



REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE



MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

INSTITUT D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME

UNIVERSITE DE SAAD DAHLEB DE BLIDA 1

Mémoire de Master 02

Filière : Architecture

Spécialité : Architecture et patrimoine

Thème :

**Contribution à une méthode participative de la
réhabilitation de l'habitat ancien en Algérie**

« Cas de l'habitat du noyau ancien de Médéa »

Présenté par :
M^{elle} Taibaoui keltoum

Dirigé par :
M^{me} Djedi Hadjer

Année universitaire : 2017/2018



Remerciements.

Tous nos chaleureux remerciements, notre estime et sympathie à mon encadreur madame "Djedi Hadjer" , pour leur aide et leurs remarques constructives pour réaliser ce travail.

Nous remercions les membres de jury d'avoir accepté de juger ce travail et les responsables de notre institut d'architecture et d'urbanisme, en particulier Dr Abdessemed Amina - Foufa.

Enfin, un merci très particulier à mes familles, à tous les amis qui ont aidé de près et loin à l'élaboration de ce travail aussi les conservatrices (Samira, Hiba et Hamida) du musée Dar el Amir et aux habitants des quartiers du noyau historique (rue Sidi Sahraoui et la rue colonel Si bounaama Mohamed) de la ville de Médéa. Sans oublier l'architecte de la direction de la culture de la wilaya de Médéa.

Dédicace :

A la mémoire de mon défunt père, que dieu le prenne de son immense paradis

A ma mère à qui je souhaite une longue vie.

A mes oncles et mes tantes.

A mes frères et mes sœurs.

A mes neveux et mes nièces, mes cousins et mes cousines.

A mes beaux frères et mes belles sœurs.

A mes copines en particulier Amina necissa et salima pour leurs encouragements et Leurs compréhensions.

Résumé

Le noyau historique de la ville de Médéa est considéré comme un symbole de passage de plusieurs civilisations. Il recèle un héritage architectural légué par diverses occupations qu'a connues la ville (musulman, ottomane et française).

La présente recherche s'intéresse à l'habitat ancien individuel l'un des composantes majeurs de patrimoine bâti du noyau historique de la ville de Médéa, il représente environ 85 % du parc bâti et se compose dans sa la plus grande partie de ce patrimoine architectural, mais cet héritage architectural est en état de péril à cause de l'absence de prise en charge pour sa réhabilitation et en conservation ainsi que les transformations non contrôlées sur le plan architectural qui a long terme, se traduisent par la perte définitive de ses valeurs patrimoniales, il est également un terrain d'expérimentation pour les interventions de réhabilitation sans aucune stratégie et méthodologie appropriée. Réhabiliter ne signifie pas seulement améliorer le bâtis, assainir, équiper son environnement, mais c'est aussi se prolonger la vie d'un bâtiment dévalorisé et conserver r ses valeurs architecturales.

Malgré l'état de dégradation de ce patrimoine, il n'existe aucune intervention des autorités locales, car la programmation de ce secteur privé ne les concerne pas. Mais la réhabilitation demande beaucoup d'argent que le propriétaire ou les locataires seuls ne peuvent apporter, donc il faudra penser à une formule d'aide au financement pour la population. Il existe un vide juridique en matière de financement, aucune réglementation ne prévoit une formule d'aide à l'habitant pour réhabiliter leurs maisons privées sauf l'arrêté interministériel du 13 septembre 2008, qui prévoit des soutiens financiers octroyées sous forme d'une aide à la réhabilitation de l'habitat pour les classes fragiles et moyennes.

Donc l'objectif principal de notre recherche est d'essayer de répondre au manque d'outil et Méthodologie de réhabilitation de ce patrimoine architectural en vue de les préserver pour les générations futures.

Mots clés : Habitat, réhabilitation, conservation, patrimoine.

ملخص:

يعد المركز التاريخي لمدينة المدية شاهدا على تعاقب الحضارات فهو يحتوي على تراث معماري شاهدا على الوجود الإسلامي و العثماني و الفرنسي بها.

يهتم بحثنا هذا بالسكنات الفردية القديمة أحد أهم مكونات الأملاك المبنية بالمركز التاريخي لمدينة المدية, فهو يمثل 84 % من مجمل المباني و يحتوي في معظمه على موروث معماري قيم, غير انه مهدد بالانهيار و الزوال لعدم التكفل بإعادة تأهيله و الحفاظ عليه و كذا التغييرات المعمارية التي تجري عليه من دون أية رقابة , الأمر الذي يؤدي على المدى الطويل إلى زواله تماما . كما انه حقل تجارب لمختلف أنواع الترميمات من دون أي إستراتيجية أو منهج علمي ملائم. فالترميم لا يعني فقط تحسين المبنى و تطهيره و تجهيز محيطه, بل يعني أيضا إطالة عمر المبنى المهدهد بالزوال و الحفاظ على قيمته المعمارية. و بالرغم من تدهور حالة هذا الإرث المعماري لم نسجل اي تدخل من قبل السلطات المحلية إذ أنها غير معنية بالقطاع الخاص , بالإضافة إلى إعادة لتأهيل تتطلب أموالا طائلة يعجز المالك أو المستأجر أن يوفر ها لوحده . لهذا توجب التفكير في كيفية تقديم إعانات مالية للسكان. غير أن فراغا قانونيا فيما يخص التمويل يحول دون ذلك , فلا يوجد نص قانوني يتضمن تقديم إعانة مالية للسكان من اجل ترميم مساكنهم الخاصة إلا نص الأمر الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 2008 المتضمن تقديم الدعم المالي لترميم مساكن الطبقات الفقيرة و المتوسطة من السكان .

لذا الهدف الرئيسي من بحثنا هذا هو النظر في توفير آليات و مناهج ترميم خاصة بهذا الموروث المعماري بغية الحفاظ عليه للأجيال القادمة .

الكلمات المفتاحية : سكنات فردية قديمة , إعادة تأهيل , محافظة , تراث , موروث .

Abstract :

The historical center of Médéa is a witness to the succession of civilizations. It contains an architectural heritage that bears witness to the Islamic, Ottoman and French existence.

This study is one of the most important components of the built properties in the historic center of Madaya. It represents 85 buildings and contains a valuable architectural heritage. However, it is threatened with collapse and disappearance, as well as the architectural changes that are taking place without it. Censorship, which in the long term leads to its total disappearance, it also serves as a testing ground for various types of restoration without any appropriate scientific strategy or approach. Renovation not only means improving the building, clearing it and preparing its surroundings but also prolonging the life of the building that is threatened with extinction and preserving its architectural value. Despite the deterioration of the status of this heritage, the architect did not register any intervention by local authorities as it is interested in the private sector, in addition to the restoration requires large sums of money that the owner or tenant cannot provide alone. This has to consider how to provide subsidies to the population for the restoration of their private homes except the text of the joint Ministerial Order of 13 September 2008, which provides financial support for the rehabilitation of the housing of the poor and middle classes of the population there is no legal provision on how to provide subsidies of the population for the restoration. Therefore, the main objective of this research was to consider the provision of mechanisms and methods of restoration of this architectural heritage in order to preserve it for future generations.

Keywords : housing , renovation , province , heritage ,

TABLE DES MATIERES

Remerciements

Dédicace

Résumé (en français)

Résumé (en arabe)

Résumé (en anglais)

CHAPITRE INTRODUCTIF :

1.1	Introduction	01
1.2	Problématique générale	01
1.3	Problématique spécifique	03
1.4	Objectif de la recherche	05
1.5	Hypothèses de la recherche	05
1.6	Le choix des cas d'étude	05
1.7	Méthodologies de la recherche	05
1.8	Structure de mémoire	06

LE PREMIER CHAPITRE : APROCHE THEORIQUE

1	Définition des concepts majeurs de notre recherche	
1.1	Habitat	09
1.2	Les concepts de conservation et revitalisation	10
1.2 .1	Conservation.....	10
1.2 .2	Sauvegarde.....	10
1.2.3	Préservation.....	10

1.3	Les opérations de la conservation	10
1.3 .1	Réhabilitation	10
1.3 .2	restauration.....	12
1.3 .3	rénovation.....	12
1.3.4.	Restructuration.....	12
1.4	Synthèse	13
2	La réhabilitation et le cadre réglementaire en Algérie.....	13

LE DEUXIEME CHAPITRE : APROCHE THEMAIQUE

1	Les outils de la participation	14
2	Les méthodes et démarche participatives	15
3	Les méthodes participatives	16
3.1	Méthode SIRCHAL	16
3.2.2	Synthèse	17
3.2	Méthode Réhabimed	19
3.2.3	Synthèse	24
3.3	Synthèse générale (les deux méthodes).....	25
4	Approche analytique	28
4.1	Expérience - Europe -	28
4.1.1	Expérience Italienne – Bologne -	28
4.1.2	Synthèse.....	31
4.2	Expérience méditerranée.....	32
4.2.1	Expérience Marocaine – Marrakech -	32
4.2.2	Synthèse.....	39

4.2.2	Expérience Tunisienne –Hafsia.....	40
4.2.4	Synthèse.	43
4.2.5	Synthèse générale (les trois exemples).....	43
5	La conservation et la réhabilitation dans le contexte national	46
5.1	Etat de réhabilitation des façades - Rue Larbi Ben M'hidi à Constantine -.	46
5.2	Synthèse.....	48

TROISIEME CHAPITRE : APROCHE CONTEXTUELLE

1	Les procédures de la réhabilitation de l'habitat ancien dans le noyau historique de la ville de Médéa	48
1.1	Présentation de la ville	48
1.1.1	Situation	48
1.1.2	Origine du nom Médéa	48
1.1.3	Aperçu historique	49
1.1.4	Synthèse de la croissance	54
1.2	Le contexte du noyau historique.....	56
1.3	Le choix du permettre d'étude.....	56
1.4	Analyse typologique et nature juridique	57
1.5	L'état du bâti et le contexte réglementaire.....	59
1.5.1	Synthèse	62
1.6	Identification et analyse des modes d'intervention et de financement	63
1.6.1	Récoltes des données	63
1.6.2	Description de l'enquête	63

1.6.3 Déroulement et discussion de l'enquête	64
1.6.4 Recommandations	69
1.6.5 Synthèse	69
5 Conclusion générale	73
6 Liste des organigrammes	
7 Liste des tableaux	
8 Liste des images	
9 Liste des cartes	
10 Liste des photos	
11 Principales abréviations	
12 Référence bibliographique	
13 Annexes	

Chapitre introductif

1 – Introduction

Médéa est une ville d'histoire et de culture, elle est la capitale de Beylek de Titteri, aujourd'hui est le chef lieu de la wilaya de Médéa, la cumulation de plusieurs civilisations a fait de Médéa un écomusée (musée en plein air), ce dernier reforme un remarquable patrimoine architectural, qui comporte des monuments historiques et des quartiers historiques caractérisés par la prédominance d'habitats de différents typologies et styles.

Cet héritage architectural inestimable est en état de péril et souffre de la dégradation et de la perte de ses valeurs architecturales patrimoniales.

L'objectif de cette recherche est d'essayer de palier le manque en outils et en méthodologie d'évaluation des valeurs patrimoniales par l'élaboration d'un modèle administratif théorique et scientifique des procédures de réhabilitation de l'habitat ancien individuel dans le noyau historique de la ville de Médéa en particulier et en Algérie en général. Ce modèle pourra devenir un instrument de réhabilitation et de conservation d'un patrimoine bâti dégradé et en état de péril.

2 - Problématique générale

Dans certain pays, l'on considère le patrimoine architectural d'une nation comme la mémoire d'un peuple.

L'Algérie est riche par de patrimoine architectural, héritage des différentes civilisations qui se sont succédées de la préhistoire à nos jours. Elle possède un patrimoine architectural historique de porté universelle qui est en train de dépérir, des richesses irremplaçables en péril souffrant de dégradation et risquant la disparition. Elle est en train de perdre son plus précieux héritage architectural et urbanistique.

Le patrimoine architectural constitue une référence majeure, permettant de situer dans le temps et dans l'espace le cadre, de l'unité et de l'intégration du site. Que devons-nous conserver ? Comment le conserver ?, quelle politique patrimoniale adopter ?

Telle sont les questions fondamentales auxquelles nous avons à répondre.

La prise en charge de la réhabilitation de l'habitat n'est pas seulement l'affaire des autorités locales concernés, le citoyen doit participer effectivement à cette action c'est-à-dire depuis l'établissement des inventaires jusqu'à la préparation des décisions.

L'objectif prioritaire du processus de réhabilitation de l'habitat ancien doit-être l'amélioration des conditions de vie de la population qu'elle accueille, les habitants ont un rôle important à jouer dans l'ensemble du processus étant donné qu'ils sont chargé de donner vie à l'architecture ancienne.

La réhabilitation doit insister sur l'amélioration du cadre de vie des résidents de zone historique et doit avoir comme principal objectif lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale, c'est-à-dire la mise en valeur du patrimoine social. « Elle consiste à la remise en état physique de patrimoine bâti en améliorant les conditions de vie des occupants tout en gardant l'authenticité et l'originalité de ce patrimoine».¹

Donc la réhabilitation se définit comme l'action qui consiste à améliorer l'état physique de l'habitat, elle vise d'une part le confort et préserver l'aspect physique de ce patrimoine et constitue d'une autre part, c'est une opération qui permet la remise en état de la construction en gardant les principes architecturaux qui caractérisent cette construction.

Le concept de réhabilitation apparaît pour la première fois au sein de réglementation algérienne dans le décret n° 83-684 du novembre 1983 fixant les conditions d'intervention sur le tissu existant, ce décret la définit comme suit² : « la réhabilitation est une opération qui consiste en la modification d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles ou d'équipements en vue de leur donner les commodités essentielles ».³

L'Algérie à l'instar des autres états, est fondée sur le droit dans le but de garantir son développement, il est impératif de vérifier sans cesse toute la pertinence de dernier, si le droit Algérien est réellement adapté aux impératifs de la conservation de notre patrimoine historique et notamment architectural et urbanistique.

Il est impératif de préciser que durant une expérience professionnelle de dix (10) ans, nous avons été chargé d'études et suivi des travaux de réhabilitation dans le cadre des aides octroyées aux propriétaires à faible ressource. Ce travail a été couronné par la réalisation de plusieurs mission set visites de terrain d'observation et expérimentation urbaine comprenant des entretiens non structurés avec des habitants et représentants des différents services concernés. Tout cela a été réalisé en l'absence de stratégie de réhabilitation de l'habitat ancien et de réglementation protégeant ce patrimoine.

Ce travail de terrain à conduit aux :

- comment mettre en place une procédure scientifique intégrée dans le contexte socio-économique et juridique pour la réhabilitation de l'habitat ancien ?
- comment traiter la problématique de la réhabilitation de l'habitat dans un centre historique ?

¹ - Joffroy Pascal, - réhabilitation des bâtiments, conserver, améliorer, restructurer les logements et les équipements, le : 22/12/1999, code : EAN 13

² - Djedi Hadjer,- contribution à une méthodologie de réhabilitation urbaine mémoire magistère (Epau, le 27/05/2012)

³ - Jean – Paul Lacaze, - Réhabilitation des quartiers anciens et de l'habitat existant, année 1990

- Quelle méthode faut-il utiliser pour sauvegarder et conserver cet héritage architectural ?

3 - Problématique spécifique

La diversité et la richesse de notre patrimoine architecturale de la période précoloniale et coloniale, témoigne d'une histoire riche par sa variété architecturale, cependant malgré l'intérêt particulier qu'on y a porté, il souffre d'un manque d'entretien et d'intervention, une partie de ce patrimoine se dégrade et se trouve menacée, la présente recherche s'intéresse à l'habitat ancien individuel, une des composantes majeures de ce patrimoine bâti.

L'habitat ancien par ses différents styles et typologies est la fierté de tous les peuples, il est défini comme un cadre physique adapté à un contenu social selon une culture propre à un groupe social.

Donc l'objet de notre recherche portera sur des quartiers résidentiels du noyau historique de la ville de Médéa, l'une des vieilles villes Algérienne ⁴ elle possède un patrimoine culturel (architectural et urbanistique) inestimable. Que nous devons mettre en valeur, ce patrimoine comporte à la fois des monuments ponctuels et des ensembles ou des quartiers historiques caractérisés par la prédominance d'habitat, qui est l'objet de notre étude.

Par ailleurs le noyau historique de Médéa - souffre de plusieurs problèmes :

- Un problème majeur est la tendance à son abandon au profit d'une population pauvre incapable d'intervenir sur le bâti, ce qui a provoqué la forte dégradation du cadre bâti.
- La perte des éléments architectoniques (introduction des nouvelles typologies)
- Le manque de la prise en charge de la revalorisation de ces quartiers par les autorités locales.
- La mobilisation urbaine fait que la plupart des propriétaires quittent leurs maisons et les mettent en location, ce qui conduit à l'absence de l'entretien et au délaissement des locataires.⁵

L'habitat ancien n'est pas uniquement un abri, il est le reflet de la culture de chaque pays, tandis-que nombreux pays, on prévoient des aides aux propriétaires occupants, le programme algérien des aides publiques à la réhabilitation du parc privé s'est effectué à partir de l'idée que propriétaire occupant ou l'accédant à la propriété n'a pas besoin d'aide.

Les aides sont souvent faibles et réservés à des ménages très pauvres, or il s'avère que leurs besoins sont proportionnellement importants par rapport leur contribution dans la mise en valeur du

⁴ -Lucien Golvin, palais et demeures d'Alger à la période ottomane. France novembre 1988.

⁵ -direction de culture de la wilaya de Médéa, dossier portant proposition de création du secteur sauvegarde de La ville de Médéa, architecte qualifiée Mme Menouar Ouassila, architecte urbaniste Ben Hamouche Mustapha, M^{ER} Phil. Doctorat d'état, septembre 2015 + mes expériences professionnelles .

bâti. La réhabilitation se réfère à l'acte d'améliorer un bâtiment existant dans le but de lui apporter la qualité, et conformité aux normes d'aujourd'hui, c'est une opération qui permet la remise en état de la construction en gardant les principes architecturaux qui caractérisent cette construction.

« La réhabilitation est une pratique architecturale née à la fin des années 1960 en réaction, aux destructions massives des centres urbains effectués après guerres, réhabiliter ne signifie pas seulement améliorer le bâti, assainir, équiper son environnement, réhabiliter c'est aussi selon le dictionnaire, prolonger la vie d'un bâtiment dévalorisé pour le rétablir dans l'estime ».⁶

Dans le cadre des nouvelles mesures prises par l'état pour octroyer des subventions pour la réhabilitation de l'habitat, aides octroyées aux locataires à faibles ressources -⁷

Ces ressources financières ont pu diminuer la dégradation de l'habitat ancien et contribuer à sa conservation, cependant en l'absence d'outil méthodologique de réhabilitation et réglementation protégeant ce patrimoine, des interventions individuelles, ainsi que des transformations spontanées ont été effectuées par les propriétaires sans demande d'autorisation. Ce qui favorise la perte et la dégradation accélérées de ce patrimoine, on pourrait aisément résoudre ses problèmes car c'est à juste titre la responsabilité morale de responsable : conservateurs, architectes, urbanistes historiens de l'art, sociologues, archéologues ainsi que toute autre personne concernée par l'environnement historique, Afin de trouver les solutions convenables pour améliorer et conserver ce patrimoine architectural qui est en train de périr.

Les problèmes spécifiques posés dans le cadre de cette recherche sont :

- Comment arrêter la dégradation de l'habitat ancien dans le noyau historique de la ville de Médéa ?
- comment et à quel stade impliquer le citoyen dans la réhabilitation de son habitat ? .
- Quelles sont les solutions financières (montages financiers) à mettre en place pour rendre faisable la réhabilitation de l'habitat anciens ?

⁶ -Joffroy Pascal, - réhabilitation des bâtiments, conserver, améliorer, restructurer les logements et les Equipements, le : 22/12/1999, code : EAN 13 .

⁷ -interministériel du 13 septembre 2008, définissant les modalités intervention de la caisse national du logement (CNL) en matière de financier, aides à la personne (aides octroyées aux Locataires à faibles ressources),

4 - Objectif du travail

Notre objectif principal de la recherche est préserver l'habitat ancien - individuel - dans le noyau historique de la ville de Médéa par une opération de réhabilitation, et capitaliser un savoir dans ce domaine, d'autre part il s'agit de :

- sensibiliser les citoyens du noyau historique à la valeur patrimoniale de l'architecture ancienne et connaître les causes principales de dégradation de ce patrimoine pour trouver les solutions convenables.
- établir un manuel pratique pour ceux qui veulent réhabiliter une maison tenant compte des expériences étrangères et nationales, les méthodes universelles ainsi que méditerranéennes.
- Trouver des solutions pratiques de la prise en charge de l'habitat ancien.

5 - Hypothèse de la recherche

Pour tenter de répondre aux questions posées dans les problématiques, et suite aux réflexions et observations sur le thème abordé dans notre recherche, nous avons construit les hypothèses suivantes :

- La sensibilisation des habitants envers leur patrimoine facilite la procédure de réhabilitation. Elle doit aussi être accompagnée d'une contribution financière de l'état.
- S'inspirer des méthodes universelles et méditerranéennes, SIRCHAL et réhabimed permettrait d'améliorer la qualité de l'habitat à travers des stratégies d'interventions.

6 - Le choix du cas d'étude

Médéa est parmi les villes Algériennes avec un héritage architectural historique portant une mémoire collective et une empreinte du passé. La recherche s'intéresse à l'habitat ancien individuel une des composantes majeures de patrimoine bâti dont, une partie souffre de dégradation et de la perte des valeurs architecturales à cause de l'absence de prise en charge et le manque de stratégie d'intervention. Devant cet état de fait l'intérêt de cette recherche est de répondre au manque d'outil et méthodologie d'évaluation des valeurs patrimoniales de l'habitat ancien individuel, dans le noyau historique de la ville de Médéa.

7 - Méthodologie de la recherche

Pour atteindre l'objectif de notre recherche, notre démarche est constituée de trois approches.

7.1 - une approche théorique descriptive : il s'agira d'effectuer une recherche théorique concernant notre thème de recherche, la réhabilitation de l'habitat ancien individuel (patrimoine bâti ancien). Cette partie est nécessaire pour comprendre les différents concepts et notions liées aux différents aspects de l'habitat ancien et sa réhabilitation.

7.2 - une approche analytique et comparative : cette approche se basera en premier lieu sur les méthodes universelles et méditerranéennes concernant la réhabilitation du bâti ancien et l'analyse comparative des expériences étrangères afin de retracer les différentes politiques de réhabilitation menées et détecter les outils adoptés et les acteurs appliqués.

7.3 - une approche exploratoire : cette approche concernera l'objet d'étude, on procédera à une description qui touchera le cadre bâti et la population.

Cette description se basera en premier lieu sur une analyse diachronique allant de la naissance du noyau historique, l'objet d'étude dans son territoire, passant par le processus de sa formation et transformation jusqu'à l'état actuel.

En deuxième lieu et afin de dévoiler les différents problèmes on basera sur une enquête sociale et des observations directes sur le terrain, ce type d'observation nous permettra la collecte de toute information renseignant sur l'état de l'habitat ancien individuel.

Cette enquête abordera la question des ressources financières possibles pour définir les procédures de réhabilitation de l'habitat ancien – individuel - .

8 - Structure de mémoire

Notre mémoire est structuré en trois chapitres, en plus du chapitre introductif.

8.1 - Chapitre introductif : Ce chapitre a permis la délimitation de la thématique d'étude, cette partie consiste à définir et présenter notre recherche par une introduction sur le thème choisis puis poser les problèmes par notre objectif de recherche, par les problématiques générales et spécifiques puis les hypothèses de notre recherche, ainsi le choix du cas d'étude, ce chapitre formule et définit notre sujet de recherche.

8.2 - Premier chapitre

8.2.1 - Approche théorique : Le but de ce chapitre est la connaissance des différents aspects du thème. La maîtrise des différents concepts a permis une meilleure compréhension du thème choisi. Les concepts explorés sont : l'habitat et les concepts de conservation et de revalorisation ainsi que les opérations de conservation telles que la réhabilitation qui est le concept principal dans notre recherche, enfin ce chapitre a été clôturé par la présentation du cadre réglementaire en Algérie.

8. 3 - Deuxièmes chapitres

8. 3. 1- Approche thématique : La continuité de notre recherche nous a permis de connaître les méthodes qui aident les acteurs sur terrain pour faciliter l'attente des objectifs et le recueillir des informations, dans cette partie nous abordons la définition des outils de la participation et les méthodes et démarches participatives dont les méthodes universelles et méditerranéennes, la méthode réhabimed et la méthode SIRCHAL, ces méthodes consistent à élaborer des procédures d'interventions destinées aux autorités locales et tous les personnes intéressés par le processus de la réhabilitation et démontrer la nécessité d'un travail pluridisciplinaire.

Après avoir fait connaissance des outils de la participation et des méthodes et démarches participatives, nous avons présenté quelques exemples internationaux, L'analyse des exemples est nécessaire à la compréhension du thème, ses expériences concrétisées sur le terrain nous ont permis de ressortir les grandes orientations dans l'opération de réhabilitation de l'habitat ancien et tirer les éléments clés pour leur aboutissement, et pour cela nous avons choisi trois exemples pour des objectifs bien précis. une partie de ce mémoire sera consacrée à avoir des connaissances sur la conservation et la réhabilitation dans le cadre national, ceci consiste à étudier et analyser l'échec de l'opération de réhabilitation des façades patrimoniales de la rue Larbi Ben M'hidi à Constantine, et connaître les causes principales de l'échec de cette opération. En déterminer les points forts et positifs.

8 .4 - Troisième chapitre

Approche contextuelle : Notre travail sera consacré essentiellement à l'étude du cas choisi et faire le constat de la situation actuelle de l'habitat ancien dans les quartiers du noyau historique de la ville de Médéa et analyser les modalités de sa prise en charge à travers l'opération de réhabilitation, et dans ce chapitre nous aurons à présenter la ville de Médéa et la richesse de son patrimoine bâti, ainsi que sa situation aujourd'hui et pour atteindre l'objectif de cette recherche, il est nécessaire de se référer la théorie du processus de réhabilitation de l'habitat ancien qui a été l'objet de notre recherche.

