainsi que les travaux de confortement de structure.

Ce travail est à la base d'un contrat établi entre le maître de l'ouvrage et cet organisme qui fixent des conditions en général. Le CTC possède très peu d'ingénieurs experts par rapport à la quantité du travail qu'il possède. Ce qui amène la procédure à être généralement lente, en pénalisant les différents acteurs à savoir les usagers, les entreprises de réalisation, et les maîtres de l'œuvre. Cet organisme constitue souvent un blocage de l'opération (en termes de temps).

❖ **Mode de passation des marchés**

Le mode gré à gré, qui sera proposé par le maître d'ouvrage délégué et approuvé par le maître de l'ouvrage suite à deux décisions<sup>156</sup>. Et ce, en raison de l'urgence que réclame ce quartier.

❖ **Financement**

La prise en charge de l'opération de réhabilitation au niveau du quartier Tanger, est assurée par la commune d'Alger Centre.

Comme a déclaré le président de la commune d'Alger Centre « *cent cinquante milliards de centimes ont été alloués pour la réhabilitation de 21 immeubles situés dans cette rue et les*

---

<sup>156</sup>Rapport de la situation de la réhabilitation de la Régie Foncière de la Ville d'Alger (RFVA), op cité.

*différents axes de la rue Tanger, dont quatre milliards pour sa transformation en rue piétonnière*  
»<sup>157</sup>

### **Synthèse : Interrelations entre les différents acteurs (Fig 26)**

Selon notre pratique sur le terrain, et suivant le cas d'étude étudié nous constatons l'existence de deux phases au niveau du projet de réhabilitation. La première est celle de la décision politique et la deuxième qui la suit directement est celle de la réalisation des travaux. La phase d'étude et du diagnostic n'est pas concrétisée sur le terrain (découverte des pathologies parallèlement aux travaux). Quant à la phase d'entretien, elle n'est pas prise en charge ni par la législation Algérienne ni par la pratique (Malgré que les travaux sur le terrain ne soient pas encore achevés aucun dispositif d'entretien après ces travaux n'est prévu actuellement)

Le maître de l'ouvrage a décidé d'agir sur le quartier Tanger suite à la réclamation des collectivités locales sur l'état de vétusté de ce quartier, et il a confié la conduite des travaux de réalisation aux maîtres d'ouvrage délégué (RFVA).

Les missions de l'assistant à la maîtrise d'ouvrage (conseil, identification des besoins et des objectifs ainsi que le diagnostic) ne sont pas concrétisées sur la réalité du terrain (cas témoin de la première partie de ce chapitre).

Le maître de l'ouvrage délégué apparaît principalement dans la phase d'exécution des travaux. Il est le responsable de la gestion de l'opération d'un point de vue administratif, financier et technique.

Les collectivités locales notamment les communes et les daïras assistent le maître de l'ouvrage délégué pour la levée des contraintes rencontrées sur chantier.

Les usagers, restent à l'écart dans cette opération de réhabilitation (Ce cas d'étude témoigne sa marginalisation).

Lors du constat d'un sérieux problème structurel au niveau des immeubles du quartier Ahmed CHAIB, le maître de l'ouvrage délégué fait appel au CTC par le biais d'une convention, afin d'avoir un avis technique en tant que expert du bâtiment. Cette procédure reste lente et sanctionne par fois ce bâti ancien et ses usagers.

---

<sup>157</sup> Article du journal el moudjahid, disponible <http://www.elmoudjahid.com/fr/actualites/97510> , consulté le 09.08.2018.

Malgré l'existence l'étude du diagnostic déjà élaboré sur ce quartier par des chercheurs spécialisés, les différents acteurs ne prennent pas une telle recherche comme base de référence, malgré qu'elle constitue un manuel très riche en matière d'analyse touchant plusieurs aspects (analyse pluridisciplinaire) qui pourrait être considéré comme un rattrapage de la phase « réflexion du projet » qui a été éliminé lors de cette opération.

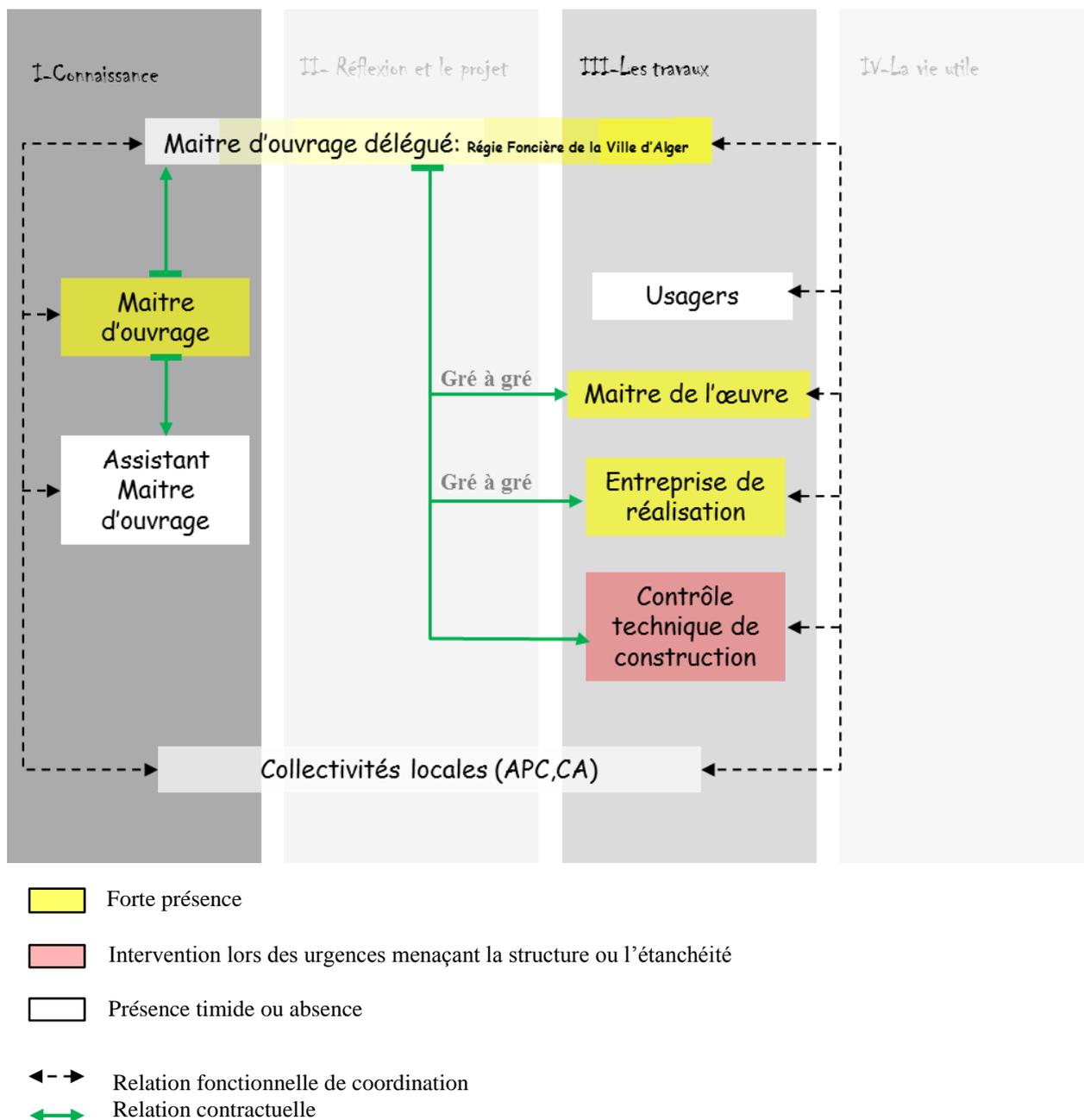


Figure 26 Schéma de montage des acteurs dans le processus de réhabilitation, cas du quartier Ahmed CHAIB  
Source : Auteur.

## CONCLUSION

D'après les différents schémas de montage résumant les outils et les intervenants dans un processus de réhabilitation établis dans les parties précédentes (Cas de la méthode Réhabimed, cas Français, cas de la législation Algérienne et le cas d'étude). Nous avons pu détecter les défaillances au niveau de notre contexte Algérien. Pour cela nous avons essayé de proposer des schémas de montage des outils et des acteurs appropriés à notre contexte (notre besoin en termes de documents et d'intervenants).

En premier lieu, Notre travail de recherche en termes d'outils d'urbanisme vient soutenir **l'instauration d'un outil spécifique ou complémentaire** très nécessaire lors d'une telle opération sensible et complexe.<sup>158</sup> (Fig 27).

- La nécessité d'avoir **quatre phases** successives dans un processus d'opération de réhabilitation, vu que **l'étape du diagnostic** est une étape primordiale permettant la maîtrise du projet ainsi de son contexte déjà avant le commencement des travaux. **La phase d'entretien** permet elle aussi préserver ce cadre bâti ancien après les travaux de réhabilitation (travaux légers de prévention).
- **Les usagers** sont l'acteur clef de la réussite de cette opération, son intégration au niveau des différentes phases du projet, permet de comprendre leurs attentes ainsi que l'atteinte des objectifs à la fin du projet pour les sensibiliser par la suite à sa préservation dans le temps.
- Le renforcement du rôle de **l'assistant de la maîtrise d'ouvrage**, comme étant un conseiller du maître de l'ouvrage, va se matérialiser par la prise en charge de tous les aspects et les contraintes avant le commencement des travaux ,tout en répondant aux besoins des usagers en l'amélioration de leur cadre bâti ainsi du fait d'habiter.
- L'intégration d'un nouvel acteur très nécessaire dans le processus de réhabilitation du cadre bâti ancien, qui assure le bon déroulement du chantier de réhabilitation. (Mentionner au niveau du schéma par le terme **coordonnateur sécurité et santé**).
- Nous encourageons ainsi, **les collectivités locales** notamment les communes à accomplir leurs missions telles qu'elles sont mentionnées dans la législation

---

<sup>158</sup> Le développement d'un tel outil particulier au bâti ancien non classé était abordé et développé par :

- Méthode de diagnostic : un outil spécial pour chaque zone homogène.(annexes 2).
- Magister : un plan d'intervention et de protection des tissus urbains existants (FOUKROUN, op cité, p108),

Algérienne. Et surtout devenir un maitre d'ouvrage, et se voir autonome dans le développement et la protection de son territoire.

