



REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR & DE LA  
RECHERCHE SCIENTIFIQUE



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

**Mémoire de Master**

POUR L'OBTENTION DU DIPLOME DE MASTER 2

OPTION : ARCHITECTURE ET PROJET URBAIN

**Thème:**

**CONTRIBUTION A LA REVITALISATION DE LA  
CASBAH D'ALGER PAR LA RÉHABILITATION  
DE SA STRUCTURE HÔTELIÈRE.**

Présenté par : Encadré par :

**Mr. GHERBI Mustapha**

**Mr. KACI Mebarek**



**Année universitaire :**

**2016/2017**

## Remerciement

Tout d'abord, nous remercions le Dieu, notre créateur de nos avoir donné la force, la volonté et le courage afin d'accomplir ce travail modeste. A nos parents, qui nous ont comblés de leur soutien et nous ont voué un amour inconditionnel. Vous êtes pour nous un exemple de courage et de sacrifice continu, que cet humble travail témoigne mon affection, mon éternel attachement et qu'il appelle sur moi votre continuelle bénédiction. Nous adressons nos grands remerciements à notre encadreur « Mr KACI Mebark » pour ses conseils et ses dirigés du début à la fin de ce travail, Nous tenons également à remercier messieurs les membres du jury pour l'honneur qu'ils nous ont fait en acceptant de siéger à notre soutenance pour avoir fait la lecture de notre mémoire et l'intérêt qu'il a porté à ce travail et pour ses précieux conseils et remarques.

Finalement, nous tenons à exprimer notre profonde gratitude à tous ceux qui m'ont aidé de près ou de loin pour l'aboutissement de ce travail.

Ainsi que l'ensemble des enseignants qui ont contribué à notre formation



## Dédicace

J'ai l'immense plaisir de dédier ce travail à: Ceux que j'adore le plus au monde mes chers et affectueux PARENTS qui m'ont encouragé et m'ont toujours poussé sur le chemin de la réussite, Qu'Allah les garde & les protège.

A mes chères grand-mère A mes chères frères

A tous mes oncles, mes tantes, mes cousins et cousines que j'aime

Dédicace à mes proches

pour tous les moments uniques et très émouvants que nous avons passé ensemble durant ces années d'étude

Sans oublier tous les professeurs que ce soit du primaire, du moyen ,du secondaire ou de l'enseignement supérieur .

<b>I Chapitre I : INTRODUCTION GENERALE</b>	
I.1- Thématique générale du master : .....	02
I.2- Thématique de l'Atelier Architecture et Projet Urbain en Centre Historique .....	06
I.3- Choix du cas d'étude.....	07
I.4- Problématique .....	08
I.5- Hypothèse .....	09
1.6- Objectifs .....	09
I-7- Démarche méthodologique .....	09
I.8- Structure du mémoire .....	10
<b>Chapitre II : ETAT DE L'ART</b>	
Introduction .....	12
<b>II.1- FONDEMENT THEORIQUE DES NOTIONS DE REHABILITATION ET DE RENOVATION .....</b>	<b>12</b>
<b>II.1.1- DEFINITIONS .....</b>	<b>12</b>
II.1.1.1- La rénovation urbaine .....	12
II.1.1.2- La réhabilitation .....	12
II.1.2- Naissance de la notion de la réhabilitation dans le monde .....	13
II.1.2.1- Réformes urbanistiques et naissance de la notion du patrimoine urbain en Europe .....	13
II.1.2.2- Prémices de la notion de la réhabilitation urbaine et « la loi Malraux 1962 » .....	14
II.1.2.3- Lancement et codification de la notion de la réhabilitation .....	14
II.1.3- Naissance et évolution de la réhabilitation en Algérie .....	15
II.1.3.1- Assise réglementaire .....	15
II.1.3.2- Plan pratique .....	15
<b>II.1.4- LA METHODE REHABIMED DANS LA REHABILITATION .....</b>	<b>15</b>
II.1.4.1- La connaissance .....	15
II.1.4.2- Réalisation du projet .....	17
II.1.4.2.1- Diagnostic (synthèse) .....	17
II.1.4.2.2 - Réflexion et cadre de décision .....	17
II.1.4.2.3- Projet .....	17
II.1.4.2.4- travaux .....	18
<b>II.2- ANALYSE D'EXEMPLES DE REHABILITATION DES MEDINAS .....</b>	<b>19</b>
II.2.1- Dégradation des médinas .....	19
II.2.2- Les usagers des médinas .....	20
II.2.3- Objectifs de la réhabilitation des médinas .....	21
II.2.4- Le tourisme culturel et les médinas .....	21
II.2.5- Les fondouks dans les médinas .....	21
<b>II.3- La réhabilitation d'hôtel .....</b>	<b>24</b>
II.4.1- Opérations de réhabilitation sur les quartiers anciens d'Alger .....	26
II.4.1.1- Réhabilitation de la rue Ben M'hidi .....	26
II.4.1.2- Réhabilitation du Boulevard du 1er Novembre .....	26
II.4.1.3- Réhabilitation du Boulevard Zirout Youcef.....	26
II.4.2- La réhabilitation de l'architecture traditionnelle au Maroc .....	27
II.4.2.1- Opération pilote de RéhabiMed à Marrakech .....	27
II.4.2.2- Démarche suivie par RéhabiMed .....	28
II. 4.3- Réhabilitation de la médina de Tunis .....	
II.4.3.1- Association de sauvegarde de la médina de Tunis (ASM) .....	31
II.4.3.2- Projet de réhabilitation et d'embellissement du parcours urbain « de la Zitouna à Sidi Ibrahim » .....	31
<b>II.5- CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS .....</b>	<b>35</b>
II.6- Tableau récapitulatif des projets similaires .....	38
	38

<b>Chapitre III: CAS D'ETUDE</b>	
III.1- CONTEXTE GEOGRAPHIQUE .....	43
III.2- CONTEXTE HISTORIQUE .....	44
III.2.1- L'Antiquité .....	44
III.2.1.1- L'époque phénicienne .....	44
III.2.1.2- L'époque romaine .....	45
III.2.2- L'époque arabo-berbère .....	45
III.2.3- L'époque Turque .....	46
III.2.4- l'époque coloniale française .....	47
III.2.5- Synthèse .....	49
III.3- lecture typo-morphologique.....	50
III.3.1- Structure urbaine .....	50
III.3.2- lecture typologique.....	50
III.3.2.1- Typologie de base traditionnelle .....	50
III.3.2.2- Typologie de base du XIXème siècle.....	50
III.4.1-Structure d'hébergement hôtels fondouk dortoir .....	53
III.4.2- Activités artisanales .....	53
III.4.3-Etat de conservation DU BATI.....	54
III.4.4-Lecture de la structure de répartition hôtels + artisanat .....	54
III.5.1- Le PPSMVSS.....	55
III.5.2- Circuit touristique .....	55
III.5.3- État fonctionnel des équipements hôteliers existants.....	56
III.6- Bilan de l'analyse .....	58
III.7-Recommandations .....	58
<b>CONCLUSION GENERALE.....</b>	<b>59</b>



**Chapitre I :**  
**INTRODUCTION GENERALE**

## I.1 Introduction à la thématique générale du master : ARCHITECTURE ET PROJET URBAIN

La problématique générale du master 'Architecture et Projet Urbain' s'inscrit dans le cadre des études concernant le contrôle des transformations de la forme urbaine, au sein de l'approche morphologique à la ville et au territoire.

Elle s'insère dans le large corpus des recherches urbanistiques critiques sur le contrôle et la production des formes urbaines en réaction à l'approche fonctionnaliste de production de la ville des années 1950-70 qui recourrait aux modèles de l'urbanisme moderne.

Elle privilégie le fonds territorial comme **fondement** de la planification des ensembles urbains et **support** (réservoir, matrice affecté par des structures multiples) pour définir et orienter leur aménagement : les forces naturelles qui ont assuré par le passé le développement organique des villes seront mises en évidence pour constituer le cadre nécessaire à la compréhension des rapports qu'entretiennent ces villes avec leur territoire.

S'appuyant sur le considérable capital de connaissances produit et accumulé au cours du temps par la recherche urbaine, la recherche urbanistique investit actuellement, d'une manière particulière, le domaine des pratiques nouvelles et des instruments nouveaux de projet ainsi que les nouveaux moyens de contrôle de l'urbanisation et de ses formes.

Dans ce vaste domaine (de contrôle de l'urbanisation et de ses formes), le master 'Architecture et Projet Urbain' soulève tout particulièrement la problématique spécifique de la capacité des instruments d'urbanisme normatifs et réglementaires en vigueur à formuler et produire des réponses urbaines adéquates aux transformations que connaissent les villes dans leurs centres et périphéries.

Les pratiques de l'urbanisme opérationnel (à finalité strictement programmatique et fonctionnaliste) nécessitent une attitude critique de la part des intervenants sur la ville : c'est le projet urbain qui constituera l'apport spécifique de l'architecte dans la pratique plurielle de l'aménagement de la ville, correspondant à une nouvelle manière de penser l'urbanisme. Le projet urbain devient alors un élément de réponse possible pour la reconquête de la fabrication de la ville face à la crise de l'objet architectural et à la crise de l'urbanisme, devenu trop réglementaire.

Plus qu'un concept ou qu'une grille de lecture historique des phénomènes urbains, la notion de projet urbain sera dans les années 70 l'expression qui « cristallisera les divers aspects de la critique de l'urbanisme fonctionnaliste, et simultanément, celle qui exprimera la revendication par les architectes d'un retour dans le champ de l'urbanisme opérationnel »<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup>.Bonillo J. L., Contribution à une histoire critique du projet architectural et urbain, Thèse d'H.D.R., Laboratoire INAMA, E.N.S.A.Marseille, (Mars 2011)

acteur urbain, Christian Devillers se distinguera sur la scène architecturale comme auteur – et - dont la contribution épistémologique sur le thème du projet urbain sera la plus conséquente<sup>2</sup>. Après avoir rappelé les principales qualités qui font la ville : sédimentation, Au cours de la décennie qui suivra, parmi les différents auteurs et théoriciens du projet complexité, perdurance des formes pour de nouveaux usages, etc., Devillers développera trois aspects<sup>3</sup> : le premier concerne une théorie de la forme urbaine, le deuxième aborde les méthodes du projet urbain, alors que le troisième s'attaque à la difficile question des logiques institutionnelles et procédurales.

Il conclura par affirmer que le projet urbain « *est une pensée de la reconnaissance de ce qui est là (...) des fondations sur lesquelles on s'appuie pour établir des fondations pour d'autres qui viendront après* » : une conception de l'architecture dans son rapport au lieu et à l'histoire, assurant la durabilité et la continuité historique

C'est l'alternative à l'urbanisme au travers de la notion de 'Projet Urbain', qui se définit en filigrane de l'ensemble de ces propos qui nous permettront de construire une démarche de substitution au sein de laquelle l'histoire et le territoire constitueront les dimensions essentielles.

Dans les faits, le projet urbain est aujourd'hui un ensemble de projets et de pratiques qui gèrent notamment de l'espace public et privé, du paysage urbain.

« Sans refléter une doctrine au sens étroit du terme, l'idée de projet urbain renvoie cependant à un point de vue doctrinal qu'on s'efforce de substituer à un autre : l'urbanisme opérationnel, et qui peut s'exprimer plus ou moins en fonction de seuils »<sup>4</sup>.

Il s'agira alors, d'une part, de développer les outils de définition, de gestion et de contrôle de la forme urbaine et de réintroduire la dimension architecturale et paysagère dans les démarches d'urbanisme, et, d'autre-part, situer la démarche du projet urbain entre **continuité avec les données de la ville historique et référence à l'expérience de la modernité**.

Dans la démarche du master 'Architecture et Projet Urbain', le passage analyse-projet a constitué une préoccupation pédagogique majeure dans l'enseignement du projet architectural et urbain.

Dans ce registre, on citera Albert Levy et Vittorio Spigai [1989] dans leur 'Contribution au projet urbain', qui privilégieront la dimension historique pour assurer le passage entre analyse et projet : la continuité historique devant permettre d'assurer la 'conformation' du projet à (et dans) son milieu.

<sup>2</sup> Devillers, Ch., « Le projet urbain », in Architecture : recherche et action, Actes du colloques des 12 et 13 mars 1979 à Marseille/Palais des Congrès, Paris, Ministère de l'Environnement et du cadre de vie, CERA/ENSBA. Concernant cet auteur, voir également: Devillers, Ch., Pour un urbanisme de projet, mai 1983 ; et Conférences paris d'architectes, pavillon de l'arsenal 1994 – Christian Devillers, Le projet urbain, et Pierre Riboulet, La ville comme œuvre, Paris, éd. du Pavillon de l'arsenal, 1994.

<sup>3</sup> Intervention de Ch. Devillers en Mars 1979 au colloque intitulé Architecture : Recherche et Action au Palais des Congrès de Marseille

<sup>4</sup> Bonillo J. L., L'analyse morphologique et le projet urbain dans Intergéo-Bulletin, 1995, n° 118



Cette même préoccupation est abordée par David Mangin et Pierre Panerai [1999] sous une autre optique : celle de la réinsertion des types bâtis, majoritairement produit par l'industrie du bâtiment, dans une logique de tissus.

L'histoire des villes, quant à elle, nous enseigne la permanence des tracés (voieries, parcellaires...) et l'obsolescence parfois très rapide des tissus. Il convient donc à partir de la production courante d'aujourd'hui (types, programmes, financements et procédés constructifs habituels des maîtres d'œuvre moyens) de travailler dans une perspective nouvelle qui intègre dès l'origine une réflexion sur les évolutions et les transformations possible, d'origine publique et privée. Cette tentative d'actualiser les mécanismes et les techniques qui ont permis de produire les villes, débouche ici sur des indications très pragmatiques et pratiques (tracés, trames, dimensionnements, découpage, terminologie...).