Cette partie va se dérouler en deux étapes, la première c'est le recueil des données par le biais des sources documentaires, la deuxième étape l'enquête sociale avec les habitants des quartiers historiques choisis. Ainsi l'analyse de notre cas d'étude en vue des exigences de notre problématique.

8 .5 - une conclusion générale et recommandation : Dans cette partie, on a établi un résumé du travail de terrain présenté les résultats atteints dans le cadre de cette enquête, ce mémoire est clôturé par les recommandations en vue l'élaboration un manuel pratique, des méthodes

participatives de la réhabilitation de l'habitat ancien à travers la recherche théorique, thématique et contextuelle, l'objectif de ce travail est de dresser les grandes lignes d'un instrument de réhabilitation de l'habitat ancien, individuel dans le noyau historique de la ville de Médéa en particulier et en Algérie en générale.

Le premier chapitre : approche théorique

1 - Définition des concepts majeurs de notre recherche

Introduction

La définition du sujet serait dans le langage architectural exprime par une sensibilité artistique, poétique, philosophique et scientifique. Donc on ne peut rentrer dans un sujet sans le définir, car la définition évitera la banalisation, donc ce cheminement est un élément vital pour la compréhension des sujets choisis.

Définis et compris correctement, ils fournissent la clef qui permet de comprendre le sujet choisis. Donc notre définition se déroulera sur les concepts clés de notre recherche.

1.1 - Habitat

1.1.1 - Définition de l'habitat : D'après le petit Larousse : « le logement définit comme lieu où l'on habite ». Cette définition montre que le logement se rapporte à la maison, l'appartement occupé par un ménage, soit isolément, soit dans une unité ou un groupe d'habitation.

- D'après Zuchelli Alberto : « introduction à l'urbanisme opérationnel ».⁸

- L'habitat « l'espace résidentiel est le lieu d'activité privée de repos, de récréation de travail et de vie familiale avec leur prolongement d'activités publiques ou communautaires d'échanges sociaux et d'utilisation d'équipement et consommation de biens et services ».

Cette définition montre que l'habitat n'est pas uniquement limité à la fonction loger ou abriter mais s'étend pour englober toutes les activités destinées à assurer et satisfaire les relations de l'être humain à son environnement.

Le patrimoine vient du vocabulaire du droit à l'origine du mot propriété, le patrimoine d'une personne est tout ce qu'elle possède et la tradition vient du verbe latin tradere « remettre, transmettre ».

- L'habitat traditionnel, n'est pas uniquement un abri, il est le reflet de la culture de chaque peuple. Il est la fierté de tous les peuples, il se définit comme cadre physique adapté à un contenu social selon une culture propre à un groupe social.

1.1.2 - Evolution historique : Depuis son existence, l'homme a aménagé son mode de vie en fonction de sa culture, son savoir-faire et des conditions spatiales et temporelles dans lesquelles s'inscrit son existence.

L'habitat, le concept le plus ancien de l'histoire de l'humanité accompagné cette dernière à travers les lieux et les temps. Avant l'indépendance les autorités coloniales ont commencé à s'intéresser au

⁸ - Zuchelli Alberto, « introduction à l'urbanisme opérationnel », 1983.

secteur de l'habitat elles ont laissé un héritage architectural très riche dans le domaine habitat colonial.

1.2 - Les concepts de conservation et revalorisation :

1.2.1 - La conservation : C'est l'ensemble des opérations de récupération visant la sauvegarde, le maintien et la continuité des objets présentant un intérêt historique. Conserver un centre historique signifie " avant tout protéger ou reconstruire un rapport stable entre population et cadre physique qui est sa caractéristique primaire ".⁹

1.2.2 - La sauvegarde : La sauvegarde est le concept générique qui présente tout ce concept, l'identification, la protection, la conservation, la restauration, la réhabilitation, rénovation, l'entretien, revitalisation, requalification et la revalorisation de l'ensemble du patrimoine historique et d'environnement.¹⁰

1.2.3 - La préservation : Terme synonyme de sauvegarde, définit comme action globale consistant à assurer la protection du patrimoine architectural et naturel contre l'action destructrice des hommes, par une législation appropriée, et sa conservation dans le temps à l'aide des techniques d'entretien, de consolidation et restauration.

Et parmi les opérations la plus répandue pour la préservation du patrimoine architectural et historique (l'habitat ancien), elle est la réhabilitation.¹¹

1.3 - Les opérations de la conservation

1.3.1 - La réhabilitation : Définition de la réhabilitation d'après Yassine Ouagueni¹² :

La réhabilitation est l'action d'intervenir sur un édifice ou site ancien non classé. L'essentiel est de mettre en état de fonctionnement cet édifice (structurellement et fonctionnellement), et l'adapter aux nouvelles exigences du temps. On peut même se permettre de transformer cet édifice. Cette opération est considérée une amélioration de l'habitat.

La réhabilitation est aussi définie comme l'ensemble de travaux visant à transformer un local, un immeuble ou un quartier en lui rendant des caractéristiques qui les rendent propres au logement d'un ménage dans des conditions satisfaisantes de confort et d'habitabilité, tout en assurant de façon

⁹ Le décret 83-684 du 26 novembre 1984, -www. Google – chrome .

¹⁰ -ibidem

¹¹ -ibidem

¹² -Yassine Ouagueni, réhabilitation et revitalisation urbaine à Oran (colloque international, Oran, Alger du 19 au 21 octobre 2008.

durable la remise en état du gros œuvre et en conservant les caractéristiques architecturales majeures des bâtiments¹³

Yassine Ouagueni ¹⁴ met deux formes de réhabilitation, réhabilitation subjective, réhabilitation objective, la première produit l'intention et la seconde garantit sa réalisation. Définition de la réhabilitation d'après Pascale, Joffrey

La réhabilitation est l'une des techniques de conservation du patrimoine la plus répandues, elle peut – être légère, moyenne, lourde ou exceptionnelle. Elle se définit comme étant l'action d'amélioration sans changement d'usage, « une pratique ancestrale d'amélioration et de renouvellement de la forme bâtie sur elle-même, qui accompagne l'évolution des façons d'occuper l'espace. On inclut dans cette acceptation les interventions qui s'efforcent de conformer un bâtiment à des usages qui se modifient ou a des occupants qui ont changé ». ¹⁵

D'après ces définitions on peut avoir les formes et les types de réhabilitations suivantes :

Les formes de la réhabilitation selon Yassine Ouagueni.¹⁶

1.3.1.1- Réhabilitation subjective : Elle permet la préservation et la continuité de la culture locale notamment dans des situations de crise culturelle dans un cadre réfléchi afin d'assurer la stabilité au développement culturel et garder les valeurs de cet héritage historique, ce genre de réhabilitation se localise sur l'aspect culturel et exclut le bâti.

1. 3.1.2 - Réhabilitation objective : Elle consiste à améliorer le bâti, sa réussite est assurée par la présence des techniciens compétents qui maîtrisent les techniques de constructions et les biens traditionnelles et ayant une connaissance de matériaux et aussi les architectes bien formés dans ce domaine et ayant une connaissance sur l'histoire et la typologie des édifices. Pour assurer un meilleur résultat, associer les deux réhabilitations, la première concernant le bâti (réhabilitation technique) et la seconde réhabilitation culturelle. Les types de réhabilitation selon Pascale, Joffrey¹⁷:

1.3.1.3 - Réhabilitation légère : Les travaux de ce genre de réhabilitation sont superficiels, ils consistent à améliorer les constructions bien conservées et touchent les équipements (sanitaire, peinture, électricités) et les cotés décoratifs et esthétiques sans toucher les parties communes telles que les escaliers et les installations de chauffage central.

¹³ -Pierre MERLIN et Françoise CHOAY, « Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement », 1988 Paris, presses universitaires de France

¹⁴ -Yassine Ouagueni, réhabilitation et revitalisation urbaine à Oran (colloque international, Oran, Alger du 19 au 21 octobre 2008.

¹⁵ -Jouffroy Pascal, - réhabilitation des bâtiments, conserver, améliorer, restructurer les logements et les équipements, le : 22/12/1999, code : EAN 13

¹⁶ -ibid

¹⁷ -ibid

1.3.1.4 - Réhabilitation moyenne : Elle consiste à améliorer les parties communes de la construction et améliorer les confort, elle est plus profonde que celle précédente, mais reste encore superficielle.

1. 3.1.5 - Réhabilitation lourde : Elle touche une grande partie de l'édifice même sa structure, l'intervention touchera les parties communes du bâti les plus complètes, les ravalements des façades, la réfection des toitures, la maçonnerie et les gros œuvre.

1.3.16 - Réhabilitation exceptionnelle : Cette opération nécessite le déplacement des habitants, et elle est destinée pour les immeubles en état de dégradation et permet de remettre en état des renforcements, ce type de réhabilitations est en fonction de l'état de conservation du bâti pour l'établissement d'un diagnostic.

1.3.2 - La restauration : Selon le dictionnaire Larousse, l'action de restaurer, désigne :

Réparer, remettre la chose en bon état. Elle a comme objectif la mise en valeur des quartiers anciens ainsi que la mise aux normes d'habitabilité des logements. Ce type d'opération se caractérise par une mise en valeur en général d'immeubles ou un groupe d'immeubles présentant un intérêt architectural ou artistique. Elle concerne le plus souvent des immeubles immobiliers classés conformément à la législation spécifique (ordonnance N° 67/281 du 20 décembre 1967). Elle s'accompagne en général d'une réhabilitation des immeubles.

1.3.3 - La rénovation : Selon le dictionnaire Larousse, l'action de remettre à neuf quelque chose « Rebâtir à neuf » Le dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, la définit comme opération d'ensemble qui concerne la totalité, ou l'essentiel, du bâti d'un secteur. Elle peut être motivée :

- Par la mauvaise qualité des bâtiments et par leur inadaptation.
- Par leur insuffisante occupation au sol, par leur inadaptation à la circulation automobile.

1.3.4 - La restructuration¹⁸ : La restructuration est une opération qui consiste en une intervention sur les voiries et les réseaux divers et une implantation de nouveaux équipements. Cette opération peut comporter une destruction partielle d'ilots ainsi que la modification des caractéristiques du quartier, notamment, par des transferts d'activité et réaffectation du bâtiment.

Un secteur de sauvegardé se définit comme mesure de protection portant selon la loi sur un ensemble immobilier urbain ou rural qui se caractérise par la prédominance de zones d'habitat et son homogénéité et son unité architecturale et esthétique présentant un intérêt historique, architectural, artistique ou traditionnel qui en justifiant ainsi la protection, la restauration la réhabilitation et la mise en valeur.

¹⁸ - Le décret 83-684 du 26 novembre 1984, [www. Google – chrome](http://www.google-chrome).

1.4 - Synthèse

: Le besoin de réhabiliter d'un patrimoine architectural, la préservation de l'héritage devenu comme une exigence pour l'homme, non seulement par nostalgie du passé de l'humanité ou de passés nationaux à valoriser.

L'habitat ancien est constitué de tout ce qui approche un témoignage sur l'histoire d'un lieu ou d'un peuple. Les différentes définitions des concepts majeurs de notre recherche nous a permis de savoir une aide générale sur le thème choisis et comprendre les concepts de conservation et revalorisation ainsi les opérations de la conservation (réhabilitation).

2 - La réhabilitation et le cadre réglementaire en Algérie :

Notre travail de recherche nous a permis de connaître les dispositions qui constituent le cadre réglementaire pour la pratique de la réhabilitation de l'habitat.

2.1- La loi n° 90-08 du 17 avril 1990 relative à la commune : La loi charge la commune de la responsabilité de la préservation et la sauvegarde du caractère esthétique et architectural ainsi la conservation de l'habitat par l'encouragement et l'organisation des associations d'habitants en vue de mettre en œuvre des opérations de sauvegarde et d'entretien ou rénovation des immeubles et des quartiers.

2.2- La loi n° 90-09 du 17 avril 1990 relative à la wilaya : L'article 82 de la présente loi charge l'assemblée populaire de wilaya de soutenir les communes par le biais de programme d'habitat et par la participation aux opérations de rénovations et de réhabilitations.

2.3- Le décret exécutif n° 94 – 308 du 04 octobre 1994 relatif à la caisse nationale du logement : L'Arrêté interministériel du 13 septembre 2008 fixant les modalités d'application du décret exécutif n° 94-308, correspondant au 4 octobre 1994 définissant les modalités d'intervention de La caisse nationale de logement (CNL) en matière de soutien financier des ménages. L'article : 03, une aide à la réhabilitation et / ou l'extension d'un logement détenu en toute propriété par l'intervention de la caisse nationale de logement, ses aides octroyés par les autorités locales (wilaya, daïra, direction du logement et la commune).

2.3- Le décret exécutif n° 16-55 correspondant au 1 er février 2016 fixant les conditions et modalités d'interventions sur les tissus urbains anciens :

Article 06, la réhabilitation des immeubles ou constructions présentant un intérêt historique, culturel ou architectural particulier non classés et non protégés.

Le deuxième chapitre : approche thématique

Introduction

La réhabilitation doit- être un processus de transformation lent et programmé. Selon le dictionnaire Larousse¹⁹, la réhabilitation remettre une chose ou une personne à son état antérieur. Donc elle est une opération qui permet la mise en état de la construction d'une façon durable en gardant les principes architecturaux qui caractérisent cette bâtisse.

Il existe plusieurs méthodes qui permettent d'aider les acteurs sur terrain, ces méthodes doivent – être utilisées pour faciliter l'atteinte des objectifs, elles sont participatives, elles permettent de recueillir des informations.

1 - Les outils de la participation

Les outils sont des instruments de planification et de gestion urbaine, varient d'un contexte à l'autre avec des objectifs spécifiques, ces outils sont appliqués en France et de nombreux pays francophones notamment, trois d'outils sont utilisés²⁰ :

1.1- Les outils d'orientations : est un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine il fixe les fondamentaux de l'aménagement du territoire, tenant compte des schémas d'aménagement et des plans de développement et rapport d'orientation.

1.2 - Les outils réglementaires : sont des instruments urbains destinés à définir la nature juridique réglementaire à l'usage du sol. Le plan d'aménagement urbain (P.A.U), le plan de protection et mise en valeur (PPMV), le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV).

1. 3 - Les outils opérationnels : destinés à étudier les programmes d'aménagements et d'équipement ou de rénovation urbaine, le plan d'aménagement de détail (PAD) fixe les emplacements des constructions, des ouvrages et des équipements collectifs ou privés, le réseau routier, les réseaux divers.

1. 4 - Les conventions : sont des instruments d'orientation dans des stratégies de protection et valorisation des sites culturels et naturels.

- la protection du patrimoine culturel en cas de conflit armé (1954).
- la protection du patrimoine culturel subaquatique (2001).
- la sauvegarde du patrimoine culturel immatériel (2003).

¹⁹ - « [http://www.larousse.fr/dictionnaire français](http://www.larousse.fr/dictionnaire_français)

²⁰ - -Source /site : [http : //www.google chrome](http://www.google_chrome), des quartiers historiques pour tous, septembre 2008 + Djedi Hadjer, mémoire magistère (Epau, le 27/05/2012) : contribution à une méthodologie de réhabilitation urbaine

- la protection et la promotion de la diversité des expressions culturelles (2006).

1.5 - Les déclarations et les chartes : sont des outils appliqués au niveau local, régional, ational ou international avec des responsabilités communes.

- la déclaration sur la conservation des paysages urbains historiques établie à partir du mémorandum vienne sur le patrimoine mondial et l'architecture contemporaine – gestion du paysage urbaine historique, (2005).

- La nouvelle charte d'Athènes, conseil Européen des urbanistes (2003)

- La charte internationale pour la sauvegarde des villes historiques , de l'ICOMOS (Charte de Washington, 1987).

- La charte internationale sur la conservation et la restauration des monuments et des sites, charte de Venise 1964.

2 - Méthodes et démarches participatives

Aborder un projet sans méthode et sans outil, c'est réaliser des travaux sans connaitre le besoin c'est donc donner une réponse sans avoir la question, une méthode et la planification de projet vous permettra de procéder dans l'ordre et de vérifier que l'on répond à la question avant de Continuer²¹ Une méthode selon le dictionnaire Larousse est une démarche, un raisonnement, une manière de penser, et d'organiser rationnellement pour aboutir à un résultat²².

Parmi les méthodes universelles qui nous permettent de faciliter l'étude d'un patrimoine bâti et recueillir les informations pour atteindre nos objectifs, ce sont les méthodes participatives.

2.1- L'audit urbain : sont des ensembles d'informations sur la qualité de vie dans de l'union européenne et dans les pays candidats à l'élargissement. Ils ont traités divers thèmes tels que la démographie, la société, l'économie, l'environnement, les transports, la société de l'information et les loisirs .Son principe de permettre aux maires et aux élus locaux de comparer une ville à l'autre ville européenne et faciliter l'échange d'expérience et améliorer la qualité des politiques urbaines au niveau local.

2.2- Les concours : sont destinés aux étudiants et aux jeunes professionnels pour participer et faire des propositions pluridisciplinaires en réseau.

²¹ - Ou comment bien gérer votre projet, [http//www.](http://www.)

²² - larousse.fr/dictionnaire français , [http//www.](http://www.)

2.3- Les publiforums : Les publiforums ou conférences sont des ensembles de polémiques sur thème avec des experts et des citoyens représentatifs des différentes couches de la population, pour un échange d'idées en aboutissant à des recommandations dans un rapport.

2.4 - Les ateliers : son but est de réaliser un diagnostic, il existe trois ateliers, « Atelier de l'avenir», « Atelier de quartiers »,« Atelier de scénarios », dont l'intérêt est de rassembler des différents acteurs et d'élaborer un ensemble de scénarios. Les citoyens et associations des représentants du secteur privé, des experts techniques, des décideurs locaux, analysent les scénarios présentés et développent leurs visions et propositions.

2.4 - Les chantiers de volontariat ou « chantiers écoles » : a pour but de former les jeunes étudiants ou professionnels aux techniques de restauration des bâtiments ou des travaux de fouilles archéologiques pour contribuer à travers leur apprentissage et leurs actions à la sauvegarde et la valorisation du patrimoine architectural et archéologique.²³

3 - Méthodes participatives

3.1- Méthode SIRCHAL : La création du SIRCHAL a été faite par la direction de l'architecture du ministère français de la culture en partenariat avec la banque nationale de développement, Unesco et l'union Internationale des architectes sur la valorisation du patrimoine architectural.

L'objectif est de définir une méthodologie de travail en atelier, cette nouvelle orientation s'appuie sur un système de diagnostic.

- définir une méthode de travail en atelier.
- Définir les vrais problèmes.
- Choisir les experts internationaux.
- Préparer et définir le thème traité dans les ateliers et les séminaires
- Produire des documents de travail.

3.2.1 - Les ateliers SIRCHAL : leur rôle est de trouver des sources locales de financement et d'impliquer les élus et les personnalités politiques et identifier de nouveaux acteurs de la société civile, tels que les représentants des associations d'habitants pour avoir une logique de démocratie

²³ - Source /site : [http : //www.google chrome](http://www.google.chrome), des quartiers historiques pour tous, septembre 2008 + Djedi Hadjer, mémoire magistère (Epau, le 27/05/2012) : contribution à une méthodologie de réhabilitation urbaine

participative et intégrer des avocats là où la nécessité des experts juridiques se fait sentir ainsi que la connaissance du droit financier immobilière et économique pour le montage des opérations.²⁴

Les rôles des ateliers :

- Trouver le moyen de source de financement.
- Impliquer les élus et les personnes politiques.
- Créer une démarche participative.
- Intégrer les avocats et les experts juridiques pour connaître :
 - Le droit financier et économique pour le montage des opérations.

Les éléments principaux à prendre en considération dans la planification des méthodes participatives :

Le contexte	Les éléments structurels
Objectif le sujet du projet	Identification et recrutement des participants.
contextes législatifs et juridictionnels	Préparation de document d'introduction
durée et processus de décision	La promotion
sources de financement	L'événement
considérations culturelles, politique et institutionnelles.	Evaluation

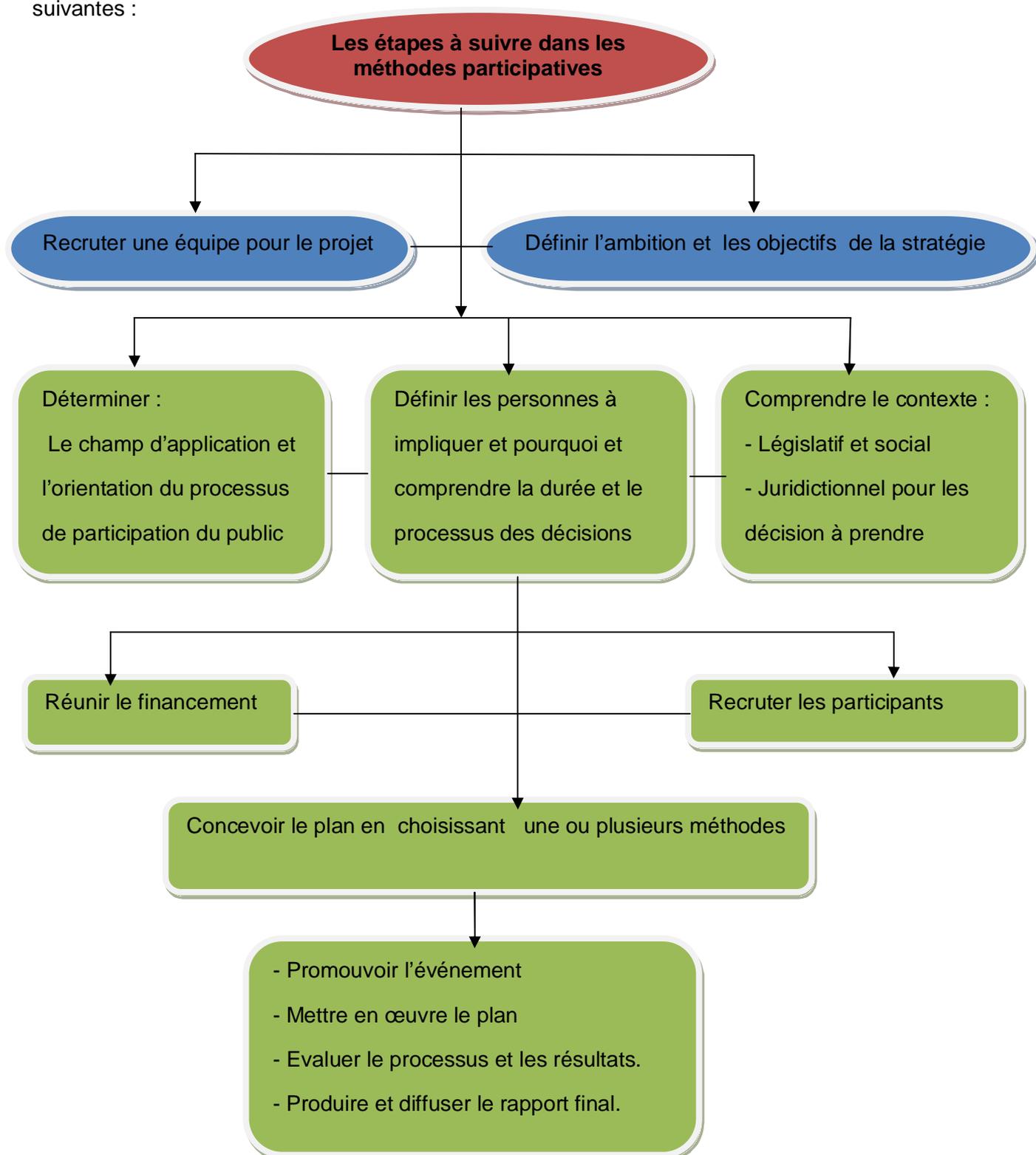
Tableau 01 : les éléments de planification d'une méthode participative (élaboré par l'auteur)

3.2.2 Synthèse :

On peut conclure que la réhabilitation est une opération qui demande une réflexion et une stratégie assez particulière pour sa réussite, dans cette recherche nous sommes fixés comme objectif principal de construire un cadre de référence pour établir un manuel pratique des méthodes participatives de la réhabilitation de l'habitat ancien.

²⁴ -Source d'information /site : <http://www.Arch.fr/SIRCHAL>.

Les étapes générales de l'élaboration et de la mise en œuvre des méthodes participatives sont les suivantes :



Organigramme 01 : les étapes à suivre dans les méthodes participatives (élaboré par l'auteur)

3.2 - Méthode Rehabimed²⁵ : Elle est le fruit du travail d'un réseau d'experts méditerranéens qui ont élaboré ses principes et ses procédures c'est une méthode d'intervention destinée aux autorités locales et à tous les agents impliqués dans les processus de réhabilitation, aide et leur facilite la promotion, la planification la gestion des interventions de réhabilitation de l'architecture traditionnelle.

Rehabimed fait partie du programme européen euromed .IL est né comme un programme culturel après la conférence de Barcelone de 1995, qui avait pour objectif la création d'un espace de paix et de prospérité dans tout le bassin méditerranéen.

3.2.1 - Les objectifs : Rehabimed a pour objectif :

- Ordonner et systématiser les étapes du processus de réhabilitation de la volonté politique à l'exécution et l'évaluation de l'intervention.
- Identifier les outils et instruments à considérer (techniques, administratifs et légaux).
- Définir les critères qui doivent permettre de réfléchir sur les problèmes et les stratégies à mettre en place pour garantir le succès du processus, en tenant compte de la réalité de chaque pays.
- renforcer l'activité de réhabilitation et d'entretien comme facteur de développement durable (social, économique et environnemental), dans tous les pays de la méditerranée.
- contribuer à l'amélioration des conditions de vie de la population méditerranéenne.
- Fournier un ensemble d'outils et de recommandations qui devront aider à sa mise en place.

La méthode est une démarche qui a été élaborée par un groupe d'experts méditerranéens, Rehabimed a proposé deux guides.