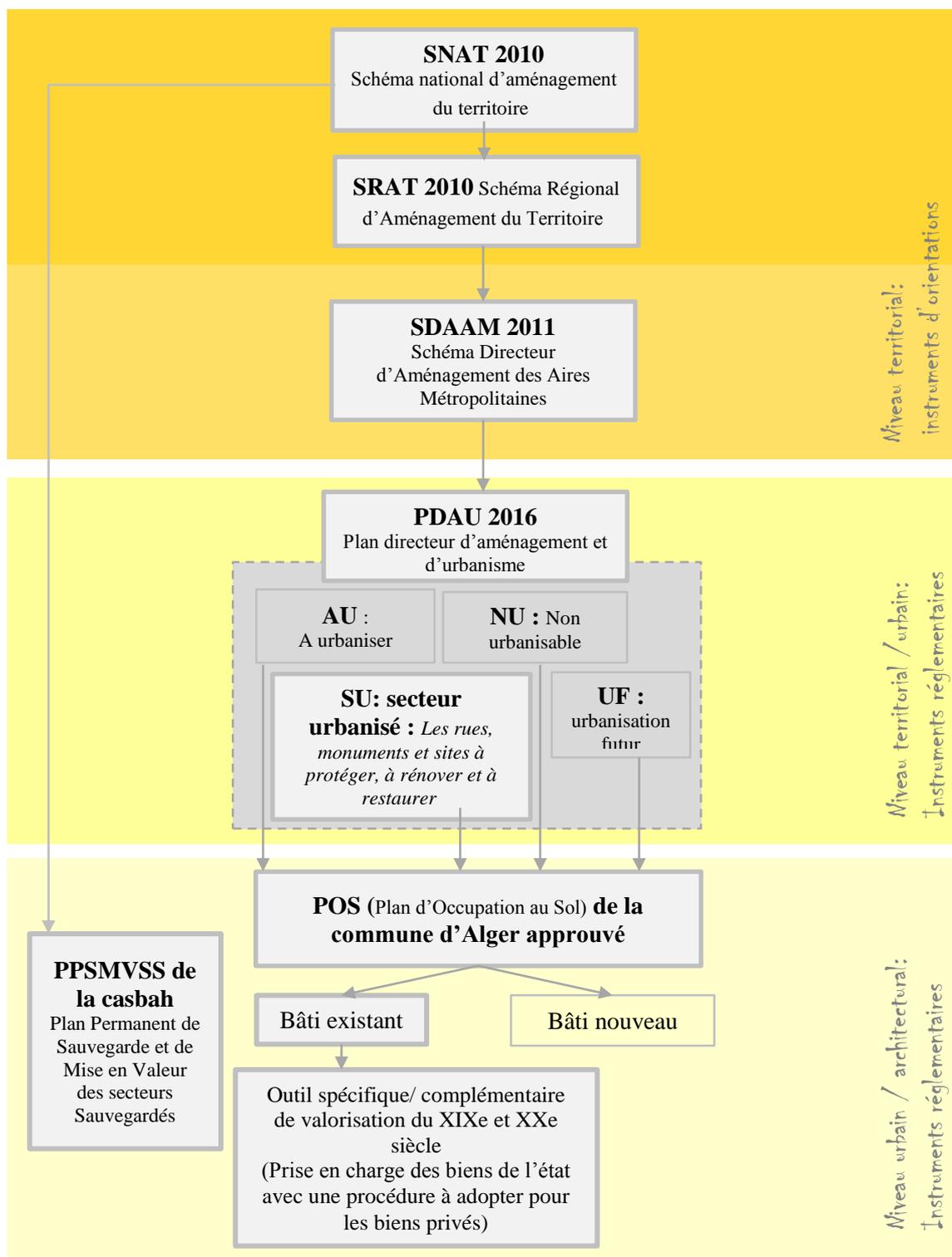


Figure 27 schéma des outils proposé au niveau de l'opération de réhabilitation du cadre bâti ancien  
Source : auteur

- Le recours à **d'autres modes de passation** qui proposent beaucoup plus de multiples suggestions d'interventions. Ceci, afin de cibler les actions, gagner du temps et de l'argent.
- Il serait opportun de renforcer l'initiative de **la formation professionnelle** des jeunes dans les métiers de la réhabilitation, et de former des constructeurs et des techniciens plus ou moins spécialisés, et sensibilisés en termes de préservation du cadre bâti ancien.
- Il serait indispensable de soutenir **l'apport du travail de l'université** et des chercheurs spécialisés dans le domaine d'intervention sur les tissus urbains anciens et le lier à **la pratique**. Et ce, principalement au niveau de la commande publique et la réflexion sur le projet de réhabilitation.

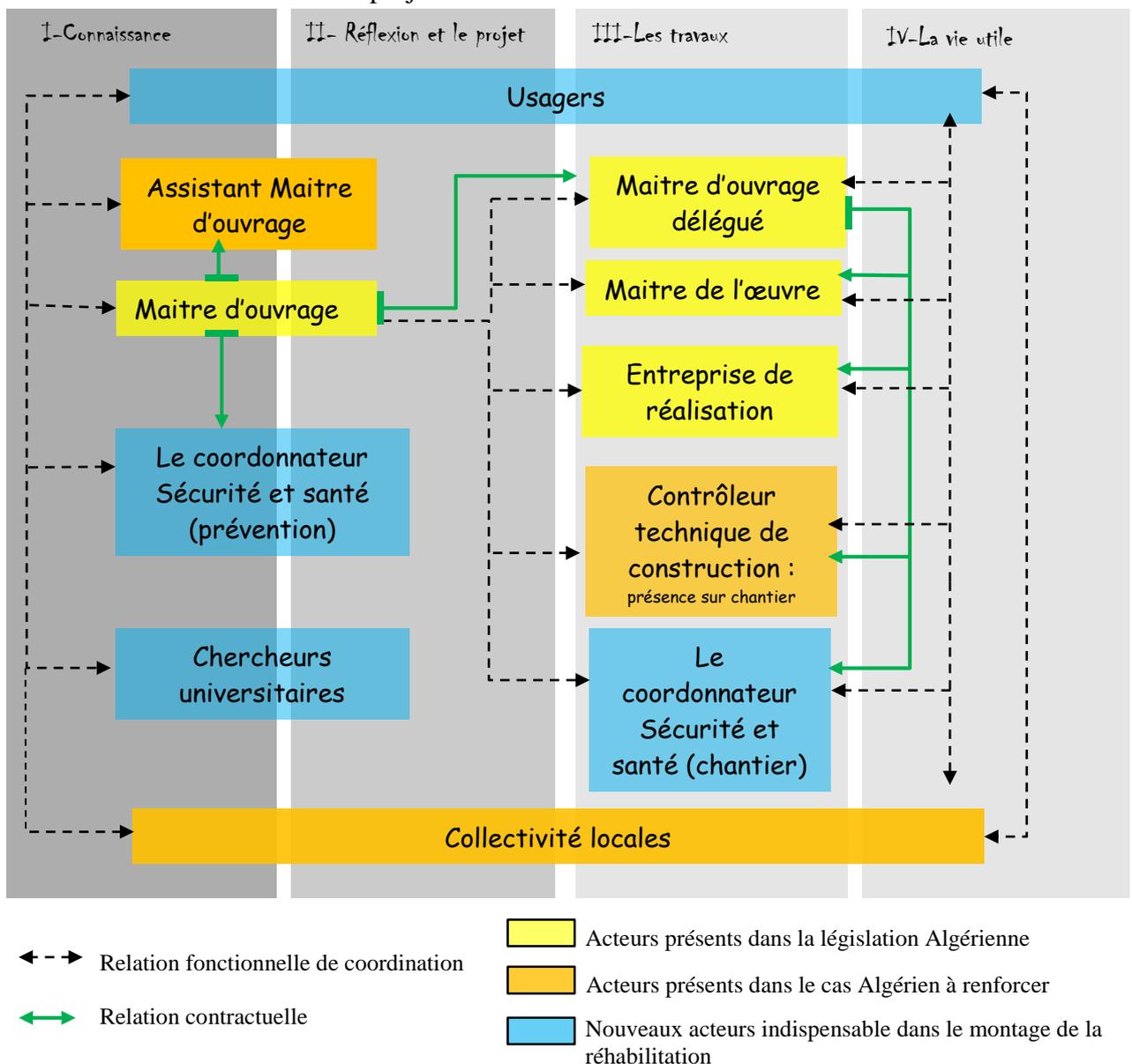


Figure 28 schéma des acteurs proposé au niveau de l'opération de réhabilitation du cadre bâti ancien  
Source : Auteur

---

## CONCLUSION GENERALE

---

L'architecture du XIXe et XXe siècle constitue un héritage du colonialisme français en Algérie. Ce patrimoine, occupe une partie importante dans le parc immobilier d'Alger, il est chargé de valeurs socioéconomiques et identitaires. Cependant, ce bâti ancien, ne fait toujours pas l'objet d'un classement et souffre actuellement de multiples dégradations contribuant à sa disparition. Et ce, en raison des différents facteurs naturels et humains.

Face à cette situation, des opérations de réhabilitation sont nécessaires pour pouvoir préserver ce patrimoine du XIXe et XXe siècle. Elles visent à améliorer son état physique et à évoluer les conditions d'habitabilité et de la qualité de vie. Cette pratique architecturale, est apparue en France vers les années 1960. Elle a été codifiée pour la première fois au niveau de la charte d'Amsterdam en 1975. En Algérie, elle a été découverte vers les années 2000 et a connu un appui en terme juridique en 2016.

Ainsi, nous nous sommes intéressées au montage de cette opération de réhabilitation en Algérie, et plus précisément au niveau du quartier Ahmed CHAIB (ex Tanger). Notre étude concerne particulièrement les outils et les acteurs contribuant d'une manière directe à l'élaboration de cette opération.

Le but de cette recherche était d'élaborer des schémas de montage résumant les résultats obtenus. Ces derniers, ont été confrontés aux différents schémas de montage de la méthode de réhabilitation Réhabimed ainsi que ceux du cas Français. Pour enfin tirer les différentes conditions de réussite des projets de réhabilitations dans ces deux cas, et vérifier leur présence ou absence dans le contexte Algérien (léislation Algérienne et pratique su terrain).

Ces dernières années en Algérie, nous assistons à une prise de conscience du patrimoine du XIXe et XXe siècle. Et ce, par la promulgation d'un décret exécutif en 2016, renforçant, en effet, les travaux de réhabilitation par l'établissement des conditions et des modalités d'interventions sur les tissus urbains anciens. De plus, la révision du PDAU d'Alger, en 2016, a introduit cette opération comme élément clef de requalification des centres urbains anciens. A travers le cas d'étude nous constatons aussi, l'initiative de l'institut de la formation professionnelle de Kouba et des opérateurs, de l'insertion des jeunes Algériens dans les projets de réhabilitation par le biais d'un diplôme technicien supérieur en réhabilitation.

Les principaux résultats que nous avons pu conclure sont sous forme de recommandations cités comme suit:

- Le décret exécutif sur les modalités d'intervention sur un tissu urbain ancien existe, mais malheureusement, son contenu n'est pas percevable sur le terrain. Le cas d'étude vient illustrer la réalité du terrain où nous assistons à la **présence de deux phases** : celle de la décision d'intervention et celle de l'exécution des travaux. Le manque de la phase du diagnostic sur les sites d'intervention avant la réalisation des travaux a répercuté de nombreux problèmes (absence de maîtrise du projet et du chantier, la mauvaise gestion des budgets). C'est ainsi que nous soutenons la **nécessité d'avoir quatre phases** successives complémentaires au niveau du processus de réhabilitation, à savoir, la volonté politique et la connaissance du projet à intervenir, le diagnostic et les études approfondies sur le site d'intervention, la réalisation des travaux de réhabilitation et surtout la dernière phase d'entretien.
- **La décentralisation du pouvoir** et l'émiettement des responsabilités, est un facteur important dans la réussite d'une telle opération, où les communes doivent prendre l'initiative eux-mêmes de la protection du bâti ancien appartenant à leurs territoires.
- **L'instauration d'un outil spécifique et/ou complémentaire** traitant le bâti ancien du XIXe et XXe siècle non classés est indispensable. De plus, l'instauration d'une procédure permettant la sensibilisation des propriétaires privées et les copropriétaires, à réhabiliter leurs biens, permet la préservation cohérente et homogène de tous les immeubles du quartier ancien.
- **La présence des professionnels et des experts du bâtiment ancien** dans toutes les phases du projet de réhabilitation est primordiale pour sa réussite. Ceci, pour avoir une démarche fondée sur des bases scientifiques et des perceptions techniques, architecturales et sociologiques depuis la commande publique jusqu'à la réception des travaux et même pour son entretien périodique.
- **Les usagers**, représentent un acteur important qui demeure, voire utilisent ce tissu urbain ancien. Répondre à leurs préoccupations et à leurs besoins ainsi que leur sensibilisation à l'entretien de ce patrimoine constituera une force pour la durabilité de ce cadre bâti ancien.
- **Le contrôle technique** doit être inscrit dans le processus du projet de réhabilitation. Sa présence régulière sur les chantiers autant qu'expert du bâtiment ancien dans le volet technique, permet le succès du projet d'un point de vue de durabilité de la construction.