L'objectif principal du master 'Architecture et Projet Urbain' s'inscrit dans une construction théorique qui fait de l'abandon de l'utopie de la ville fonctionnelle du mouvement moderne et de l'acceptation de la ville concrète héritée de l'histoire, la référence essentielle de la démarche du master. La ville héritée de l'histoire est le contexte obligé d'inscription de l'architecture. En retour l'architecture.... construit la ville.

Le retour à l'histoire ne signifie cependant pas le rejet 'simpliste' de la modernité pour une attitude nostalgique envers la production urbaine ancienne : les productions architecturales et urbaines du XXe siècle nécessitent en effet une plus large évaluation critique de leurs modèles et méthodes, suscitant de nombreuses voies de recherche

Au courant de l'année universitaire 2016/2017 et parmi les différentes optiques à partir desquelles le projet urbain a été abordé et développé, trois thèmes ont été privilégiés :

- Le Projet Urbain et les Instruments d'urbanisme
- Le Projet Urbain en centre historique
- Le Projet Urbain en périphérie

A travers la thématique du projet urbain, les étudiants pourront alors proposer un territoire de réflexion et d'expérimentation sur la ville.

Dr. Arch. M. Zerarka

Porteur du master 'Architecture et Projet Urbain'

Mai 2017

## **I.2- Thématique de l'Atelier Architecture et Projet Urbain en Centre Historique :**

La double préoccupation qui présida, depuis un peu plus d'une décennie dans notre pays, à la création des « secteurs sauvegardés » était d'une part, d'éviter la disparition ou une atteinte irréversible des quartiers historiques ou des villes entières à caractère patrimonial et d'autre part à requalifier / réhabiliter le patrimoine historique, architectural et urbain qui s'y trouve en instituant des mesures juridiques de protection spécifiques et en les dotant d'un nouvel outil urbanistique : le plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs sauvegardés (PPSMVSS).

Ces mesures consistaient à associer « sauvegarde » et « mise en valeur » dans une nouvelle démarche d'urbanisme qualitatif où, tout en préservant architecture et cadre bâti, on permet une évolution harmonieuse des quartiers anciens :

- « Sauvegarde » pour préserver les aspects fondamentaux des quartiers et villes anciennes des points de vue morphologique et typologique
- « Mise en valeur » pour adapter ces quartiers et villes historiques à la vie moderne afin d'éviter d'en faire des musées en plein air.

Néanmoins, dans bien des cas, les centres historiques ne sont toujours pas érigés en secteurs sauvegardés pour diverses raisons sur lesquelles nous éviterons de nous attarder ici.

Aussi, plusieurs entités urbaines attenantes aux centres historiques classés, ne sont toujours pas dotés d'instruments d'urbanisme spécifiques en mesure de prendre en charge le contrôle des formations et des transformations de la forme urbaine, en s'appuyant sur des recherches architecturales et urbaines critiques. D'où la nécessité absolue de tendre vers la réussite des projets de réhabilitation des sites classés secteurs sauvegardés, comme projets pilotes et comme cadre de références pour enclencher de nouvelles dynamiques de revitalisation des quartiers et centres anciens.

C'est dans ce contexte que le présent atelier engage une réflexion de fond sur le devenir des centres historiques et de leur développement urbain, dans l'optique dominante d'un projet urbain associant tradition et modernité, continuité et changement, mémoire du passé et préfiguration du futur.

Enfin, le constat d'échec des politiques de protection des centres historiques, ou du moins, la lenteur des résultats, eu égard à l'investissement relativement important engagé par l'état durant ces dernières années, soulève un bon nombre de questionnements quant aux raisons réelles de cette situation. Ce travail entre en droite ligne dans le cadre des préoccupations contemporaines en matière de mise en application sur le terrain des instruments de gestion et de planification des centres anciens ; ceci, par le biais d'une expérimentation du potentiel véhiculé par les structures d'hébergement dans la diffusion d'une nouvelle stratégie de revitalisation d'un secteur sauvegardé incontournable.

**L'encadreur.**



### **I.3- Choix du cas d'étude**

La Casbah d'Alger, dont l'urbanisme est typique des médinas arabo-berbères du Maghreb, est considérée comme un bien culturel d'importance mondiale et a même été classée par l'UNESCO en 1992 lors de sa 16<sup>e</sup> session. Elle est érigée en secteur sauvegardé et bénéficie d'une assise réglementaire satisfaisante, lui permettant de définir la nature des interventions à mener dans ses quartiers, mais également d'un fond documentaire très riche, fournis par les architectes étrangers ayant exercé en Algérie dans les années 70.

Cependant, le tissu urbain se retrouve dans un état avancé de vétusté, chose qui s'expliquerait par les ravages causées par la colonisation, d'une urbanisation mal orientée après l'indépendance, qui s'est caractérisé par l'exode des habitants vers les quartiers neufs et enfin par une marginalisation de la ville après les années 1990.

Paradoxalement et en dépit de tous les dispositifs juridiques mis en exergue depuis plus de deux décennies, aucun changement majeur n'a été effectué pour changer cette triste réalité.

L'échec de la prise en charge est sûrement dû à l'absence d'une volonté politique, surtout si l'on souligne le fait que l'on s'interroge toujours sur le devenir de la région et de la direction à prendre : muséification (tourisme urbain) ou bien requalification (rentabilité économique).

Dans le meilleur des scénarios, il conviendrait de satisfaire toutes les parties, ce qui paraît évidemment très difficile, voir même peu probable.



Figure 1 Vue d'ensemble sur la Casbah d'Alger.

Source : Auteur



#### **I.4- Problématique**

Entre l'incapacité des dirigeants d'entreprendre une démarche qui s'inscrit dans une politique de sauvegarde bien définie, et une structure sociale changeant à chaque grand événement, et dont la nostalgie éprouvée vis-à-vis de la Casbah du bon vieux temps, ne suffit pas à faire réagir, le moins qu'on puisse dire de la Médina est qu'elle agonise. Qu'au point où nous en sommes, un appel à la réforme des concepts, à la sensibilisation et à l'information devient une priorité, en raison de la crise identitaire, et afin de parer les effets pervers de la mondialisation ayant pour effet néfaste de détruire le patrimoine architectural et historique.

Dans une tentative de conjuguer ces notions, la réhabilitation des hôtels et autres structures d'hébergements en place apparaît comme une piste à ne pas négliger et qui représente des aspects prometteurs pouvant résoudre un des problèmes de ce centre historique, dans le cas échéant, cela constituerait une expérience, pour le moins, enrichissante.

Dans ce cas, comment et par quels moyens la réhabilitation des structures hôtelières peut-elle enclencher le processus de revitalisation des centre historiques ? Faire revivre ces équipements et leurs abords suffira-t-il à dire que l'objectif est bel et bien atteint ? Comment peut on vérifier l'efficacité des opérations menées et sous quelle étendue ? Quels sont les enjeux de cette mesure ? C'est ce que nous allons tenter –tant bien que mal- d'apporter dans cette étude.



**Figure 2** Une ruelle de la Casbah d'Alger.

**Source :** auteur

\* casbak - medina.

\* Rehabilitation legor - lowral.

\* les outels - Zetal.

\* Cost d'intervention.

\* pour

---

\* Reddilitate Def.

messieurs le président, ~~Mesdames~~ et messieurs  
les membres du jury, chers promoteurs,

Bonjour et bienvenue

j'ai l'honneur de vous présenter  
mon projet de master

2 Zedderalte

— en Arch projet urbain.



### **1.5- Hypothèse:**

De part leurs localisations stratégiques dans la trame urbaine, les structures hôtelières peuvent constituer une "structure" de fond sur laquelle, il serait envisageable d'intervenir sans grande contrainte juridique ou constructive sur le patrimoine bâti de la Casbah d'Alger et par la même, enclencher une dynamique de revitalisation par la mise à niveau de ces édifices et leur adaptation fonctionnelle intégrant diverses fonctions complémentaires à l'hébergement proprement dit.

### **1.6- Objectifs :**

Les objectifs de cette recherche peuvent-être ainsi résumés :

- Contribuer au développement économique de la Casbah d'Alger en rehaussant la qualité des équipements touristiques et en diversifiant leurs services.
- Mise en valeur du patrimoine bâti de la région.
- Insérer la recherche dans la stratégie globale de réhabilitation de la ville d'Alger et introduire des propositions visant à remettre les hôtels en état et aux normes d'habitabilité contemporaines.
- Etudier l'impact que peuvent avoir des interventions ponctuelles ciblées sur l'ensemble de la ville.
- Par ailleurs, souligner le rôle de la population dans le bon déroulement des opérations.

### **1.7- Démarche méthodologique :**

Afin d'atteindre les objectifs cités ci-haut, il est nécessaire de suivre une démarche bien définie, et qui se fera en deux phases :

#### **a. Phase théorique :**

- Réunir un fond documentaire constitué d'un maximum de sources bibliographiques, qui nous permettra de nous situer par rapport aux notions, théories et concepts relatifs à la pratique de la réhabilitation et de la revitalisation urbaine.
- Analyser les expériences et interventions significatives effectuées à la Casbah d'Alger, afin de définir la direction à prendre et les erreurs à éviter dans notre travail.
- Procéder à une analyse comparative de deux expériences de réhabilitation réalisées dans deux centres historiques étrangers (à savoir Tunis et Marrakech). Cette démarche constituera une source d'inspiration pour cette étude, et un moyen de définir la situation et la réalité de la réhabilitation en Algérie (assise réglementaire, projets réalisés...) par rapport à ce qui se fait à l'échelle mondiale.

**b. Phase pratique :**

Il s'agira tout au long de cette phase de :

- Constituer un dossier graphique qui contiendra :
  - Une carte de la casbah d'Alger sur laquelle sera indiqué l'emplacement d'échantillons d'hôtels.
  - Les différents plans des hôtels en question.
- Se rendre sur place pour effectuer des relevés photométriques et métriques (si besoin).
- Evaluer les pathologies et l'état de dégradation des hôtels, et indiquer ceux qui feront l'objet de mesures d'urgence.

**c. Interprétation et rédaction du mémoire :**

Constitue la phase continue le long de la recherche afin de canaliser le mémoire. Il s'agira de procéder après la récolte de l'information et de son traitement à son interprétation puis, d'expliquer par étapes les actions à préconiser pour la réhabilitation des structures hôtelières ceci, dans l'esprit de leur insertion dans un projet urbain d'ensemble, dont le but final vise la concrétisation d'une structure d'activités complémentaire avec la ville d'Alger ; à travers la revitalisation des fonctions traditionnelles de la Casbah.

**I.8- Structure du mémoire :**

Le présent travail est structuré en quatre chapitres ainsi définis :

Chapitre premier : faisant ressortir le choix du cas d'étude, la problématique traitée, les hypothèses et les objectifs de travail ainsi que la démarche méthodologique.

Chapitre second : relatant l'état de connaissances relatif à la thématique traitée par le présent mémoire ainsi que la prise en ligne de compte d'études d'exemples similaires à la problématique mise en avant, dans des situations proches de notre cas d'étude.

Chapitre troisième : constitue l'application sur le cas d'étude, après avoir succinctement procédé à une lecture historico-morphologique de sa consistance urbaine, des recommandations émanant du chapitre précédent et de leur mise en interaction avec les applications émanant des concepts mis en avant préalablement dans le chapitre introductif.

Chapitre dernier : concluant le présent travail par la confrontation des résultats avec la problématique et les objectifs de départ.

**Chapitre II:  
ETAT DE L'ART**



## **Introduction :**

Les médinas regorgent de valeurs architecturales, patrimoniales et urbaines qui sont en péril à cause de l'état de vétusté avancé dans lequel elles se trouvent depuis plusieurs décennies. Nombre d'entre elles sont classées dans la liste de l'UNESCO du patrimoine mondial, ce qui ne rend pas leur protection aussi évidente. Il s'est avéré en effet qu'il s'agissait d'une tâche forte fastidieuse, vu le nombre de problématiques auxquelles il faudrait faire face. Néanmoins, la réhabilitation présente une solution potentielle qui peut résoudre bon nombre d'entre elles. Mieux encore, elle peut avoir des répercussions positives sur l'économie de la région. Dans une tentative de mesurer l'étendue de l'opération de manière concrète, on effectuera une analyse de deux exemples pour illustrer la pratique dans le contexte maghrébin : à Tunis et à Marrakech.

D'autre part, on étudiera les structures d'accueil et également les possibilités de leurs réhabilitations en compilant une masse d'information puisées dans les sources documentaires, afin de cerner notre thème, et de l'appliquer par la suite sur notre cas d'étude.

## **II.1- FONDEMENT THEORIQUE DES NOTIONS DE REHABILITATION ET DE RENOVATION:**

### **II.1.1- DEFINITIONS:**

**II.1.1.1- La rénovation urbaine :** Selon Larousse, la rénovation urbaine est l'une des solutions aux problèmes d'inadaptation aux conditions de vie moderne (exiguïté et inconfort des logements, inadéquation de la voirie à l'usage de l'automobile ...) à l'échelle du quartier. Toutefois, elle consiste à effectuer des opérations de démolition-reconstruction, et par conséquent à détruire un quartier en entier en raison d'insalubrité. Elle implique également l'usage de la procédure d'expropriation, sans parler de l'aspect brutal et du coût très élevé de ces opérations.