Le premier guide : Une méthode à suivre pendant la réhabilitation des tissus urbains ou ruraux.

Le deuxième guide : Une méthode à suivre pendant la réhabilitation des bâtiments traditionnels qui est l'objet de notre étude. Ce guide a pour objet d'établir les étapes à suivre dans un processus de réhabilitation d'un patrimoine bâti.

3.2.2 - Les phases du processus de réhabilitation : Les procédures de réhabilitation d'un bâtiment ancien qui sont établies dans la méthode universelle Rehabimed.

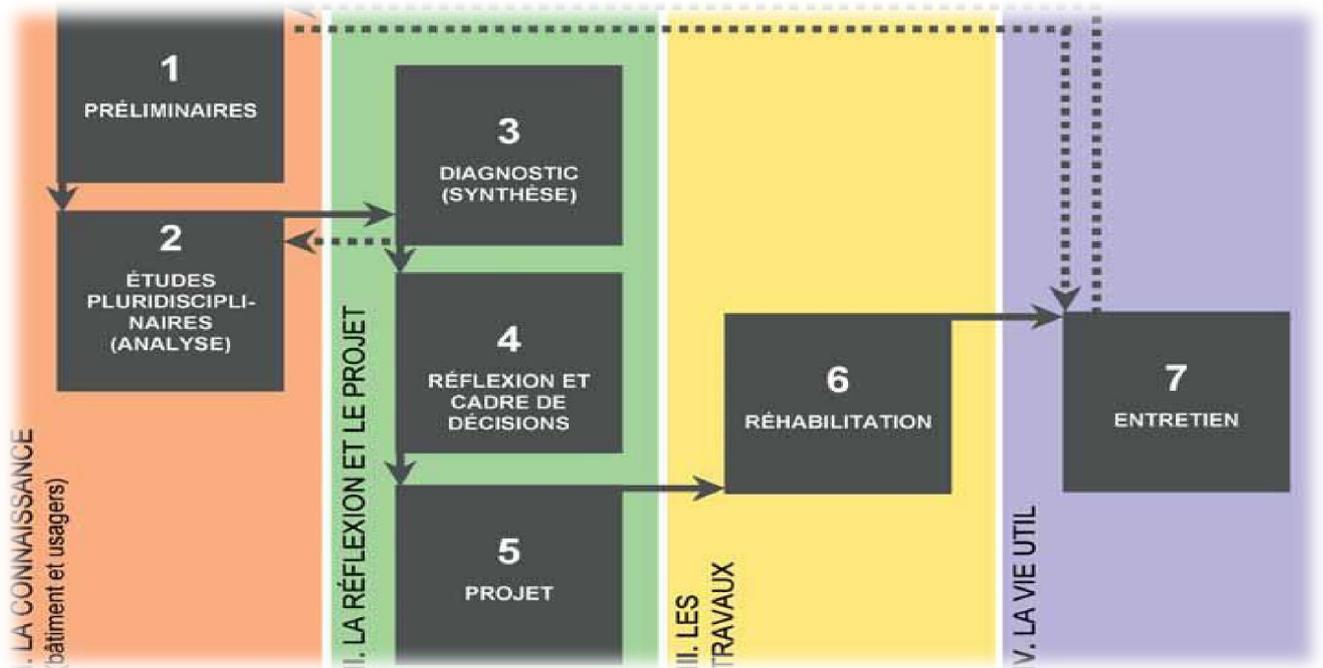
Le processus de réhabilitation commence avec la décision politique, viser des objectifs bien précis, exemple la réhabilitation de l'habitat traditionnel diminuera la crise de logement.

²⁵ -Rehabimed : une approche de la réhabilitation des espaces bâtis traditionnels méditerranéenne, Aout 2005 , Source d'information : site / [http : //www.google chrome](http://www.google.chrome),

Améliorer les conditions de vie de la population qu'elle accueille, lutter contre la pauvreté.

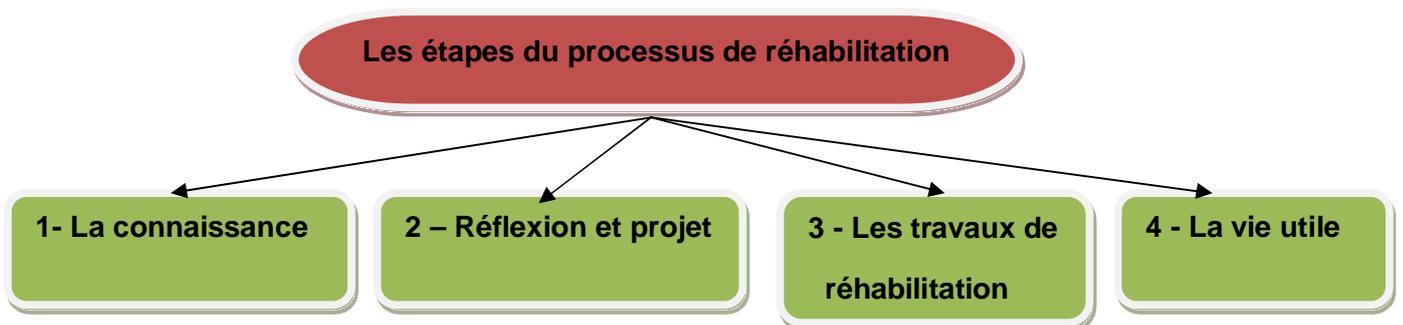
Eviter l'exclusion sociale, conserver et mettre en valeur le patrimoine bâti.

Organigramme 02 : processus de réhabilitation des bâtiments traditionnels.



- Guide Rehabimed pour la réhabilitation des bâtiments traditionnels, -

Organigramme 03 : les étapes de la méthode Rehabimed (élaboré par l'auteur)



a - La connaissance :

a.1- Décisions préliminaire : Cadre de gouvernance et de participation (pouvoir publics, équipes techniques, agents sociaux, résidents et usagers), ensemble des règles formelles et informelles (normes, réglementaires, procédures). La gestion du processus est des techniciens préparés ainsi que les habitants et autres groupes sociaux (entreprises privées, association de commerçants, sociétés civiles). Cette étape est la phase du pré-diagnostic.

a.2 - Pré-diagnostic : Elle consiste à faire une approche globale sur du bâtiment de ses valeurs

(historique et architecturales) :

- visite générale pour décider ce qu'il faut faire au bâtiment.
- évaluer l'état de conservation du bâtiment.
- vérification de la possibilité de démarrer un processus participatif.
- Définir les aspects du travail pour les études pluridisciplinaires
- Identification du cadre légal du bâtiment et ses usagers



Image 01 : visite globale de la problématique du bâtiment, architecte / ingénieur

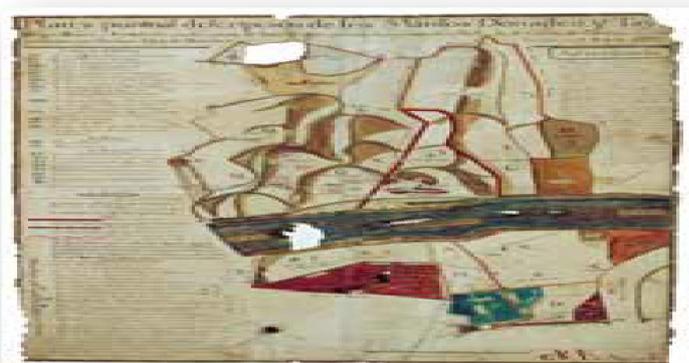
- L'évaluation de l'état de conservation du bâtiment par un rapport du pré-diagnostic.
- les recommandations concernant son traitement futur.

a.3 - Etude pluridisciplinaire (analyse) : Le processus est un ensemble d'information dans tous les domaines qui planifiera une campagne d'études et jugera de la connaissance profonde du bâtiment. - Récolter de toute l'information nécessaire.

- Etude documentaire, historique et architecturale.
- Etude socio – économique.
- Relevé graphique.
- Analyse constructive et structurelle et architecturale.

Image 02 : connaître la préoccupation de l'habitant (ancien histoire).

Image 03 : Etude documentaire (acte, plan).



b - La réflexion et projet

b.1- Diagnostic : Le diagnostic consiste à déterminer l'état de conservation et les besoins d'interventions avec des analyses de l'information récoltée, afin de réaliser un diagnostic précis par l'établissement d'un rapport sur le bâtiment qui comporte :

- L'état du bâtiment.
- les causes de sa dégradation.
- les recommandations relatives à la réhabilitation.

b.2- Réflexion et cadre de décisions

b.2.1- Faisabilité : Consiste à connaître les nécessités futures et ses possibilités économiques, cette étude est tripartite, elle se divise en quatre parties.

1 - La carte de transformation : Cette partie a pour but de démontrer les changements effectués sur l'édifice (élimination, addition, réformes.etc).

2 - Programme des nouveaux usagers : La fixation du programme du nouvel usager par le maître d'ouvrage et le client permettra la rationalisation par l'architecte et l'ingénieur.

c - Evaluation des conditions réglementaires : Cette partie permet d'évaluer les conditions réglementaires et urbanistiques.

3 - Confirmation du type de l'intervention : Cette partie est consacrée à l'architecte/ ingénieur pour fixer les avis qui seront appliqués au projet de réhabilitation du bâtiment.

b.2.2 - Cadre de décisions : Le type de travail de la réhabilitation est en fonction des critères de l'intervention (depuis la programmation d'un simple entretien jusqu'à la réhabilitation)

- Amélioration des conditions de vie des habitants.
- La sécurité de la structure.
- La sauvegarde des valeurs patrimoniales et ressources économiques disponibles.



Image 04 : reprendre les idées du promoteur et analyser leur faisabilité

Image 05 : trois exemples de bâtiments restaurés avec des critères différents.



b.3 - Avant projet : est une étape de dialogue pour activer les processus participatif des habitants et les usagers du bâtiment et fixer l'intervention à développer.

b.4 - Projet : cette étape consiste à rédiger le document à construire et contrôler la réhabilitation avant de matérialiser l'intervention. Une série de paramètres techniques est appliquées pour l'exécution du projet :

- connaissance de la construction ancienne ou traditionnelle.
- connaissance les techniques traditionnelles et compatibilité avec les technologies utilisées.
- l'intégration des installations modernes.
- Etablissement un manuel documentant inscrit dans des méthodes d'analyse et intervention de l'architecture traditionnelle (consolidation structurelle, protection contre le séisme).

Des modifications justifiées doivent- être apportés aux cours des travaux, l'étude comportera un document détaillé sur le projet, ce document est un ensemble des différentes études.

- Définition géométrique de la proposition avec cotes (étages, sections et élévations)
- Plans de structures, plans des finitions, plans des installations.
- Cahier technique et cahier des charges et un devis.
- Menuiseries et menuiseries d'hygiènes et de sécurités.

c - Les travaux de réhabilitation :

c.1- Contrat de construction : la réussite de l'opération de réhabilitation dépend du constructeur si on trouve un constructeur connaisseur des pratiques et techniques traditionnelles, il assure sa réussite. Dans le cas contraire, le constructeur doit- être formé à technique particulière dans les limites du cout économique.

Il existe des travaux qui exigent des professionnels de restauration avec des méthodes et des techniques spécifiques. Le choix des constructeurs professionnels garantira la qualité du travail.

c.2- Démarches du permis de construire : les travaux de réhabilitation nécessitent l'obtention d'un permis construire délivré de la part des autorités compétentes.

c.3 - Exécution des travaux : cette phase exige une certaine flexibilité et un certain temps pour une meilleure application des travaux.

c.4 - Suivi des travaux : il peut réviser et contrôler les travaux d'exécution pour assurer un meilleur fonctionnement et signaler les solutions constructives de confort, de consolidation ou de rénovation d'un élément. Comme il faut établir un ensemble des plans d'exécutions pour documenter les travaux et établir la conformité de ces derniers.

c.5 - Organisation des travaux : cette partie comportera :

- la programmation des travaux et détermination l'accessibilité au chantier.
- L'organisation des travaux à l'intérieur du bâtiment et faire un abri pour protéger les éléments fragiles et les éléments dangereux pour éviter les accidents.

c.6 - Livraison des travaux : cette étape de finalisation des travaux d'exécutions du projet à réhabiliter et analyser la gestion, la construction et l'adéquation du projet à l'usage prévu.

c.7 - La vie utile et l'entretien : pour éviter la dégradation lente et accélérer du bâtiment traditionnel et ancien, il faut faire un entretien périodique.

3.2.3 Synthèse :

Notre étude analytique sur la méthode universelle et méditerranée - Rehabimed -est consacrée à présenter les principaux outils méthodologiques pour établir un manuel pratique avant de commencer l'opération de réhabilitation d'un bâtiment ancien. Les étapes du processus de réhabilitation, vont de l'étape de la volonté politique à l'évaluation de l'intervention en passant par d'identification des outils et des instruments à prendre en considération (administratifs, technique, et légaux...etc.) pour garantir le succès du processus.

:

Les étapes à suivre pendant l'exécution de l'opération de réhabilitation.

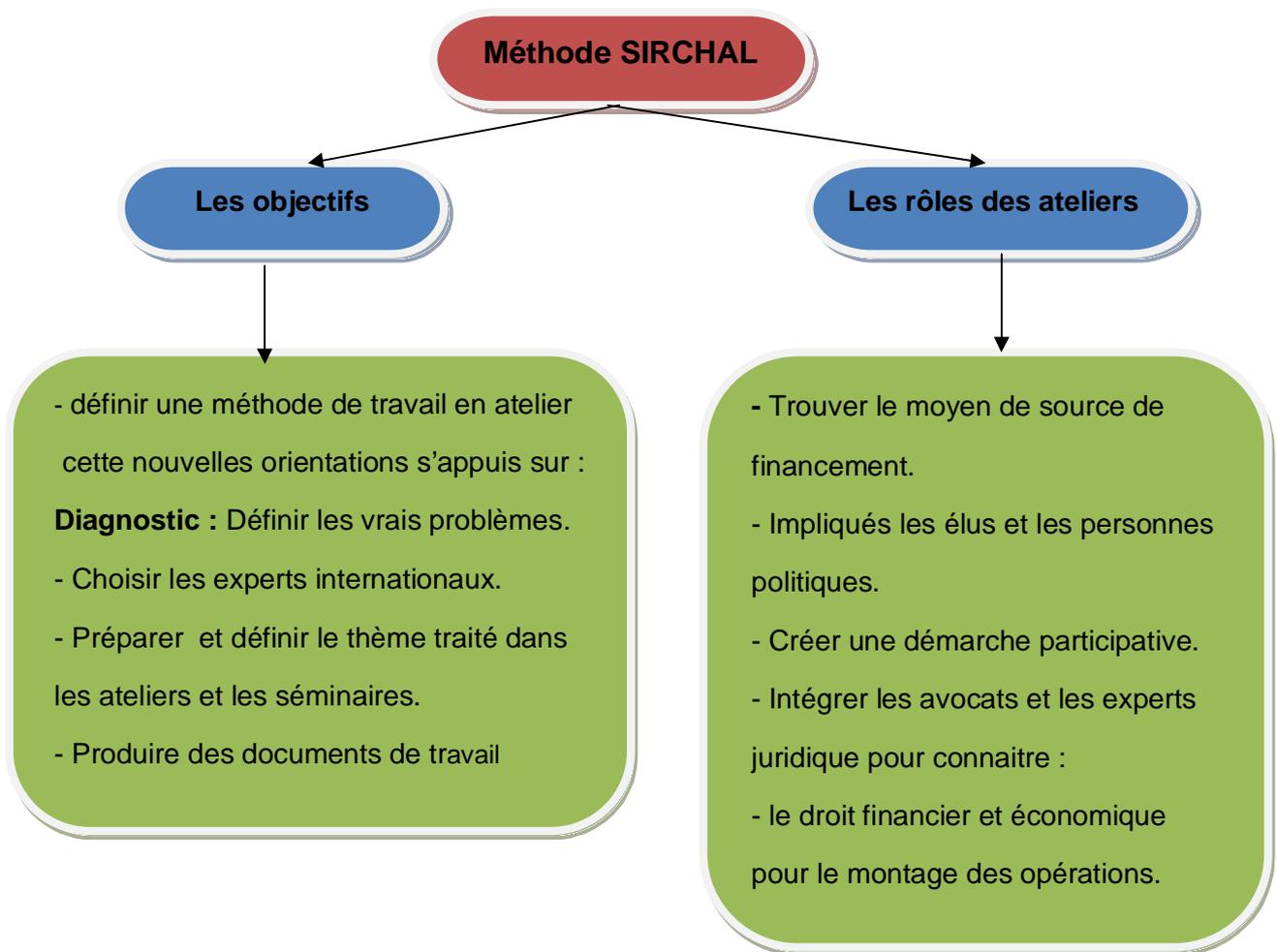
Tableau 02 : les processus de réhabilitation pour un bâtiment ancien, (élaboré par l'auteur)

N°	Les différentes étapes à suivre	Descriptions
01	Décisions préliminaires - Cadre de gouvernance et de participation - pré-diagnostic.	- Avoir une décision politique pour la prise en charge, ou trouver une solution pour la prise en charge - Créé un cadre de gouvernance et de participation - Encourager et développer les méthodes participatives. - Faire un pré-diagnostic qui consiste à étudier les valeurs architecturales et historiques
02	Etude pluridisciplinaire - Analyse	- faire une analyse pour toutes les informations récoltées pour avoir une connaissance profonde sur le bâtiment.
03	Réflexion et le projet - diagnostic	- Faire un rapport diagnostic pour déterminer l'état de conservation et les besoins d'intervention.
04	Réflexion et cadre de décision - Faisabilité - confirmation du type de l'intervention - Cadre de décisions	- connaître les nécessités futures - démontrer les changements sur les édifices. - fixer le programme de nouvel usager et évaluer les conditions réglementaires. - améliorer les conditions de vie des habitants, La sauvegarde des valeurs patrimoniales.
05	Projet - Avant projet - Projet - L'exécution du projet	- activer les processus participatifs des habitants - fixer l'intervention à développer. - préparer le document de construire et de contrôle - établir un manuel documentant.
06	Les travaux Réhabilitation - Contrat de construction - Démarches du permis de construire. - Exécution des travaux - suivi des travaux - organisation des travaux - Livraison des travaux	- le choix du professionnel assure la réussite de cette opération. - le permis de construire est instrument réglementaire pour éviter l'ambiguïté d'exécution des travaux. - le bon suivi et organisation des travaux assurent une meilleur fonctionnement et permettre à trouver les solutions.
07	La vie utile Entretien	- faire un entretien périodique pour éviter la dégradation lente et accélérer de ce patrimoine.

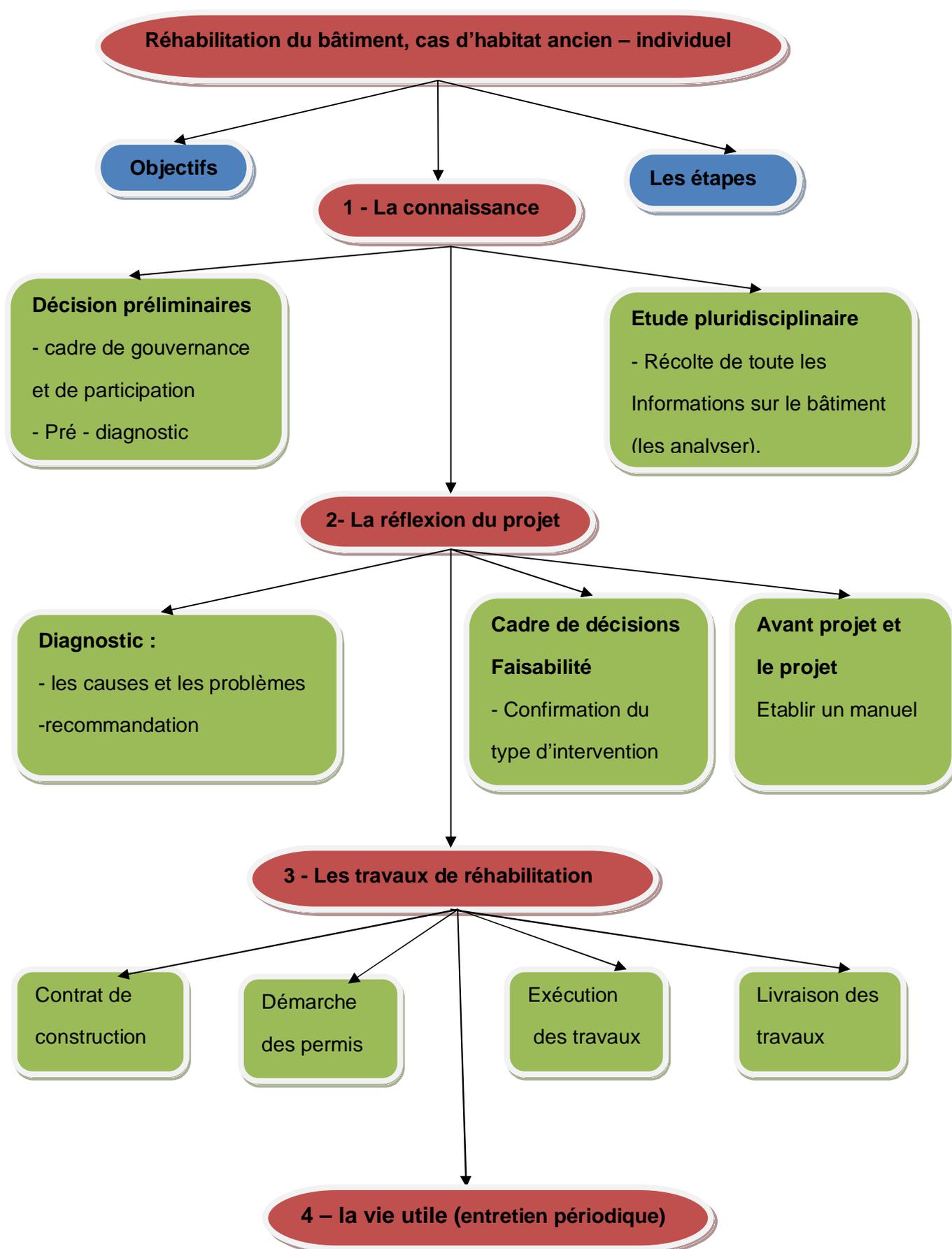
3.3 Synthèse générale (les deux méthodes) :

Dans cette recherche nous nous sommes fixés comme objectif principal de construire un cadre de référence pour établir un manuel pratique de procédure de réhabilitation du patrimoine bâti, cas habitat ancien. Après avoir abordé l'aspect théorique de réhabilitation du patrimoine bâti dans le chapitre thématique, on peut conclure c'est une opération qui demande une réflexion et une stratégie assez particulière pour sa réussite. Notre réflexion analytique veut donc un essai méthodologique pour confirmer l'absence d'une démarche et une méthode.

Organigramme 04 : les objectifs et les rôles des ateliers SIRCHAL (élaboré par l'auteur).



Organigramme 05 : procédure de réhabilitation d'un ancien bâti



4 - Approche analytique : Ce chapitre abordera les différentes expériences internationales d'interventions sur l'opération de réhabilitation de l'habitat ancien, l'analyse des exemples nous a permis de tirer les grandes orientations dans l'opération de réhabilitation de l'habitat ancien dans le but d'enrichir le fonctionnement de ce dernier. On a analysé trois exemples internationaux selon des critères de situation, de contexte, de problématique, objectifs, de méthodologie, et d'action.

Expérience Italienne – Bologne- .

Expérience Marocaine – Marrakech-.

Expérience Tunisienne –Hafsia- .

4.1- Expérience de réhabilitation - Europe -

4.1.1- Expérience Italienne - Bologne -²⁶: Bologne est une ville italienne située dans le nord du pays après la seconde guerre mondiale l'architecture et l'urbanisme fonctionnel, les ensembles d'habitats sociaux destinés à résorber la crise du logement.

L'héritage architectural de l'Europe de part sa diversité est d'une grande richesse malgré qu'il ait subi de grandes destructions. Nous avons pris cet exemple en fonction d'orientation politique.

Le Bologne ou le rôle de l'état est essentiel.

Les quartiers du centre historique.