- L'introduction d'un acteur permettant l'étude d'organisation du chantier et le contrôle de sécurité au niveau du chantier (protection provisoire ou autres) est nécessaire pour le **bon déroulement de la réalisation des travaux**.
- **La phase d'entretien** est une phase primordiale pour la pérennité des quartiers anciens. Elle doit être renforcée par des outils de sensibilisation des usagers par rapport à la protection de ce patrimoine, et à l'entretien périodique par les collectivités locales avant une future réhabilitation.
- Le recours au mode de passation des marchés qui encourage beaucoup plus **la concurrence**, pour les maîtres d'œuvre et pour les entreprises de réalisation. Ceci dans le but de garantir une bonne productivité, d'avoir plusieurs hypothèses d'intervention et d'en choisir la bonne. De plus, la concurrence veille à ne pas conditionner ces travaux par des devis estimatifs limités.
- En référence, à la méthode Réhabimed, **le travail de collaboration** entre les **chercheurs universitaires** spécialisés dans le domaine d'intervention sur les tissus urbains anciens avec **les professionnels sur terrain**, permet de cibler et d'atteindre les objectifs du projet, de réaliser les travaux dans les règles de l'art ainsi que de les archiver en termes d'expériences pour la mémoire et l'historique du lieu.

De ce qui précède, nous confirmons la validité des hypothèses de recherches de départ à propos des manques et des défaillances du processus de réhabilitation en Algérie (outils et acteurs). En rajoutant ainsi, d'autres détails.

Ainsi, ce travail de recherche, se basait principalement sur notre expérience professionnelle, à savoir le poste que nous occupons actuellement comme architecte au niveau de la section maîtrise d'ouvrage déléguée dans le service de la réhabilitation à Alger. L'accès à certains documents, auprès des différents intervenants n'était pas facile, de plus, la documentation sur un tel thème est rarement disponible sur les ouvrages et les sites WEB. Néanmoins, le poste que j'occupe actuellement (suivi des travaux de réhabilitation) m'a permis certaines facilités.

Enfin de recherche, se dégagent en perspective :

- La nécessité d'investir la recherche, sur la procédure d'urgence de réhabilitation, qui s'applique actuellement sur le bâti ancien et surtout d'étudier ses apports positifs et négatifs sur la pérennité de ce dernier.
- L'approfondissement de la question d'entretien du bâti ancien, après les travaux de réhabilitation, d'étudier les différents acteurs qui doivent intervenir, ainsi que la

proposition d'un manuel de base introduisant les actions néfastes qui provoquent sa dégradation avec des recommandations d'usage. De plus, il faut accentuer le fait de la nécessité des interventions légères périodiques avant sa dégradation en actualisant les besoins.

- l'importance de la décentralisation du pouvoir décideur et le processus de réhabilitation, où l'opération doit être dirigée par les communes et non par la wilaya.
- Développement du grand apport entre l'université, et la pratique du projet de la réhabilitation. Et ce, à partir des différentes recherches effectuées au niveau de l'université à propos de ce bâti ancien, à savoir les différentes monographies, les relevés, les diagnostics, les pathologies etc. qui viennent raccourcir les chemins pour gagner du temps, cibler les objectifs et surtout de mieux maîtriser les contextes. (documents des laboratoires de l'EPAU, Ecole Polytechnique d'Architecture et d'Urbanisme).

---

## **BIBLIOGRAPHIE GENERALE**

---

**OUVRAGES :**

1. CASANOVA Xavier, Méthode Réhabimed. Architecture traditionnelle méditerranéenne. Tome 2, Réhabilitation Bâtiments, RehabiMed, Barcelone, Espagne, 2007, p.01.
2. Françoise CHOAY, l'Allégorie du patrimoine, édition du seuil 1992,1996, 1999, nouvelle édition revue et corrigé (actualisée en 2007), p09.
3. MERLIN P CHOAY F, Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, Ed, publications universitaires Françaises, Paris, France.
4. Guide de la maîtrise d'ouvrage publique, construire ou réhabiliter un petit équipement public, Mise à jour juin 2012 ,ISBN 2-9512793-0-2 Dépôt légal 2ème trimestre 1998,disponible sur le site WEB : <https://issuu.com/caue44/docs/guidemop2010> ,consulté le 03/08/2018.
5. Ewa BEREZOWSKA AZZAG, projet urbain, guide méthodologique comprendre la démarche du projet urbain volume II, synergie, 2012,
6. Cahier pratique, le Moniteur des travaux publics et du bâtiment, maîtres d'ouvrage de projets d'aménagement aide au choix du maître d'œuvre, Le Moniteur n° 5710 , Cahier détaché n° 2 IDRRIM, 3 mai 2013 , disponible sur le site WEB : <https://www.idrrim.com/ressources/publications/1/1720,Cahiers-Moniteur-Memento-et-Fiches-.pdf> consulté le 03/09/2018.
7. G. Novarina, « Conduite et négociation du projet d'urbanisme », in O. Söderström, E. Cogato-Lanza, R.-J. Laurence, G. Barbey, L'usage du projet, Payot, 2000. P 51
8. Méthode de réhabilitation d'un centre historique, diagnostic du quartier Ben M'hidi, Alger, EPAU / UPM, Ed'diwan, 2013.

**ARTICLES ET REVUES :**

1. M. HACHOUF, objectifs et stratégies de la réhabilitation urbaine : application au patrimoine colonial bâti, Article, Laboratoire Urbanisme et Environnement, Faculté des Sciences de la Terre. Université Mentouri, Constantine, 2008. P52.

**MEMOIRES ET THESES :**

1. DEKOUMI Djamel, pour une nouvelle politique de conservation de l'environnement historique bâti algérien –cas de Constantine-, mémoire de doctorat. Université MENTOURI. Faculté des sciences de la terre, de l'aménagement du Territoire. Département d'architecture et d'urbanisme, Constantine, 2007, P 33.
2. MAZOUZ .F, le renouvellement du bâti ancien vétuste, le cas du centre-ville d'Oran, thèse de Doctorat, Université des Sciences Et Technologie d'Oran Mohamed BOUDIAF, Faculté de génie civil et d'architecture, département d'architecture, 2015, P54.
3. AIT HAMOUDA Ibrahim, la conservation du patrimoine bâti en Algérie. Cas de la réhabilitation d'immeubles urbains du bâti ancien à Oran. Mémoire de Magister. Université des Sciences et de la Technologie d'Oran-Mohamed Boudiaf, Skikda. 2012-2013.

4. DJEDI Hadjer, Contribution à une méthodologie de réhabilitation urbaine durable, cas de l'habitat colonial du quartier Ahmed CHAIB, Ex Tanger, Mémoire de Magister, Architecture et environnement ,option préservation du patrimoine bâti, EPAU, 2012.
5. SEDIKI Zahira, la réhabilitation urbaine durable : vers une méthodologie locale, cas du centre historique de Tlemcen, Mémoire de Magister en architecture, spécialité ville patrimoine et urbanisme, Université Abou Bakr BELKAID de Tlemcen, 2015-2016.
6. BENNAI Mehdi, le processus d'intervention dur les quartiers anciens de l'époque colonial à Alger : approches, démarches et cadre d'action, Magister, EPAU, 2010. P108.
7. KAOUCHE Ahlem, la réhabilitation du patrimoine du style européen en Algérie. Cas de l'immeuble ben Messaoud Ben Gharsallah. Quartier Napolitain. Skikda. Mémoire de Magister. Université 20 Aout 1955, Skikda. 2015, P10.
8. CHABANE Soumia, Enduits et pathologies des façades de la période Ottomane, analyse et diagnostic de la restauration des façades du bastion 23 (Basse Casbah), Master en Architecture, EPAU, 2017. P 12 et 13.
9. HAMMYANI Imane et HACHEMI Nesrine, La valorisation du patrimoine XIXe et XXe siècle, cas d'étude la conservation de la minoterie « Barret » : Carrefour de commerce et de loisirs, master en architecture, architecture et patrimoine université Abou Bekr BELKAID de Tlemcen, 2017, P12.
10. Madina FOUKROUN, un dispositif de la gestion urbaine du patrimoine urbain non classé, cas de la rue Larbi BENMHIDI à Alger, mémoire de magister, option préservation du patrimoine bâti EPAU, 2012. P29.
11. HAMMA Walid, Intervention sur le patrimoine urbain ; acteurs et outils Le cas de la ville historique de Tlemcen, Magister en architecture, option la ville, patrimoine et urbanisme, Université Abou Bakr Belkaid, Tlemcen, Juillet 2011. P 74.

### COMMUNICATIONS, RENCONTRES, ACTES DE COLLOQUES ET RAPPORTS :

1. La pratique du projet de réhabilitation en Algérie. Journée d'étude 27/11/2017, Laboratoire Ville Architecture et Patrimoine LVAP, Ecole polytechnique d'Architecture et d'Urbanisme EPAU, synthèse disponible sur le site WEB : <http://www.epau-alger.edu.dz/index.php/1-ecole/actualites/244-la-pratique-du-projet-de-rehabilitation-en-algerie> , consulté le 13/05/2018.
2. Réhabilitation du quartier Ben M'hidi d'Alger, une méthode d'approche, Journée d'étude du 04 Décembre 2013, présentée par Dr Tsouria Baba-Ahmed KASSAB Tsouria, EPAU, Alger. Au niveau de l'hotel Royal à Oran.
3. Vers une réglementation de la réhabilitation, Mr MAAMAR Houari, enseignant à l'USTO, journée d'étude 04 Décembre 2013.
4. OUAGUENI Yassine, « Rétrospective et actualité de la réhabilitation(en Algérie), in Actes du colloque international(Oran), réhabilitation et revitalisation urbaine à Oran, 19-21 octobre 2008, Barcelone, RehabiMed, 2009, p. 61-70.
5. Rapport de réhabilitation du quartier Tanger , RFVA, Septembre 2018.
6. Rapport de la situation de la réhabilitation de la Régie Foncière de la Ville d'Alger (RFVA), établi en 2017.
7. Rapport d'orientation, PDAU d'Alger 2016

8. Marché de régularisation, étude et suivi des travaux de réhabilitation, Contrat type Régie Foncière de la Ville d'Alger (RFVA).

### COURS :

- 1- Dr Maha MESSAOUDENE, Cours méthodologie générale, EPAU, 2016 : La méthode déductive, est une méthode de recherche qui consiste à partir de la théorie communément admises pour déduire des conclusions. Il s'agit plutôt de commencer par les faits pour élaborer ensuite des propositions.