**II.1.1.2- La réhabilitation :** Si l'on se réfère à la définition fournie par Larousse, l'action de réhabiliter est de « restaurer ou moderniser un quartier, un immeuble ... ».

La réhabilitation, dans un sens plus large, est une **mesure de protection** du patrimoine<sup>1</sup> bâti, qui vise à préserver l'authenticité des éléments constructifs, et à améliorer le cadre de vie.

C'est également un processus qui, en faisant intervenir diverses opérations (entretien, préservation et restauration)<sup>2</sup> et différents champs d'application et procédés techniques, a pour objectif de remettre le bâti ancien en état et l'accommoder aux exigences de confort moderne, et des besoins ayant suscité cette démarche.

<sup>1</sup> Article : S. SOUKANE : « La Réhabilitation du patrimoine colonial 19ème 20ème dans le contexte du Développement durable » ; Université de Tizi-Ouzou, Département d'architecture, Algérie.

<sup>2</sup> ACHAB SAMIA EP CHERNAI ; mémoire de Magister : « Elaboration d'un guide technique de réhabilitation du patrimoine (habitat) de la période Ottomane » Option : Architecture et Développement Durable, Page 04.

Cette solution peut avoir des répercussions sur la structure sociale des lieux, notamment aux centres historiques, où la pression foncière est grande<sup>1</sup>, entraînant un délogement en masse de la population occupante (les familles démunies étant les plus atteintes par ce phénomène). C'est pourquoi, il devient nécessaire de mettre en place une politique en vue d'empêcher l'exclusion des habitants lors des travaux.

**Autre Définition** : Selon **Yassine Ouagueni**<sup>2</sup>, la réhabilitation indique, de manière générale, « le recouvrement par nécessité (morale, économique ou esthétique) ». A ne pas confondre avec la **rénovation**, dont le souci majeur est l'aspect neuf, sans accorder une importance aucune à la valeur patrimoniale de l'objet. La conservation de l'aspect authentique constitue l'essence de la réhabilitation.

Pour qu'une opération de réhabilitation réussisse, il est impératif de conjuguer les trois facteurs suivants<sup>3</sup> :

- a) Une volonté politique.
- b) La formation et la sensibilisation des professionnels, ainsi que des acteurs du secteur.
- c) Implication de la population.

Ainsi donc, la réhabilitation urbaine se traduit par l'ensemble d'actions menées sur les îlots ou quartiers anciens, accompagnées d'enjeux patrimoniaux, sociaux et économiques, en vue de moderniser et requalifier le cadre bâti. Peu coûteuse et avantageuse-comparée aux opérations de démolitions-reconstructions- sur bien des plans (urbanistique, culturel et économique).

## **II.1.2- Naissance de la notion de la réhabilitation dans le monde :**

### **II.1.2.1- Réformes urbanistiques et naissance de la notion du patrimoine urbain en Europe :**

L'intérêt porté par les urbanistes aux quartiers anciens remonte au XIXe siècle, alors que la ville historique en Europe était sujette aux destructions et aux restructurations survenues avec l'**industrialisation**. Les villes préindustrielles –considérées comme obstacle à l'aménagement urbain- étaient détruites pour des raisons d'esthétique et d'hygiène<sup>4</sup>. Action qui fut déplorée par les penseurs qui considérèrent ces villes comme des « **endroits romantiques** » sans que cela n'éveille de l'intérêt pour leur **valeur patrimoniale**. Les fondateurs de l'urbanisme furent les premiers à s'intéresser à la notion du **patrimoine urbain** –née sous la plume des auteurs anglo-saxons, à savoir J. Ruskin et W. Morris- après avoir constaté le « **contraste** » entre les villes anciennes avec les villes industrielles.

<sup>1</sup> Encyclopédie Larousse (consultée en ligne) : (dossier consacré à l'Architecture) : article : Urbanisme : 4. Les champs de l'application de l'urbanisme : 4.2. Renovation et réhabilitation :

<http://www.larousse.fr/encyclopedie/divers/urbanisme/100337>

<sup>2</sup>YASSINE OUAGUENI : « Rétrospective et actualité de la réhabilitation (en Algérie) » page 63.

<sup>3</sup> Document téléchargé à partir du site :

<http://dspace.univtlemcen.dz/bitstream/112/4651/2/CHAPITRE%20I.pdf>

<sup>4</sup> Exemple significatif d'hygiénisme : l'expérience menée par Haussmann à Paris entre 1853 et 1883.



Mais il a fallu attendre encore plus d'un siècle avant que cette prise de conscience ne se traduise par une volonté de protection et de politiques efficaces à cet effet.

### **II.1.2.2- Prémices de la notion de la réhabilitation urbaine et « la loi Malraux 1962 »<sup>1</sup> :**

Dans les années 50 en France, suite à une crise de logement, on proposa de raser les quartiers anciens, qualifiés de sombres et d'insalubres, afin de construire des logements et des routes adaptées pour la voiture. Une loi, la **loi Malraux**, vint changer les politiques des temps, et mit en avant la valeur de ces quartiers par leur cohérence et intégration au paysage. Par conséquent, on arrêta les travaux de démolition, et on proposa de **rénover** et de **réhabiliter** ces quartiers, désignés désormais comme « **secteurs sauvegardés** ».

### **II.1.2.3- Lancement et codification de la notion de la réhabilitation :**

La récupération des centres historiques dégradés par le concept de « conservation intégrée » a été édictée pour la première fois par la charte d'Amsterdam en 1975 (Charte européenne du patrimoine architectural), et désigna le mode opératoire de ce concept par la restauration des monuments et la réhabilitation des tissus historiques. On y souligna également le rôle et l'importance de la sensibilisation de l'opinion aux valeurs culturelles, sociales et économiques des monuments, ensembles et sites hérités du passé.

**« La réhabilitation des quartiers anciens doit être conçue et réalisée, autant que faire se peut, sans modification importante de la composition sociale des résidents et d'une manière telle que toutes les couches de la société bénéficient d'une opération financée sur fonds publics ».**<sup>2</sup>

Par conséquent, la réhabilitation mise sur l'amélioration du cadre de vie, en récupérant le cadre bâti endommagé, tout en créant un équilibre entre procédés techniques, préservation des valeurs patrimoniales et sociales, efficacité économique et protection de l'environnement.

Cela dit, des expériences ont été menées avant cela, dans les années 60, à l'instar de celle de Côme « Italie » qui fut la première en son genre, menée par Gianfranco Caniggia sur l'architecture mineure afin de souligner son rôle structurant de la ville, négligé jusqu'alors. Vint ensuite la réhabilitation du centre historique de Bologne basée sur la première expérience qui en constitua la source théorique.

Dix ans après la convention d'Amsterdam, vint celle de Grenade pour mettre l'accent sur l'importance d'adopter le concept de la **conservation intégrée**<sup>3</sup>. Le thème du

<sup>1</sup>Mme DJEDI Hadjer, mémoire de magister : « Contribution à une méthodologie de réhabilitation urbaine durable » ; Option : « Préservation du patrimoine bâti », page 15.

<sup>2</sup> Charte d'Amsterdam 1975.

<sup>3</sup> Définie dans la charte d'Amsterdam comme étant le : « Résultat de l'action conjuguée des techniques de la restauration et de la recherche de fonctions compatibles avec la substance en présence, son but est de conserver, restaurer ou réhabiliter des constructions ou des ensembles urbains. Elle porte son effort simultanément sur la valeur culturelle des édifices et sur leur valeur d'usage ».



développement durable a été introduit par la suite par la « charte des villes européennes pour la durabilité -Charte d'Aalborg, 27 mai 1994 »<sup>1</sup>.

### **II.1.3-Naissance et évolution de la réhabilitation en Algérie :**

#### **II.1.3.1- Assise réglementaire :**

La notion de la réhabilitation est née pour la première fois en Algérie avec la promulgation du décret n° 83-684, fixant les conditions d'intervention sur le tissu urbain existant<sup>2</sup>. On y retrouve une première définition dans l'article 02 : « ... la réhabilitation, qui consiste en la modification d'un immeuble ou d'un groupe d'immeuble ou d'un équipement, en vue de leur donner les commodités essentielles ». Par ailleurs, on constate que cette définition reste vague, et ne regroupe pas tous les aspects du concept tel que nous le connaissons aujourd'hui.

Avec l'avènement de la loi 98-04 du 15 juin 1998, relative à la protection des monuments classés et les ensembles urbains érigés en secteur sauvegardés, cette notion s'élargit, puisqu'elle est incluse dans le processus de la protection du patrimoine culturel. Le domaine d'application de la réhabilitation est toutefois restreint, et se limite au patrimoine culturel classé.<sup>3</sup> La notion évoluera une fois de plus en l'associant aux notions « de la modernisation et d'usage »<sup>4</sup>, avec la promulgation de la loi n° 06-06 portant loi d'orientation de la ville du 20 février 2006.

**II.1.3.2- Plan pratique :** Une opération de réhabilitation de la Casbah d'Alger fut lancée après l'avènement du « Gouvernorat du grand Alger ». la prise en charge du quartier de la marine et du port fit que le paysage urbain de la capitale revêtit un nouveau visage. Cependant, cette expérience s'arrêta à mi-chemin suite à la dissolution du gouvernorat en 2004, reflétant ainsi la réalité de cette pratique en Algérie, qui peut se résumer par l'échec des projets entrepris, et une incapacité des autorités à mener les missions à bien, afin d'atteindre les objectifs fixés au préalable.

### **II.1.4- LA METHODE REHABIMED DANS LA REHABILITATION:**

#### **II.1.4.1- La connaissance :**

**a- Préliminaires :** ou le pré-diagnostic, qui consiste en une première approche de l'objet, devant définir les grandes lignes des opérations qui s'en suivront.

Tout commence par la décision du propriétaire : il se peut que le propriétaire exprime le besoin de faire des travaux suite à des fissures ou des traces d'humidité. Après avoir identifié les problèmes, il fait appel à un architecte/ingénieur. Ce dernier doit

<sup>1</sup>Mme DJEDI Hadjer, mémoire de magister : « Contribution à une méthodologie de réhabilitation urbaine durable » ; Option : « Préservation du patrimoine bâti », page 16.

<sup>2</sup> Journal officiel de la république algérienne du 29 novembre 1983.

<sup>3</sup> Mentionné dans l'article 03 de cette loi.

<sup>4</sup>Mme DJEDI Hadjer, mémoire de magister : « Contribution à une méthodologie de réhabilitation urbaine durable » ; Option : « Préservation du patrimoine bâti », page 02.

comprendre les besoins du propriétaire afin de l'orienter, et de rationaliser les travaux de réhabilitation.

Ensuite on procède à une inspection oculaire : l'architecte/ingénieur doit parcourir le bâtiment pour découvrir le système constructif, la descente des charges, le système d'évacuation des eaux, ainsi que les valeurs architecturales et historiques du bâtiment. Dernièrement on y inclue (dans le pré-diagnostic) des données liées au comportement énergétique du bâtiment. On doit également investiguer sur le statut légal du bâtiment et celui de ses occupants, ainsi que le degré de protection patrimoniale de la zone, et ce, en effectuant un contact auprès des autorités compétentes. On clôture cette étape par la rédaction d'un rapport clair sur l'état de conservation du bâtiment pour faire des recommandations, et en informer le propriétaire.

**b- Etudes pluridisciplinaires (analyse) :** l'objectif de l'analyse est d'acquérir une connaissance profonde sur l'objet à réhabiliter. Ainsi, il est nécessaire d'aborder le bâtiment dans des domaines différents. On peut faire appel à plusieurs spécialistes, si l'expertise de l'architecte/ingénieur s'avère être insuffisante.

On commence par élaborer des hypothèses provisoires à partir des renseignements obtenus dans le pré-diagnostic, sur la base desquelles, on mettra en place un programme d'études pluridisciplinaires, selon les moyens disponibles :

**b.1- Domaine social :** effectuer une enquête sociologique sur les unités familiales, et leur situation afin d'envisager des possibilités de relogement. Il peut également s'agir d'une étude anthropologique dans le cas de l'architecture traditionnelle.

**b.2- Domaine historique :** On peut avoir recours à trois sources d'informations :

- Les sources documentaires (archives nationales, archives familiales, photographies anciennes, anciens projets du bâtiment)<sup>1</sup>.
- Le bâtiment lui-même, en effectuant des sondages des murs, en analysant les techniques et matériaux de construction ainsi que les strates du bâtiment.
- L'histoire orale, en s'appuyant sur les récits des personnes âgées.

**b.3- Domaine architectural :** Définir le type du relevé géométrique à effectuer, étant donné qu'il sera à la base des travaux postérieurs (relevés manuels, topographique, photogrammétrique) et réunir une bonne documentation photographique, afin de connaître les valeurs architecturales du bâtiment (l'intégration dans le lieu, la configuration spatiale, une structure singulière, un type d'ornementation ...)<sup>2</sup>.

Il est important de se baser sur des études antérieures du bâtiment, et même d'effectuer une étude historico-artistique et constructive des techniques d'exécution dans le cas de l'architecture traditionnelle. Une étude des transformations architecturales à base d'une étude historique peut nous renseigner sur l'évolution du bâtiment, et de sa configuration à chaque époque.

<sup>1</sup> METHODE REHABIMED : « Architecture traditionnelle méditerranéenne : II. Réhabilitation bâtiments » année 2007 (Format PDF) ; Page 24.

<sup>2</sup> Même document, page 26.