Image 06 : centre Storico - Bologne -

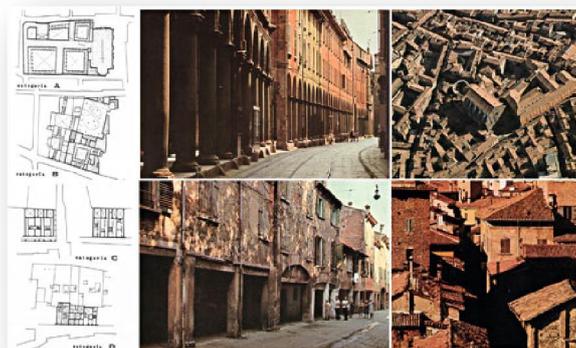


Image 07 : Bologne, 1969

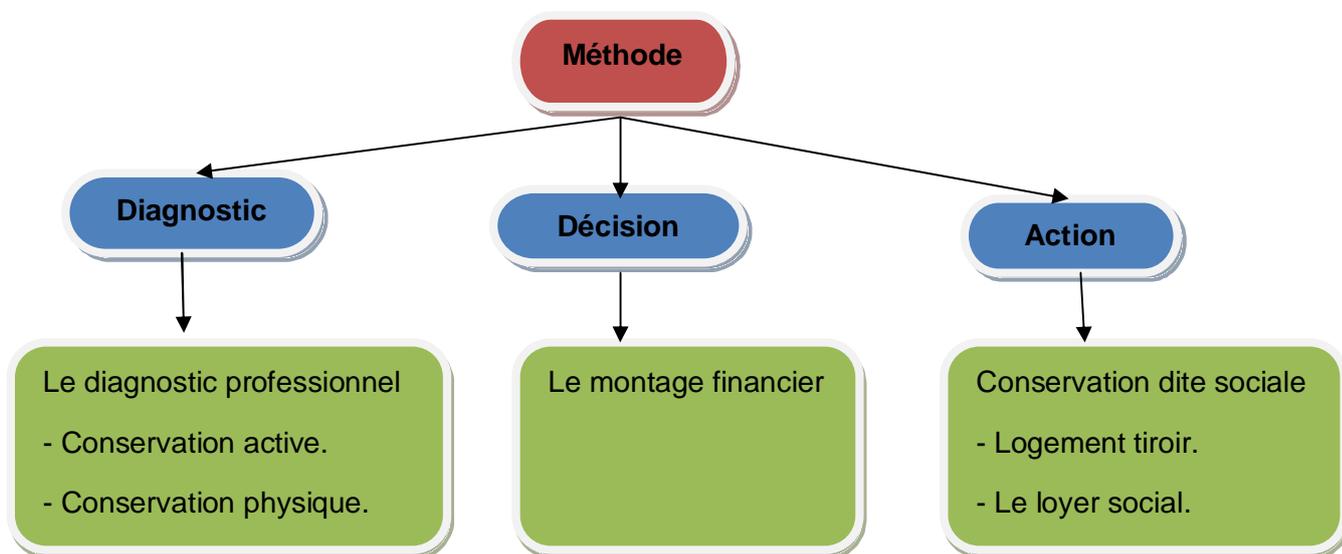
²⁶ - François Aballea, La réhabilitation de l'habitat ancien, 1978, Bologne la Rouge (Mythe et réalité), Source d'information : site / [http : //www.google chrome](http://www.google.chrome),

4.1.1.1- Les objectifs de cette opération : La mise en place des quartiers et permettre à chaque habitant l'élaboration d'un plan d'urbanisme, son programme :

- Soutenir et maintenir les populations fragiles et le développement des foyers d'ouvriers.
- La conservation et le développement des activités l'artisanales traditionnelles liées au commerce au service et la création d'équipements publics de quartier (bibliothèques, écoles, etc.).
- La réhabilitation de bâtiments prestigieux en partenariat avec le privé.
- La création d'équipements publics à vocation régionale destinés à revitaliser le centre historique et la mise en place de conseil de quartier.
- La mise en valeur des monuments historiques et le développement de l'activité touristique sans oublier le tissu urbain annexe (restauration, voie piétonne, etc.).
- D'éliminer la croissance pour éviter le développement anarchique.

4.1.1.2- La méthodologie de l'intervention : Le modèle de Bologne (Italie) a une approche opérationnelle qui valorise la méthodologie qui est basé sur le diagnostic, décision et action.

Les étapes à suivre pendant l'étude jusqu'à l'exécution de l'opération de la réhabilitation l'habitat.



Organigramme 06 : méthode d'intervention. (exemple Bologne)

Tableau 03 : la méthodologie d'intervention.

N°	Etapes	Démarches	Description
	Diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> -le diagnostic professionnel - conservation active - conservation physique - le diagnostic partagé 	<ul style="list-style-type: none"> - Valoriser et conserver le patrimoine. - Le service technique de la commune a catalogué, recensé et analysé le tissu. - Connaître les techniques d'intervention. - Contrôler la démolition suivie une reconstruction semis à des normes précise et démolition. - Connaître la typologie du bâti. - Intervention ponctuelle : édifices, palais, maisons bourgeoises et habitat mineur (maisons d'ouvriers). - Edifice ne présente aucune valeur dite historique. - Les habitants sont animés le projet par les grandes expositions et les réunions de concertation. - Les commissions des quartiers, pour réussir les mixités sociales sont chargées d'enquêtes et mesurer les liens sociaux, les membres de la commission n'étant pas des habitants des quartiers
	Décision	<ul style="list-style-type: none"> - Le montage financier 	<ul style="list-style-type: none"> - la commune a pris en charge le financement par complément du partenariat public privé (PPP). - les conventions entre la commune et les propriétaires privés : <ul style="list-style-type: none"> - maintenir les locataires pour une durée de vingt cinq ans, si le propriétaire ne disposait de moyens de financiers la commune s'engageait à prendre en charge les travaux.
	Action	<ul style="list-style-type: none"> - conservation dite sociale - logement tiroir - le loyer social 	<ul style="list-style-type: none"> - les habitants sont maintenus dans leurs quartiers pendant les travaux. - mise en place la gestion sociale des logements restaurants. - maintenir la population dans des activités commerciales et artisanales sur place pendant les travaux. - la convention entre la commune et les propriétaires après la réhabilitation est de pratiquer des loyers sociaux, après la pratique de la loi n° 392 de 1978, Appelé –Equa –Canone - .

4.1.1.3 - Finance : la commune a pris en charge le financement par complément du partenariat public privé (PPP). Des conventions entre la commune et les propriétaires privés et le maintien des locataires pour une durée de vingt cinq. Si le propriétaire ne disposait de moyens financiers la commune s'engageait à prendre en charge les travaux.

4.1.2 Synthèse :

Le modèle Bolonais nous a permis la compréhension profonde de la gestion d'une opération de réhabilitation et retirer les solutions financières qui aident au succès des intervenants sur les quartiers anciens. Il s'appuie sur la capacité des pouvoirs publics.

Le choix d'une réhabilitation lourde des tissus anciens plutôt qu'une rénovation est également apparue comme un élément culturel, par l'attachement des habitants à leur patrimoine historique inestimable.

La méthode utilisée dans l'opération de réhabilitation est un ensemble d'informations en reprenant en partie les thèses et les méthodes des architectes, les services techniques municipaux effectueront des analyses typologiques et morphologiques du bâti, des relevés métriques, des recherches dans les cadastres historiques, des enquêtes sur la composition démographique, et sociale de la population, un relevé photographique, instruments d'analyse qui permis une connaissance fine du tissu ancien et de sa typologie.

L'intérêt fondamental a consistait à élaborer :

- une politique sociale qui inclut des mesures d'attribution de logements, de contrôle des loyers.
- la prise en charge de l'hébergement provisoire des habitants pendant la durée des travaux et qui proposait d'associer les habitants au processus de formalisation du projet, pour sauvegarder la ville ancienne mais aussi sa population, en particulier la population fragile.

Le modèle de Bologne (Italie) a une approche opérationnelle qui valorise une méthodologie qui est basée sur le diagnostic, la décision et l'action.

4.2- Expérience de réhabilitation - méditerranée ²⁷

4.2.1- Expérience Maroc - Marrakech- opération pilote - : Marrakech est une ville Marocaine, elle bénéficie d'une situation géographique exceptionnelle, surnommée la ville rouge et la perle du sud pour ses monuments historiques.

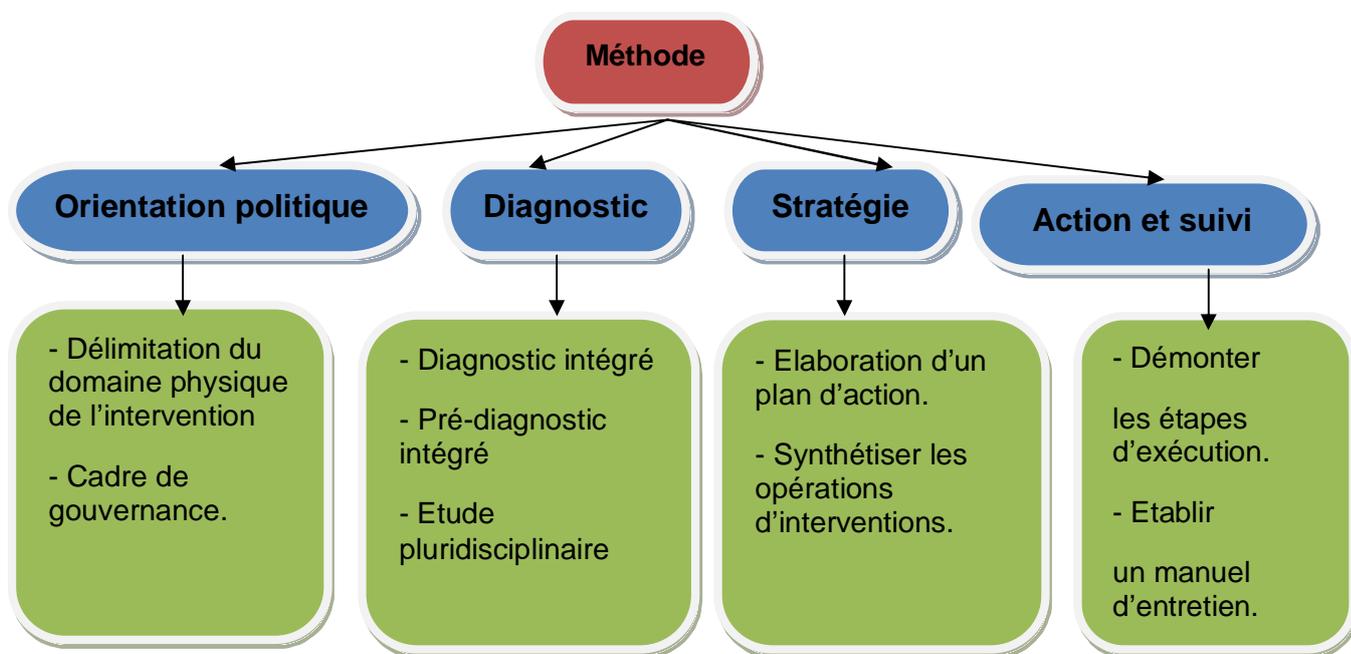
4.2.1.1- Les objectifs de cette opération : Le choix du programme réhabilitation et action sociale de la ville de Marrakech est le renforcement de l'activité de réhabilitation comme facteur durable dans tous les pays de la Méditerranée. Marrakech présente un parc immobilier exceptionnel dans les pays du Maghreb.

- des maisons des résidences des habitants locaux, d'une grande valeur patrimoniale et dans des conditions constructives et habitabilités très dégradées.

- la valeur de cette action à un double sens, d'un coté on contribue à améliorer le cadre de vie des habitants et de l'autre préserver l'identité historique et culturelle du patrimoine d'architecture traditionnelle,

4.2.1.2 - Méthodes et démarches de travail : La méthode utilisée dans l'opération de réhabilitation et d'action sociale de la ville de Marrakech, est la méthode Rehabimed à l'échelle de deux guides des bâtiments tome : (01 et 02). Cette méthode propose d'ordonner et de systématiser les étapes des processus de réhabilitation (orientation, diagnostic, stratégie, action et suivi).

Organigramme 07 : méthode opération pilote de réhabilitation et d'action sociale.



²⁷ - Source d'information : site / [http://www.google chrome](http://www.google.chrome), Rehabimed, opération pilote Réhabilitation et action sociale à Marrakech, Maroc – L'amélioration du cadre de vie traditionnel.

a - L'orientation politique

a.1- Délimitation du domaine physique de l'intervention

- organisation des séminaires avec les experts.
- Etablir trois modèles singuliers, le choix de trois maisons, dans des situations similaires avec trois quartiers différents.
- avoir un exemple facile à répéter dans l'opération pilote.

Les trois maisons comme modèle d'étude

Maison Zaouïa Abbassia : La maison située dans le quartier Sidi Bel Abbes, plus simple dans ses éléments architectoniques, se situe à proximité d'un des sanctuaires principaux.

Maison de Hart Soura médina de Marrakech La maison située dans le quartier Hart Soura, c'est une demeure plus ancienne, des voutes des briques pour couvrir les espaces, la marque d'une architecture ancienne utilisant des techniques de construction traditionnelles,

Maison de médina de Marrakech : La maison située dans le quartier du mellah, l'un des plus dégradés de la ville (ancien quartier juifs), son architecture plus fragile.

Image 08 : Maison Zaouïa Abbassia



Image 09 : Maison Hart Soura



Image 10 : Maison quartier Mellah



a.2- Cadre de gouvernance

- La participation des différentes parties de la société civile .
- La participation des élus, des décideurs et les professionnels.
- Les habitants.
- les informations sur le projet comme le relogement.

Image 11 : Exercices pratiques dans les trois maisons les habitants au cours du séminaire



Image 12 : photo, Le maire de la Médina avec les habitants.



b - Diagnostic : Les travaux de diagnostic ont été démarrés et les ateliers de participation organisés avec les habitants de ces maisons, pour le but est l'amélioration de la cohésion sociale.

- Analyse de l'information récoltée, recommandations et les solutions
- Amélioration de la cohésion sociale.

b.1- Diagnostic intégré : - Coordination de l'équipe technique.

- Garantir l'aspect physique et socio - économique de la réhabilitation.
- Elaborer une méthodologie de diagnostic.

b.2- Pré diagnostic : - Visite sur terrain d'observation et d'expérimentation.

- Des entretiens avec les habitants.
- Définir les aspects du travail pour les études pluridisciplinaires.

b.3- Pluridisciplinaires : - Récolter de toute information nécessaire.

- Etude documentaire historique et architecturale.
- Etudes socio- économique.
- Relevé graphique et photographique.

- Analyse constructive, structurale et architecturale.
- Essai en laboratoire.

c - stratégie : élaboration d'un plan d'action et synthétiser les opérations d'interventions.

- Consolider la structure portante de la maison.
- Restaurer l'étanchéité des terrasses.
- Améliorer les systèmes d'assainissement et amélioration en eau potable.
- Garantir l'intimité par la création des cloisons en bois.

d - Action et suivi : Elaboration d'un plan d'action qui synthétisera les opérations de l'intervention, ils ont démontré les étapes d'exécution par :

- Détailler les maisons qui seront conservée et réhabiliter.
- Etablir un manuel d'entretien

d.1 - Les travaux de réhabilitation

Maison Zaouia Abassia : Consolider les structures porteuses, restaurer l'étanchéité des toitures terrasses reprendre le système de dalle traditionnelle.

Image 13 : la maison avant les travaux



Image 14 : la maison pendant les travaux

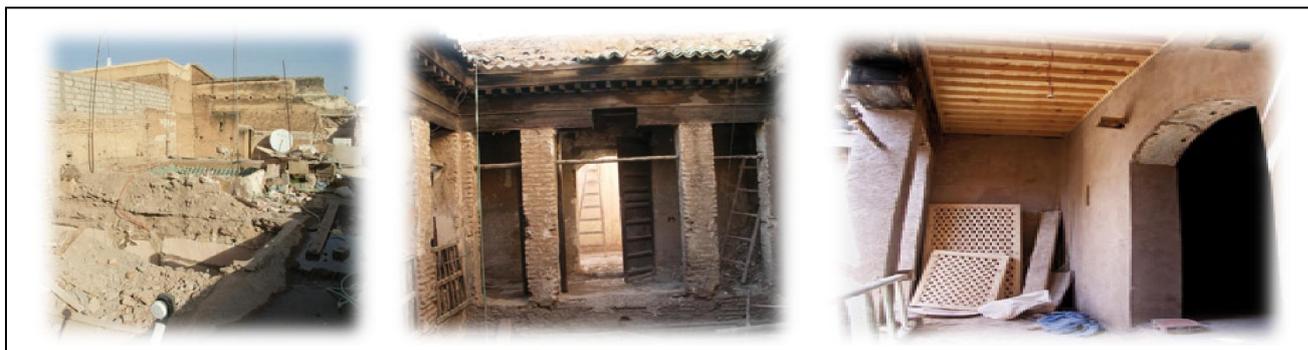


Image 15 : la maison apres les travaux



Maison quartier Hart Soura : Consolider les structures porteuses, restaurer l'étanchéité des toitures terrasses reprendre le système de dalle traditionnelle, réaménager les mezzanines

Image 16 : la maison avant les travaux

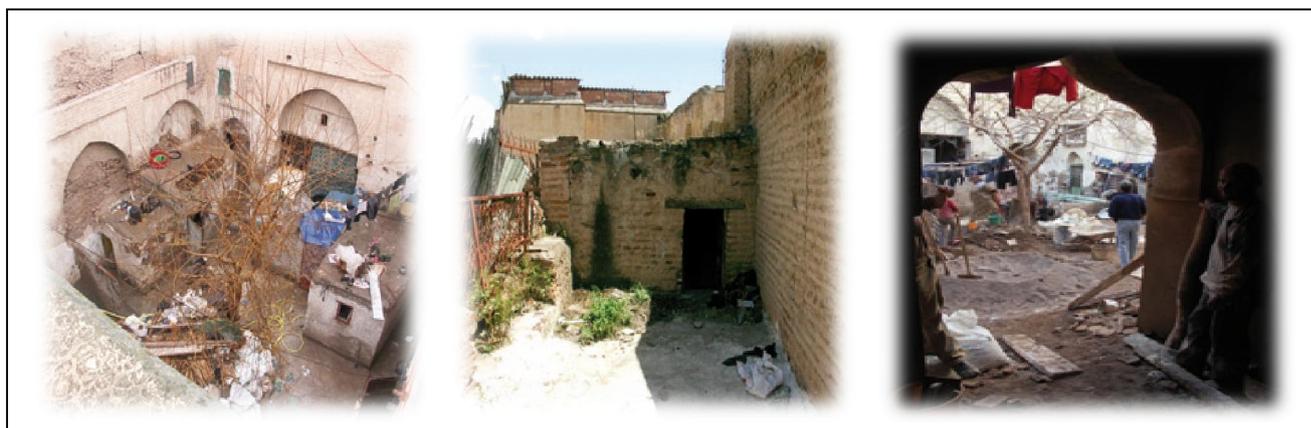


Image 17 : la maison pendant les travaux



Image 18 : la maison Après les travaux



Maison quartier Mellah : Consolider les structures porteuses, restaurer l'étanchéité des toitures terrasses reprendre le système de dalle traditionnelle, des pièces sont restaurées, les faux plafonds de plâtre.

Image 19 : la maison avant les travaux



Image 20 : la maison pendant les travaux



Image 21 : la maison Après les travaux



d.2 - Journée de sensibilisation à Marrakech : Les trois maisons de l'opération pilote sont réhabilitées et conservées, la réussite de cette méthode dans la maison du quartier Mellah est due de sensibilisation par :

Image 22 : les enfants en pleine activité

- L'organisation d'un concours pour les petits d'enfants
- Rapprochement des nouvelles générations du patrimoine traditionnel et de la réhabilitation réalisée.
- La réalisation des activités dessin et peinture est dans la cour intérieure.
- L'avantage et la nécessité d'une sensibilisation destinée aux petits publics parce qu'ils sont exclus de tout les processus de réhabilitation pour apprendre à apprécier le patrimoine et à sa conservation.



d.3 - Le manuel d'entretien et de réhabilitation pour la Médina de Marrakech :

Ce manuel est un guide technique est destiné aux travaux de réhabilitation pour améliorer et conserver ce patrimoine, il comporte à :

Structure et toiture : - renforcement structurel des murs, reprise des planchers, reprise de l'étanchéité et reprise des parapets et acrotères.

Equipements : travaux d'assainissement, travaux de plomberie et travaux d'électricité.

Revêtements : restauration des façades extérieures et construction de faux plafonds.

Menuiserie : restauration des éléments en menuiserie.

Récupération des éléments patrimoniaux : restauration des auvents et récupération des éléments patrimoniaux.

4.2.1.3 - Finance : dans le cadre de l'action sociale, le ministère de l'habitat et l'urbanisme a lancé le programme VSB « ville sans bidonville » qui travaille au réaménagement d'habitat et de bâtiments d'architecture traditionnelle en mauvais état.

4.2.2 Synthèse :

L'exemple de Marrakech se présente comme un cadre de référence idéal qui assure le fait que son application dépendra de la réalité de chaque pays.

Cette exemple nous a permis de trouver des solutions et essayer de répondre au manque d'outils et méthodologies, et construire un cadre de référence pour établir un manuel pratique pour notre procédure de réhabilitation de l'habitat ancien individuel dans le noyau historique de la ville de Medea (notre cas d'étude).

La méthode utilisée dans l'opération réhabilitation et action sociale de la ville de Marrakech, est la méthode Rehabimed à l'échelle de deux guides de bâtiment (01 et 02), les étapes à suivre dans cette méthode :

1- Orientation politique : Délimitation du domaine physique de l'intervention et créer un cadre de gouvernance et participation.

2 - Diagnostic : Diagnostic intègre, Pré-diagnostic, étude pluridisciplinaire et diagnostic.

3 - Stratégie : Elaborer un plan d'action élaboration et synthétisation des opérations d'interventions.

4 - Action et suivi : Détailler les maisons qui seront conservées et réhabiliter et établir un manuel d'entretien. Cet exemple nous a montré que la connaissance profonde du bâti à réhabilitées par l'établissement des différentes études, est une condition nécessaire pour la réussite de sa réhabilitation.

4.2.3 - Expérience Tunisienne ²⁸:

Le quartier de Hafsia est situé dans la partie de la médina, connue pour les dégradations accélérées des infrastructures et des cadres bâtis. Le quartier est constitué de deux sous-quartiers (Sidi Bayane et Sidi Younes), ce quartier est l'un des plus dégradés et des plus peuplés de la Médina de Tunis.

Cartes 01 : Plan de situation de quartier Hafsia



Le choix de la ville de Tunisie comme exemple à étudier est important, les villes tunisiennes sont similaires à celles des villes algériennes par leurs traditions et leur patrimoine architectural.

4.2.3.1 - Les objectifs :

- conserver, valoriser et améliorer les conditions de vie des habitants.
- Aider les autorités locales à conserver et mettre en œuvre un meilleur quartier.
- Maintenir et améliorer un parc de logements et l'accroissement des activités économiques
- sauvegarder un patrimoine monumental et urbain.
- conserver au centre ancien son rôle et son image.
- la réhabilitation du bâti et l'équipement du quartier et la rénovation des logements en ruine, ainsi que la restauration et la réaffectation des monuments historiques.
- Relogement des populations dans les meilleures conditions.
- L'encouragement à la réhabilitation privée des propriétaires par l'allocation de prêt à l'amélioration ou à l'extension.
- Réhabilitation du parc municipal et encouragement à la réhabilitation des logements privés par des prêts plafonnés à 7000 DT (dinars Tunisiens) par logement.

4.2.3.2 - Le montage institutionnel et financier : La prise en charge pour l'intervention sur les quartiers anciens fait partie de l'agence de réhabilitation et rénovation urbaine ainsi le projet de Hafsia financé par la banque mondiale dans le cadre du projet urbain et le projet d'Oukalas financé par le

²⁸ - action de sauvegarde, projet de restructuration et réhabilitation, source d'information :

Site / [http : //www.google chrome](http://www.google.chrome), + la Hafsia et les Oukalas, la réhabilitation des quartiers d'habitat et URL : [http://asmtunis .com](http://asmtunis.com). + - une stratégie de sauvegarde durable et association de sauvegarde de la Medina .

FDES (fond arabe de développement économique et sociale), constitue une grande opération urbaine qui touche l'habitat.

Le montage financier a été organisé afin d'améliorer la situation sociale et la reconstruction du quartier Hafsia, la réhabilitation du bâti est financée sur un compte spécial alimenté par l'emprunt extérieur, sa gestion est confiée à la banque de l'habitat.

La commission locale d'octroi des lots et des prêts pour la réhabilitation : examen des dossiers et attribution des prêts.

La commission de coordination technique : sa mission est la coordination et veille à l'exécution des différentes phases et composantes du projet.

La CPSCCL : la caisse des prêts et de soutien aux collectivités locales : responsable du financement et de la gestion des prêts communaux.

Situation des quartiers avant et après :

Image 23 : le quartier avant les travaux.



Image 24 : le quartier après les travaux



Image 25 : le quartier avant les travaux,



Image 26 : le quartier, après les travaux.



Les projets de réhabilitation ont tous un aspect plus culturel visant à améliorer les conditions de vie et la réhabilitation de l'habitat ainsi que la remise en valeur d'un patrimoine bâti historique en résumant :

- Maintenir et améliorer un parc de logement social .
- Densifier l'habitat existant et reloger les ménages habitants des logements menaçant ruine .
- Encourager la population à la réhabilitation de leur logement .
- Ne démolir que les bâtiments dont le coût de remise en état dépasserait la moitié d'une construction neuve et - Reloger les habitants soit à cause de la démolition , soit à cause de la densification .

Image 27 : le quartier avant les travaux,



Image 28 : le quartier après les travaux.



Image 29 : le quartier avant les travaux,



Image 30 : le quartier après les travaux.



4.2.4 Synthèse :

le projet de Hafsia est un modèle récent et une référence pour l'intervention de réhabilitation sur les quartiers anciens dans la médina de Tunisie et en Algérie pour réussir des opérations d'interventions et la conservation des quartiers anciens et d'amélioration de la qualité de vie des habitants. Le modèle du quartier de Hafsia nous permet de connaître :

- Les différentes opérations financières et les ressources d'alimentations pour la réhabilitation et la rénovation de ce quartier.
- Permettre de tester la faisabilité de cette opération et les limites des mécanismes d'intervention existants (juridiques, techniques, financiers) et la nécessité de développer une stratégie de l'habitat.
- Équilibrer les opérations les valeurs dégagées par la rénovation (vente de terrain ou de constructions neuves) pour financer l'aménagement du quartier et la réhabilitation des logements anciens.
- Alimenter un compte spécial, destiné à octroyer des prêts à la réhabilitation des logements et arrêter la détérioration progressive qui menace le quartier et la ville.
- la création d'une nouvelle dynamique économique, sociale et culturelle permettant l'intégration du quartier dans la ville ancienne et la préservation du tissu social ainsi que le maintien de la population sur place.

4.2.5 Synthèse générale (les trois exemples) :

La comparaison entre les exemples étudiés permet de viser un autre but, celui de trouver des solutions et essayer de répondre au manque d'outils et de méthodologies, et construire un cadre de référence pour établir un manuel pratique pour notre procédure de réhabilitation de l'habitat ancien dans le noyau historique de la ville de Médéa (notre cas d'étude). C'est pour cela que nous avons choisi trois modèles différents par leur contexte d'intervention, les finalités de leurs objectifs et les actions.

Tableau 04 : étude comparative des exemples étudiant.