### DOCUMENTS ELECTRONIQUES :

- 1- Définition d'Unesco, disponible sur le site WEB : <http://www.unesco.org/new/fr/culture/themes/illicit-trafficking-of-cultural-property/unesco-database-of-national-cultural-heritage-laws/frequently-asked-questions/definition-of-the-cultural-heritage/>, consulté le 18/08/2018.
- 2- Conseil de l'Europe. Article relatif à la sauvegarde du patrimoine architectural de l'Europe, série des traités européens n°121 ; Grenade ; 19 Décembre 1954 ; page 02, Article 1, disponible sur le site Web : <https://rm.coe.int/168007a094> , Consulté le 28/06/2018.
- 3- Quels effets de la pollution atmosphériques sur les bâtiments, site WEB disponible sur le site <https://www.airparif.asso.fr/pollution/effets-de-la-pollution-batiment> , consulté le 20/08/2018.
- 4- Réhabilitation / Restauration / Rénovation urbaine, Ressources géographique pour les enseignants, Eduscol, ENS de Lyon Disponible sur le site WEB : <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/rehabilitation-restauration-renovation-urbaine>, consulté le 29/06/2018.
- 5- Le patrimoine bâti, disponible sur le site : [https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/pdf/dt2\\_secteur\\_14.pdf](https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/pdf/dt2_secteur_14.pdf) ,(consulté le 25/06/2018).
- 6- Ecole d'Avignon, Formation : Réhabilitation du patrimoine bâti ancien, «[http://www.ecole-avignon.com/resources/library/0/Programme\\_PBA.pdf](http://www.ecole-avignon.com/resources/library/0/Programme_PBA.pdf)», Consulté le 30/06/2018.
- 7- Actes de la Conférence générale Dix-neuvième session Nairobi, 26 octobre - 30 novembre 1976, La recommandation de Nairobi 1976, disponible sur le site WEB : <http://unesdoc.unesco.org/images/0011/001140/114038f.pdf#page=158> consulté le 01/08/2018.
- 8- Un instrument innovant pour une gestion stratégique du territoire stratégique du territoire, Direction d'urbanisme de l'architecture et de la construction de la wilaya d'Alger. El-djazair le magazine promotionnel de l'Algérie N°115, Aout 2018. Disponible sur le site : [https://www.eldjazaircom.dz/index.php?id\\_rubrique=253&id\\_article=5066](https://www.eldjazaircom.dz/index.php?id_rubrique=253&id_article=5066) consulté le 10/08/2018.
- 9- Les mots Français du mauvais logement, XIXe et XXe siècle, Yankel Fijalkow, disponible sur le site WEB <https://books.openedition.org/editionsmsmh/9221?lang=en> , consulté le 20/09/2018.
- 10- Les Schémas de Cohérence Territoriale SCoT, disponible sur le site WEB: <http://www.mementorenovationenergetique.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/le-schema-de-coherence-territoriale-scot-a24.html> consulté le 06/08/2018.
- 11- Les outils d'urbanisme, de gestion et d'aménagement, disponible sur le site WEB : [http://www.onml.fr/uploads/media/references\\_littoral-chap.III.pdf](http://www.onml.fr/uploads/media/references_littoral-chap.III.pdf) consulté le 06/08/2018.

- 12- Les documents d'urbanisme et les règles générales d'urbanisme, disponible sur le site WEB : <https://www.collectivites-locales.gouv.fr/documents-durbanisme-et-regles-generales-durbanisme> consulté le 07.08.2018.
- 13- Les outils d'urbanisme de gestion et d'aménagement, disponible sur le site WEB : [http://www.onml.fr/uploads/media/references\\_littoral-chap.III.pdf](http://www.onml.fr/uploads/media/references_littoral-chap.III.pdf) consulté le 09.08.2018
- 14- Sites patrimoniaux remarquables, disponible sur le site WEB : <http://www.sites-cites.fr/urbanisme-patrimoine-et-developpement-durable/espaces-protoges-spr/>, consulté le 05/09/2018.
- 15- Le patrimoine du XIXe et XXe siècle est parfois l'objet e classement national en France, pour plus détails, consultez le site WEB : <https://www.api-site.paris.fr/mairies/public/assets/2017%2F6%2FDiaporama%20de%20I%27intervention%20de%20Yves%20STEFF-ilovepdf-compressed-ilovepdf-compressed.pdf> consulté le 30/09/2018. Ou le site WEB : <https://www.paris.fr/services-et-infos-pratiques/urbanisme-et-architecture/les-regles-d-urbanisme-mode-d-emploi/secteurs-sauvegards-psmv-2351> consulté le 30/09/2018.
- 16- PSMV et PVAP, sites et cités remarquable en France, disponible sur le site WEB : <http://www.sites-cites.fr/urbanisme-patrimoine-et-developpement-durable/espaces-protoges-spr/psmv-pvap/> consulté le 30/09/2018.
- 17- Loi, liberté de création architecture et patrimoine, disponible sur le site WEB : <https://www.caissedesdepotsdesterritoires.fr/cs/BlobServer?blobkey=id&blobnocache=true&blobwhere=1250170863217&blobheader=application%2Fpdf&blobcol=urldata&bloitable=MungoBlobs>, consulté le 20/08/2018.
- 18- Médiations, la maîtrise d'œuvre des opérations de réhabilitation de bâtiment° 17, Avril 2007, disponible sur le site WEB : <https://www.slideshare.net/mimoon/la-matrise-doeuvre-des-oprations-de-rhabilitation-de-btiment>, consulté le 29/08/2018.
- 19- Le Contrôle technique des constructions, disponible sur le site WEB : <http://batirici.ci/le-controle-technique-des-constructions/> consulté le 03/09/2018.
- 20- Le codonateur SPS, disponible sur le site WEB : [http://extranet.ucanss.fr/contenu/public/EspaceExpertiseImmobiliere/Publications/fiches\\_dei/fiche1\\_dei.html#11](http://extranet.ucanss.fr/contenu/public/EspaceExpertiseImmobiliere/Publications/fiches_dei/fiche1_dei.html#11) consulté le 29/08/2018.
- 21- Les marchés de définition, disponible sur le site WEB : <http://gaston.lema.arch.ulg.ac.be/urba/Cours/Projet/Guides/marches-definition.pdf> consulté le 04/09/2018.
- 22- Un accord cadre disponible sur le site WEB : [http://www.marchespublicspme.com/avant-la-reponse/les-procedures-de-marches-publics/fiches-techniques/2007/08/02/les-accords-cadres\\_1531.html](http://www.marchespublicspme.com/avant-la-reponse/les-procedures-de-marches-publics/fiches-techniques/2007/08/02/les-accords-cadres_1531.html)
- 23- La maîtrise d'œuvre des opérations de réhabilitation des bâtiments, médiations, Avril 2007. Disponible sur le site WEB : <https://www.slideshare.net/mimoon/la-matrise-doeuvre-des-oprations-de-rhabilitation-de-btiment>, consulté le 01/09/2018.
- 24- Un instrument innovant pour une gestion stratégique du territoire stratégique du territoire, Direction d'urbanisme de l'architecture et de la construction de la wilaya d'Alger. El-djazair le magazine promotionnel de l'Algérie N°115, Aout 2018. Disponible sur le site : [https://www.eldjazaircom.dz/index.php?id\\_rubrique=253&id\\_article=5066](https://www.eldjazaircom.dz/index.php?id_rubrique=253&id_article=5066) consulté le 10/08/2018.

- 25- Un instrument innovant pour une gestion stratégique du territoire stratégique du territoire ,Direction d'urbanisme de l'architecture et de la construction de la wilaya d'Alger. El-djazair le magazine promotionnel de l'Algérie N°115, Aout 2018. Disponible sur le site : [https://www.eldjazaircom.dz/index.php?id\\_rubrique=253&id\\_article=5066](https://www.eldjazaircom.dz/index.php?id_rubrique=253&id_article=5066) consulté le 15/08/2018.
- 26- Article du journal Liberté, disponible sur le site WEB <https://www.liberte-algerie.com/actu-alger/la-rue-tanger-reconvertie-en-voie-pietonniere-252361> , consulté le 07.08.2018
- 27- Article du journal el moudjahid, disponible <http://www.elmoudjahid.com/fr/actualites/97510> , consulté le 09.08.2018.

### DICIONNAIRES :

- 1- LAROUSSE Pierre. Dictionnaire Le Petit Larousse, dictionnaire encyclopédique pour tous, Paris, France. Librairie Larousse 1983, page 677.
- 2- MERLIN P CHOAY F, Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, Ed, publications universitaires Françaises, Paris, France.

### LOIS ET CHARTES INTERNAIONALES :

- 1- Déclaration d'Amsterdam 1975, ICOMOS, disponible sur le site Web : <https://www.icomos.org/fr/ressources/chartes-et-normes/179-articles-en-francais/ressources/charters-and-standards/426-declaration-damsterdam-1975> consulté le 25/07/2018.
- 2- Charte de Washington 1987, ICOMOS, disponible sur le site WEB : [https://www.icomos.org/charters/towns\\_f.pdf](https://www.icomos.org/charters/towns_f.pdf) ,consulté le 01/08/2018.
- 3- Charte de la valette 2011, ICOMOS, disponible sur le site WEB : [https://www.icomos.org/Paris2011/GA2011\\_CIVVIH\\_text\\_EN\\_FR\\_final\\_20120110.pdf](https://www.icomos.org/Paris2011/GA2011_CIVVIH_text_EN_FR_final_20120110.pdf) consulté le 02/08/2018.
- 4- Loi SRU du 13 Décembre 2000, disponible sur le site WEB : <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000005630252&dateTexte=vig> ,consulté le 30/08/2018.
- 5- Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, disponible sur le site : [https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do;jsessionid=75B01E68B670347D79027D7D7E507801.tplgfr29s\\_1?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000006814427&dateTexte=20180930&categorieLien=id#LEGIARTI000006814427](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do;jsessionid=75B01E68B670347D79027D7D7E507801.tplgfr29s_1?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000006814427&dateTexte=20180930&categorieLien=id#LEGIARTI000006814427) ,consulté le 30/09/2018.
- 6- Loi MOP, du 12 Juillet 1985, relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée, disponible sur le site WEB : <https://www.journaldunet.fr/patrimoine/guide-de-l-immobilier/1202203-loi-mop-tout-sur-la-loi-relative-a-la-maitrise-d-ouvrage/> consulté le 03/08/2018.
- 7- Charte Européenne pour le patrimoine Architecturale 1975, disponible sur le site WEB : <https://www.icomos.org/fr/chartes-et-normes/179-articles-en-francais/ressources/charters-and-standards/427-charte-europeenne-pour-le-patrimoine-architectural-1975>, consulté le 01/08/2018.

**LOIS ET JOURNALS OFFICIELS:**

1. Joradp n° 07, 23 Janvier 1968.
2. Joradp, du 29 Novembre 1983
3. Joradp n°15, du 11 Avril 1990.
4. Joradp N°52, du 02 Décembre 1990.
5. Joradp N° 44, du 17 Juin 1998.
6. Joradp n°14, 06 Mars 2011.
7. Joradp N°37, du 03 Juillet 2011.
8. Joradp N° 38, du 25 Juin 2003.
9. Joradp N° 60 du 08 Octobre 2003.
10. Joradp N° 51, du 15Aout 2004.
11. loi 06-06 du 20 Février 2006, disponible sur le site : <http://www.interieur.gov.dz/index.php/fr/le-ministere/le-minist%C3%A8re/textes-legislatifs-et-reglementaires/40-le-dispositif-legal-regissant-la-wilaya-et-la-commune/398-la-loi-n%C2%B006-%E2%80%93-06-du-20-f%C3%A9vrier-2006-portant-loi-d%E2%80%99orientation-de-la-ville.html> consulté le 27.07.2018
12. Joradp N°15, du 12 Mars 2006.
13. Joradp n°68, 30 Novembre 2014
14. Joradp n°07, 07 Février 2016.
15. Code des marchés publics, article 37,40,41.