**b.4- Domaine constructif :** Cette étape consiste à reconnaître l'aspect physico-constructif de tous les éléments du bâtiment afin de relever les pathologies : par le biais de tests, et la collaboration d'experts (chimistes, géologues ...), l'architecte/ ingénieur doit vérifier des hypothèses qu'il aura posé au préalable, quant à l'origine et la cause des pathologies.

Il faut également s'assurer de la sécurité structurelle, plus particulièrement dans les zones sismiques. Il est souhaitable d'introduire –au moment de la réhabilitation- des critères de durabilité et de protection de l'environnement, ainsi que l'efficacité énergétique et le confort en hiver et en été, en envisageant des solutions bioclimatiques, puisées dans la culture constructive méditerranéenne.

#### **II.1.4.2- Réalisation du projet :**

**II.1.4.2.1- Diagnostic (synthèse) :** On devra dans un premier temps, procéder par une évaluation critique des études pluridisciplinaires, en élaborant des cartes de synthèse des valeurs, des pathologies, et des usages précédents ou existants du bâtiment, pour en sortir avec des propositions.

Sur la base de cette évaluation, on doit vérifier les hypothèses suggérées au début de l'analyse : si ces dernières ne sont pas confirmées, on doit en proposer de nouvelles. A la fin de cette étape, un rapport d'expertise doit être rédigé.

**II.1.4.2.2 - Réflexion et cadre de décision :** Il s'agit de mener une étude de faisabilité, en déterminant à quel degré on peut transformer bâtiment (parties à conserver et parties à changer), le programme des nouveaux usagers, et l'évolution des conditions réglementaires liées aux paramètres urbanistiques et de catalogage des biens d'intérêt culturel<sup>1</sup>. Ensuite, l'architecte/ingénieur doit fixer les critères du projet, en n'écartant aucune solution (conservation, restauration ...).

Après avoir vérifié la compatibilité de l'intervention, on décide d'agir en optant pour un type de travail de réhabilitation (partielle, intégrale ...).

#### **II.1.4.2.3- Projet :**

**Avant-projet :** se développe en abordant toutes les possibilités de projets, en faisant participer les usagers du bâtiment, ainsi que le cadre légal, et se termine par l'accord conscient du promoteur.

**Projet :** à cette étape, on effectue les démarches administratives et on embauche les entreprises de construction. On détaillera l'intervention par la suite, en commençant par une intervention thérapeutique des déficits du bâtiment, en faisant le choix de la technique à adopter. Il faut connaître les techniques de construction traditionnelle pour agir de manière responsable, et aussi veiller à ne pas dénaturer les façades, ni l'intérieur du bâtiment, lors de l'intégration d'installations modernes.

---

<sup>1</sup> METHODE REHABIMED : « Architecture traditionnelle méditerranéenne : II. Réhabilitation bâtiments »  
année 2007 (Format PDF) ; Page 31.



On doit aussi prendre en compte les paramètres de durabilité, à savoir la consommation d'eau et d'énergie, et proposer des solutions d'actualité. On doit veiller à ce que les éléments utilisés soient maintenables, et être ouvert aux modifications pouvant survenir par la suite.

#### **II.1.4.2.4- Travaux :**

##### **Réhabilitation :**

Contrat de construction : le choix du type de constructeur est crucial pour le bon déroulement de la réhabilitation. On peut trouver des entreprises spécialisées, mais il est aussi possible de former le constructeur. Dans le cas d'entreprises peu-spécialisées, un suivi des travaux est recommandé. On peut aussi faire appel à des spécialistes de restauration.

Démarches du permis de construire : il faut prendre en considération les délais d'attente nécessaires pour obtenir un permis de construire, surtout dans le cas des bâtiments catalogués, où ce délai est prolongée.

Exécution des travaux : pendant l'exécution, des imprévus peuvent surgir et dont il faut tenir compte. On peut les identifier grâce au suivi continu des travaux. C'est pourquoi, une certaine flexibilité est demandée lorsqu'il s'agit de modifier certains éléments du projet initial. Il faut aussi surveiller le comportement de la structure existante, et prévoir du renfort pour assurer sa stabilité.

Il faut également prévoir la protection de certains éléments à réhabiliter contre les intempéries, et assurer la sécurité sur chantier. Enfin, il faut disposer à la fin d'un rapport des travaux exécutés, et pas seulement ce qui a été projeté.

Livraison des travaux : c'est une étape de rétro-alimentation (feedback) où sont effectuées les démarches légales pour terminer le projet, et où sont analysées la gestion, la construction et l'adéquation du projet à l'usage prévu<sup>1</sup>.

#### **VIE UTILE :**

Entretien : effectuer des inspections périodiques, afin de détecter les déficits du bâtiment, dans le but de procéder à de petites opérations (nettoyage, réparation ...) pour l'empêcher de se dégrader.

---

<sup>1</sup> METHODE REHABIMED : « Architecture traditionnelle méditerranéenne : II. Réhabilitation bâtiments »  
année 2007 (Format PDF) ; Page 38.

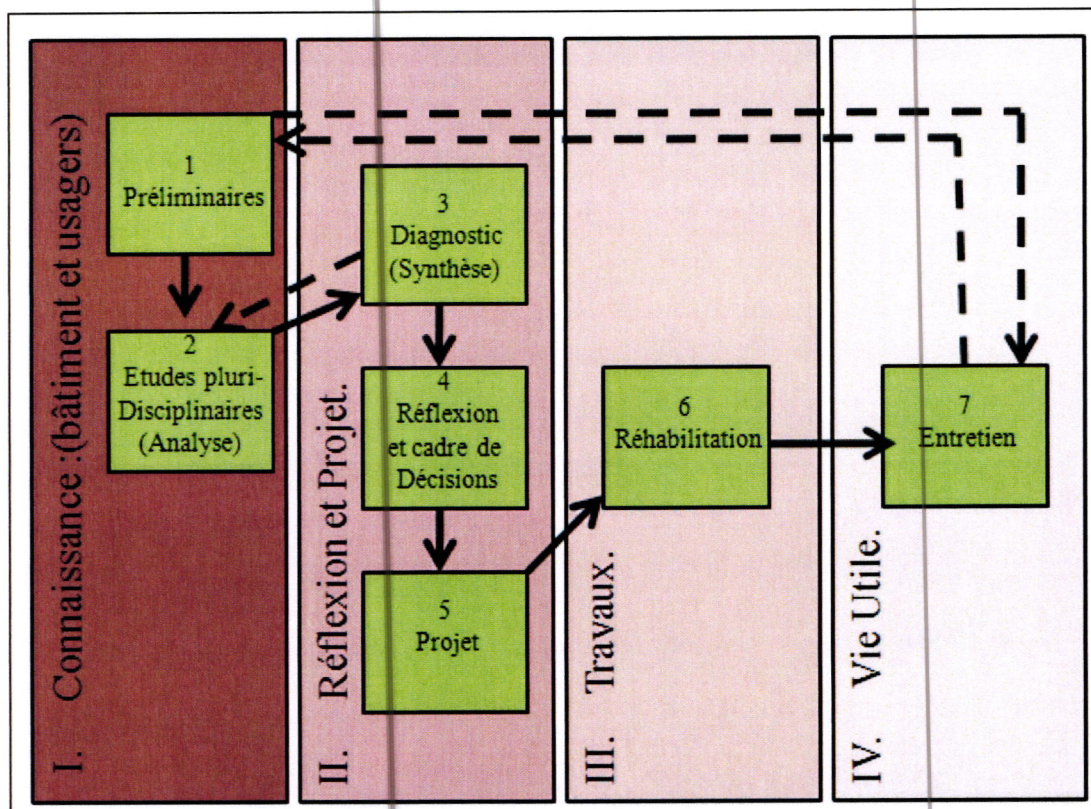


Figure 1 Schéma récapitulatif de la méthode REHABIMED de réhabilitation.

Source:

## II.2- ANALYSE D'EXEMPLES DE REHABILITATION DES MEDINAS :

### II.2.1- Dégradation des médinas :

Les médinas ont acquis un statut d'une grande importance puisqu'elles incorporent plusieurs valeurs (architecturale, urbaine, historique ...), qui se traduisent par leur attrait, et par la croissance du tourisme d'année en année, contribuant de façon considérable aux revenus économiques de leurs pays. Par conséquent, il n'est que naturel qu'elles soient reconnues et inscrites dans la **liste du patrimoine mondiale** de l'UNESCO. On y retrouve au total 25 médinas du monde arabe<sup>1</sup>.

Toutefois, dans les cinquante dernières années, elles ont été réduites à un tel état d'**abandon**, qui nous donne un aperçu sur l'énormité du défi à relever. En effet, les populations des médinas sont allées chercher confort et modernité dans les agglomérations avoisinantes, pour céder la place à une population démunie, qui a trouvé refuge, et s'est accommodée à la vie dans des logements ayant appartenu à des familles plus aisées, créant ainsi un **déséquilibre social** entre médinas et villes nouvelles.

<sup>1</sup> THE WORLD BANK: « The urban rehabilitation of medians » ;Urban development series knowledge papers, page 03.



La pauvreté s'est vite propagée, et a gagné l'aspect physique de la médina, qui s'est détériorée à cause de l'absence d'entretien. Pour aggraver davantage la situation, les gouvernements de ces pays semblent être incapables de mettre en place des politiques urbaines visant à réhabiliter les médians.

Cela est sûrement dû à la combinaison des deux facteurs suivants :

- 1) Naissance du conflit tradition/modernité<sup>1</sup>.
- 2) Incapacité de développer des outils institutionnels, financiers et techniques pour la réhabilitation<sup>2</sup>.

### **II.2.2- Les usagers des médinas :**

Le statut des médinas a évolué, et elles sont désormais reconnues comme centres historiques, devenues les noyaux d'agglomérations plus larges. Ce changement a également affecté des médinas.

En partant du principe que chaque groupe d'usagers contribue de manière différente dans l'économie de la médina, et que la revitalisation du secteur économique doit être au cœur de la réhabilitation, force est de les identifier. Ils sont classés en quatre groupes distincts<sup>2</sup> :

Les résidents de la médina : leurs besoins se définissent en terme de services de base (santé, éducation, commerce, cafés, mosquées).

Les résidents des zones urbaines voisines : ils visitent les médinas pour se procurer des objets d'artisanat, ou autres produits traditionnels d'usage quotidien, disponibles uniquement dans les médinas.

Les touristes locaux : ils viennent dans le but d'apprendre davantage sur la culture de leur pays et son patrimoine.

Les touristes étrangers : ils recherchent une gamme particulière de services : musées, galeries d'art, centres culturels, restaurants, hôtels ... (Etablissements lucratifs) et manifestent un intérêt particulier pour les produits de l'artisanat et les objets souvenirs.

---

<sup>1</sup> Traduits de l'anglais à partir de la même œuvre ; même page.

<sup>2</sup> Traduits de l'anglais à partir de la même œuvre ; page 05.



### **II.2.3- Objectifs de la réhabilitation des médinas :**

- Assurer la préservation du patrimoine existant, à travers des politiques et des mesures qui s'étendent aux monuments, les espaces publics clé, bâti privé, et tous les éléments physiques et intangibles des villes historiques, selon des critères reconnus mondialement<sup>1</sup>.
- Accompagner le développement du potentiel économique des médinas à travers la promotion de l'artisanat, les activités culturelles et les structures d'accueil relatives au tourisme culturel<sup>1</sup>.
- Répondre aux besoins des populations locales, à travers des stratégies visant l'amélioration des conditions du logement, l'accès aux infrastructures basiques et les services publics, la création d'emplois et réduire l'isolation sociale et la pauvreté des habitants<sup>1</sup>.

### **II.2.4- Le tourisme culturel et les médinas <sup>2</sup>:**

Le tourisme affecte le développement de façon directe et indirecte, sachant que le secteur emploie plus de 215 millions d'employés à travers le monde, et présente 10,4% de l'activité économique mondiale. En outre, l'investissement étranger associé au tourisme peut introduire de nouvelles technologies et expertises. En effet, des études démontrent qu'il y a une relation positive entre les recettes du tourisme et le développement. En termes de développement économique local, le tourisme est le secteur le plus prometteur.

Bien que toutes les médinas méritent d'être réhabilitées, toutes ne peuvent prétendre prendre une direction touristique, ne possédant pas les caractéristiques requises. Les gouvernements doivent par conséquent, être sélectifs dans le choix des médinas qui ont du potentiel, et sont susceptibles de devenir des destinations touristiques dignes d'intérêt. Elles doivent répondre à des critères précis, citons entre autres : l'inscription dans la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO, proximité à la plage, ou à des sites patrimoniaux ou touristiques célèbres, l'accessibilité, la présence des structures et des services d'accueil, l'organisation d'évènements culturels ...

### **II.2.5- Les fondouks dans les médinas :**

Les fondouks ou caravansérails<sup>3</sup> sont des établissements majeurs des médinas islamiques. Ils ont une grande importance économique, qui se traduit par leur implantation sur les artères principales de la ville, preuve qu'ils étaient intimement liés à ses activités commerciales, et reflétaient même sa prospérité (plus la ville en dénombrait, plus elle connaissait d'essor économique et vice-versa), mais également par leur caractère polyvalent ou multifonctionnel.

Ainsi, les fondouks remplissent quatre fonctions fondamentales :

<sup>1</sup> Traduits de l'anglais à partir de la même œuvre ; page 07.

<sup>2</sup> Traduits de l'anglais à partir de la même œuvre ; page 27.

<sup>3</sup> Hôtelierie et entrepôt des marchands. Source : Wikipedia.