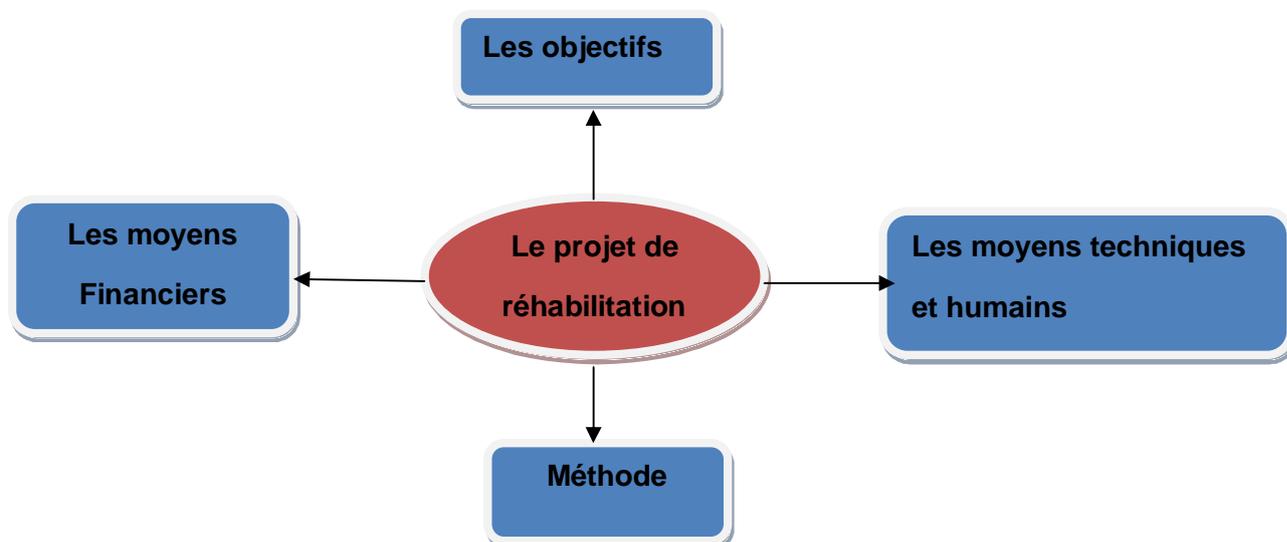
Le modele étudié	Les objectifs	La méthode utilisée	Le financement
Modèle : Bologne (Italie)	<ul style="list-style-type: none"> - La préservation et la restauration ou la réhabilitation. - L'amélioration de la qualité de la population et les maintenir dans leur habitat. 	Le modèle a une approche opérationnelle qui valorise une méthodologie basée sur le diagnostic, décision et action	<ul style="list-style-type: none"> - La commune a pris en charge le financement - Des conventions entre la commune et les propriétaires privés, si le propriétaire ne disposait pas de moyens de financement, la commune s'engageait à prendre en charge les travaux.
Modele : Marrekech (Maroc)	<ul style="list-style-type: none"> -Renforcer l'activité de rehabilitation comme facteur durable dans les pays de la mediterrannée . -Conserver les constructions historiques . -Diminuer la crise de logement et ameliorer la qualité de vie des populations . 	- la methode utilisée dans l'operation rehabilitation et action sociale , cest la methode rehabimed à l'echelle de deux guides (01 et 02) --- -elle s'articule sur les etapes suivantes : orientation, diagnostic , strategie , action et suivi .	- la prise en charge de cette opération se fait par le ministère de l'habitat et de l'urbanisme et la wilaya dans le cadre du contrat VSB (ville sans bidonvilles).
Modele : Hafsia (Tunisie)	<ul style="list-style-type: none"> -conserver les quartiers anciens. - ameliorer la qualité de vie des populations . -la creation d'une nouvelle dynamique économique , sociale et culturelle permettant l'integration du quartier dans la ville ancienne. - la preservation du tissu social - le maintien de la population sur place . - la necessité de développer une strategie de l'habitat . 		<ul style="list-style-type: none"> - vente de terrain ou des constructions neuves pour financier la réhabilitation des logements anciens. -Alimenter un compte spécial, destiné à octroyer des prêts à la réhabilitation des logements anciens.

L'étude analytique et comparative des trois exemples nous a permis de définir les composantes majeures d'un projet de réhabilitation et la stratégie d'intervention de chaque pays .

Tableau 05 : la stratégie d'intervention de chaque pays.

Exemple	Stratégie
Bologne	<ul style="list-style-type: none"> - Suivre une approche opérationnelle (diagnostic, décision et action) - Instaurer des bons instruments de finance. - Intégrer le secteur privé.
Marrakech	<ul style="list-style-type: none"> - Renforcer l'activité de réhabilitation et d'entretien - Contribuer à l'amélioration des conditions de vie de la population. - Préserver l'identité historique et culturelle de l'architecture méditerranéenne - Suivre une méthode universelle – Rehabimed – pour garantir la réussite de l'opération.
Hafsia	<ul style="list-style-type: none"> - Trouver des solutions financières. - Instaurer des bons instruments de finance. - Encourager les secteurs privés par des prêts plafonnés.

Les composantes majeures d'un projet de réhabilitation .



Organigramme 08 : composantes d'un projet de réhabilitation (élaboré par l'auteur).

5 - la conservation et la réhabilitation dans le contexte national

Echec et réussite de la réhabilitation en Algérie : L'Algérie à l'instar des autres états est fondée sur le droit, dans le but de garantir son développement. Nous avons essayé d'en analyser le contenu et essentiellement celui du patrimoine historique bâti afin de tirer des conclusions à savoir :

- Si le droit Algérien est réellement adapté aux impératifs de la conservation de notre patrimoine historique et notamment architectural et urbanistique.
- Initier une réflexion sur les changements à apporter à notre politique de conservation. Nous avons pris l'exemple de la rue Larbi Ben M'hidi à Constantine.

5.1 - Expérience de réhabilitation de la rue Larbi Ben M'hidi – Constantine ²⁹-

Constantine est une ville historique algérienne elle possède un patrimoine culturel (architectural et urbanistique) inestimable. L'étude de cet exemple nous a permis de comprendre et de nous référer à un certain nombre de principes et de règles méthodologiques pour la conduite des opérations de réhabilitation (les problèmes à résoudre, les moyens à mettre en œuvre et les opérations à engager).

Constantine a bénéficié des opérations de réhabilitation dans les quartiers riches en patrimoine colonial telle que la rue Larbi Benm'hidi . La réhabilitation ses bâtiments (ravalement des façades et embellissement de la façade principale) . Mais cette opération n'a pas atteint son but à cause le manque d'instruments juridiques et de moyens nécessaires.

Situation de la rue : La rue se situe à centre ancien de la ville de Constantine, au sens unique, bordée d'immeubles à différents usages (habitat et commerces et services).



Les constructions de la rue sont de style colonial du 19^{ème} siècle.

Image 31 : perspectives de la rue à l'époque coloniale

5.1.1- La méthodologie de l'intervention

5.1.1.1 - Analyse des stratégies : Les opérations de conservation en réhabilitation demandent une stratégie d'identification technique de chaque immeuble et une prise en charge pour les

²⁹ - Source d'information internet : O.P.G.I – la tribune quotidienne d'information publiée le 03 novembre 2010 et source d'information : site / [http : //www.google chrome](http://www.google.chrome), objectifs et stratégies de la réhabilitation urbaine ; application au patrimoine colonial bâti.

occupants et leurs souhaits. La ville de Constantine a bénéficié d'un programme de rénovation urbaine et des projets de réhabilitations de vieux bâtis. Malgré que les groupes de logements ne connaissent pas de difficultés majeures mais sont situés dans un environnement économiquement fragile. L'opération consiste à la réhabilitation des bâtiments (ravalement des façades et embellissement de la façade principale) avec des objectifs établis en fonction des intérêts des acteurs impliqués par la réhabilitation à savoir :

- Le maître d'ouvrage, les occupants et autres acteurs (collectivités locales, organismes sociaux, administrations et associations).
- Améliorer l'image des quartiers réhabilités et favoriser leur intégration à la ville.
- Accroître la satisfaction des occupants par une amélioration de leurs conditions de vie.
- Identifier ceux qui demandent la mise en place d'un processus de participation. Malgré ses objectifs bien définis, l'opération a abouti à cause :
 - Du manque des cellules d'information et de sensibilisation.
 - De la négligence des participations des habitants et leurs demandes malgré que les travaux vont se faire dans leurs logements.
 - Du manque de la phase de diagnostic global de l'état du cadre bâti de la rue.
 - L'absence de l'étude sociale et non qualification des différents acteurs (autorités, maître d'ouvrage et maître d'œuvre) et l'absence de stratégie.
 - L'absence de coordination des différents organismes (DL, OPGI).
 - L'opération est menée par des architectes et des ingénieurs non spécialisés dont le nombre est réduit.

Photos source internet : des immeubles avant et après l'opération de réhabilitation.



Image 32 : Avant la réhabilitation



Image 33 : Après la réhabilitation

5.1.1.2 - Le financement : Le financement de cette opération est effectuée sur le compte du trésor de la wilaya, une participation de l'état est à hauteur de 60 % et 40% sont réparties entre les occupants et O.P.G.I

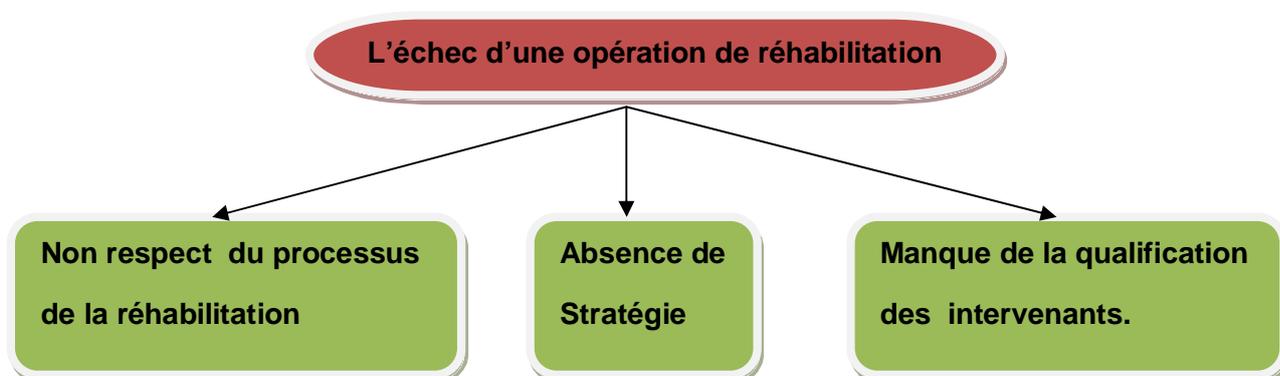
5.2 - Synthèse :

La réhabilitation est un instrument privilégié de traitement des problèmes sociaux, de revalorisation et de préservation du patrimoine.

La réhabilitation n'est pas juste un programme de travaux à réaliser mais plutôt un processus de négociation et de communication, cette étude consiste à :

- Définir les objectifs et les différentes stratégies, c'est-à-dire les conditions techniques spéciales et sociales d'une opération de réhabilitation.

Nous essayons à travers de l'analyse de cet exemple de ressortir les éléments communs de démarche appliquée dans un processus de réhabilitation et essayer de répondre au manque d'outils méthodologiques par le dégagement des principales causes de l'échec :



Organigramme 09: L'échec d'une opération de réhabilitation d'un ancien bâti

(élaboré par l'auteur)

Le troisième chapitre : approche contextuelle

1 - Les procédures de la réhabilitation de l'habitat ancien dans le noyau historique

Introduction³⁰ : Médéa ville d'art et d'histoire et anciennes capitale du Maghreb présentant un remarquable patrimoine architectural qui témoigne du passage de nombreuse civilisation.

Actuellement la ville est en péril, elle rencontre de nombreux problèmes comme la dégradation de son patrimoine, la perte de son identité et sa structure originale en l'absence de prise en charge pour la conservation de son patrimoine architectural notamment l'habitat individuel qui constitue un musée à ciel ouvert (éco-musé) par ses différents styles architecturaux existants dans le noyau historique de la ville.

1.1 - Présentation de la ville de Médéa

Carte 02 : situation de la ville de Médéa

1.1.1-Situation : La ville de Médéa se situe à 90 Km environ au sud d'Alger sur la route nationale n° :01, une superficie estimée à 8700 Km², elle comprend 19 daïra, qui se décomposent en 64 communes.

Médéa a des frontières communes avec d'importantes wilayas d'Algérie.

Au nord avec la wilaya de Blida, au sud la wilaya de Djelfa, à l'est les wilayas de M'sila et Bouira et l'ouest, Les wilayas de Ain Defla et Tissemsilt. Une telle position stratégique a fait de Médéa un important transit de hauts transit principale et un trait d'union entre le Tel et le sahara, d'une part, et entre les hauts plateaux de l'est et ceux de l'ouest, d'autre part. Ceci grâce à l'important réseau de routes nationales principales .Elle est à 40 Km de Blida.



1.1.2- Origine du nom Médéa : Médéa a eu de nombreuses et diverses appellations à cause de la succession nombreuses civilisations et de peuplades d'origines différentes sur son territoire.

- Le nom de Médéa vient de "lemdouna", nom de l'une des tribus berbères (Sanhadja) et celui qui en fait partie et appelé El-Médi ou El Medani en rapport avec le métier les habitants de Médéa à savoir la abrication des coteaux que l'on appelle El-Mada.

- Le nom de Médéa remonte à l'époque romaine durant laquelle elle s'appelait Lembdia du nom d'une reine romaine qui a régné sur la ville au début de la 1 ère chrétienne.

³⁰ - Médéa, le berceau de la civilisation et hymne à l'authenticité, 2010.et palais demeures d'Alger à la période ottomane,LUCIEN GOLVIN , France , novembre 1988 .

- Médéa est un vocabulaire berbère qui signifie l'altitude ou les terres situées en hauteur. Selon le cheikh Ben youcef si Ahmed, il s'agit en fait de Mahdia, la vieille et ancienne ville.

- Le nom de Médéa se trouve étroitement lié au Titteri, terme signifiant en grec le bouc, dont l'image a souvent dans les médaillons et monnaies tutter, étant l'appellation du Titteri en grec.

1.1.3- Aperçu historique :

La période préhistorique : Médéa a existé depuis l'âge de la pierre comme le prouvent, les vestiges découverts, notamment les outils en pierre qui remontent une époque très lointaine. Le cimetière El M'fatha constitue un autre témoignage

La période Romaine : Durant cette époque la ville

carte 03 : période romaine

est transformée en importante garnison militaire.

L'aqueduc qui présente les traces de construction antique situé à l'ouest de la ville, dont une partie est conservée jusqu'à nos jours dans le lieu de Bâb Lakouas.

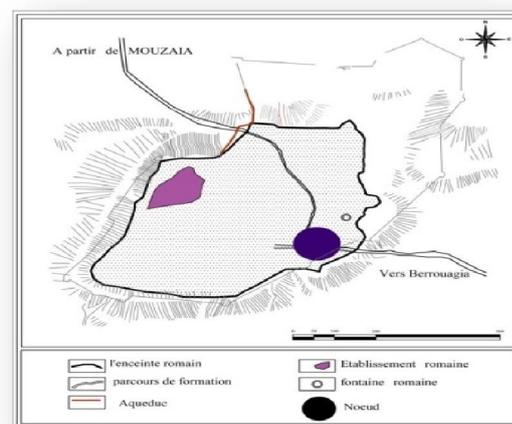


Image 34 : photo de l'aqueduc



La période musulmane : cette époque a connu des civilisations musulmanes porteuses de nouvelles valeurs par les reconstructions de son enceinte et les réalisations de plusieurs portes telles que Bâb Lakouas, Bâb El-Ghort, Bâb Dzair, Bâb Ben sidi Berkani et Bâb Sidi sahraoui, la ville a aussi connu la construction de la mosquées rouge (Lahmar), celui de la caserne El-hanafi . Ziri ben Manad, le roi de Sanhadja construisit un capitale Achire, il autorisa son fils Bologhine à fonder trois autres villes, « Dzair Béni Mezghana », Miliana « Miliana Bel Annaserie » et Médéa « Lembdia ».

Les portes de la ville : des photos anciennes des portes

Carte 04 : des portes (source thèse Tkenti Sabrina)

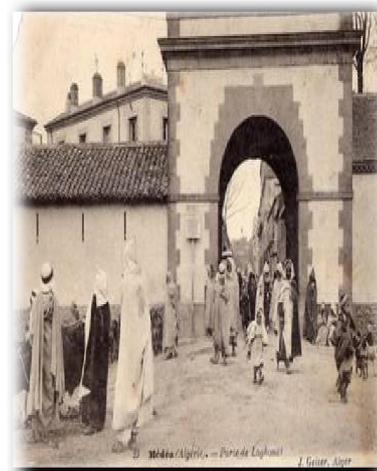
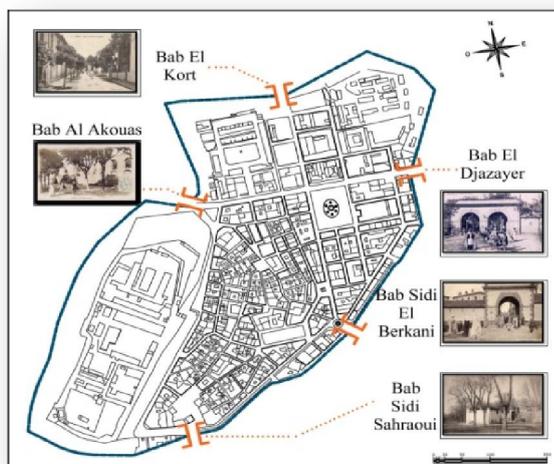


Image 36 : photo, Bâb El Dzair

Image 35 : photo, Bâb Sidi Barkani

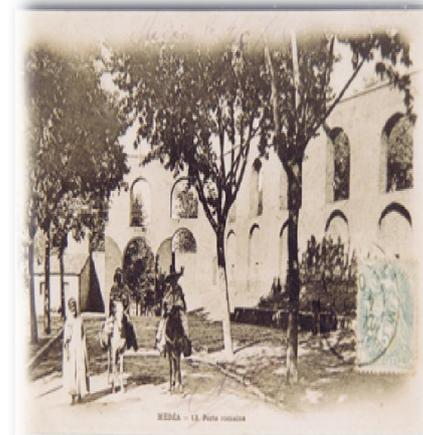
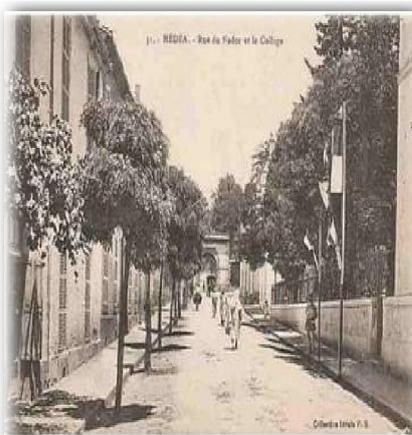


Image 37 : photo, Bâb Sahraoui

Image 38 : photo, Bâb El Ghort

Image 39 : photo, Bâb AL Akouas

La période Ottomane³¹ : Dans cette période Médéa est devenue la capitale du Beylik du Titteri, et il a connu un grand essor .La priorité fut donnée à la culture et l'enseignement, ainsi plusieurs écoles et mosquées ont construits à travers le Titteri, telles que la mosquée Hanafite, la mosquée Sidi Slimane et la mosquée el Ahrem et des édifices rassemblés aux palais de la casbah d'Alger palais du bey Mustapha Bumerzag - Dar El-Amir- et des habitats traditionnels.

³¹ - ibidem: p.52 du mémoire et direction de l'agence de l'urbain et cadastre .

Source d'information : Direction de culture de la wilaya de Médéa, dossier portant proposition de création du secteur sauvegarde de La ville de Médéa, urbaniste Ben Hamouche Mustapha, Médéa, le berceau de la civilisation et hymne l'authenticité, 2010 et palais demeures d'Alger à la période ottomane, LUCIEN GOLVIN, France, novembre 1988.

Carte 05 : Médéa avant 1830, (source l'agence URBAB).

Image 40 : photo, Dar El-Amir

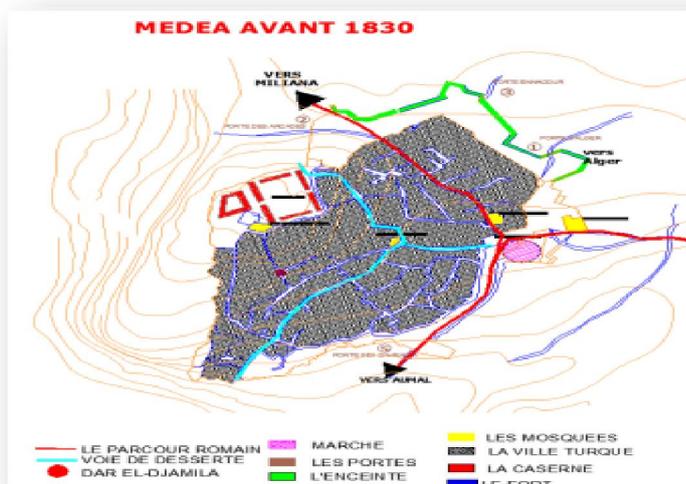


Image 41 : photo, Mosquée Hanafite Image 42 : Mosquée Si Slimane Image 43 : Mosquée el Ahrem



La période coloniale : cette époque a connu des travaux de restaurations et de transformations, la division de la citadelle en deux parties caserne et hôpital civil et redressement des façades, ainsi que la création des plusieurs édifices tels que l'hôtel, la mairie, la poste l'église et la synagogue, Naissance d'une ville européenne aujourd'hui quartier Yousfi et développements de l'habitat. la ville traditionnelle est régularisée (alignement des façades, régularité et élargissement des rues.

Les additions (1837-1867) et (1867-1915)

La première addition³² :

- Implantation du fort militaire sur un lieu stratégique.
- La division de la citadelle en deux parties différentes : la caserne et l'hôpital civil.

³² - ibidem, Ex : ibid. p : 52 du mémoire + direction de l'agence de l'urbab et cadastre.

- Transformations lourdes : - Percées sur le tissu organique (projet d'alignement).
- Redressement de façades coloniales aux niveaux de la citadelle.
- La deuxième addition : - franchissement des limites de l'ancienne ville.
- L'agrandissement de la ville et l'enceinte.
- Démolition de l'ancienne enceinte.

Carte 06 : des additions (1837-1867)

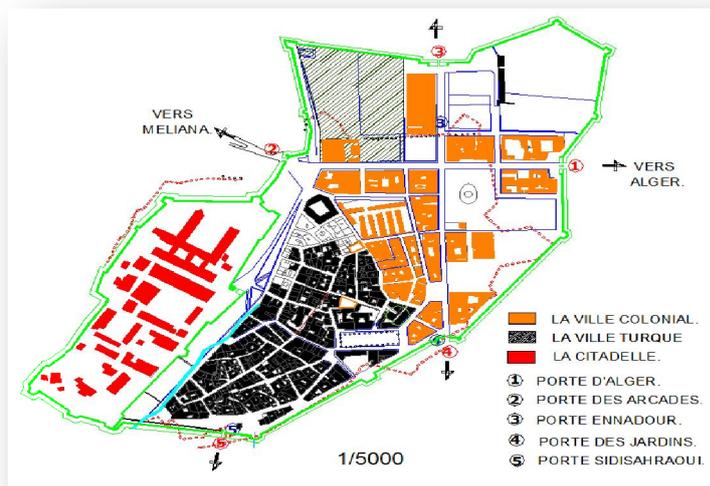


Image 44 : le mur d'enceinte, coté nord ouest



photo 01 : habitations coloniales vers 1880



photo 02 : Synagogue



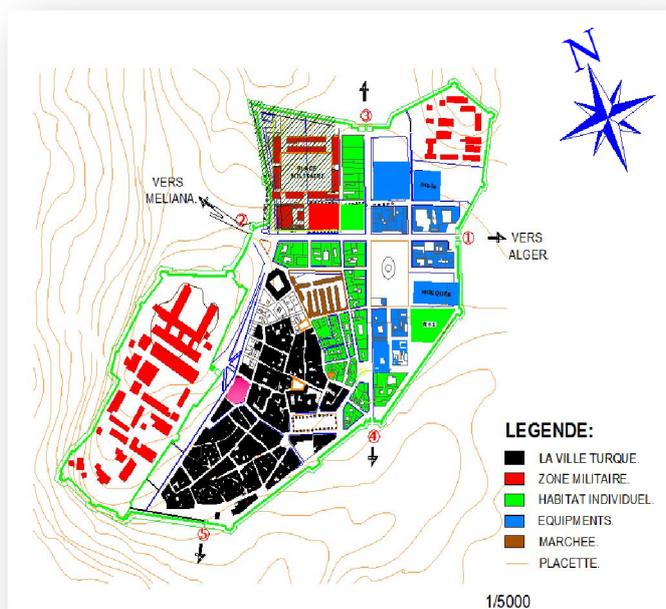
La troisième addition (1867-1915) ³³:

- Evolution en extension du quartier européen (Youcefi) et naissance de la cité européenne.
- La cité est composée d'une place entourée de la trilogie l'église, la poste et la mairie.

³³ - ibidem, Ex : ibid. p : 52 du mémoire + direction de l'agence de l'urbab et cadastre.

Carte 07 : des additions (1867-1915)

Image 45 : la poste (photo archive)



Extension de (1915 - 1962) :

- Implantation de nouveaux îlots de côté Sud / Est de la ville et l'extension de la ville postcoloniale a été gérée par la géomorphologie du site.
- Naissance de la cité Nador suivant un axe de symétrie qui est le prolongement de l'axe Nord / Sud.
- Franchissement des limites de la ville européenne vers l'extérieur.
- Redressement des façades afin d'articuler l'ancienne ville avec les nouvelles constructions extra - murs.