## LISTE DES FIGURES

Figure 1: Organigramme du processus de réhabilitation d'un patrimoine bâti ancien.....	2
Figure 2: schéma de montage des acteurs, de l'opération de réhabilitation, selon la méthode Réhabimed. ....	2
Figure 3 : Schéma présentant les outils d'urbanisme traitant la réhabilitation du bâti ancien, en France. ....	2
Figure 4 Schéma de montage des acteurs dans le processus de réhabilitation en France .....	2
Figure 5 Schéma présentant les outils d'urbanisme traitant la réhabilitation du bâti ancien, en Algérie .....	2
Figure 6 Schéma de montage des acteurs dans le processus de réhabilitation en Algérie .....	2
Figure 7 délimitation administrative de la commune d'Alger centre. ....	2
Figure 8 Accessibilité au quartier Ahmed CHAIB (ex quartier Tanger). ....	2
Figure 9 Photo quartier Tanger, 2016.....	2
Figure 10 Ancienne photo quartier Tanger, sans date. ....	2
Figure 11 photo sur les pathologies des façades de la rue Ahmed CHAIB .....	2
Figure 12 : Photo sur les pathologies du patio du 01 Ahmed CHAIB .....	2
Figure 13 travaux de réhabilitation, 09 Rue Ahmed CHAIB .....	2
Figure 14 travaux de réhabilitation en cours, rue Ahmed CHAIB .....	2
Figure 15 Coupe schématique sur le quartier AHmed Chaib .....	2
Figure 16 percès vers la mer, quartier Ahmed CHAIB .....	2
Figure 17 la tripartie des façades de la rue Ahmed CHAIB avec RDC commercial .....	2
Figure 18 photo de l'ouvrage Méthode de réhabilitation d'un centre historique.....	2
Figure 19 la répartition des immeubles du quartier Tanger au différents opérateurs .....	2
Figure 20 les immeubles confiés à la RFVA suite à deux réquisition.....	2
Figure 21 risque d'effondrement d'un mur porteur, quartier Ahmed CHAIB .....	2
Figure 22 reprise des planchers en cours, 09 rue Ahmed CHAIB .....	2
Figure 23 reprise des planchers en cours, 09 rue Ahmed CHAIB .....	2
Figure 24 reprise des planchers en cours, 09 rue Ahmed CHAIB .....	2
Figure 25 Schéma présentant les outils d'urbanisme traitant la réhabilitation du bâti ancien, cas Ahmed CHAIB .....	2
Figure 26 Schéma de montage des acteurs dans le processus de réhabilitation, cas du quartier Ahmed CHAIB .....	2
Figure 27 schéma des outils proposé au niveau de l'opération de réhabilitation du cadre bâti ancien.....	2
Figure 28 schéma des acteurs proposé au niveau de l'opération de réhabilitation du cadre bâti ancien.....	2

**LISTE DES ABREVIATIONS :**

**PDAU** : Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme.

**POS** : Plan d'Occupation au Sol.

**RFVA** : Régie Foncière de la Ville d'Alger.

**OPGI** : Offices Publics de Gestion Immobilière.

**DARQ** : Direction de l'Aménagement et de la Restructuration des Quartiers.

**ATC** : Applied Technology Council.

**FEMA** : Federal Emergency Management Agency.

**GNDT** : Gruppo Nazionale da Difesa dai Terremoti.

**SCoT** : schémas de Cohérence Territoriales.

**SD** : Schémas Directeurs.

**PLUi** : Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux.

**PLH** : Programmes Locaux de l'Habitat.

**PDU** : Plans de Déplacements Urbains.

**PLU** : Plans Locaux d'Urbanisme.

**EPCI** :Etablissements Publics de Coopération Intercommunale.

**PADD** : Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

**DOO** : Document d'Orientation et d'Objectifs.

**SPR** : Sites Patrimoniaux Remarquables.

**PSMV** : Sauvegarde Plan De Sauvegarde Et De Mise En Valeur.

**PVAP** : Plan De Valorisation De L'architecture Et Du Patrimoine.

**AVAP** : Aires de Valorisation de l'Architecture Et du Patrimoine.

**ZPPAUP** : Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.

**ABF** : Architecte des Bâtiments de France.

**OPAH DD** : Opération Programmée d'Amélioration de L'habitat de Développement Durable.

**SNDD** : Stratégie Nationale de Développement Durable.

**SRADDET** : Schéma Régional de Développement Durable et d'Egalité des Territoires.

**MOP** : Le Maître d'Ouvrage Public.

**COp** : Conducteur d'Opération

**AMO** : l'Assistant à la Maîtrise d'Ouvrage.

**CAUE** : conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement.

**SPL** : Société Publique Locale.

**SEM** : Société d'Economie mixte.

**MOE** : Maître d'œuvre.

**CT** : Contrôle Technique.

**CSPS** : Coordonnateur de Sécurité et de Protection de la Santé.

**ZIP** : Zone d'Interventions Prioritaire.

**PPSMVSS** : Plan Permanent de Sauvegarde et de Mise en Valeur des Secteurs Savegardés.

**SNAT** : Schéma National d'Aménagement du Territoire.

**SRAT** : Schéma Régional d'Aménagement du Territoire.

**PAW** : Plan d'Aménagement de la Wilaya.

**SU** : Secteur Urbanisé.

**AU** : secteur A Urbaniser.

**UF** : secteur d'Urbanisation Futur.

**NU** : secteur Non Urbanisable.

**PSSA** : Plan de Sauvegarde des Secteurs Archéologiques.

**EPIC** : Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial.

**EPST** : Etablissement Public à caractère Scientifique et Technologique.

**EPA** : Etablissement Public à caractère Administratif.

**EPE** : Entreprise Publique Economique.

**APC** : Assemblée Populaire Communale.

**CA** : Circonscription Administrative.

**CTC** : Contrôle Technique de la Construction.

**SEAL** : Société des Eaux et de l'Assainissement d'Alger.

**EPAU** : Ecole Polytechnique d'Architecture et d'Urbanisme.

**TS** : Technicien Supérieur

**BPU** : Bordereau des Prix Unitaires.

Art. 6. — Les dispositions des *articles 1er et 2* du cahier des charges des sujétions de service public des chambres de l'artisanat et des métiers sont modifiées et complétées tel que prévu à l'annexe jointe au présent décret.

Art. 7. — Le présent décret sera publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 22 Rabie Ethani 1437 correspondant au 1er février 2016.

Abdelmalek SELLAL.

ANNEXE

CAHIER DES CHARGES DE SUJESTIONS DE  
SERVICE PUBLIC DES CHAMBRES DE  
L'ARTISANAT ET DES METIERS

« *Article 1er.* — Les chambres de l'artisanat et des métiers contribuent à l'organisation des professionnels, à la promotion et au développement de l'artisanat et des métiers au niveau de leur circonscription territoriale .

..... (le reste sans changement) .....

« *Art. 2.* — ..... (sans changement jusqu'à) au profit des artisans.

— de l'ensemble des tâches confiées par l'Etat au titre de l'action économique et sociale de l'artisanat développées sous forme de promotion et d'animation économique, de formation, de perfectionnement, d'apprentissage et d'authentification et de certification des produits de l'artisanat traditionnel et ce, en assurant la gestion des espaces ci-après :

- \* maison de l'artisanat ;
- \* centrale d'achat ;
- \* centre de l'artisanat ;
- \* centre de savoir-faire local ;
- \* atelier de formation-production ;
- \* centre d'estampillage des tapis artisanaux ;
- \* souika ;
- \* espace d'exposition-vente ;
- \* centre-d'excellence ;
- \* centre technique ;
- \* village de l'artisanat.

— de mettre en œuvre toute action visant :

- \* l'organisation des artisans en groupement professionnels ;
- \* le renforcement et l'accompagnement des artisans membres des organes élus des CAM ;
- \* l'accompagnement et la formation d'animateurs économiques et de formateurs du secteur ».

Décret exécutif n° 16-55 du 22 Rabie Ethani 1437 correspondant au 1er février 2016 fixant les conditions et modalités d'intervention sur les tissus urbains anciens.

Le Premier ministre ;

Sur le rapport du ministre de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville ;

Vu la Constitution, notamment ses articles 85-3° et 125 (alinéa 2) ;

Vu la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, relative à l'aménagement et l'urbanisme ;

Vu la loi n° 98-04 du 20 Safar 1419 correspondant au 15 juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel ;

Vu la loi n° 01-20 du 27 Ramadhan 1422 correspondant au 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire ;

Vu la loi n° 02-11 du 20 Chaoual 1423 correspondant au 24 décembre 2002 portant loi de finances pour 2003 ;

Vu la loi n° 06-06 du 21 Moharram 1427 correspondant au 20 février 2006 portant loi d'orientation de la ville ;

Vu la loi n° 11-04 du 14 Rabie El Aouel 1432 correspondant au 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière ;

Vu la loi n° 11-10 du 20 Rajab 1432 correspondant au 22 juin 2011 relative à la commune ;

Vu la loi n° 12-07 du 28 Rabie El Aouel 1433 correspondant au 21 février 2012 relative à la wilaya ;

Vu le décret n° 83-684 du 26 novembre 1983 fixant les conditions d'intervention sur le tissu urbain existant ;

Vu le décret présidentiel n° 15-125 du 25 Rajab 1436 correspondant au 14 mai 2015, modifié, portant nomination des membres du Gouvernement ;

Vu le décret exécutif n° 06-55 du 30 Dhou El Hidja 1426 correspondant au 30 janvier 2006, modifié et complété, fixant les conditions et les modalités de désignation des agents habilités à rechercher et à constater les infractions à la législation et à la réglementation en matière d'aménagement et d'urbanisme ainsi que les procédures de contrôle ;

Vu le décret exécutif n° 14-99 du 2 Joumada El Oula 1435 correspondant au 4 mars 2014 fixant le modèle de règlement de copropriété applicable en matière de promotion immobilière ;

Vu le décret exécutif n° 14-320 du 27 Moharram 1436 correspondant au 20 novembre 2014 relatif à la maîtrise d'ouvrage et à la maîtrise d'ouvrage déléguée ;

Vu le décret exécutif n° 15-19 du 4 Rabie Ethani 1436 correspondant au 25 janvier 2015 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme ;

Après approbation du Président de la République ;

**Décète :**

Article 1er. — En application des articles 6, 8 et 9 de la loi n° 11-04 du 14 Rabie El Aouel 1432 correspondant au 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière, le présent décret a pour objet de fixer les conditions et modalités d'intervention sur les tissus urbains anciens, ainsi que l'octroi de l'autorisation administrative.

Art. 2. — Au sens du présent décret, il est entendu par :

— **Tissu urbain ancien objet d'intervention** : Ensemble d'immeubles et de constructions présentant un état de vétusté, de dégradation, d'insalubrité et des insuffisances, au regard des exigences réglementaires, en terme d'habitabilité, de confort, de sécurité, de viabilité, d'infrastructures, d'équipements ou d'espaces publics.

— **Opération d'intervention** : Ensemble d'actions et travaux de réhabilitation, de rénovation et/ou restructuration urbaine et rurale.

— **Plan d'intervention** : Ensemble de documents et études détaillant les opérations et actions à entreprendre, la méthodologie d'intervention, les plans et règlements nécessaires et le montage financier de ces opérations établis sur la base de diagnostic, de l'analyse des données du tissu urbain ancien et du périmètre et type d'intervention.

— **Opérateur** : Organisme spécialisé dans le domaine, chargé de la maîtrise d'ouvrage déléguée des opérations d'intervention sur les tissus urbains anciens.

— **Intervenant(s)** : Personne(s) physique(s) ou morale(s) engagée(s) par l'opérateur et habilitée(s) à entreprendre des opérations d'intervention.

**CHAPITRE 1er****DISPOSITIONS GENERALES**

Art. 3. — L'intervention sur les tissus urbains anciens vise à :

— réhabiliter les tissus urbains anciens dans le but d'améliorer leur résistance, leur pérennité, leur esthétique et leurs conditions d'habitabilité.

— rénover les quartiers anciens à travers la restructuration, la réhabilitation ou le renouvellement de l'état des réseaux, des immeubles et constructions, des infrastructures, des équipements et des espaces publics.

Art. 4. — Les opérations d'intervention sur les tissus urbains anciens sont engagées sur l'ensemble du territoire de la wilaya en application des instruments d'urbanisme, dans le cadre de la préservation et la revalorisation du patrimoine bâti.

Les opérations d'intervention sur les tissus urbains anciens revêtent un caractère d'intérêt public, conformément à l'article 13 de la loi n° 11-04 du 14 Rabie El Aouel 1432 correspondant au 17 février 2011, susvisée.

Art. 5. — Les opérations d'intervention sur les tissus urbains anciens découlent d'une stratégie d'intervention qui comporte des actions et des objectifs à court, moyen et long termes avec des évaluations continues.