1. Entreposer les marchandises arrivant de l'extérieur ou certains produits finis avant de les redistribuer vers les divers points de vente et de consommation<sup>1</sup>.
2. Procéder à des opérations de transformation de matières premières ou à la confection de certains articles finis<sup>2</sup>.
3. Héberger des commerçants et autres voyageurs venus séjourner en ville ainsi que leurs montures<sup>2</sup>.
4. Les fondouks sont aussi des foyers de rencontres et de transactions<sup>2</sup>.

Pour assurer une souplesse de services et d'activités, tous les Fondouks adoptent la même organisation spatiale : ensemble de forme rectangulaire ou carré, s'étendant sur un ou deux étages, organisé autour d'une cour intérieure, bordée de galeries et de portiques ouvrant sur des boutiques pour les marchandises, et une écurie pour le bétail. A l'étage, on retrouve les chambres ou logis à louer aux marchands.

On ne dénote cependant qu'une seule différence entre les fondouks du proche et moyen orient et ceux de l'Afrique du nord : ces derniers sont moins vastes et somptueux que les premiers, avec toutefois la même organisation spatiale et fonctionnelle. Malheureusement, ils ne subsistent plus de fondouks à Alger pour illustrer cette comparaison, ayant été détruits par les colons, néanmoins, on peut les comparer à ceux de Tunis, dont bon nombre a été conservé, comme ce fut le cas pour le « Fondouk des français »<sup>2</sup>.

Par ailleurs, les fondouks étaient désignés soit par le nom d'un produit bien spécifique, soit par celui de leurs propriétaires ou fondateurs, ou encore par les marchands qui les fréquentaient.

---

<sup>1</sup>Jean-Louis Michon : « Contribution à l'étude de la réhabilitation des Fondouks : Maroc ; Action internationale contribuant aux activités des États membres pour la préservation et la mise en valeur des biens culturels » rapport technique, Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture, Paris, 1982, page 7

<sup>2</sup> Document téléchargé à partir du site :  
<http://dspace.univtlemcen.dz/bitstream/112/4651/2/CHAPITRE%20I.pdf>





Figure 6 Fondouk el-Nejjarine à Fès.

Source:



Figure 7 Cour du Fondouk des Français à Tunis.

Source:

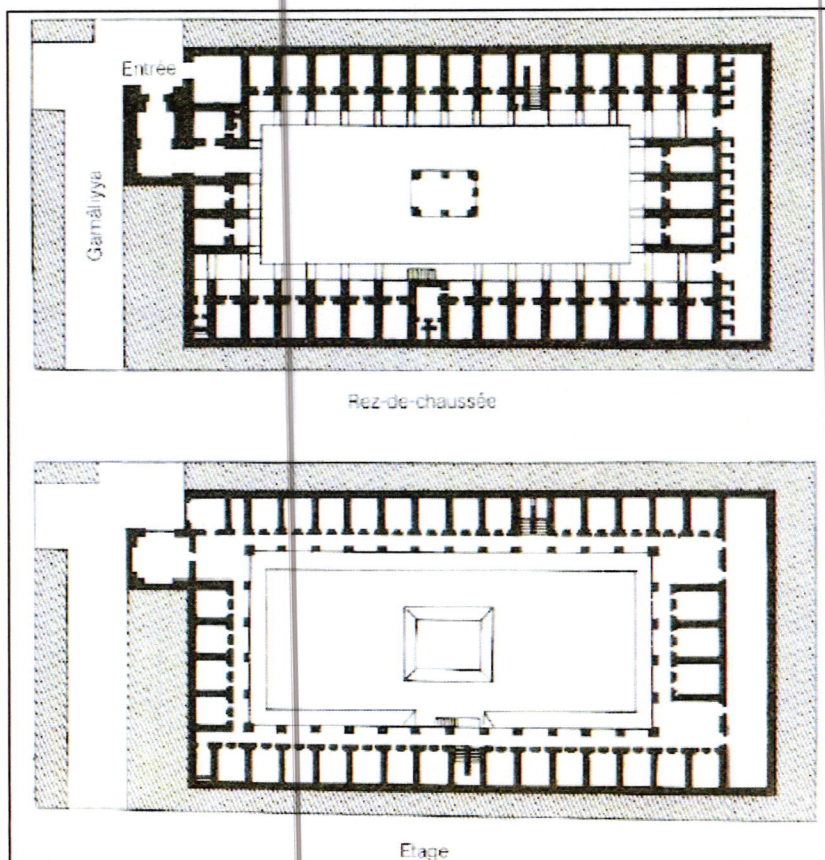


Figure 8 Plan d'un Fondouk au Caire.

Source:

### **II. 3- La réhabilitation d'hôtels :**

Le paysage urbain de demain se dessine aujourd'hui grâce aux nouvelles constructions, mais également grâce au bâti ancien récupéré et amélioré. Pour ce faire, la réhabilitation présente l'une des solutions vers lesquelles se tournent les autorités dans les centres historiques. Cette mesure peut être édictée dans le cadre de :

- Requalification de centre historique, et le développement de la ville sur elle-même.
- Renouvellement urbain, dans le but d'éliminer le bâti insalubre et d'embellir l'image de la ville.
- Programme d'un plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur d'un secteur sauvegardé (PPSMVSS).
- Initiative individuelle d'un propriétaire d'un bien, dont l'action doit être contrôlée par le (PPSMVSS).

Par ailleurs, le caractère du bâti à réhabiliter influe directement sur la ville. Qu'il s'agisse d'un bâti modeste, d'un équipement, ou d'un édifice particulier ou classé. Ainsi, réhabiliter un hôtel c'est aussi :

- Doter la ville d'une structure d'hébergement.
- Un attrait pour les touristes (secteur touristique).
- Une hausse des revenus (secteur économique).
- Création de nouveaux emplois pour les habitants locaux (secteur social).
- Réduire la pollution urbaine, qui consiste à densifier impunément le tissu de la ville, en réutilisant une structure existante.

En France, les opérations de réhabilitation menées en masse, font l'objet d'une problématique liée au développement durable, considérant que les anciennes bâtisses consomment beaucoup d'énergie à cause de l'absence d'isolants. Par conséquent, il devient nécessaire de les soumettre à la réglementation thermique en vigueur depuis 1975<sup>1</sup>.

On désigne deux cas de figure dans la réhabilitation d'hôtels :

**Dans le premier cas** : réhabiliter un ancien hôtel, le réaménager et le rouvrir en tant que tel après la fin des travaux, un changement de fonction n'étant pas nécessaire. A ce titre, citons le Grand Hôtel d'Oran (figure 04), situé à la place du Maghreb au cœur de la ville. L'hôtel, un vrai bijou architectural et un lieu chargé d'histoire, a été inauguré en 1920 et a cessé toute activité en 2010. Depuis, son état déplorable a incité la Direction Locale du Tourisme et de l'Artisanat à le réhabiliter. Les travaux sont censés prendre fin en 2020<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Source : [https://www.versailles.fr/fileadmin/user\\_upload/Versailles-fr/ma\\_ville/versaille\\_ville\\_nature/Grands\\_projets/rehabilitation\\_bati\\_ancien.pdf](https://www.versailles.fr/fileadmin/user_upload/Versailles-fr/ma_ville/versaille_ville_nature/Grands_projets/rehabilitation_bati_ancien.pdf)

<sup>2</sup> Article de presse consulté sur le site : <http://www.elmoudjahid.com/fr/actualites/98234>



**Dans le deuxième cas** : réhabiliter et reconverter un ancien hôtel, de peur qu'il ne soit désaffecté, mais aussi pour se conformer au programme d'aménagement de la ville tracé.

A titre d'exemple, l'hôtel particulier des 75-77 rue Réaumur, Paris (figure 05), construit au XVII<sup>e</sup> siècle, et dont la façade, toiture et cage d'escalier sont inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques depuis 1997; il a été réhabilité puis reconverti en HLM. Il accueille désormais 14 logements sociaux, un bureau et deux locaux commerciaux<sup>1</sup>.



Figure 4 Grand Hôtel d'Oran

Source:



Figure 5 Hôtel particulier parisien.

Source:

<sup>1</sup> Article de presse consulté sur le site : <http://www.leparisien.fr/paris-75002/paris-des-hlm-amenages-dans-un-hotel-particulier-21-02-2017-6699645.php>

### **II.4.1- Opérations de réhabilitation sur les quartiers anciens d'Alger :**

Au vu des similitudes relevées entre le tissu de restructuration coloniale effectué par les français à la basse casbah et les entités ou quartiers du XIXème et XXème siècles qui lui sont contigus, nous nous intéressons aux cas de réhabilitation des édifices hôteliers qui ont fait l'objet d'actions que nous allons présenter ci-dessous.

**II.4.1.1- Réhabilitation de la rue Ben M'hidi :** Cette opération, inscrite au cadre du « **plan Blanc** »<sup>29</sup>, concerne les 58 immeubles qui se trouvent sur cet axe routier, présentant des pathologies liées au séisme de 2003, mais également à « l'infiltration d'eau sur les façades et les terrasses »<sup>30</sup>.

#### Acteurs du projet :

- La DARQ (Direction de l'aménagement et la restructuration des quartiers).
- Les services de la wilaya d'Alger.
- La commune d'Alger-centre.
- Bureaux d'études et entreprises de réalisations nationales.

#### Actions du projet :

- Libération puis réparation et remise aux normes des parties communes (conciergeries, buanderies, sous-sols, terrasses...).
- Ravalement des façades.
- L'enfouissement des réseaux, qui sont pris en charge par la circonscription administrative sous le budget de la wilaya.
- Les aménagements urbains où la commune assure le travail de proximité, notamment pour la partie relative à l'urbanisme commercial avec la production d'un cahier des charges.
- Le réaménagement urbain de la rue Ben M'hidi, avec la proposition d'élargir les trottoirs et rétrécir la voie mécanique limitée à un seul couloir avec un deuxième pour le stationnement, proposition faite par le bureau d'études portugais de Parque Expo, chargé du PDAU d'Alger 31.

**II.4.1.2- Réhabilitation du Boulevard du 1<sup>er</sup> Novembre :** la réhabilitation de ce boulevard est l'une des opérations pilote du « plan Blanc », un des plans thématiques du Plan Stratégique de la Wilaya d'Alger à l'échéance 2029<sup>32</sup>. Ce projet a été rendu possible grâce à des fiches techniques de mise en œuvre et également la participation des citoyens. Le projet est financé par l'état.

**II.4.1.3- Réhabilitation du Boulevard Zirout Youcef sur le front de mer :** ce projet est pris en charge par M. Karim Boukhanfouf, directeur du bureau d'études GHAIA, et architecte auprès de l'APC d'Alger –centre.

<sup>29</sup> Plan spécial du PDAU d'Alger et qui concerne la réhabilitation des bâtiments des quartiers du XIXe et début XXe siècle sur tout le territoire de la wilaya.

<sup>30</sup> Arch. Nabila CHIBANE Architecte auprès de la Circonscription Administrative de Sidi M'hamed, Chargée du suivi et de la coordination des projets entrant dans le cadre du PDAU : « Réhabilitation de la rue Ben M'hidi » résumé du Séminaire intitulé : « Réhabilitation des centres historiques ; Alger et Madrid : expériences croisées » du lundi 21 novembre 2011, page 20.

<sup>31</sup> Idem, page suivante.

<sup>32</sup> Communication du Dr Architecte. Amine BENAÏSSA. Enseignant Maître Assistant à l'École d'Architecture Paris IV. Consultant auprès du Walid'Alger, pour le même séminaire.



#### **II.4.2- La réhabilitation de l'architecture traditionnelle au Maroc :**

Vu l'intérêt que suscite le tissu urbain traditionnel du Maroc, sur les plans national et international, des opérations de réhabilitation furent lancées, permettant au pays d'acquérir une expérience en la matière. Sous la tutelle du ministère de la culture ou en coopérant avec des partenaires européens ou méditerranéens, des médinas classées par l'UNESCO, d'autres au niveau national, ont bénéficié de ses opérations, permettant ainsi la continuité d'une tradition perpétrée à l'époque du protectorat français.

L'impact qu'eut la réhabilitation sur l'économie du pays n'est pas à négliger : ainsi en insufflant une nouvelles vie dans les médinas, le tourisme y connu un grand essor.

Il s'agit en outre d'opérations sociales dont la priorité est l'amélioration du cadre de vie de la population, et aussi la conservation de l'héritage architectural de la région. Parmi les médinas classées par l'UNESCO (elles sont au nombre de six : Fès, Marrakech, Meknès, Tétouan, Essaouira et el Djadida)<sup>33</sup>.

Dès la fin des années 1990, Marrakech a connu une augmentation d'investissements dans la conservation et la réhabilitation des biens matériels historiques, ainsi qu'une amélioration au niveau des infrastructures. De nombreux projets de préservation du patrimoine ont été entrepris depuis dans la médinas, a savoir la restauration et la réhabilitation du palais de la Bahia, des tombeaux *saadiens*, et la création d'un site-musée au palais Bahia, tous menés par l'inspection des monuments historiques et sites (démarrés en 1999) ; La restauration de la médersa Ben Youssef et de la *Qoubba* almoravide, par la fondation Omar Benjelloun et le centre du patrimoine mondial ; et La restauration de la fontaine *Chrob* ou Chouf par la fondation ARCH.

La municipalité a fournis un effort remarquable dans l'amélioration de la qualité des espaces publiques en veillant sur la propreté des rue, et en exécutant un programme d'écologisation des rues et avenues principales et des parcs, et d'éclairage public<sup>34</sup>.