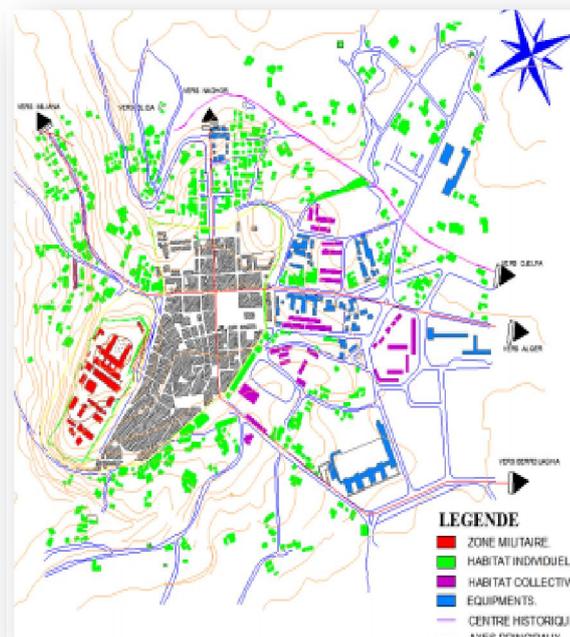
Carte 08 : des additions (1915 – 1962)



Période postcolonial (1962-1974) : juste après l'indépendance, l'urbanisation se caractérisa par une stagnation jusqu'à 1973.

Carte 09 : Médéa 1974.

- Le franchissement des fortifications n'est qu'une organisation fragmentée (croissance incontrôlée).
- l'extension a été concrétisée sans pour autant prendre en compte la continuité avec l'ancien centre historique.



Période postcoloniale (1974- 1997) : Les nouvelles extensions urbaines se sont dirigées spécialement vers le coté NORD /EST suivant les deux parcours de formation vers Berrouaghia et Alger.

- Implantation de nouveaux ilots de cotés sud / est de la ville et implantation des hôpitaux.
- La disponibilité foncière, le secteur privé domine la propriété foncière du sol, les terrains de l'état sont généralement centrique vers le centre ville et l'ouest et à l'est et nord /est.

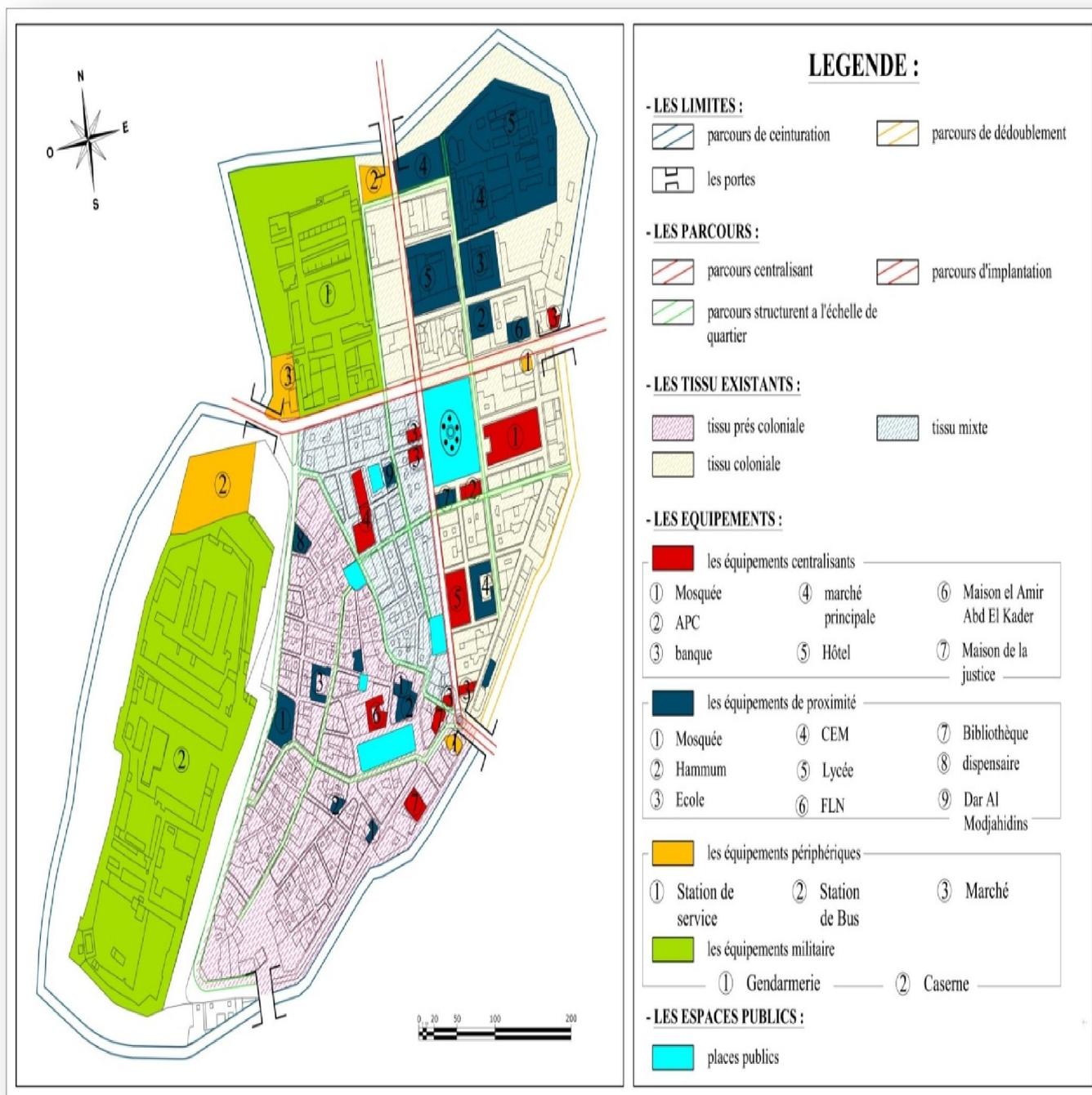
1.1.4 Synthèse de la croissance :

L'analyse historique du processus de formation et transformation de la ville de Médéa, nous a permis de dégager les éléments de permanence de la croissance de la ville.

Les éléments de permanence de la ville :

- les monuments, les parcours, les places, la porte urbaine et mur d'enceinte. Les tissus existants habitats traditionnels et coloniaux). Ces derniers constituent 85% des constructions existantes . Cet héritage architectural connaît aujourd'hui une situation d'abandon et non prises-en charge de son noyau historique avec la perte de ses valeurs architecturales. Il est en état de péril. Notre objet d'étude est la conservation de ce patrimoine.

Carte 10 : les structures urbaines et les éléments de permanence (source thèse Tkdenti Sabrina)



Le tissu traditionnel : Les façades intérieures se caractérisent par la présence des arcs ornés donnant sur un patio. Le tissu traditionnel connaît Aujourd'hui une perte de ses caractères d'identité locale.

Le tissu colonial : il se caractérise par une régularité en plan et en façade.

Les façades sont composées d'ouvertures rectangulaires et présentent un soubassement, un corps, es toitures et des encadrements ornés par des éléments architectoniques.

1.2 Le contexte du noyau historique : Le noyau historique est situé au centre ville de la ville de Médéa, est délimité par :

- Sud par les quartiers Bâti et Talaiche.
- Nord le boulevard de l'ALN et la rue Ferrah Ahmed.
- L'ouest par la caserne militaire.
- L'est par l'avenue de l'hôpital.
- Sidi Sahraoui sud – ouest.

Carte 11 : le noyau historique de la ville de Médéa



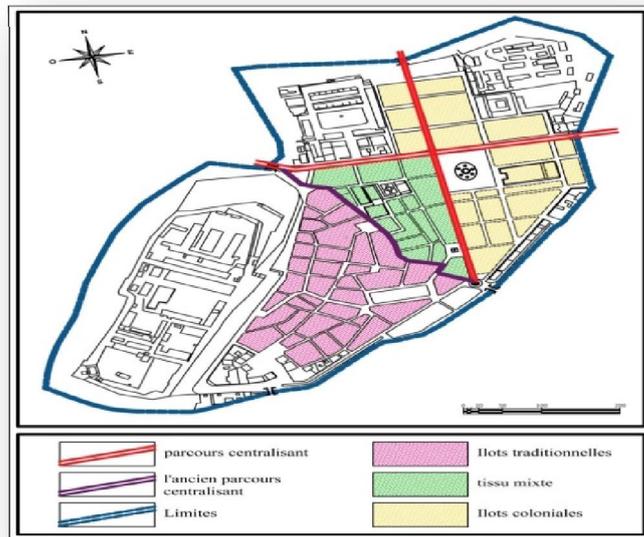
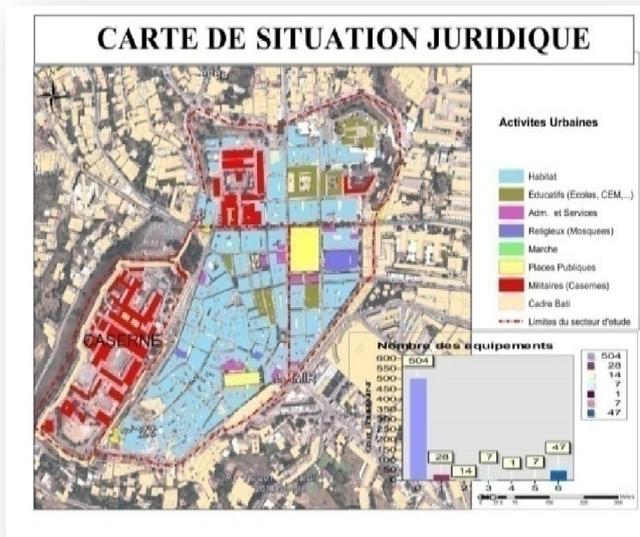
1.3 - Choix du périmètre d'étude : L'objet de notre recherche va porter sur des quartiers résidentiels du noyau historique de la ville de Médéa qui sont caractérisés par la prédominance de l'habitat individuel de style colonial et précolonial, le premier quartier sidi Sahraoui (rue Rabelais) un style précolonial (Ottoman) et le deuxième quartier rue colonel Si Mohamed Bounaama, un style colonial.

Le choix de deux quartiers avec trois styles et typologies d'habitats entrants dans l'établissement de la procédure de réhabilitation de l'habitat ancien individuel, vue la problématique et spécifique du noyau historique.

1.4 - Analyse typologique et nature juridique : L'habitat par ses différents styles et typologies constitue une grande partie par rapport aux équipements existants dont la nature juridique, la majorité de propriété privée et publique.

Carte 12 : situation juridique

Carte 13 : typologie des tissus existants



Habitat précolonial : à travers l'histoire, la ville a été occupée par les musulmans et les ottomanes ou on trouve le style arabo-moresque et l'habitat traditionnel qui est concentré dans le quartier historique Sidi Sahraoui - Rue Rabelais – les façades intérieures se caractérisent par la présence des arcs ornés donnant sur un patio .

Le tissu traditionnel connaît aujourd'hui une perte de ses caractères et d'identité locale.

Photo 03 : Habitations traditionnelles (style moresque et néo-moresque).



Habitat colonial : Après l'occupation française, les colons ont construit leur ville coloniale autour d'une placette ils ont séparé la ville traditionnelle par un tissu mixte (précoloniale).

Après la restructuration de la ville traditionnelle dans la période coloniale des transformations majeures ont déformé la ville qui se présente aujourd'hui, il porte le caractère commerciale au RDC et il occupe les entrées des maisons qui sont à l'étage et ont transformé le Shin par des commerces.

L'habitat colonial individuel en R +01, un RDC destinés aux services et commerces et l'étage destiné à l'habitation.

Photo 04 : Habitation colonial



Habitat postcolonial (mixte) : Cette typologie d'habitat est s'intègre dans le tissu traditionnel et colonial avec un style mixte similaire à l'organisation du style traditionnel (skiffa, wast dar) et d'autre inspiré du style colonial comme les façades, les balcons, les fenêtres et les chemine. La distribution verticale de la cage d'escalier reflète le modèle coloniale avec retouche de style traditionnel dans des façades. La création de la ville européenne rompt avec la ville arabo-musulmane.

Photo 05 : Habitations style précolonial (mixte) .



1.5 L'état du bâti et le contexte réglementaire

Le règlement urbanistique du PDAU 2009 de la ville de Médéa : Le PDAU est un instrument d'urbanisme, de gestion et de contrôle, il repose sur deux actions prioritaires :

la restructuration, la rénovation et la réhabilitation urbaine dans un secteur déjà urbanisé et achevé le centre historique de Médéa.

- L'action de densification par la projection du programme d'aménagement du PDAU en nature d'équipement et d'habitat dans les différentes poches constituant le nouveau réservoir des disponibilités foncières.

On note que les critères de découpage des secteurs des POS se basent sur la situation socio-économique et l'homogénéité fonctionnelle.

Le règlement urbanistique (POS N° 21 du noyau historique) : Le POS N° : 21 du noyau historique s'est établie en trois phases, la troisième phase consiste à établir les d'urbanismes et les aspects architecturaux, mais pose des difficultés au niveau du quartier Sidi Sahraoui :

- Accolement des masses bâties les unes aux autres.
- Occupation du sol par l'exploitation complète de l'ilot.
- Forte concentration des activités et services.

- étroitesse des rues .
- Absence des aires de stationnement.
- Problème d'accessibilité.

Source d'information : révision du PDAU 2009 et la ville de Médéa et POS :2002 du noyau historique.

Photo 06 : ruelle étroite (source auteur)



- Le PDAU et POS sont des instruments d'urbanisme et de contrôle, dont le problème d'accessibilité à l'intérieur du tissu à cause de l'insuffisance de la voirie et la vétuste ou inexistence des équipements d'assainissements ont posé des problèmes de réhabilitation de ce patrimoine de l'absence de contrôle, les citoyens ont réalisés ses travaux de rénovation et réhabilitation sans stratégie ce qui a dévalorisé ce patrimoine - .³⁴

³⁴ - Source d'information : révision du PDAU 2009 de la ville de Médéa et POS : 2002 du noyau historique

L'état du bâti :

Le POS 21 du centre historique de la ville de Médéa a pour but de définir l'état des bâtis construits et les classer d'après l'état physique actuel, il se classait et qualifiait l'état du bâti en :

- Habitation en ruine.
- Habitation vétuste.
- Poche de pauvreté à restaurer.

D'autre part les visites sur terrain de la zone d'étude nous a permis de classer l'état physique des constructions en quatre catégories :

- Etat en ruine, état en dégradation avancée, état moyen et bon état.

Photo 07 : Dégradation en ruine et très avancée



Photo 08 : Dégradation avancée



Photo 09 : habitations, état en dégradation moyen.

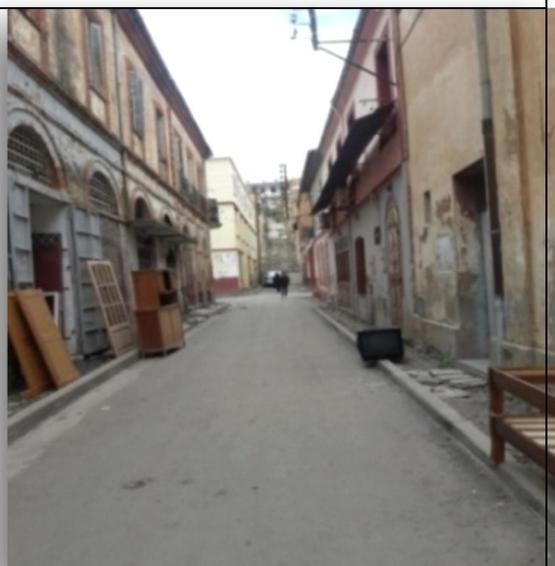


Photo 10 : photo, Habitation en bon état.



1.5.1 Synthèse :

L'état en ruine et très avancée : Ces états impliquent la reconstruction et la démolition complète.

Dégradation en état avancée : Ces états impliquent des travaux lourds ou la reconstruction de 30 % des éléments constructifs.

Etat en dégradation moyen : Ceci implique des travaux des ravalements des façades

Habitat en bon état : Demande des travaux superficiels comme le blanchissement des façades.

Ces analyses sont des études préliminaires (pré-diagnostic visuel).

1.6 Identification et analyse des modes d'intervention et de financement :

L'objectif de cette partie est d'identifier les possibilités d'implication du citoyen pour la réhabilitation de son habitat ancien individuel en s'appuyant sur l'enquête comme modèle et formuler des hypothèses liées la question d'étude le son cadre théorique.

– établir des hypothèses.

a – Les hypothèses :

1- Exploitation des nouvelles procédures de l'état concernant les aides octroyées pour a réhabilitation de l'habitat. Selon la réglementation ces aides peuvent contribuer à la réhabilitation de l'habitat ancien individuel.

2- Faire de l'habitant un partenaire des autorités locales et un acteur effectif dans la réhabilitation de son habitat.

b – Les indicateurs relatifs aux méthodes universelles et expériences :

Avant établir les procédures de la réhabilitation de l'habitat ancien individuel pour que les habitants veulent réhabiliter leurs maisons et trouver les solutions convenables pour améliorer et réhabiliter ce patrimoine architectural, nous avons procédé à des interviews auprès des habitants des quartiers historiques dégradés. La démarche adoptée pour l'élaboration du questionnaire est inspiré de la partie thématique, comme référence, des questions concernent divers contextes : réglementaire, financier et divers indicateurs.

Le questionnaire est scindé en quatre parties :

1- Récolte des données.

2- Description de l'enquête.

3 - Déroulement et discussion de l'enquête :

4 – recommandations.

5- Conclusion.

1.6.1 Récolte des données :

Les principaux points en considération lors de l'élaboration de ce questionnaire sont :

a – Structure : des questions courtes ne dépassent pas le nombre de 15 questions

.b – critère : la clarté, vocabulaire un simple loin des mots techniques.

c – échantillon : toutes les tranches d'âge sauf les moins de 18 ans (niveau secondaire) et tous les niveaux intellectuels, on ne fait pas de différence concernant leur niveau intellectuel et la profession et le sexe .Nous avons essayé de varier nos enquêtés afin d'obtenir un résultat représentatif du réel .

1.6.2 Description de l'enquête :

Le questionnaire est imprimé en deux pages, écrit en deux langues (arabe et français) pour que la majorité puisse avoir accès à l'information, comprendre et répondre aux questions posé. L'interview commence par une petite introduction descriptive qui explique cadre de notre recherche. Une fois le questionnaire construit, nous avons organisé la collecte des données.

Nous a opté pour un questionnaire qualitatif, et ouvert.

Le questionnaire a été renseigné sous format papier.

1.6.3 Déroulement et discussion de l'enquête :

On a effectuée cette enquête sur des quartiers du noyau historique de la ville de Médéa, notre enquête s'est étalée sur deux périodes, en mois de juillet et en de mois de septembre. Afin d'optimiser le temps de l'enquête, et de rencontrer un maximum d'habitants. Nous avons choisi les plages horaires 11h 30 du matin et soir après 16h30.

Pendant le questionnaire, nous avons alloué un temps de réponse suffisant pour les enquêtés répondent. Car le contacte directe avec les habitants leur collaboration et représente pour nous une occasion de mieux connaître la société, cependant on a rencontré quelques difficultés, la plus importe est que des habitants qui n'ont pas accepté de participer, cette expérience nous a donné la preuve que notre société n'a pas encore la culture de la libre expression.

Chacun des enquêtés a sa propre vision mais l'insatisfaction et la déception sont des points communs à ne pas négliger. Mais l'envie d'améliorer de ce patrimoine est un vœu général.

Les habitants veulent de transmettre leurs opinions et leurs critiques en vue d'un possible à amélioration.

1.6.3. a - La nature juridique des constructions :

La plupart des constructions sont en état de copropriété et de l'individu, des héritiers sont de nombre de deux (02), trois (03) ou encore de (05) cinq héritiers .d'après le conservateur de l'agence foncière de la wilaya de Médéa. On trouve deux catégories :

1- Des propriétaires.

2- Des locataires (biens communaux et l'autre appartient à l'office promotionnel et de la gestion immobilier (OPGI).

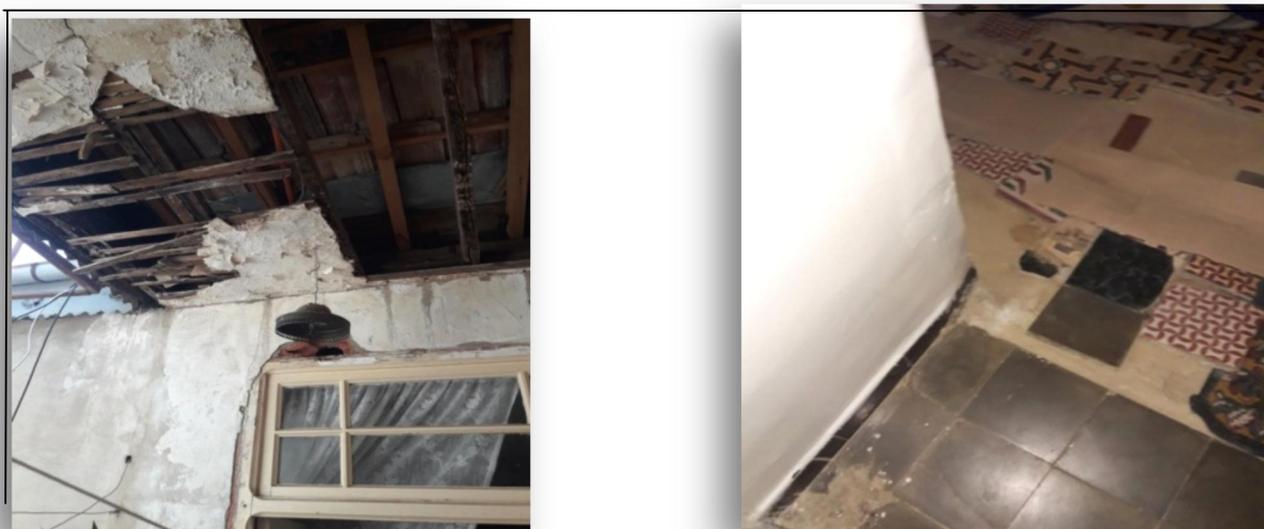
1.6.3. b - Les modifications et les actions d'entretiens :

- Des habitants ont fait des modifications intérieures sans toucher l'aspect extérieur.

- Certains habitants réalisent des travaux dits de réhabilitation, sans surveillance, sans cadre de guide sans critère de conservation.

- Dans le quartier Sidi Sahraoui, les toitures et les planchers de ces maisons présentent des dégâts importants, la dégradation des maisons est t due à l'infiltration des eaux pluviales, nous déduisons que la plupart des maisons du quartier Sidi Sahraoui nécessitent des interventions d'urgence et cela pour les planchers intérieurs et les toitures voir figure présente ci-dessous

Photo 11 : dégradation du plancher et toiture (cas d'urgence).



1.6.3. c - Les causes de dégradation de l'habitat :

à la question sur les causes principales de dégradation de L'habitat ? , les habitants ont répondu que les acteurs ont un rôle important dans la conservation de ce patrimoine par le biais de réhabilitation mais les résultats restent imperceptibles.

Le manque d'intérêt de la part des autorités locales pour la prise en charge de ce patrimoine, ainsi que les populations pauvres incapables d'intervenir sans soutien étatique. Ainsi les interventions dans le cadre de réhabilitation de l'habitat individuel n'ont jamais été encadré par des architectes et des ingénieurs qualifiés pour la conservation. L'absence d'une stratégie de guide pratique et le manque d'entretien, pour la plupart des habitants n'entreprennent pas d'actions d'entretien à cause de leur pauvreté.

Tableau 06 : L'état de dégradation de l'habitat individuel.

Etat de dégradation	Pourcentage
Maisons endommagés	40 %
Maisons non endommagés	60 %

1.6.3. d- Implication de l'habitant

d .1 la participation des habitants à la réhabilitation de son habitat : vue la dégradation volontaire et involontaire de l'habitat, les habitants n'attendent pas l'intervention de l'état. Nous avons pris en compte la situation financière des certains habitants ciblés, qui peuvent faire l'objet d'une aide ou subvention.

01 - Dix pour cent (10%) des habitants ciblés sont favorables à la en charge des travaux de réhabilitation de leurs maisons par leurs propres moyens.

02 - Soixante pour cent (60 %) des habitants ciblés sont en dessous du seuil de pauvreté et affirme être incapables d'intervenir sans le soutien étatique.

03- Trente pour cent (30 %) des habitants ciblés sont dans l'incapacité de prendre en charge des travaux et ont besoin d'un programme social.

d.2 Exploitation des nouvelles procédures de l'état concernant les aides octroyées pour la réhabilitation de l'habitat selon l'arrête interministériel du 13 septembre 2008. :

Les résultats de l'enquête affirment que soixante pour cent (60 %) des habitants ciblés certains ont formulé des demandes d'aide mais ils attendent l'accord des autorités locales concernées.

d.3 volonté de contribution financière :

Les soixante pour cent (60 %) des habitants ciblés veulent améliorer et contribuer à réhabiliter leur habitat si l'état soutient par une aide financière.

1.6.3. e - Organisme et stratégie : Les interventions dans le cadre de réhabilitation de l'habitat individuel n'ont jamais encadrés par des architectes et des ingénieurs qualifiés dans le domaine de la conservation car l'absence des stratégies et d'un cadre qui guide. Ceci s'explique par l'inexistence des décrets exécutifs pour définir une méthodologie effective pour la réhabilitation de ce patrimoine.

Les difficultés au niveau des quartiers Sidi – Sahraoui, incluent :

- L'absence d'accessibilité à cause des ruelles étroites ou inexistantes. D'où une autre apparition de nouvelle construction qui ne s'adapte pas à l'architecture existante. Problème dans le plan d'occupation du sol (pos 21) , qui comporte certaines normes pour obtenir les permis de construire , rénovation) .

Photo 12 : des nouvelles constructions (source, auteur).



Photo 13 : Ruelle étroite (source, auteur).



1.6.3. f - structure participative

2.5.2 .1 - Absence d'une structure de participation des habitants : Malgré l'attachement de la majorité des habitants à leurs quartiers historiques, nous avons constaté l'inexistence d'association et de comité des quartiers pour les soutenir et répondre leurs besoins et leurs attentes des habitants.