Art. 6. — La réhabilitation des immeubles ou constructions présentant un intérêt historique, culturel ou architectural particulier, non classés et non protégés en vertu de la loi n° 98-04 du 20 Safar 1419 correspondant au 15 juin 1998, susvisée, s'effectuera dans le respect de leurs valeurs intrinsèques.

**CHAPITRE 2****DES CONDITIONS D'INTERVENTION****Section 1****De l'engagement des opérations d'intervention**

Art. 7. — Les opérations d'intervention sur les tissus urbains anciens s'inscrivent dans le cadre de programmes pluriannuels élaborés par le ministère chargé de l'urbanisme sur la base des besoins exprimés par les wilayas concernées.

Art. 8. — Les opérations d'intervention sur les tissus urbains anciens comportent des mesures et des actions complémentaires, notamment pour :

— l'amélioration du cadre de vie de la population et de la qualité de l'environnement ;

— la sensibilisation de la population à la préservation du patrimoine et de la qualité du cadre de vie ;

— la promotion de la culture d'entretien et de gestion de la copropriété ;

— la formation dans le domaine d'intervention sur les tissus urbains anciens.

Art. 9. — L'élaboration des besoins de la wilaya s'effectue sur la base des demandes de prise en charge des opérations d'intervention sur les tissus urbains anciens, émanant des assemblées populaires communales, et motivées par :

— le constat de l'état de vétusté des constructions et les conditions d'insalubrité et de dysfonctionnement dans les tissus urbains anciens, justifié par un rapport circonstancié, établi par le président de l'assemblée populaire communale concernée.

— l'inscription de ce type d'opérations dans les instruments d'aménagement et d'urbanisme en vigueur.

Art. 10. — Les tissus urbains anciens doivent être recensés et classés par la wilaya, selon leur degré de dégradation et d'insalubrité, en identifiant :

— les immeubles menaçant ruine et les actions spécifiques à entreprendre.

— les tissus urbains anciens prioritaires nécessitant des opérations de réhabilitation lourde qui consiste en un confortement des structures et/ou renforcement des fondations.

— les tissus urbains anciens nécessitant des opérations de rénovation et/ou de restructuration urbaine ;

— les tissus urbains anciens dont les signes de dégradation nécessitant des opérations de réhabilitation moyenne qui consiste en une réfection des parties communes, réseaux et équipements techniques ;

— les tissus urbains anciens nécessitant des opérations de réhabilitation légère, qui consiste en une réfection des façades et de l'étanchéité.

Art. 11. — La notification des programmes pluriannuels d'intervention aux wilayas, est accompagnée de fiches techniques précisant :

— l'identification des sites concernés et le type d'opérations nécessaires ;

— le montant des enveloppes accordées pour les études et les travaux ;

— les échéances de réalisation du programme d'intervention.

Les modalités d'application du présent article sont définies par arrêté conjoint des ministres chargés des collectivités locales, des finances et de l'urbanisme.

## Section 2

### Du cadre de gestion

Art. 12. — Il est institué dans le processus de gestion, de suivi et d'évaluation des programmes d'intervention sur les tissus urbains anciens :

— une commission de pilotage au niveau de la wilaya ;

— une commission technique au niveau de la commune ;

— un maître d'ouvrage délégué, dénommé « opérateur ».

Art. 13. — La commission de pilotage des opérations d'intervention sur les tissus urbains anciens, est composée des membres suivants :

— le wali ou son représentant, président ;

— le président de l'assemblée populaire de wilaya ou son représentant ;

— le(s) président(s) de(s) l'assemblée(s) populaire(s) communale(s) concernée(s) ;

— le directeur de wilaya chargé du logement ;

— le directeur de wilaya chargé de l'urbanisme ;

— le directeur de wilaya chargé de l'environnement ;

— le directeur de wilaya chargé des domaines ;

— le directeur de wilaya chargé de la réglementation et des affaires générales.

La commission peut faire appel à toute personne qualifiée, pour l'éclairer dans ses travaux.

Art. 14. — La commission de pilotage est chargée :

— de définir la stratégie d'intervention sur les tissus urbains anciens au niveau de la wilaya et de prévoir les adaptations nécessaires en cas de changements de situations imprévisibles ;

— de juger de l'opportunité, la faisabilité et la priorité des opérations d'intervention sur ces tissus proposées par le(s) assemblée(s) populaire(s) communale(s) concernée(s) ;

— d'élaborer les besoins de la wilaya en terme de programme d'intervention et les soumettre à l'avis du ministère chargé de l'urbanisme ;

— de superviser la réalisation du programme d'intervention notifié à la wilaya ;

— d'approuver les dossiers des études d'intervention qui lui sont soumis par la commission technique ;

— d'évaluer les opérations et actions engagées pour la réalisation des programmes d'intervention ;

— d'émettre un avis sur toutes les questions qui lui sont soumises relatives à l'intervention sur les tissus urbains anciens.

Art. 15. — La commission technique des opérations d'intervention sur les tissus urbains anciens situés sur le territoire de la commune, est présidée par le président de l'assemblée populaire communale ou son représentant.

La commission technique est composée de techniciens compétents dans le domaine, désignés par les administrations déconcentrées de l'Etat représentées dans la commission de pilotage et ceux de la collectivité locale.

La commission peut faire appel à toute personne qualifiée, pour l'éclairer dans ses travaux.

Art. 16. — La commission technique est chargée :

— de la mise en œuvre du programme d'intervention dévolu à la commune ;

— du suivi de la réalisation des opérations d'intervention ;

— de l'examen de la conformité des dossiers des études d'intervention et de leur validation ;

— de la coordination des actions entre les différents secteurs ;

— d'assister l'opérateur pour résoudre les contraintes rencontrées dans le cadre de son intervention ;

— de porter assistance et conseil à la commission de pilotage.

Art. 17. — L'opérateur est chargé :

— de la maîtrise d'ouvrage déléguée des opérations d'intervention sur les tissus urbains anciens pour le compte de l'Etat et des collectivités locales ;

— de la transmission des dossiers des études aux commissions ;

— de la levée des réserves éventuelles ;

— du management des opérations d'intervention.

12	JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE ALGERIENNE N° 07	28 Rabie Ethani 1437 7 février 2016
<p>CHAPITRE 3</p> <p><b>DES MODALITES D'INTERVENTION</b></p>		
<p>Section 1</p> <p><b>Des études d'intervention</b></p>		
<p>Art. 18. — L'engagement des opérations d'intervention sur les tissus urbains anciens par l'opérateur, est subordonné à l'élaboration préalable des études d'intervention.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— les projets d'intervention sur l'architecture des constructions anciennes définissant les critères de réhabilitation des immeubles et constructions existant, d'insertion de nouvelles architectures et d'intervention sur les espaces non bâtis ;</li> </ul>	
<p>Art. 19. — Les études d'intervention tiennent compte des spécificités locales du tissu urbain ancien.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— les recommandations éventuelles relatives aux mesures complémentaires d'ordre social, économique ou environnemental à développer.</li> </ul>	
<p>Les études d'intervention comportent deux (2) volets : une étude préliminaire, suivie d'une étude exécutoire.</p>	<p>Art. 24 — Le dossier de l'étude exécutoire du projet de plan d'intervention, doit comporter notamment :</p>	
<p>Les modalités d'établissement et de rémunération des études d'intervention seront précisées par un arrêté conjoint du ministre des finances et du ministre chargé de l'urbanisme.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— la définition des termes de références de l'opération d'intervention ;</li> </ul>	
<p>Art. 20. — Le dossier de l'étude préliminaire d'intervention doit comporter :</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— le descriptif des opérations et le plan d'actions spécifiques à entreprendre ;</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>— la délimitation du périmètre d'intervention ;</li> <li>— le diagnostic, l'expertise technique du bâti et les relevés de l'état des lieux ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— le schéma d'aménagement général projeté du tissu urbain concerné ;</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>— l'analyse du tissu urbain en matière d'occupation du sol, de réseaux de viabilité et de données socio-économiques ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— la prescription des règles d'urbanisme, d'architecture et de construction applicables à l'ensemble des immeubles, terrains, infrastructures et réseaux situés à l'intérieur du périmètre d'intervention ;</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>— la définition du type d'intervention préconisé et des actions spécifiques à entreprendre ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— le(s) cahier(s) des charges spécifique(s) ;</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>— l'estimation du montant de l'étude exécutoire de l'opération d'intervention.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— l'estimation financière des opérations d'intervention ;</li> </ul>	
<p>Art. 21. — Le dossier de l'étude préliminaire d'intervention, validé par la commission technique, est transmis à la commission de pilotage pour examen et approbation.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— le planning prévisionnel de réalisation incluant une méthodologie d'évaluation périodique du processus d'intervention ;</li> </ul>	
<p>Art. 22. — L'approbation de l'étude préliminaire d'intervention par la commission de pilotage est sanctionnée par un arrêté du wali portant délimitation du périmètre d'intervention et définition du type d'intervention.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— les activités à maintenir ou à délocaliser ;</li> </ul>	
<p>Dès l'entrée en vigueur de l'arrêté du wali, les demandes d'actes d'urbanisme peuvent faire l'objet d'un sursis à statuer conformément à la réglementation en vigueur.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— les mesures de préservation des immeubles réhabilités et l'élaboration de carnets de santé par immeuble.</li> </ul>	
<p>Art. 23. — L'approbation de l'étude préliminaire d'intervention par la commission de pilotage donne lieu à l'établissement de l'étude exécutoire qui comporte trois (3) volets :</p>	<p>Section 2</p> <p><b>Du plan d'intervention et de l'autorisation administrative</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>— les actions de transformation de la structure urbaine du tissu urbain ancien ;</li> </ul>	<p>Art. 25. — Le projet de plan d'intervention, après validation de l'étude exécutoire par la commission technique et avis de la commission de pilotage, est soumis par le président de l'assemblée populaire communale concernée, à enquête publique d'une durée de quarante-cinq (45) jours.</p>	
	<p>Le projet de plan d'intervention est soumis à l'avis des services compétents du ministère de la défense nationale et du ministère de la culture lorsque son périmètre comporte des édifices ou des biens relevant de leurs patrimoines respectifs.</p>	
	<p>Art. 26. — Le plan d'intervention, approuvé par la commission de pilotage, devient exécutoire après promulgation de l'arrêté du wali.</p>	
	<p>Le plan d'intervention, objet de l'arrêté, est mis à la disposition du public pour information. Une copie est transmise au ministère chargé de l'urbanisme.</p>	

Art. 27. — L'arrêté du wali portant approbation du plan d'intervention, rend éligibles les opérations qui y sont inscrites à l'aide de l'Etat.

Art. 28. — Les prescriptions et règles d'urbanisme définies dans le plan d'intervention s'appliquent à tous les espaces et immeubles inclus dans le périmètre d'intervention.

Art. 29. — Le plan d'intervention peut être modifié ou révisé dans les cas suivants :

- la détérioration d'ouvrages suite à des phénomènes naturels ;
- la réalisation d'un projet structurant d'intérêt national ;
- la non concrétisation de l'opération d'intervention dans les délais prévus.

La modification ou la révision du plan d'intervention obéit à la même procédure que celle qui a défini son élaboration et son approbation.

Art. 30. — Une autorisation administrative pour la réalisation des opérations d'intervention sur les tissus urbains anciens, est délivrée par le président de l'assemblée populaire communale et notifiée à l'opérateur concerné.

Le modèle d'autorisation administrative est joint, en annexe du présent décret.

### Section 3

#### De la réalisation des opérations d'intervention

Art. 31. — L'opérateur est tenu de confier la réalisation des opérations d'intervention sur les tissus urbains anciens aux promoteurs agréés et aux entreprises et ce, conformément à la réglementation en vigueur.