##### **II.4.2.1-Opération pilote de RéhabiMed à Marrakech :**

La ville de Marrakech est une ville artisanale et une destination touristique digne d'intérêt. Malheureusement, un fossé s'est creusé entre les quartiers riches et les quartiers pauvres de la ville. Les « Ryads » ou maisons d'hôtes, sont pris en charge par les agences de tourisme, et les maisons appartenant à la population démunie de la ville sont négligées leur valeur architecturale et historique. C'est ce contraste qui représente la problématique de la ville, et qui justifie le choix l'action sociale de *RéhabiMed*, lancée en 2001.

Pour l'opération pilote, *RéhabiMed* a choisi trois maisons dans trois différents quartiers en se basant sur des critères patrimoniaux et sociaux, dont deux sont la propriété du ministre

<sup>33</sup>Anthony G. Bigio ET Guido Licciardi « THE URBAN REHABILITATION OF MEDINAS: The World Bank Experience in the Middle East and North Africa" Mai 2010, No. 9, page 11.

<sup>34</sup> Même document, page 10.

des *Habous* (les maisons Bel Abbes et Hart Soura) tandis que la troisième (maison du Mellah) bénéficie du droit de « zina »<sup>35</sup>.

Il a été choisi cette dernière pour servir d'exemple d'étude, parce qu'elle se trouve dans le quartier le plus dégradé de la ville (ancien quartier juif), et que les solutions qui y sont proposées sont innovatrices.

#### **II.4.2.2-Démarche suivie par RéhabiMed :**

Adresse : N° 21 et 22, *derbZemrane*, quartier du Mellah.

Situation : elle se situe dans l'ancien quartier juif, qui se trouve au sud de la médina et à l'est de la Casbah. La maison est implantée sur une voie rectiligne nord-sud, et fait partie de l'extension réalisée au 19<sup>ème</sup> siècle.

- **Historique** : Le sultan *soudanais* Moulay *Abdellah* a attribué aux juifs un vaste terrain à l'est de la Casbah. Le rabbin Mardochee b.'Attar entreprit les travaux de quartier entre 1557 et 1563. Le Mellah était entouré d'une muraille percée de deux portes. Le quartier fut agrandi à la fin du 19<sup>ème</sup> siècle à cause de la croissance démographique. Dans les années 1960 et 1970, beaucoup de propriétaires émigrèrent, abandonnant leurs maisons, qui furent squattées par une population dont la pauvreté s'était vite reflétée sur l'aspect du quartier.

-Analyse socio-économique : Identifiant le nombre de logements, d'habitants de propriétaires, la typologie constructive, la datation, les matériaux, les équipements, le gabarit, etc.

- Analyse architecturale et architectonique.

- Analyse des éléments constructifs et structurels.

- Analyse des pathologies.

- Travaux de réhabilitation :

- Restauration de l'étanchéité des toitures-terrasses.
- Construction d'un mur de parapet sur celui qui surplombe la rue.
- Restauration du mur de parapet de « *wested-dar* ».
- Rétablir le rang de tuiles qui ornait les linteaux en bois.
- Restauration entière de certaines pièces de l'étage.
- Consolider les structures porteuses et rendre homogènes les supports au RDC.
- Réseau d'alimentation en eau, réseau d'assainissement et réseau d'alimentation en électricité complètement refaits.
- Locaux sanitaires carrelés de faïences.
- Les enduits à l'intérieur refaits.
- Restauration des balustrades.
- Installation des *mamounis* aux galeries pour rétablir l'intimité.

---

<sup>35</sup> La propriété se limite à ce qui est construit, et le sol est la propriété du domaine de l'état.



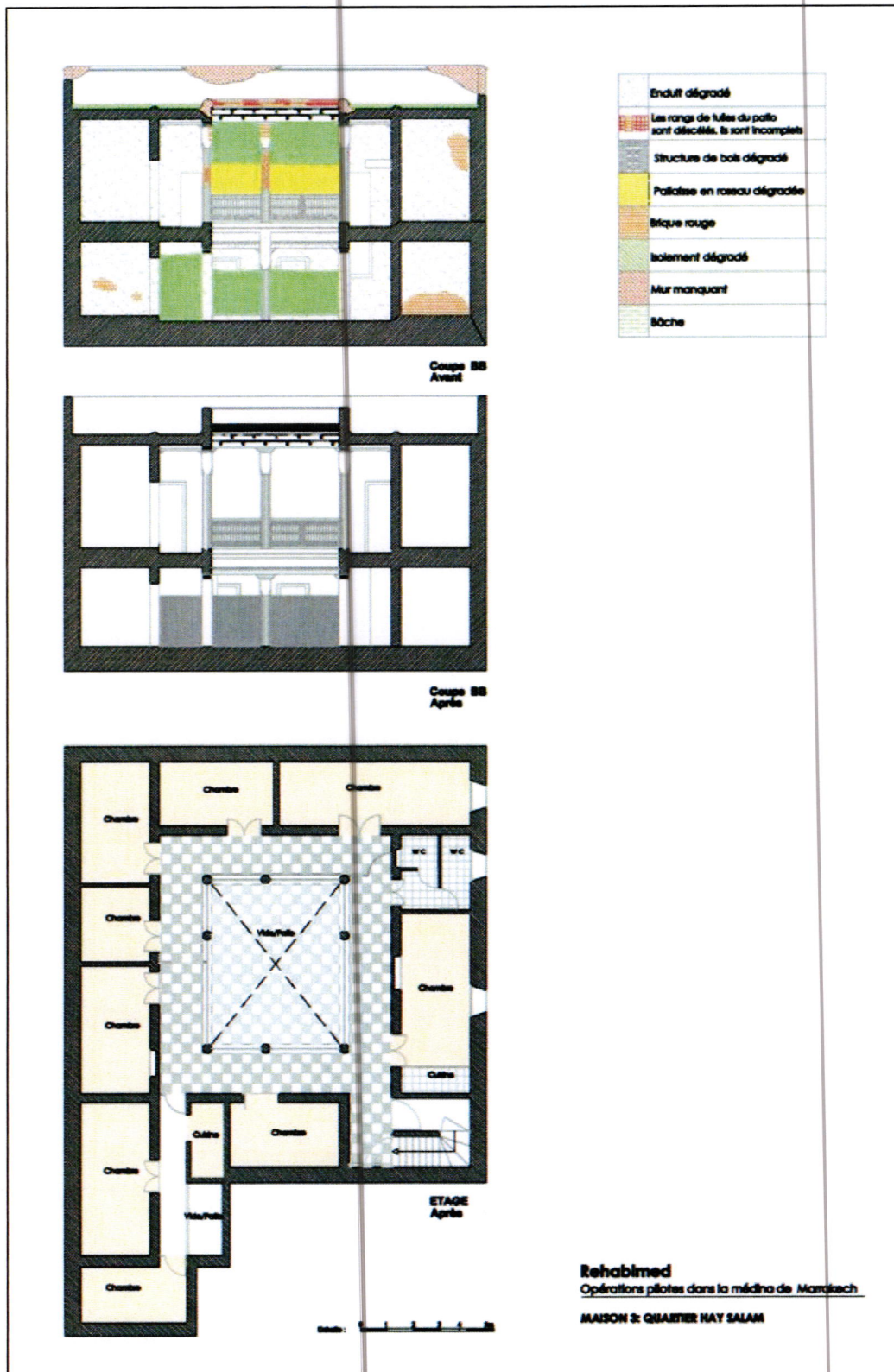


Figure 10 Plans et Coupes de la maison réhabilitée.

Source:



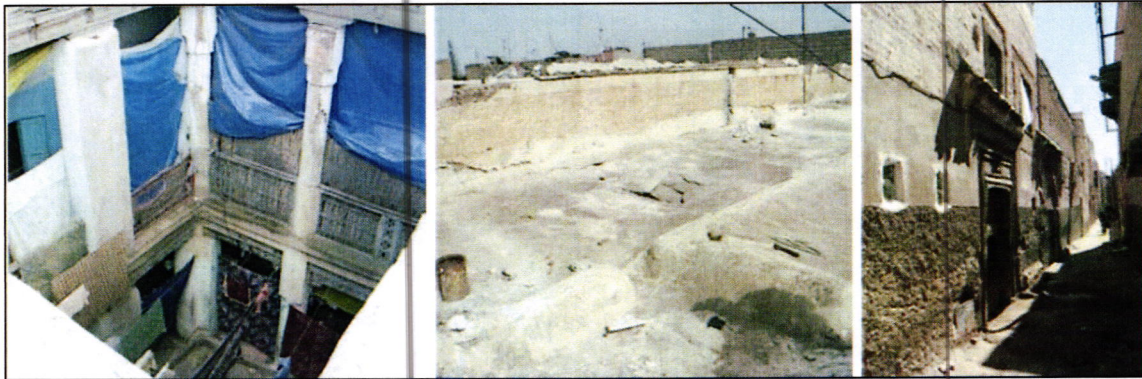


Figure 11 la maison avant les travaux.

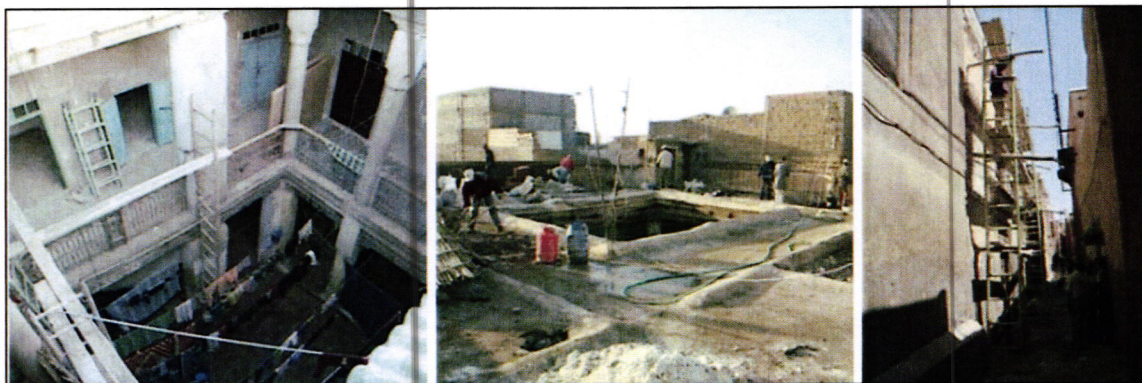


Figure 12 la maison pendant les travaux.

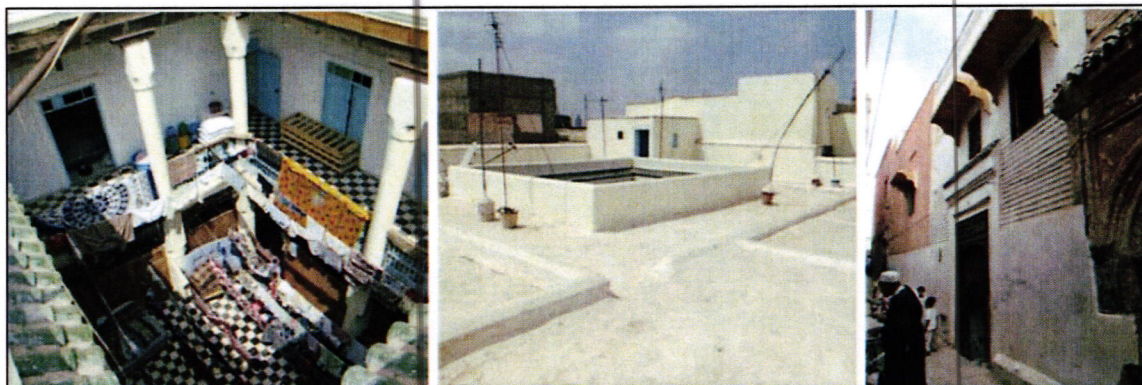


Figure 13 la maison après les travaux.

**Enseignement à retenir de cette expérience :** la floraison du tourisme culturel est entièrement due à l'importance accordée au patrimoine au Maroc, son attrait et son intégration à la vie sociale et économique, chose qui s'est reflétée positivement sur l'image interne et externe du pays.



## II. 4.3- Réhabilitation de la médina de Tunis

### II.4.3.1- Association de sauvegarde de la médina de Tunis (ASM) :

La médina de Tunis a fait l'objet, sous le protectorat français, d'un projet d'extension et d'embellissement dès 1919<sup>36</sup>. Loin d'être une réhabilitation urbaine comme nous l'entendons de nos jours (le concept n'étant pas encore né) il s'agissait d'améliorer le cadre de vie de la médina, par un souci d'hygiène et de salubrité, tout en veillant à ne pas la dénaturer. Chose qui traduit la tendance hygiénique des villes européennes, mais qui peut également présenter les prémices d'une vraie politique urbaine, concernant la réhabilitation et la préservation de la médina de Tunis.

Malheureusement, la Tunisie postcoloniale n'a pas su prendre le relais, en montrant une double impuissance : « *Le Ministère de la Culture se montrait incapable de protéger le legs historique tandis que la municipalité ne savait pas contrôler le territoire communal et faire jouer ses prérogatives de puissance publique pour enrayer les percées* » [ASM 2007].

Suite à cet handicap, l'association de sauvegarde de la médina de Tunis (ASM) fut créée en juin 1967 par le maire et gouverneur de Tunis **Hassib Ben Ammar**<sup>37</sup>. Elle est financée par la municipalité, et œuvre non-seulement pour la protection des monuments historiques, mais également les ensembles urbains, les équipements et les activités.



Figure 14 Dar Lasram: siège de l'association.

Source:

Grâce à son noyau pluridisciplinaire, elle a pu établir des études dans divers domaines (système de croissance, typologie des constructions, le fonctionnement interne, le rôle économique, commercial, culturel et résidentiel)<sup>38</sup> et mettre en place des propositions de projets.