1.6.3. g - sensibilisations des d'habitants.

g.1 Relogement : d'après l'enquête sociale nous avons constaté que :

01- cinquante pour cent (50%), des habitants ciblés préfèrent être relogés dans les logements tiroirs pour qu'ils laissent les intervenants réhabiliter leurs maisons dans des meilleures conditions, dans le cas où l'état prend en charge financièrement la réhabilitation de l'habitat.

02- trente pour cent (30 %), des habitants ciblés disent avoir besoins d'un programme social c'est-à-dire le relogement définitif.

03 - vingt pour cent (20 %), des habitants ciblés préfèrent rester pendant les travaux pour participer aux travaux de réhabilitation.

1.6.3. h - communication et coordination

L'enquête nous a montré que le manque de communication entre l'habitant et sa commune à cause de l'inexistence d'un comité de quartier ou d'association pour les soutenir et prendre en charge leurs besoins et leurs demandes.

1.6.3. i - Les obstacles et les contraintes

Pendant notre étude sur terrain, nous avons rencontré des contraintes et des obstacles comme :

- le travail sur terrain pendant l'enquête et prise des photos, nous a mis en difficultés avec certains habitants.

- L'accès difficile à l'information dans les différentes administrations.

-Le manque de documentation officielle est un obstacle qu'avons rencontré dans notre recherche.

1.6.3. j - Le contexte financier et réglementaire

Il ya un autre point que nous jugeons important à soulever, c'est le manque de moyens financiers. en raison du vide juridique en matière de financement. Aucune réglementation ne prévoit une formule d'aide aux habitants pour réhabiliter leurs maisons privées sauf l'arrêté interministériel³⁵.

Article 06 : la réhabilitation des immeubles et des constructions présentant un intérêt historique culturel ou architectural particulier non classée et non protégés ,³⁶ mais ce décret ne concerne que l'habitat collectif (bien OPGI).

L'absence des décrets exécutifs et réglementations pour établir les permis de construire pour la réhabilitation de l'habitat ancien individuel.

L'enquête sociale a rendu possible l'évaluation de la participation citoyenne aux opérations de réhabilitation en présence de soutien de l'état par des aides et des crédits possibles.

³⁵ - l'arrêté interministériel du 13 septembre 2008 fixant les modalités d'applications du décret exécutif n° 94 – 308

correspondants au 4 octobre 1994 défissent les règles d'interventions de la caisse nationale du soutien financier des ménagères octroyées sous forme d'une aide à la réhabilitation.

³⁶ - Le décret exécutif n° 16 – 55 correspondant au février 2016, fixant les conditions et modalités d'intervention sur les tissus urbains anciens.

1.6.4 Recommandations

L'objectif de notre travail est de proposer une méthode pratique et une stratégie de réhabilitation de l'habitat ancien individuel à partir de l'étude contextuelle et l'enquête sociale avec les différents apports théorique sur la méthode et la processus de la réhabilitation.

1.6.4.1 Vide juridique et réglementaire

- Trouver une solution aux difficultés du quartier de Sidi Sahraoui déjà évoquées (révision du POS)
- L'absence des décrets exécutifs et réglementaires pour la réhabilitation de ce patrimoine.
- Le vide juridique en matière de financement de patrimoine.
- La mise en place d'une loi de réhabilitation de l'habitat ancien individuel qui touche différents aspects surtout administratifs, techniques et financiers.

1.6.4.2 Sensibiliser les habitants :

- Sensibiliser les habitants à l'importance de la participation pour la réhabilitation de son habitat .
- Changer la vision des habitants envers leurs maisons anciennes patrimoniales et insérer l'aide à la conservation et réhabilitation cet héritage architectural.
- Trouver des solutions de la prise en charge de ce patrimoine architectural.

1.6.4.3 Limiter la recherche :

L'enquête s'est déroulée sur l'affirmation des hypothèses de la participation des habitants ainsi que les indicateurs qui définissent la concrétisation d'une démarche logique.

1.6.4.4 Le financement de l'opération :

La réhabilitation demande beaucoup d'argent que le propriétaire ou les locataires seuls ne peuvent apporter, donc il faudra penser à une formule d'aide au financement pour la population.

1.6.5 Synthèse :

1.6.5.a Etablissement d'une méthodologie

Le noyau historique de la ville de Médéa constitue un patrimoine inestimable à sauvegarder et préserver, elle est un lieu architectural marginaliser qui doit-etre intégré socialement et culturellement afin qu'il participe au développement économique et social de la ville et favorise le tourisme de la ville grâce à de l'existence du musée Dar el Amir, un édifice est classé au niveau mondial.

Ce dernier est un attrait de touristique majeur.

Notre étude contextuelle et l'enquête sociale ont permis de connaître les problèmes et les causes de dégradation de l'habitat ancien individuel dans le noyau historique de la ville de Médéa.

- Le noyau historique a connu des transformations non contrôlées sur le plan architectural qui a long terme se traduisent par la perte définitive de son âme.

- Aussi notre étude reste un terrain d'expérimentation pour les interventions de réhabilitation, d'où la nécessités de développer une méthodologie locale à partir de nos connaissances sur les méthodes universelles et les expériences étrangères étudiées.

- Ainsi la prise en charge de ce patrimoine qui devrait permettre de le protéger, de le réhabiliter, le développer et de le faire participer au développement de la ville, à condition d'avoir des subventions pour les désireux de réhabiliter.

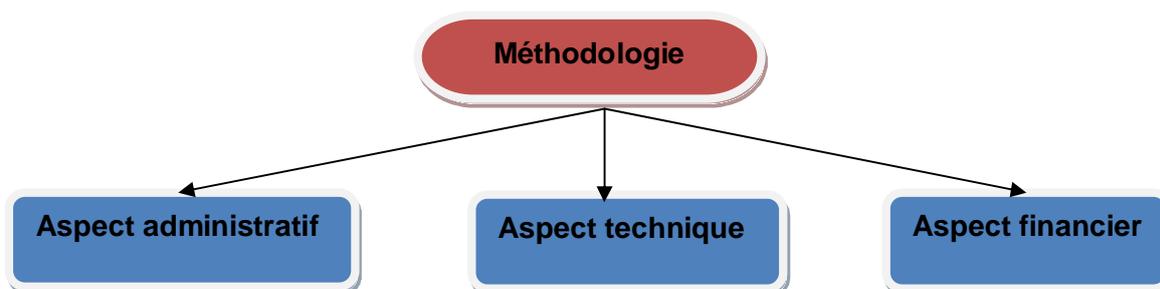
- Si les autorités locales prennent l'engagement public d'apporter l'aide technique et financière de l'état à tous ce qui voudraient réhabiliter leur habitat. On va prendre les objectifs de la réhabilitation de ce patrimoine à trois échelles :

- échelle patrimoniale : la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti.

- échelle architecturale : cette opération consiste à améliorer les conditions de vie des habitants et renforcer les constructions dégradées et conserver les valeurs architecturales patrimoniales.

- échelle sociale : lutter contre la pauvreté, développer la mixité social, répondre aux aspirations des habitants.

Donc la réussite et l'application d'une opération de réhabilitation de l'habitat ancien individuel nécessite une loi ou un décret portant l'orientation de cette opération qui touche différents aspects, administratifs, techniques et financières. L'objectif principal est l'établissement d'une méthodologie qui consiste à étudier les procédures de réhabilitation de l'habitat ancien individuel dans le noyau historique de la ville de Médéa en particulier. Ces procédures touchent différents aspects tel que l'aspect administratif, technique et financier.



Organigramme 10 : méthodologie de réhabilitation de l'habitat ancien individuel.

a.1 Aspect administratif :

a.1.1 La gestion de l'opération : la préparation de cette opération se fait par :

1 - Les organismes concernés.

2 - La commission technique concernée par cette opération, elle est composée par des techniciens compétents dans le domaine.

3 - Etablissement d'une autorisation administrative : après la préparation du dossier technique qui comporte l'étude préliminaire et exécution, il faut établir une autorisation administrative par les autorités concernées.

a. 2 Aspect technique :

a.2.1- Détermination des études d'intervention : cette partie consiste à étudier les spécificités locales des constructions anciennes, elle comporte deux volets :

a.2.2 - une étude préliminaire : dans cette partie nous allons :

a – Déterminer du périmètre d'intervention.

b – Faire le diagnostic, l'expertise technique du bâti et les relevées de l'état de lieux.

c – Définir le type d'intervention et les actions spécifiques ainsi que l'estimation du montant de l'étude d'exécution.

a.2.3 - une étude d'exécution : après l'approbation de l'étude préliminaire par la commission concernée, nous établirons l'étude qui comporte trois volets.

a – Application des règles d'urbanisme et de construction.

b – Etablissement du dossier technique d'exécution.

c – L'estimation financière des opérations d'intervention.

a.2.4 - La réalisation des opérations d'intervention

1 – Si l'opération nécessite une intervention profonde les autorités locales garantissent le relogement provisoire.

2 – L'établissement d'un bilan physique et financier.

a. 3 - Aspect financier : l'aspect financier reste de la compétence de l'autorité autorisée.

1.6.5. b possibilités de financement :

Malgré l'état de dégradation de ce patrimoine, il n'existe aucune intervention des autorités locales, car la programmation de ce secteur privé ne les concerne pas. Les autorités compétentes dont le dialogue dans ce domaine sont : les responsables concernés de la wilaya, OPGI , DUAC et direction de la culture Les autorités mentionnées ci – dessus n'interviennent que dans le cadre du logement collectif. Mais leurs interventions sont rares et sans réelle stratégie d'intervention, se restreignant à quelques opérations ponctuelles et conjoncturelles de réfections de revêtements, des voiries et espaces publics et de blanchissement des façades des immeubles (biens OPGI). (voir annexe wilaya ; blanchissement des façades).

Dans notre étude analytique des expériences étrangères, nous avons appris comment trouver les moyens de financement des projets de réhabilitation de l'habitat ancien, conformément aux aides financières accordées par l'état aux classes fragiles et moyens. Selon l'enquête sur terrain menée auprès des habitants ciblés, nous pouvons trouver des solutions similaires pour la réhabilitation de l'habitat ancien individuel (secteur privé). Si nous parvenons à trouver et à mettre en œuvre des solutions financières, nous aurons sauvé ce patrimoine qui est en état de péril.

Ces solutions peuvent être obtenues à partir des lois municipales et d'état avec la participation des citoyens et des crédits bancaires accordés aux classes moyens.

Conclusion générale

5 Conclusion générale et recommandation

L'Algérie a hérité de son histoire d'un riche patrimoine bâti qui constitue un legs historique d'une grande diversité typologique, témoignant des différentes civilisations qui se sont succédées sur la terre Algérienne.

Médéa à l'instar des autres villes historiques est considéré parmi les villes les plus anciennes « histoire de trois villes »³⁷, elle a connu le passage de nombreuse civilisations et cultures, vu l'étude historique de la ville de Médéa, une longue histoire reflète l'identité de la ville par la présence des édifices et des quartiers historiques caractérisés par la prédominance de l'habitat. L'objet de ce travail est la réhabilitation de ancien individuel qui représente 84 % du patrimoine bâti. Ce patrimoine est en état de péril et de dégradation, devant cet état de fait, l'opération de réhabilitation s'avère être plus qu'une nécessité.

Dans le manque d'outils méthodologiques et stratégies de réhabilitation, nous allons établir un manuel pratique des procédures de réhabilitation de l'habitat ancien individuel dans le noyau historique de la ville de Médéa. Ce manuel est le résultat de l'ensemble des recommandations suite à par l'ensemble des conclusions de recherche théorique, thématique et contextuelle, aussi il pourra devenir un instrument de réhabilitation et de conservation.

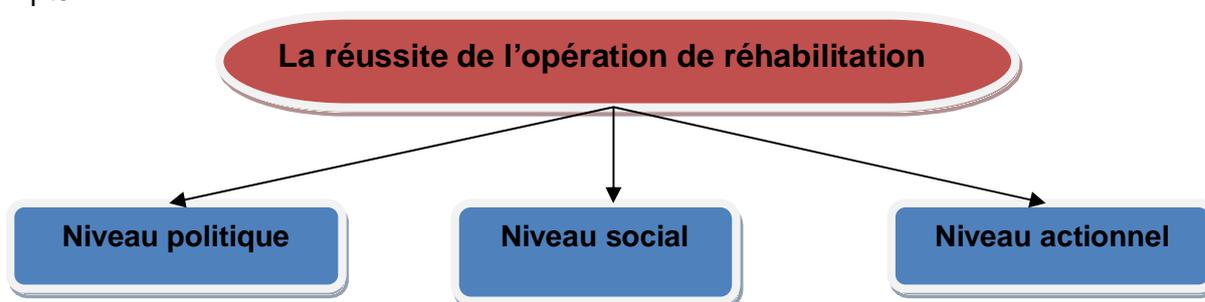
5.1 - Définir les objectifs politiques, social et action.

5.2 - Définir les possibilités des financements.

5.3 - Elaboration des scénarios d'intervention à partir des possibilités de financement.

5.4 - Définir des méthodes.

Pour la réussite et l'amélioration de cette opération, beaucoup de considération sont à prendre en compte :



Organigramme 11 : réussite d'une opération de réhabilitation de l'habitat ancien (élaboré par l'auteur) .

³⁷ - le berceau de la civilisation et hymne à l'authenticité, 2010.et palais demeures d'Alger à la période ottomane, LUCIEN GOLVIN, France, novembre 1988

5.1 Les objectifs politiques, social et action :

5.1. a Niveau politique : la bonne stratégie dépendra de l'action des politiciens avec des objectifs bien arrêtés.

Tableau 07 : les objectifs au niveau politique (élaboré par l'auteur).

Niveau politique	Définir une bonne stratégie
	<ul style="list-style-type: none"> - diminuer la crise de logement par la réhabilitation de l'habitat ancien - Améliorer les conditions de vie de la population qu'il accueille. - Lutter contre la pauvreté et éviter l'exclusion sociale. - conserver et le remettre en valeur le patrimoine bâti. - Instaurer des instruments de financement. - Intégrer le secteur privé et l'encadrer de manière efficace.
	La création des différents secteurs privés concernés
	<ul style="list-style-type: none"> - La création d'institution spécialisée dans les domaines de réhabilitation et de restauration des bâtis anciens dans le secteur de l'habitat. - La qualification et l'expérience des principaux intervenants (bureaux d'études, entreprise de bâtiments engagés dans les opérations de réhabilitation des bâtis anciens secteur habitat. - Des entreprises de bâtiment ayant une main d'œuvre spécialisée dans le domaine des chantiers.
	La création des équipes pluridisciplinaires
	<ul style="list-style-type: none"> - Des architectes ayant une bonne préparation scientifique et une connaissance profonde des typologies des bâtis anciens dans le secteur l'habitat . - Des techniciens compétents ayant une maîtrise parfaite des matériaux et des techniques de construction traditionnelle. - Créer des réseaux d'experts transnationaux (des ingénieurs, des historiens restaurateurs, des archéologues et) ayant une bonne expérience dans le domaine réhabilitation et conservation. - Instaurer de l'instrument du financement par des moniteurs confirmés dans le domaine montage des opérations sur le patrimoine bâti, concernant le montage technique, administratif et financier des interventions.

5.1.b Niveau social et actionnel :

Tableau 08 : les objectifs au niveau social et actionnel (élaboré par l'auteur).

<p>Niveau social</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Sensibiliser les habitants au patrimoine et ses valeurs pour les transmettre aux futures générations impliquer les usagers de l'habitat ancien, entendre leurs besoins et leurs attentes pour avoir une bonne stratégie. - Création des associations d'habitants représentants pour avoir une démocratie participative. - Intégrer des avocats pour connaître les droits financiers immobiliers et économiques pour le montage des opérations. - Encourager la participation des habitants et les commissions des quartiers. - Former les différentes parties de la société civile , les élus et décideurs le grand ainsi que les professionnel concernés et les habitants. <p>Organiser des séminaires et des colloques pour sensibiliser aux opérations de réhabilitation et les faire connaître du grand public.</p>
<p>Niveau action</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Recycler la main d'œuvre spécialisé dans le domaine de réhabilitation. - Trouver les moyens de formation comme les écoles formation qualifiante. - Changer la vision des habitants envers leurs maisons anciens patrimoniaux et insérer l'aide de conserver et réhabiliter cet héritage architectural. - Améliorer et développer la démarche de réhabilitation de l'habitat ancien et trouver les solutions pour la prise en charge. - Instaurer une bonne stratégie de réhabilitation de l'habitat ancien individuel dans le noyau historique de la ville de Médéa en particulier et le contexte en général , car le problème financier handicape cette opération- réhabilitation - dans le secteur privé à cause de l'inexistence des ressources financières étatique et devant une population pauvre et incapable de réhabiliter ses maisons. Il faut apprendre des solutions équivalentes pour réhabiliter ce patrimoine en prendre les expériences Marocaine, Tunisienne et Bolognaise comme modèle de références.

5.2 Les possibilités des financements.

L'enquête menée nous a conduits aux conclusions suivantes :

5.2.1 Implication des habitants au financement de réhabilitation de leur habitat.

Tableau 09 : des implications des habitants (élaboré par l'auteur).

Les possibilités des financements	Description
Les citoyens impliqués aux financements	<ul style="list-style-type: none"> - des habitants sont dans la mesure de prendre en charge les travaux de réhabilitation de leur maison par leurs propres moyens si l'état n'intervient par des programmes d'aide. - des habitants peuvent intervenir dans la réhabiliter de leur maison si l'état peut soutenir par un certain pourcentage du cout total de la réhabilitation.
Les citoyens non impliqués aux financements	<ul style="list-style-type: none"> - des habitants sont dans l'incapacité de subvenir aux charges des travaux et ils ont besoin d'un programme social.

5.3 Elaboration des scénarios d'intervention à partir des possibilités de financement :

Les tableaux précédents indiquent les possibilités de financement de la réhabilitation de l'habitat ancien individuel dans les quartiers du noyau historique de la ville de Médéa.

5.3.1 Le premier scénario :

Si les autorités locales prennent l'engagement public d'apporter l'aide technique et financière de l'état à tous ceux qui voudraient réhabiliter leurs maisons dans le cadre de la conservation d'un patrimoine bâti.

5.3.2 Le deuxième scénario :

- Si les citoyens veulent réhabiliter leurs maisons par leurs propres moyens.
- Exploitation des nouvelles procédures de l'état concernant les aides octroyées pour la réhabilitation de l'habitat selon l'arrêté interministériel du 13 septembre 2008. Si les citoyens bénéficient des aides conclus dans cet arrêté.

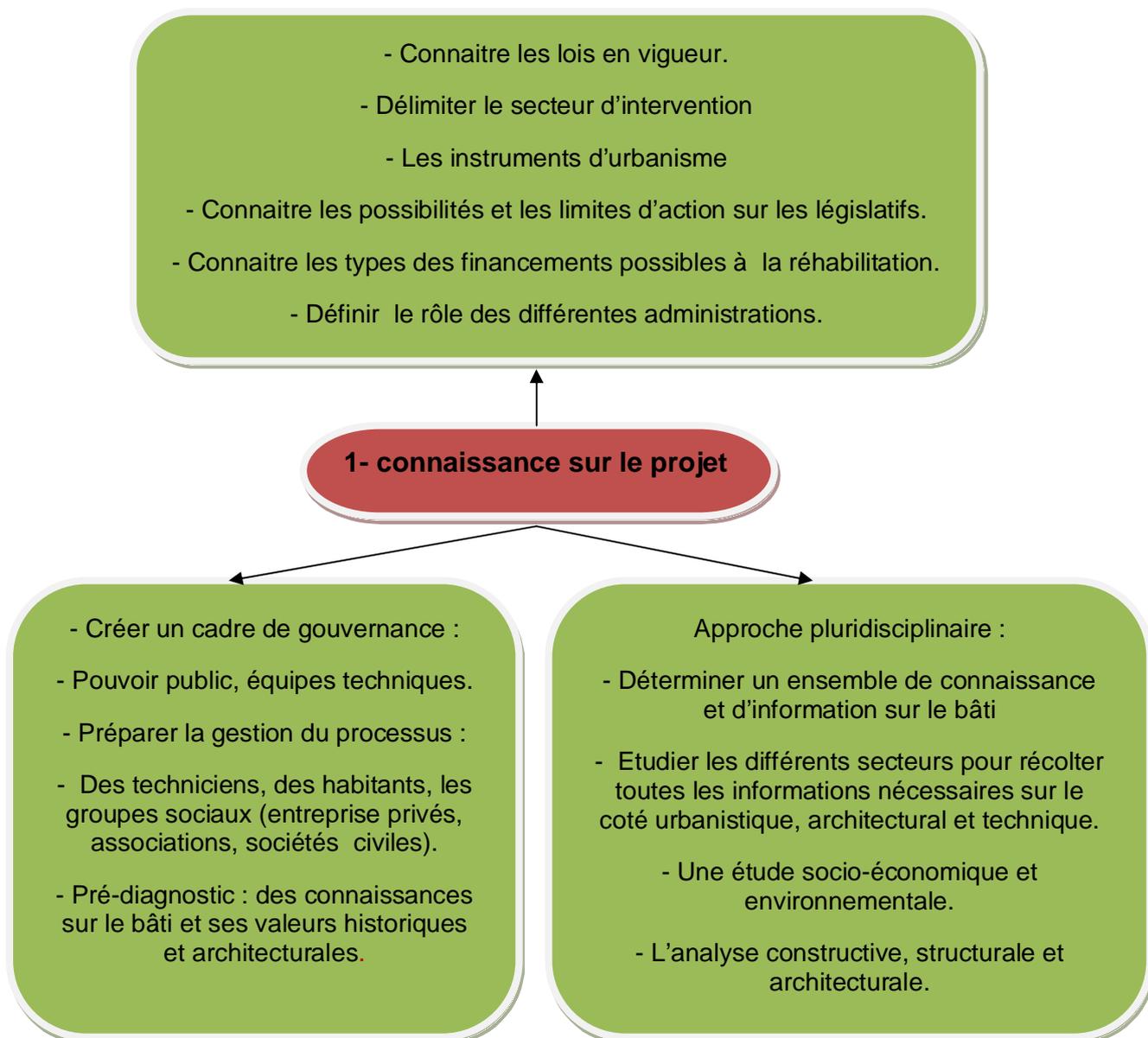
5.4 Définir des méthodes :

5.4.1 La première méthode (le premier scénario) :

- Si les autorités locales prennent l'engagement public d'apporter l'aide technique et financière de l'état à tous ceux qui voudraient réhabiliter leurs maisons dans le cadre de la conservation d'un patrimoine bâti.