Art. 32. — La réalisation des opérations d'intervention sur les tissus urbains anciens donne lieu à la signature d'un cahier des charges entre l'opérateur et la collectivité locale concernée.

Le modèle du cahier des charges-type est fixé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Art. 33. — Lorsque les opérations d'intervention au niveau des immeubles d'habitation nécessitent l'évacuation des lieux, les collectivités locales garantissent le relogement, à titre provisoire, des occupants durant la période des travaux.

Art. 34. — L'achèvement de la réalisation des opérations d'intervention sur les tissus urbains anciens définies par le plan d'intervention, donne lieu à l'établissement par la commission de pilotage d'un bilan physique et financier en vue de la clôture des opérations.

Une copie du bilan physique et financier des opérations est transmise par le président de la commission du pilotage au ministre chargé de l'urbanisme.

La clôture des opérations inscrites dans les programmes d'intervention, est prononcée par le ministre chargé de l'urbanisme.

### CHAPITRE 4

#### DES DISPOSITIONS FINANCIERES

Art. 35. — Le financement des opérations d'intervention sur les tissus urbains anciens, est mis en place dès promulgation de l'arrêté du wali relatif au périmètre et au plan d'intervention.

Art. 36. — Les opérations d'intervention sur les tissus urbains anciens sont financées notamment par :

- le compte d'affectation spéciale n° 302-114 intitulé "Fonds spécial pour la réhabilitation du parc immobilier des communes de la wilaya" ;
- les subventions de l'Etat et des collectivités locales ;
- les opérations du budget d'équipement de l'Etat destinées à la prise en charge des prestations d'études et travaux des opérations d'intervention sur les tissus urbains anciens ;
- les aides publiques accordées dans le cadre de la réhabilitation ;
- l'apport des propriétaires dans le cadre de leur contribution aux travaux ;
- les dons et legs.

Les modalités d'application du présent article sont définies par arrêté conjoint des ministres chargés des collectivités locales, des finances et de l'urbanisme.

### CHAPITRE 5

#### DES DISPOSITIONS FINALES

Art. 37. — Les aménagements illicites effectués dans les parties communes des immeubles situés dans le périmètre d'intervention, sont démolis conformément à la législation et la réglementation en vigueur.

Art. 38. — Toute modification, détérioration ou réaménagement touchant les parties communes des biens réhabilités, est interdite.

Les contrevenants sont passibles des sanctions prévues par la législation et la réglementation en vigueur relatives à l'aménagement, à l'urbanisme et à l'architecture.

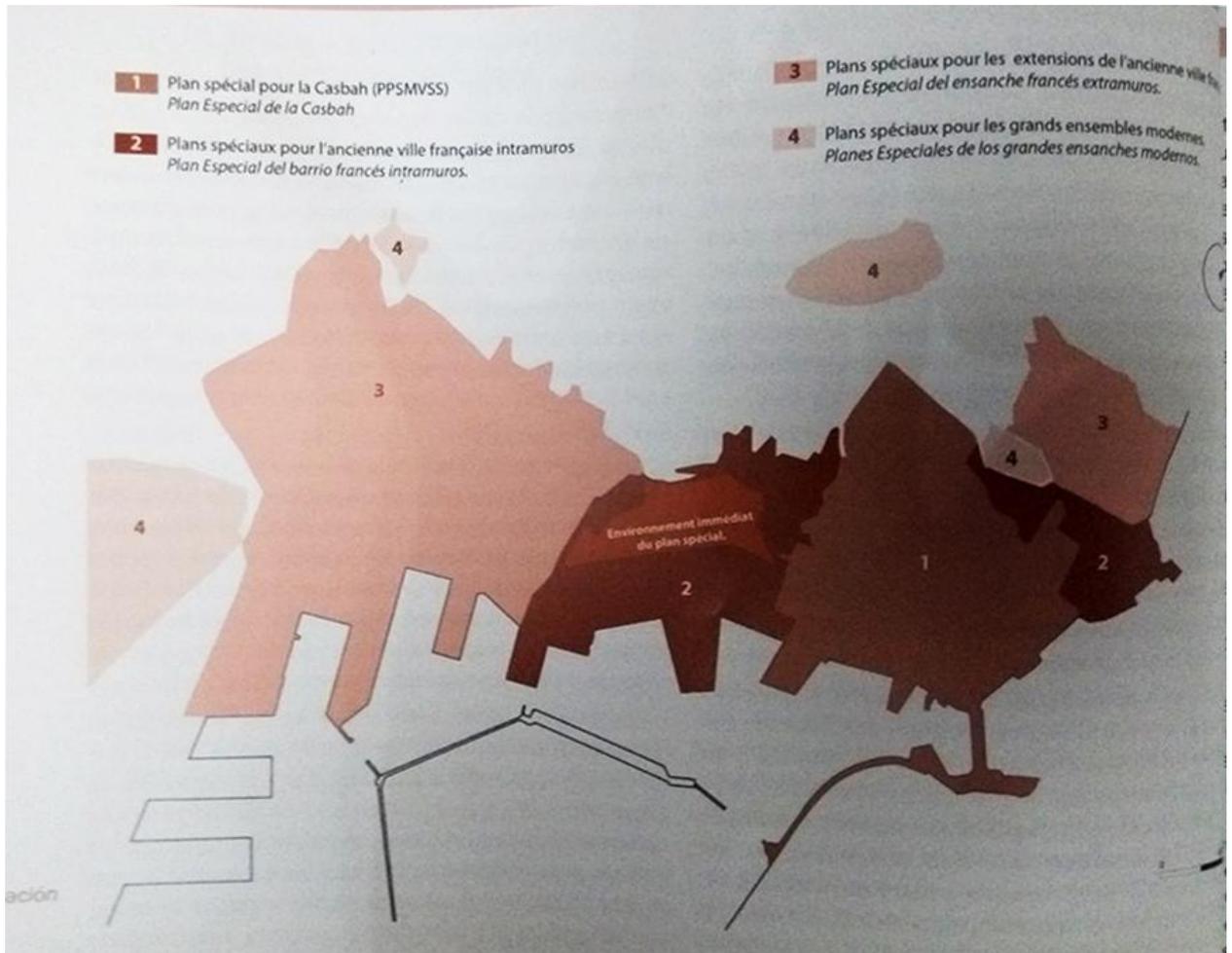
Art. 39. — Sont abrogées toutes les dispositions contraires au présent décret, notamment celles contenues dans le décret n° 83-684 du 26 novembre 1983 fixant les conditions d'intervention sur le tissu urbain existant.

Art. 40. — Le présent décret sera publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

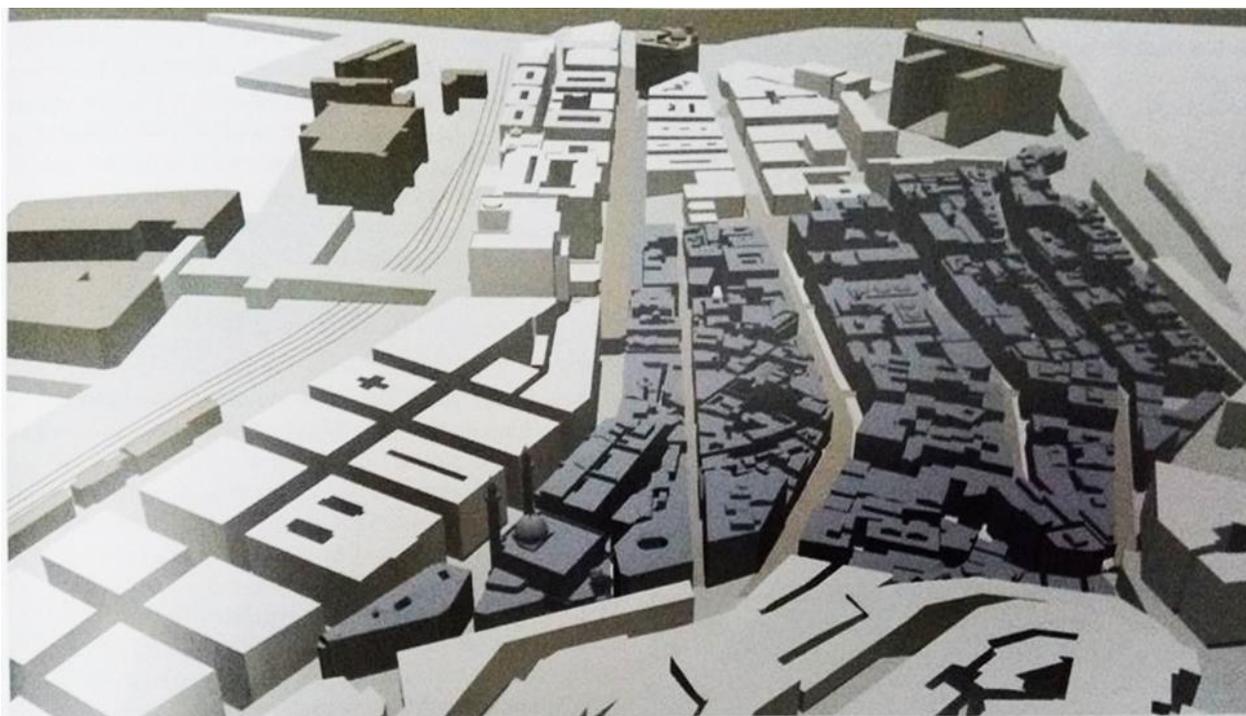
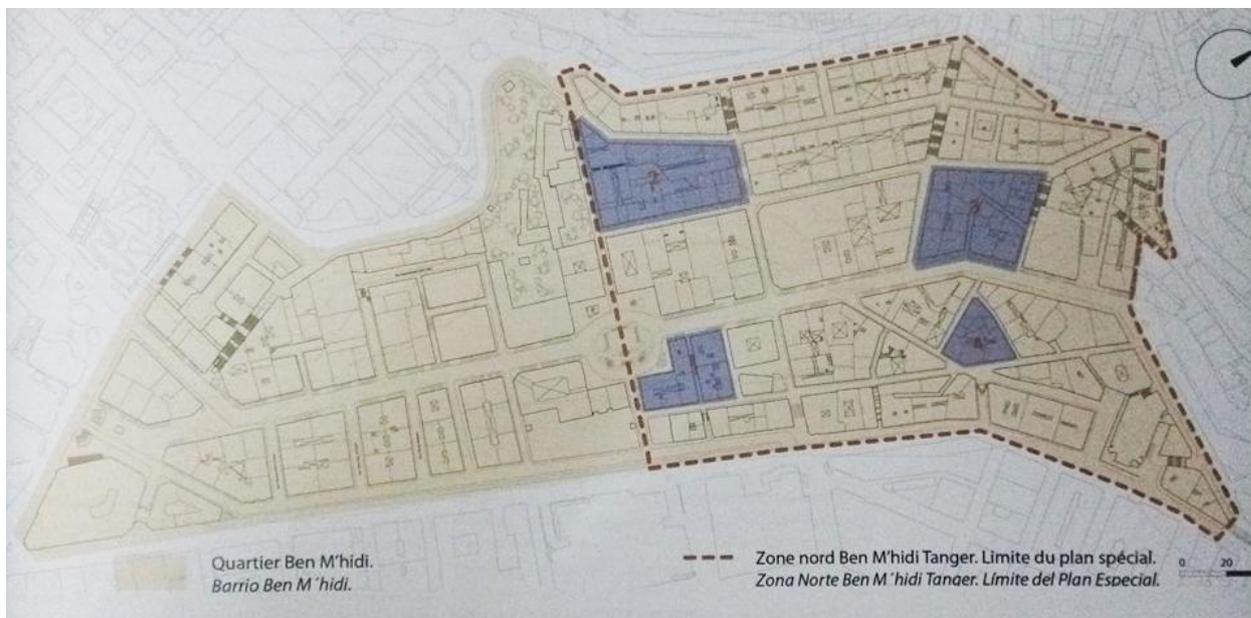
Fait à Alger, le 22 Rabie Ethani 1437 correspondant au 1er février 2016.