<sup>36</sup>Support de cours d'Histoire de l'architecture M1, Mme Haoui : « Tunis 1881-1919 : juxtaposition et articulation des tracés » ; Option Patrimoine ; 2014.

<sup>37</sup>Wikipedia.

<sup>38</sup>Mme DJEDI Hadjer, mémoire de magister : « Contribution à une méthodologie de réhabilitation urbaine durable » ; Option : « Préservation du patrimoine bâti », page 29.

### Conservation urbaine à Tunis<sup>39</sup>:

La fin des années 1960	Prise de conscience.
1967	Création de l'association de sauvegarde de la médina de Tunis.
Le début des années 1970	Connaître le terrain. L'urbanisme opérationnel : La Hafsia, un projet intégré.
Les années 1990	Résorber l'habitat insalubre : le projet « Oukalas ».
La fin des années 1990	Un nouvel acteur : secteur privé. Actions en faveur du patrimoine récent depuis une quinzaine d'années.
2008-2014	Lancement de nouveaux projets de mise en valeur du paysage urbain dans la médina.

**Projet « Oukalas » : Lutte contre l'habitat insalubre :** En 1990, la volonté politique de lutter contre l'habitat insalubre a débouché vers le projet « Oukalas ». Il en a résulté l'amélioration générale du logement en médina, mais également le relogement de plus de 2000 ménages entre 1992 et 2003<sup>40</sup>.

**La prise en charge des relogements :** Au lendemain de l'indépendance, la médina de Tunis a connu un exode rurale importante, et a vu l'arrivée de nombreuses familles rurales, qui contrastent avec la population citadine de la médina. Ces familles, que le besoin et le chômage a amenées, se sont installées dans les maisons traditionnelles abandonnées.

C'est alors que la médina offrit la solution des « Oukalas » : de grandes demeures vides louées à la pièce. Ce phénomène s'est ensuite propagé pour atteindre des édifices dont la vocation première était autre que l'habitat : médersas, palais, édifices religieux ... le problème étant que ces équipements n'ont pas été aménagés à cet effet. Résultat : des familles entassées occupent chacune une seule pièce, et vivent dans des conditions inhumaines, ainsi que des bâtisses qui tombent en ruine à cause de l'absence d'entretien. C'est là que la municipalité et l'ASM sont intervenues, en mettant en place un projet de réhabilitation de la médina, qui reflétait une politique sociale et patrimoniale.

Les Oukalas furent classées en deux catégories :

- Ceux qui menaçaient ruine, et qui devaient être démolis ou restaurés<sup>41</sup>.
- Ceux qui devaient être réhabilités<sup>1</sup>.

**Relogement définitif :** Dans le cadre du Programme National de Résorption des Logements Rudimentaires, plus de 2000 ménages locataires ont été évacués d'urgence sur des terrains appartenant à la municipalité, à la périphérie de la médina. Les 366 immeubles

<sup>39</sup> ZOUBEIR MOUHLI, directeur général de l'ASM de Tunis ; « Médina de Tunis: intégration des aspects sociaux dans les projets de rénovation urbaine » ; séminaire international méditerranéens centres historiques: patrimoine, innovation et cohésion sociale ; DUBROVNIK, 10 NOVEMBRE 2015.

<sup>40</sup> Idem.

<sup>41</sup> Mme DJEDI Hadjer, mémoire de magister : « Contribution à une méthodologie de réhabilitation urbaine durable » ; Option : « Préservation du patrimoine bâti », page 32.



menaçant ruine ont été restaurés, et ouverts en guise de logements sociaux à des ménages avec le statut de propriétaires d'un logement de 42 m<sup>2</sup>, sur une parcelle de 80m<sup>2</sup>, avec possibilité d'extension à l'étage<sup>42</sup>.

L'environnement a lui aussi été réaménagé : des espaces de loisirs furent intégrés, et des écoles agrandies.

**Relogement provisoire (opérations tiroirs) :** Cette partie du projet concerne les 500 *Oukalas* qui ne présentent pas de danger immédiat, en lançant des opérations de réhabilitation, dans le but de consolider et de freiner le processus de dégradation du patrimoine bâti<sup>43</sup>.

**Réhabilitation du patrimoine privé :** La municipalité a mené quelques opérations de réhabilitation d'urgence sur des propriétés privées, en récupérant le coût des propriétaires, et en relogant ces derniers provisoirement jusqu'à la fin des travaux.

**Réhabilitation du patrimoine municipal et de l'état :** ont bénéficié de cette opération 40 immeubles appartenant à la municipalité, qui ont été réaménagés et équipés de cuisines et de sanitaires pour les remettre aux normes d'habitabilité. Les ménages s'y trouvant ont été provisoirement relogés dans des logements tiroirs, tels que les foyers ou les écoles désaffectés et aménagés à cet effet.

Les bâtiments qui possèdent des valeurs architecturales et historiques ont été restaurés, puis reconvertis en équipements culturels ou socio-collectifs.

En plus de réhabiliter le bâti, la médina a été embellie par le pavage des rues, l'éclairage public, restaurations de devantures et balcons ...

**Acteurs du projet :**

1. Acteurs principaux : la municipalité et l'ASM.
2. Prestataires de services : agences nationales, pour les réseaux d'assainissement, d'électricité, et la construction de logements pour le relogement.

**Mode de financement :**

1. Crédit sans intérêt de la part de l'état tunisien.
2. Crédit extérieur de la part du Fonds arabe de développement économique et social.

---

<sup>42</sup> Idem.

<sup>43</sup> Même mémoire, page 34.



Figure 16 une médessa reconvertie en crèche.

Source:



### **II.4.3.2- Projet de réhabilitation et d'embellissement du parcours urbain « de la Zitouna à Sidi Ibrahim » :**

M. Zoubeir Mouhli, architecte urbaniste à l'ASM, et chef du projet en question: «il s'agit d'une opération de restauration urbaine et de mise en valeur d'un circuit culturel doublé d'un circuit touristique. L'itinéraire proposé, ajoute-t-il, devrait mettre en valeur tout ce qui a été réalisé dans la Médina, c'est-à-dire Dar El Jaziri ou la Maison du poète, Médersa Bir El Hajar ou centre culturel, Dar Ben Achour qui est le siège de l'ASM, TorbetEdziri qui est le siège du festival de la Médina, le Musée de la ville dans l'ancien Palais Kheireddine, etc., en plus des réalisations privées telles que le restaurant dans Dar Hammouda Pacha, le Dar El Médina, un hôtel de charme dans l'ancienne Dar Belahouane, un restaurant dans le Dar El Jeld.»

L'itinéraire porte sur l'axe reliant la Grande Mosquée et la zaouia Sidi Ibrahim Riahi. Les deux extrémités sont symboliques et sont traversées par des rues et deux placettes dont les noms sont chargés de sens : rue Sidi Ben Arous, rue du Pacha, rue du Tribunal, rue de la Hafsia, place Romdhane Bey et place de la Hafsia<sup>44</sup>.

Objectifs du projet de parcours<sup>45</sup>:

- Promouvoir le concept de patrimoine culturel.
- Sensibiliser la population locale à la valeur de son habitat.
- Offrir une alternative au tourisme de masse.
- Initier un projet profitable à l'économie locale.
- Doter la Médina d'une vitrine à la hauteur des réalisations accomplies.



Figure 17 Une ruelle du parcours.

<sup>44</sup><http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1229387>

<sup>45</sup> ZOUBEIR MOUHLI, directeur général de l'ASM de Tunis ; « Médina de Tunis: intégration des aspects sociaux dans les projets de rénovation urbaine » ; séminaire international méditerranéens centres historiques: patrimoine, innovation et cohésion sociale ; DUBROVNIK, 10 NOVEMBRE 2015.





Figure 18 une autre ruelle restaurée du parcours.



Figure 19 un sabbat débouchant sur une impasse.



Figure 20 un sous-sol restauré et aménagé.



Il ne faut pas oublier de mentionner en passant, la contribution du secteur privé dans ses opérations, en restaurant nombre de restaurants dans la Kasbah, et également en reconvertissant des maisons à patio en hôtels de charme.



Figure 21 Une maison à patio reconvertie en hôtel de charme.

**Enseignement à tirer de l'expérience de la Tunisie :** Le complément de loi engagé en Tunisie présente l'amorce sans laquelle il était impossible de déclencher le processus de réhabilitation des OUKALA. Quand on parle de maintenir la population dans les vieux centres, c'est bien une option urbaine de haut niveau ; Ce n'est pas à négliger. Cette option réhabilitation permet d'éviter le transfert massif des populations et présente un bilan économique, social et culturel très positif<sup>46</sup>.

<sup>46</sup>Mme DJEDI Hadjer, mémoire de magister : « Contribution à une méthodologie de réhabilitation urbaine durable » ; Option : « Préservation du patrimoine bâti », page 39.



## II.5- CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS

La réhabilitation dans les médinas représente plusieurs aspects avantageux à l'égard de ses habitants, vu qu'elle permet dans un premier temps, une remise en norme d'habitabilité des habitations, rendant ainsi les conditions de vie meilleure. Ensuite parce qu'elle constitue un facteur d'embellissement des vieilles villes, qui se répercute sur l'économie et le tourisme de la ville. Pour que cette opération soit considérée comme réussie, on doit conjuguer les trois facteurs suivants : volonté politique, participation des experts et de la population, c'est ce qu'on a pu constater dans les expériences menées dans les villes de Tunis et de Marrakech.

Cela va sans dire que pour revitaliser le tourisme culturel, il faut savoir utiliser les ressources et les potentialités de la ville, ainsi que procurer toute une gamme de services pour les touristes ; l'hébergement étant la principale. Construire de nouveaux hôtels prendra du temps et impliquera une grande exploitation de foncier, et installation de nouveaux chantiers. En réhabiliter des anciens en revanche nous permettra d'économiser les aspects cités ci-haut, mais contribuer à mettre l'accent sur le charme de l'ancien et la nécessité de le protéger.

## II.6- Tableau récapitulatif des projets similaires :

MARRAKECH	TUNISIE	ALGERIE
<p>La restauration et la réhabilitation du palais de la Bahia, des tombeaux saadiens, et la création d'un site-musée au palais Bahia,</p> <p>La restauration de la médersa Ben Youssef et de la Qoubba almoravide et le centre du patrimoine mondial ; et La restauration de la fontaine Chrob ou Chouf</p> <p>L'amélioration de la qualité des espaces publiques en veillant sur la propreté des rues, et en exécutant un programme d'écologisation des rues et avenues principales et des parcs, et d'éclairage public</p> <p>Le choix de trois maisons dans trois différents quartiers en se basant sur des critères patrimoniaux et sociaux</p> <p>-Analyse socio-économique ; Identifiant le nombre de logements, d'habitants de propriétaires, la typologie constructive, la dataion, les matériaux, les équipements, le gabarit, etc.</p> <p>- Analyse architecturale et architectonique.</p> <p>- Analyse des éléments constructifs et structurels.</p> <p>- Analyse des pathologies.</p> <p>- Travaux de réhabilitation : Restauration de l'étanchéité des toitures-terrasses. Construction d'un mur de parapet sur celui qui surplombe la rue.</p>	<p><b>La création de l'association de sauvegarde de la médina de Tunis (ASM) en juin 1967 pour la protection des monuments historiques, les ensembles urbains, les équipements et les activités</b></p> <p><b>Connaître le terrain</b></p> <p><b>L'urbanisme opérationnel : La Hafsia, un projet intégré</b></p> <p><b>Résorber l'habitat insalubre : le projet « Oukalas » : Les Oukalas furent classées en deux catégories :</b></p> <p><b>Ceux qui menaçaient ruine, et qui devaient être démolis ou restaurés : Les 366 immeubles ont été restaurés, et ouverts en guise de logements sociaux à des ménages avec le statut de propriétaires d'un logement de 42 m<sup>2</sup>, sur une parcelle de 80m<sup>2</sup>, avec possibilité d'extension à l'étage.</b></p> <p><b>Ceux qui devaient être réhabilités<sup>1</sup></b></p> <p><b>Le réaménagement des espaces de loisirs furent intégrés, et des écoles agrandies.</b></p> <p><b>Actions en faveur du patrimoine récent depuis une quinzaine d'années</b></p> <p><b>Lancement de nouveaux projets de mise en valeur du paysage urbain dans la médina</b></p> <p><b>Réhabilitation du patrimoine privé</b></p> <p><b>Réhabilitation du patrimoine municipal et de l'état : le réaménagement de 40 immeubles et les équipés de cuisines et de sanitaires pour les remettre aux normes d'habitabilité.</b></p> <p><b>La restauration des bâtiments qui possèdent des valeurs architecturales et historiques puis reconvertis en équipements culturels ou socio-collectifs.</b></p> <p><b>embellie de la médina par le pavage des</b></p>	<p><b>La réhabilitation d'hôtels</b> : réhabiliter un ancien hôtel, le réaménager et le rouvrir en tant que tel après la fin des travaux, un changement de fonction n'étant pas nécessaire. :le Grand Hôtel d'Oran a été inauguré en 1920 et a cessé toute activité en 2010. Depuis, son état déplorable a incité la Direction Locale du Tourisme et de l'Artisanat à le réhabiliter. Les travaux sont censés prendre fin en 2020</p> <p><b>réhabilitation sur les quartiers anciens :</b></p> <p><b>Réhabilitation de la rue Ben M'hidi</b></p> <p><b>Cette opération, inscrite au cadre du« plan Blanc »</b></p> <p><b>Libération puis réparation et remise aux normes des parties communes (conciergeries, buanderies, sous-sols, terrasses...).</b></p> <p><b>Ravalement des façades.</b></p> <p><b>L'enfouissement des réseaux, qui sont pris en charge par la circonscription administrative sous le budget de la wilaya.</b></p> <p><b>Les aménagements urbains où la commune assure le travail de proximité, notamment pour la partie relative à l'urbanisme commercial avec la production d'un cahier des charges.</b></p> <p><b>Le réaménagement urbain de la rue Ben M'hidi, avec la proposition d'élargir les trottoirs et rétrécir la voie</b></p>