Avant de nous lancer dans un projet de réhabilitations de l'habitat individuel, nous avons identifié une méthodologie d'étude spécifique consistant à suivre les étapes suivantes :

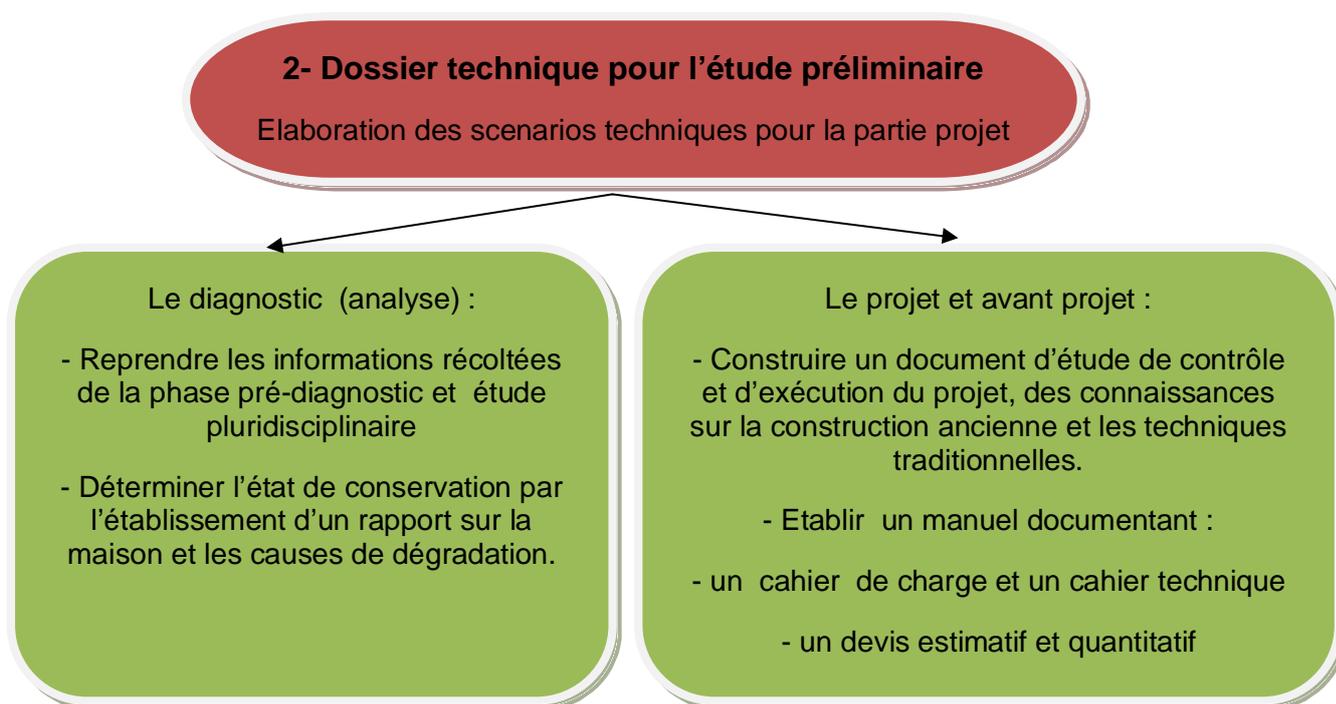
1- connaissance sur le projet



Organigramme 12 : les étapes à suivre avant les travaux de réhabilitations

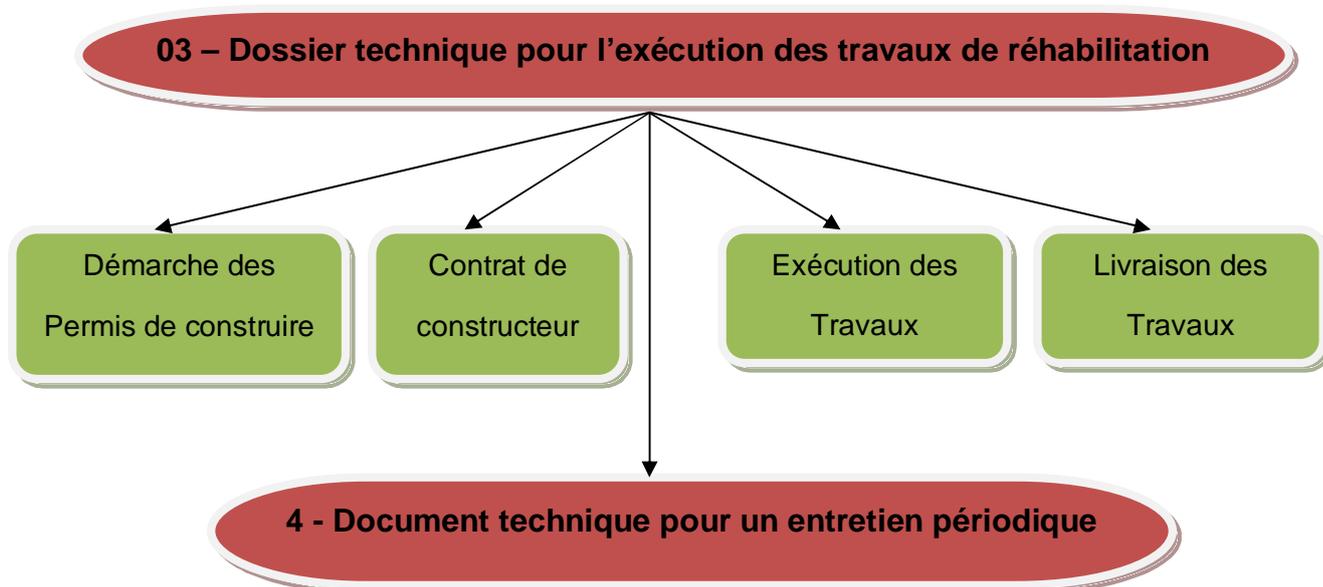
(élaboré par l'auteur)

2- Dossier technique pour l'étude préliminaire



Organigramme 13 : dossier technique pour l'étude préliminaire, (élaboré par l'auteur)

03 – Dossier technique pour l'exécution des travaux de réhabilitation



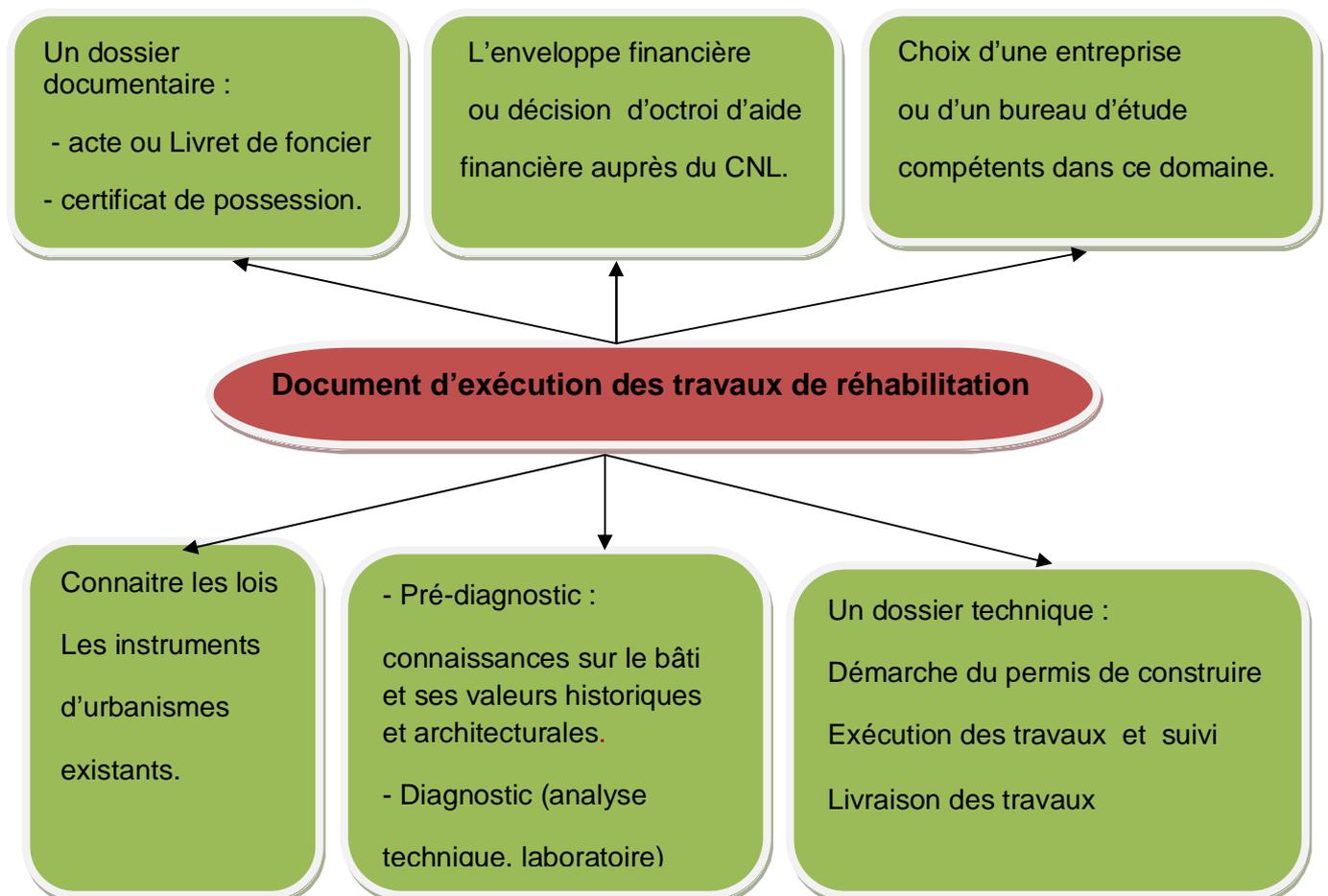
Organigramme 14 : Dossier technique pour l'exécution des travaux de réhabilitation

5.4.2 La deuxième méthode (le deuxième scénario) :

- Si les citoyens veulent réhabiliter leurs maisons par leurs propres moyens.
- Exploitation des nouvelles procédures de l'état concernant les aides octroyées pour la réhabilitation de l'habitat selon l'arrêté interministériel du 13 septembre 2008. Si les citoyens bénéficient des aides conclus dans cet arrêté.

Dans ce cas nous pouvons développer une méthodologie spéciale pour les institutions privées et les bureaux d'étude spécialisés dans ce domaine .et sensibiliser les habitants à la nécessité de les utiliser pour réhabiliter leurs maisons conformément aux lois et techniques en vigueur dans ce domaine.

Les étapes à suivre dans les deux possibilités de financement :



**Organigramme 15 : Dossier technique pour l'exécution des travaux de réhabilitation
Secteur privé**

Liste des organigrammes

Organigramme 01 : les étapes à suivre dans les méthodes participatives.....	p : 18
Organigramme 02 : processus de réhabilitation des bâtiments traditionnels (Tome 01).....	p : 20
Organigramme 03 : les étapes à suivre de la méthode rehabimed).....	p : 20
Organigramme 04 : les objectifs et les rôles des ateliers SIRCHAL.....	p : 20
Organigramme 05 : procédure de réhabilitation d'un ancien bâti.....	p : 27
Organigramme 06 : méthode d'intervention exemple Bologne	p : 29
Organigramme 07 : méthode opération pilote de réhabilitation et action sociale.....	p : 32
Organigramme 08 : composantes d'un projet de réhabilitation.....	p : 45
Organigramme 09 : l'échec d'une opération de réhabilitation.....	p : 48
Organigramme 10 : Méthodologie de réhabilitation de l'habitat ancien individuel	p : 70
Organigramme 11 : réussite d'une opération de réhabilitation de l'habitat ancien.....	p : 72
Organigramme 12 : les étapes à suivre avant les travaux de réhabilitations.....	p : 77
Organigramme 13 : dossier technique pour l'étude préliminaire.....	p : 78
Organigramme 12 : dossier technique pour l'exécution des travaux.....	p : 78
Organigramme 13 : dossier technique pour l'exécution des travaux, secteur privé.....	p : 79

Liste des tableaux

Tableau 01 : les éléments de planification d'une méthode participative.....	p : 17
Tableau 02 : Les processus de réhabilitation pour un bâtiment ancien	p : 25
Tableau 03 : la méthodologie d'intervention Bologne	p : 30
Tableau 04 : étude comparative des exemples étudiant.....	p : 44
Tableau 05 : La stratégie d'intervention de chaque pays	p : 45
Tableau 06 : l'état de dégradation de l'habitat individuel.....	p : 66
Tableau 07 : les objectifs au niveau politique.....	p : 73
Tableau 08 : les objectifs au niveau social .et actionnel	p : 74
Tableau 09 : l'implication des habitants	p : 75

Liste des images

Image 01 : une visite globale de la problématique du bâtiment, architecte et ingénieur.....	p : 21
Image 02 : connaitre la préoccupation de l'habitant (ancien histoire).....	p : 21
Image 03 : étude documentaire (acte, plan).....	p : 21
Image 04 : reprendre les aidées du promoteur et analyser leur faisabilité.....	p : 22
Image 05 : trois exemples de bâtiments restaurés avec des critères différents.....	p : 23
Image 06 : Centre Storico – Bologne -	p : 28
Image 07 : Bologne 1969.....	p : 28
Image 08: maison Zaouïa Abbassia	p : 33
Image 09 : maison Hart Soura.....	p : 33
Image 10 : maison quartier Mellah	p : 33
Image 11 : exercices pratiques dans les trois maisons, les habitants au cours du séminaire.....	p : 34
Image 12 : le maire de la médina avec les habitants.....	p : 34
Image13 : maison Zaouïa Abbassia, avant les travaux.....	p : 35
Image14 : maison Zaouïa Abbassia, pendant les travaux.	p : 35
Image 15 : maison Zaouïa Abbassia, après les travaux.....	p : 36
Image 16 : maison Hart Soura, avant les travaux.....	p : 36
Image 17 : maison Hart Soura, pendant les travaux.....	p : 36
Image 18 : maison Hart Soura, après les travaux.....	p : 37
Image 19 : maison quartier Mellah avant les travaux.....	p : 37
Image 20 : maison quartier Mellah pendant les travaux.....	p : 37
Image 21 : maison quartier Mellah après les travaux.....	p : 38
Image 22 : Les enfants en pleine activité.....	p : 38
Image 23 : situation du quartier Hafsia Tunisie avant les travaux.....	p : 40
Image 24 : situation du quartier Hafsia Tunisie après les travaux.....	p : 41

Image 25 : situation du quartier Hafsia Tunisie avant les travaux.....	p : 41
Image 26 : situation du quartier Hafsia Tunisie après les travaux.....	p : 41
Image 27 : situation du quartier Hafsia Tunisie avant les travaux.....	p : 42
Image 28: situation du quartier Hafsia Tunisie après les travaux.....	p : 42
Image 29 : situation du quartier Hafsia Tunisie avant les travaux.....	p : 42
Image 30: Photo, situation du quartier Hafsia Tunisie après les travaux.....	p : 42
Image 31 : perspectives de la rue à l'époque coloniale (rue Larbi Ben M'hidi)	p : 46
Image 32 : des immeubles, rue Larbi Ben M'hidi, avant les travaux	p : 47
Image 33 : des immeubles, rue Larbi Ben M'hidi, après les travaux	p : 47
Image 34 : photo de l'aqueduc.....	p : 49
Image 35 : photo Bâb Sidi Barkani.....	p : 50
Image 36 : photo, Bâb El Dzair	p : 50
Image 37 : photo Bâb Sahraoui.	p : 50
Image 38 : photo Bâb El ghort.	p : 50
Image 39 : photo Bâb El Akouas	p : 50
Image 40 : photo Dar El Amir	p : 51
Image 41 : photo, mosquée hanafite.....	p : 51
Image 42 : photo, mosquée Si di Slimane.....	p : 51
Image 43: photo, mosquée (rouge) El Ahmar	p : 51
Image 44 : photo, mur de l'enceinte.....	p : 52
Image 45: La poste (photo archive)	p : 53

Liste des cartes

Carte 01 : plan de situation de quartier Hafsia.....	p : 40
Carte 02 : Carte, situation de la ville de Médéa.....	p : 49
Carte 03 : Carte, période ottomane	p : 49
Carte 04 : carte des portes ancien	p : 50
Carte 05 : carte, Médéa avant 1830.....	p : 51
Carte 06 : cartes des additions (1837 -1867).....	p : 52
Carte 07 : carte, des additions (1867 – 1915).).....	p : 53
Carte 08 : carte, des additions (1915 – 1962).....	p : 53
Carte 09 : carte, Médéa 1974.....	p : 54
Carte 10 : carte, des structures urbaines et les éléments des permanences.....	p : 55
Carte 11 : carte, du noyau historique.....	p : 56
Carte 12 : carte, situation juridique.....	p : 57
Carte 13 : carte, typologie des tissus existants.....	p : 57

Liste des photos

Photo 01: habitation colonial vers 1880.....	p : 52
Photo 02: photo, Synagogue.....	p : 52
Photo 03: habitation traditionnels (style moresque et néo-moresque).....	p : 57
Photo 04: habitation colonial.....	p : 58
Photo 05: habitation précolonial ((mixte).....	p : 59
Photo 06: ruelle étroite.....	p : 60
Photo 07: habitation en dégradation en ruine et très avancée.....	p : 61
Photo 08 : habitation en dégradation avancée.....	p : 61
Photo 09 : habitation, état moyen.....	p : 61
Photo 10 : habitation, en bon état.....	p : 62
Photo 11 : dégradation du plancher et toiture (cas d'urgence).....	p : 65
Photo 12 : des nouvelles constructions.....	p : 67
Photo 13 : ruelle étroite.....	p : 67

Abréviations

APC : assemblée populaire communale.

DAL : direction de l'administration locale.

DUAC : direction d'urbanisme et de l'architecture et de la construction.

DEP : direction d'équipement public.

DL : direction du logement.

CNL : caisse national du logement.

AGRFUM : agence de gestion et de régulation foncière et urbaines de la wilaya de Médéa

OPGI : office de la promotion et de la gestion immobilière.

DGI : direction de la gestion immobilière au ministère de l'habitat et de l'urbanisme.

CTC : centre technique de la construction.

PAW : plan d'aménagement de la wilaya .

PDAU : plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.

PLL : plan local d'urbanisme.

PPSMVSS : plan permanent de sauvegarde et mise en valeur secteur sauvegarde.

POS : plan d'occupation des sols.

CES : coefficient d'entreprise du sol.

COS : coefficient d'occupation du sol.

AADL : agence d'amélioration et du développement du logement.

ANRU : Agence national de rénovation urbaine.

CDU : centre de documentation de l'urbanisme.

DD: développement durable

HBM : habitat bon marché

HLM : habitat à loyer modéré

HVS : habitat et vie sociale

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

Les ouvrages

- CLAIRE et Michel Duplay, méthode illustrée de création architecturale, édition moniteur, paris 1982
- EPAU, Méthode de réhabilitation d'un centre historique - Diagnostic d'un quartier Ben M'hidi Alger - .Alger : Editions, Les Alternatives Urbaines 2013.
- JEAN – Paul Lacaze, Réhabilitation des quartiers anciens et de l'habitat existant , 1990 .
- JOFFROY Pascal, Réhabilitation des bâtiments, conserver, améliorer, restructurer les logements et les équipements, le 22/12/1999, code EAN .13 .
- LUCIEN GOLVIN, palais et demeures d'Alger à la période ottomane, France novembre 1988.
- L'art de la thèse, Michel Beaud, comment préparer et rédiger un mémoire de master, une thèse de doctorat ou tout autre travail universitaire à l'ère du Net, Edition La Découverte , paris , 1985 , 1994 , 2001 , 2003 , 2006 .
- MERLIN Pierre et CHOAY Françoise, dictionnaire de l'urbanisme et l'aménagement, Edition PUF, paris 1988.
- RACHID Hamidou, Le logement un défi, septembre 1989.
- ZOUKH Abdelkader (ancien wali du Médéa), Médéa berceau de la civilisation et hymne à l'authenticité, 2010.
- ZUCHELLI Alberto, introduction à l'urbanisme opérationnel.

Les rapports

- Dossier portant proposition de création du secteur sauvegarde de la vieille ville de Médéa, direction de la culture, ben Hamouche Mustapha, Mer Phil doctorat d'état et Menouar wassila
- POS du noyau historique de la ville de Médéa.
- Révision du PDAU de la ville de Médéa 2009.

Les sites d'internet

- JALEL BERREBET, Méthodologie d'un mémoire de recherche pour un Master de recherche, octobre 2013. Google chrome.
- Bibliothèque de sciences Po Grenoble, Rédiger et mettre en forme son mémoire Novembre 2016.
Google chrome
- LUCIEN GOLVIN, palais Brigitte Colin, des quartiers historiques pour tous, une approche sociale et humaine pour une revitalisation durable, paris, septembre 2008, Google chrome
- Méthode Rehabimed pour la réhabilitation de l'architecture traditionnelle méditerranéenne, (guide pour la réhabilitation des bâtiments traditionnels), Xavier Casanova, Barcelone, le 30 aout 2005,
Google chrome.
- Rétrospective et actualité de la réhabilitation en Algérie, colloque international, Oran Algérie, du 19 au 21 octobre 2008, Réhabilitation et revitalisation urbaine à Oran , Google chrome .
- Méthode Rehabimed – Architecture traditionnelle méditerranéenne Tome 01 : réhabilitation ville et territoire, Xavier Casanova, Barcelone : 30/6/2007, Google chrome .
- Méthode Rehabimed – Architecture traditionnelle méditerranéenne Tome 02 : réhabilitation bâtiments, Xavier Casanova, Barcelone : 30/6/2007 , Google chrome :
- Méthodes participatives, guide pour l'utilisateur, Fondation Roi Baudouin, mars 2006 , Google chrome .
- François Aballa, la réhabilitation de l'habitat ancien, Bologne la rouge 1996 , Google chrome .
- Rehabimed opération pilote et action sociale à Marrakech - Maroc -, amélioration du cadre de vie traditionnel, Google chrome .
- M. Hachouf, Objectif et stratégie de réhabilitation urbaine, application au patrimoine coloniale Bâti. Google chrome.
Action de sauvegarde, projet de restauration et réhabilitation urbaine Hafsia et Oukalas, la réhabilitation des quartiers de l'habitat, Google chrome.
- Larousse .fr / dictionnaire français ; Http / www.google ,
- M. Hachouf, objectifs et stratégies de la réhabilitation urbaine (application au patrimoine colonial bâti), 2008 , Google chrome :

- Jellal Abdelkafi, programme national de requalification urbaine, réhabilitation des quartiers anciens Médinas de Tunis, Sousse, Kairouan et Sfax, 15 /4/2015, Google chrome .
- Le parc de logements existants dans les centres historiques des villes Tunisienne 10/9/2014 .
Google chrome .

Les thèses et les mémoires

- Djedi Hadjer, Contribution à une méthodologie de réhabilitation urbaine durable, Mémoire magistère, école polytechnique d'architecture et d'urbanisme, EPAU, 27/05/2012.
- TAKDENTI Sabrina, Revitalisation du quartier Sidi Sahraoui du centre historique de la ville de année 2015/2016 ,Médéa. Mémoire master 02, institut d'architecture et d'urbanisme de l'université de Blida.
- OGGADI Iman réhabilitation du tissu de Larbi ben M'hidi à Alger, Mémoire master 02 école polytechnique d'architecture et d'urbanisme, EPAU, octobre 2016 .
- Rahal Kaoutar, reconstruire la ville sur la ville, stratégie des acteurs privés dans les tissus coloniaux, mémoire magistère, université badji Mokhtar Annaba, 2011/2012. Merbouche Ahmed, la régénération des quartiers des grands ensembles sous la vision du projet urbain (Médéa), 2016/2017.

Les lois et les décrets

- Arrêté interministériel du 13 septembre 2008 fixant les modalités d'application du décret exécutif n° 94-308, correspondant au 4 octobre 1994 détenant les règles d'intervention de la caisse nationale du logement en matière de soutien financier des ménages.
- Décret exécutif n° 16-55 du 1^{er} février 2016 fixant les conditions et modalités d'intervention sur Les tissus urbains anciens.
- Politique gouvernementale dans le domaine de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville .Septembre 2015.
- Journal officiel de la république algérienne du mars 2006, loi n° 06-06 du 20 février 2006 portant Loi d'orientation de la ville .
- Journal officiel de la république algérienne du 17 juin 1988, loi n°98-04 du 15 juin 1988 relative à la protection du patrimoine culturel.
- Journal officiel de la république algérienne du 18 janvier 1967, ordonnance n°67-24 du 18 janvier 1967 portant code de la commune.
- Journal officiel de la république algérienne du 23 mai ordonnance n°69-38 du 23 mai 1969 portant code de la wilaya

Les annexes

Annexe 01

Enquête sociale

Annexe 01 : Enquête sociale (questionnaires).

Dans le cadre de la préparation d'un mémoire de recherche sur la réhabilitation de l'habitat ancien dans le noyau historique de la ville de Médéa, nous effectuons une enquête sur la réhabilitation de l'habitat dans l'objectif de récolter le maximum de renseignement et d'information, afin de trouver les solutions convenable pour améliorer et réhabiliter ce patrimoine architectural qui est en état de péril, une visite des quartiers historiques nous a permis de collecter des informations au sujet des problèmes existents et définir la typologie de l'habitat existante dans le centre historique.

Questionnaires :

Avant d'établir une procédure pour la réhabilitation de l'habitat ancien dans le noyau historique Et pour voir si les habitants voudraient réhabiliter leurs habitations, nous avons passé des questionnaires auprès des propriétaires. Ces questionnaires vont nous permettre de mieux connaître leur besoin en matière des travaux d'amélioration de l'habitat et trouver des solutions pour la prise en charge de la réhabilitation de ce patrimoine architectural.

01- Vous êtes propriétaire, copropriétaire, locataire ?

01 - هل أنت مالك هو مستأجر, او مالك مشترك ?

02- d'après vous quelles sont les causes principales de dégradation de l'habitat ancien ?

02 – ما هي الأسباب الرئيسية لتدهور المنازل القديمة ? .

3 - aviez – vous porté des modifications à votre maison ? Lesquelles ?

03 – هل قمت بتعديلات لمنزلك ? ما هي ? .

4 - Est – ce que vous avez entrepris des actions d'entretiens? Lesquelles ?

04 - هل قمت بأشغال صيانة لمنزلك ? ما هي ? .

5- Les travaux que vous avez envisagé ou que souhaitez effectuer ?

05 - ها هي أشغال الترميم التي حضرتها أو تريدها ? .

06 - les sources financières étaient faibles pour la réhabilitation de ce patrimoine, avez –vous trouvé d'autres ressources de financement ?

06 – المصادر المالية لإعادة تأهيل هذا التراث ضعيفة و منعدمة, هل تجدون حلول مناسبة ? .

07 – Dans le cadre des nouvelles procédures de l'état concernant les aides octroyés pour la réhabilitation de l'habitat, vue l'arrêté interministériel du 13 septembre 2008, des aides octroyés par les autorités locales, avez- vous faire une demande d'aide pour la réhabilitation de votre habitat ?

07 – في إطار إجراءات الدولة الجديدة المتعلقة بالمساعدة الممنوحة لإعادة تأهيل السكنات المتدهورة في ضوء القرار المشترك 2008 هل قمتم بطلب مساعدة من هذا النوع ؟ .

08 - Si vous bénéficiez de ce genre d'aide, est –ce que vous êtes prêt à contribuer à la réhabilitation de votre propriété (habitat ?

08 - إذا استفدت من هذا النوع من المساعدات, هل تساهم بنسبة لترميم منزلك ؟

09 - Accepteriez- vous d'être relogé ailleurs le temps de la réhabilitation si nécessaire ?

09 - هل توافق علي عن يتم نقلك إلى مكان آخر في وقت إعادة تأهيل منزلك ؟ .

10- pensez - vous que les autorités locales rependent à vos besoins, attentes en matiere de Réhabilitation de l'habitat ? .

10 – هل تعتقد أن السلطات المحلية تأخذ بعين الاعتبار طلباتكم لإعادة تأهيل منازلكم ؟ .

11 - la prise en charge pour la réhabilitation de ce patrimoine, demande des soutiens auprès des autorités locales pour prendre en considération votre demande, aviez-vous organisé des comités de quartier, des syndics, des associations pour vous soutenir ?

11 – تولي مسؤولية دعم إعادة تأهيل هذا التراث , يتطلب تدخل لأخذه بعين الاعتبار , هل قمتم بتأسيس لجان أحياء أو جمعيات ؟

12 - si vous vouliez réhabiliter votre habitat par vous propres moyens prendriez- vous l'avis des professionnels pour vous établir une méthode scientifique afin de mener à bien les travaux ?

12 – إذا أردتم ترميم منازلكم بمصدركم المالي الخاص, هل تستشرون أصحاب الاختصاص لدراسة طلبكم حسب الطرق العلمية ؟

13 - si vous ne trouvez pas des solutions financières pour la réhabilitation de votre habitat qui parait inhabitable, avez – vous fait une demande de logement social ?

13 – إذا لم تجدوا حل مصدر مالي لإعادة تأهيل منازلكم التي أصبحت غير لائقة للسك , هل تقومون بطلب سكنات اجتماعية ؟ .

14- Est –ce que vous êtes prêt à quitter votre quartier et mettre votre logement en location ?

14 – هل أنت على استعداد لترك حيك و استئجار منزلك ؟

Annexe 02

Les lois et les décrets

Annexe 03

Exemple de réhabilitation dans le cadre du l'arrêté interministériel

2008