Abdelmalek SELLAL.

### Les plans spéciaux développés par cette méthode

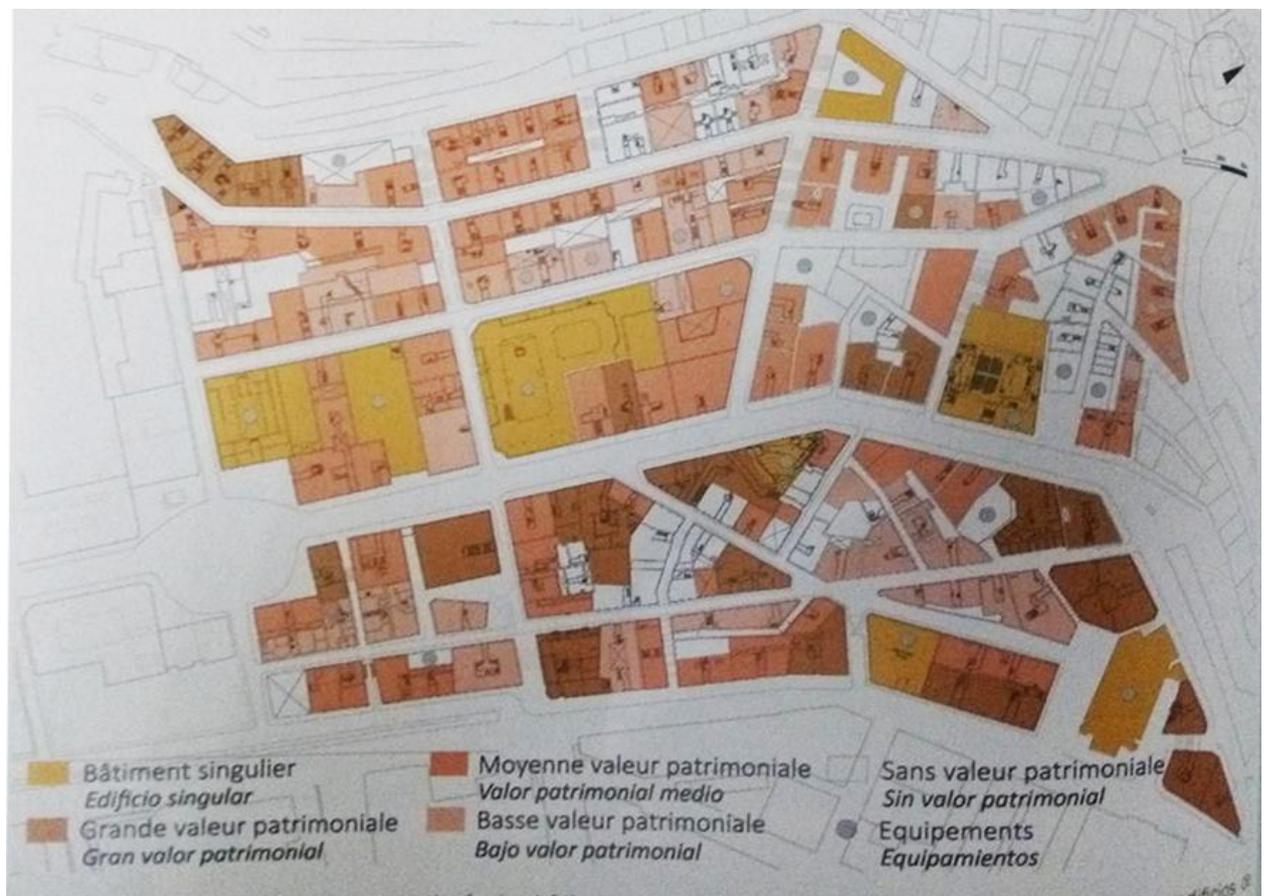


### La partie développée par la méthode



Quelques captures sur les analyses et les diagnostics effectués

Ilots / Manzanas		Forme	Topographie		SurfaceM <sup>2</sup>
			En pente	Plat	
		Quadrilatérale régulière	1	4	S1 : 701
			2		S2 : 980
			3		S3 : 1116
			4		S4 : 862
			5		S5 : 1985
			6		S6 : 1394
		Quadrilatérale irrégulière	1	4	S1 : 1901
			2		S2 : 282
			3		S3 : 2743
			4		S4 : 6053
			5		S5 : 4715
		Quadrilatérale irrégulière	1		S1 : 5046
			2		S2 : 139
		Triangulaire	1		S1 : 2033
			2		S2 : 891
			3		S3 : 1289.22
			4		S4 : 1985
			5		S5 : 1394
		Polygone irrégulière	1		S1 : 853
			2		S2 : 4861
			3		S3 : 2318
			4		S4 : 887
			5		S5 : 3117
			6		S6 : 2003
			7		S7 : 2833.78
			8		S8 : 3104.29
			9		S9 : 946.57
			10		S10 : 946.57
			11		S11 : 3883.81
			12		S12 : 1303.34





3. DONNEES DE L'ECHANTILLON ET RESULTATS DES ANALYSES :		
Caractéristiques des matériaux de façade / Características de los materiales de la fachada		Fiche/ Ficha N° 1
Adresse/Dirección :		Date/Fecha: 22.10.2012
		
<p><b>Fig. 1.</b> Façade principale (le cercle indique l'endroit où l'échantillon a été pris) / Fachada principal (en el círculo en donde se han recogido las muestras).</p>		<p><b>Fig. 2.</b> Échantillon de la pierre (échelle divisée en centimètres) / Muestra de piedra (escala dividida en centímetros).</p>
Situation dans la façade / Situación en la fachada	Pierre de soubassement	Muestra de piedra de zócalo
Dimensions de l'échantillon / Dimensiones de la muestra	110 mm x 58 mm x 24 mm	110 mm x 58 mm x 24 mm
Caractéristiques visuelles/ Características visuales	Pierre à deux tonalités de couleur en présence d'oxydes de fer	Piedra con dos tonos de color por la presencia de óxidos de Fe
Système constructif / Sistema constructivo	Pierre de maçonnerie	Piedra de mampostería
Attaque par acides/ Ataque por ácidos	Réaction à l'acide chlorhydrique, présence de chaux	Reacción al ClH, presencia de cal
Densité apparente / Densidad aparente (g/cm <sup>3</sup> )	2,70	2.70
Couleur/Color	5YR 6/4 Marron clair (Charte Munsell)	5YR 6/4 Light Brown (Carta Munsell)
Absorption par immersion / Absorción por inmersión (%)	0,17 %, pierre imperméable, idéal pour une utilisation dans soubassements.	0,17 %, piedra impermeable, ideal para su uso en zócalos.
Angle de contact / Ángulo de contacto	Moins que 90° mais l'eau ne pénètre pas rapidement	Menos de 90° pero el agua no penetra rápidamente
Dureté superficielle/Dureza superficial (unités/unités Shore C)	50 unités (équivalent à 22,25 N)	50 unidades (equivalente a 22,25 N)
Observations/ Observaciones	Calcaire peu sableux, compacté et consolidé, avec des taches d'oxydes de fer et de matières organiques (couches noires), contient minéraux argileux et silicates lamellaires (muscovite et biotite).	Caliza poco arenosa (calcaire peu sableux), compactada y consolidada, con tinciones de óxidos de hierro y materia orgánica, contiene minerales arcillosos y filosilicatos (muscovitas y biotitas).

**Annexe 03 : Etat du bâti, établi par la Régie Foncière de la Ville d'Alger (RFVA) désignant l'ordre de priorité des interventions lourdes.**

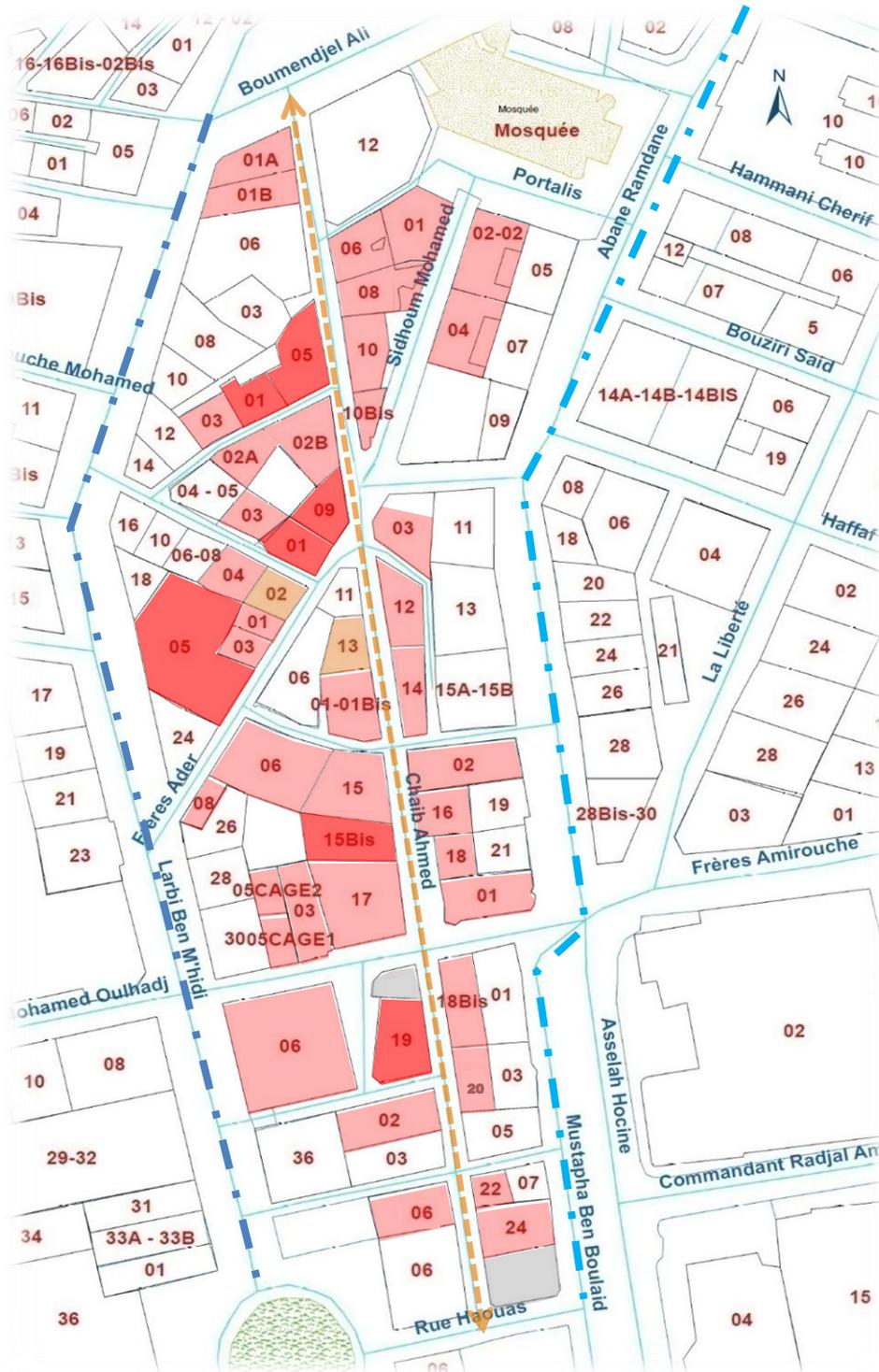


Fig: Carte de l'état du bâti au niveau du quartier Tanger



La rue Ahmed CHAIB



La rue Larbi Ben M'hidi



La rue Abane Ramdane



Immeuble en état critique



Immeuble en dégradation avancée



Immeuble en ruine



Assiette Vide