Restauration du mur de parapet de « wested-dar ».  
 Rétablir le rang de tuiles qui ornait les linteaux en bois.  
 Restauration entière de certaines pièces de l'étage.  
 Consolider les structures porteuses et rendre homogènes les supports au RDC.  
 Réseau d'alimentation en eau, réseau d'assainissement et réseau d'alimentation en électricité complètement refaits.  
 Locaux sanitaires carrelés de faiences.  
 Les enduits à l'intérieur refaits.  
 Restauration des balustrades.  
 Installation des *mamounis* aux galeries pour rétablir l'intimité.

rues, l'éclairage public, restaurations de devantures et balcons  
**Projet de réhabilitation et d'embellissement du parcours urbain « de la Zitouna à Sidi Ibrahim :**  
 c'est une opération de restauration urbaine et de mise en valeur d'un circuit culturel doublé d'un circuit touristique. et mettre en valeur tout ce qui a été réalisé dans la Médina, la Maison du poète, Médersa Bir El Hajar ou centre culturel, Dar Ben Achour qui est le siège de l'ASM, TorbetEdziri qui est le siège du festival de la Médina, le Musée de la ville dans l'ancien Palais Kheireddine, etc., en plus des réalisations privées telles que le restaurant dans Dar Hammouda Pacha, le Dar El Médina, un hôtel de charme dans l'ancienne Dar Belahouane, un restaurant dans le Dar El Jeld  
 L'itinéraire porte sur l'axe reliant la Grande Mosquée et la zaouia Sidi Ibrahim Riahi. Les deux extrémités sont symboliques et sont traversées par des rues et deux placettes dont les noms sont chargés de sens : rue Sidi Ben Arous, rue du Pacha, rue du Tribunal, rue de la Hafsia, place Romdhane Bey et place de la Hafsia  
 La restauration nombre de restaurants dans la Kasbah, et également en reconvertissant des maisons à patio en hôtels de charme

mécanique limitée à un seul couloir avec un deuxième pour le stationnement, proposition faite par le bureau d'études portugais de Parque Expo, chargé du PDAU d'Alger 47.  
 Réhabilitation du Boulevard du 1<sup>er</sup> Novembre : la réhabilitation de ce boulevard est l'une des opérations pilote du « plan Blanc », un des plans thématiques du Plan Stratégique de la Wilaya d'Alger à l'échéance 2029 Ce projet a été rendu possible grâce à des fiches techniques de mise en œuvre et également la participation des citoyens.

---

<sup>47</sup> Idem, page suivante.

**Chapitre III:**  
**CAS D'ETUDE**





## III.2- CONTEXTE HISTORIQUE

### III.2.1-L'Antiquité :

#### III.2.1.1- L'époque phénicienne :

Les phéniciens installèrent leurs comptoirs le long de la cote, en raison de un tous les 30 à 50 km (l'équivalent d'une journée de navigation)<sup>1</sup>. On ne peut donner de datation exacte à l'établissement de la ville, néanmoins on estime qu'elle est vieille de 3000 ans<sup>1</sup>.

La ville fut désignée par le nom d'« **Ikosim** » - comme l'attestent des pièces de monnaie puniques datant du IIe au Ier siècle av J.C- qui signifie « l'île aux Hibous »<sup>2</sup> ou encore « l'île aux mouettes »<sup>3</sup>.

On ne peut que supposer qu'à cette époque, Ikosim était une agglomération de quelques maisons, outre une construction religieuse et un port de marchandises. (Voir Annexe : Carte intitulées « Epoque Phénicienne »)

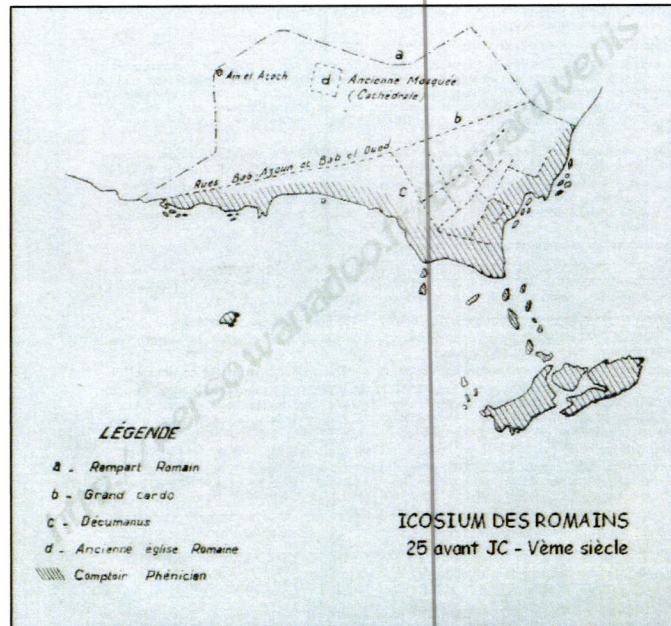


Figure 23 Carte d'Alger à l'époque phénicienne (la partie hachurée en bas représente le comptoir phénicien).

<sup>1</sup> George Mercier : « Le développement et la construction de la ville d'Alger jusqu'en 1960 (première partie) » page 02 ; Format PDF, téléchargé depuis le site :

[http://algerroi.fr/Alger/alger\\_son\\_histoire/pdf/6\\_developpement\\_constructions.pdf](http://algerroi.fr/Alger/alger_son_histoire/pdf/6_developpement_constructions.pdf)

<sup>2</sup> Selon Cantineau, spécialiste de langues anciennes ; même source, même page.

<sup>3</sup>Victor Bérard, appuyé par Carcopino. Source : Wikipedia.



### III.2.1.2- L'époque romaine :

Après la chute de Carthage, la ville passa entre les mains des rois de Numidie et de Mauritanie, et enfin sous l'emprise de l'empire romain en 442 av J.C. **Ikosim** est latinisée et devint « **Icosium** ». Elle connut une grande prospérité et fut dotée de magistrats et de fonctionnaires<sup>2</sup>. En termes de développement urbain, la ville se développa suivant deux axes principaux :

- **Le Cardo-maximus ou l'axe nord-sud :** rue BebEloued-BebAzzoun actuellement.
- **Le Documanus-maximus ou l'axe est-ouest :** rue la marine actuellement<sup>1</sup>.

Entre les deux axes, se forme la trame orthogonale de la ville romaine.

La cité fut détruite par les vandales et les byzantins, et tomba dans l'oubli entre le Ve et le Xe siècle.

(Voir Annexe : carte intitulée : « Epoque Romaine »).

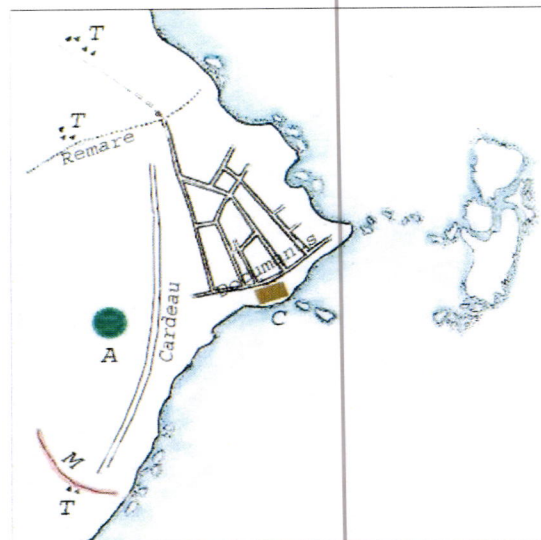


Figure 24 Carte d'Alger à l'époque romaine.

**Légende** : A Théâtre ; C Eglise ; T Nécropoles  
M Limite probable de la ville antique (muraille)

### III.2.2- L'époque arabo-berbère :

Vers l'an 960, les berbères de la tribu des Beni Mezr'anna s'établirent dans la ville. C'est alors qu'Icosium, exhumée, renaît sous le nom d' « El Djazair Beni Mezr'anna » (les îles des enfants de Mezr'anna). Son chef, Bologhine Ibn Ziri entreprit d'agrandir la ville et de dresser des remparts avec des pierres provenant des ruines romaines de la ville de Tamenfust, comme l'a affirmé **Léon l'africain**<sup>2</sup> lorsqu'il les a décrits comme : « très beaux et très forts, fabriqués en grosses pierres »<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>Support de cours d'inter spécialité, Dr. Arch. Saidi Mohamed (février 2014).

<sup>2</sup>de son nom complet *al-Hassan ibn Mohammad al-Zayyātī al-Fāsī al-Wazzān* (né peut-être à [Grenade](#), vers 1486-1488, mort vers 1535<sup>1</sup>), est un [diplomate](#) et [explorateur](#) d'[Afrique du Nord](#) des xv<sup>e</sup> et xvi<sup>e</sup> siècles. (Wikipedia).

<sup>3</sup>[Frederico Cresti](#) : « Description et iconographie de la ville d'Alger au XVI<sup>e</sup> siècle » [article] [Revue de l'Occident musulman et de la Méditerranée](#) Année 1982 Volume 34 Numéro 1 page 02. Consulté sur le site : [http://www.persee.fr/doc/remmm\\_0035-1474\\_1982\\_num\\_34\\_1\\_1956](http://www.persee.fr/doc/remmm_0035-1474_1982_num_34_1_1956)

Cette époque se caractérisa par le manque de renseignements sur El Djazair : entre le Xe et le XV<sup>e</sup> siècle, les écrivains et les géographes ne fournirent que très peu d'informations sur le commerce et les sources d'eau, et presque rien sur l'architecture et l'urbanisme de la ville<sup>1</sup>, à l'exception de Djamaa el Kebir et Djamaa Sidi Ramdan, deux mosquées construites à cette époque et qui subsistent encore aujourd'hui<sup>2</sup>.

A la fin de cette époque, la chute de Grenade en 1492 entraîna un mouvement d'exode des andalous-musulmans, qui influencèrent la culture et les traditions des villes principales du Maghreb<sup>3</sup>.

(Voir Annexe : carte intitulée : « Epoque Arabo-Berbère »).

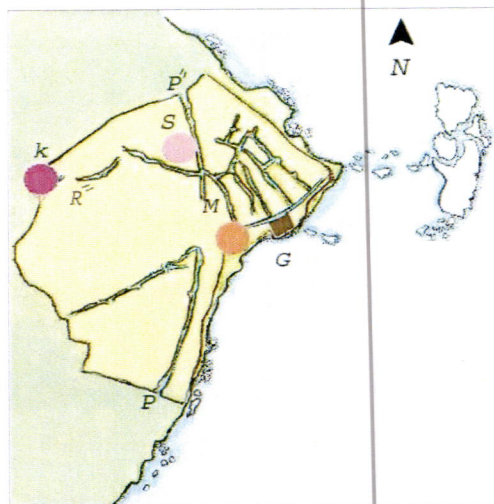


Figure 25 Carte d'Alger à l'époque arabo-berbère.

**La légende :** G Grande mosquée ; K Casbah EL kadima ;

M Madrassa Bu Ammarelon ; P'' Bab Azzoun ; P Bâb El Oued

### III.2.3-L'époque Turque :

c'est durant cette période que la ville atteignit son apogée. En effet, elle gagna en puissance grâce à l'essor commercial, démographique et urbain par la suite, qui fit que la ville devint la capitale du « Maghreb al-Awsat » au XVI<sup>e</sup> siècle.

A partir de là, les renseignements sur la ville s'accrurent grâce aux récits de voyage, les descriptions des expéditions, les correspondances ... ainsi, la première description connue de la ville d'Alger était faite par Léon l'africain en 1515. D'autres récits et chroniques virent le jour après, à l'instar de l'ouvrage de Diego de Haedo<sup>4</sup> et Suarez Monatès, pour n'en citer que quelques uns ... selon l'historien Paul Jove, « la disposition de la ville lui rappelle un triangle disposé verticalement sur le flanc d'une montagne, au sommet duquel ressort par sa blancheur de chaux un bastion semblable à une tour de guet disposé en encorbellement sur

<sup>1</sup>Frederico Cresti : « Description et iconographie de la ville d'Alger au XVI<sup>e</sup> siècle » [article] *Revue de l'Occident musulman et de la Méditerranée* Année 1982 Volume 34 Numéro 1 page 02. Consulté sur le site : [http://www.persee.fr/doc/remmm\\_0035-1474\\_1982\\_num\\_34\\_1\\_1956](http://www.persee.fr/doc/remmm_0035-1474_1982_num_34_1_1956)

<sup>2</sup>OUKACI Abdennour Enseignant chercheur doctorant ÉPAU : « **RÉTROSPECTIVE DE L'ÉVOLUTION URBAINE DE LA VILLE D'ALGER** » résumé du Séminaire intitulé : « Réhabilitation des centres historiques ; Alger et Madrid : expériences croisées » du lundi 21 novembre 2011, page 14.

<sup>3</sup> George Mercier : « Le développement et la construction de la ville d'Alger jusqu'en 1960 (première partie) » page 02 ; Format PDF, téléchargé depuis le site : [http://algerroi.fr/Alger/alger\\_son\\_histoire/pdf/6\\_developpement\\_constructions.pdf](http://algerroi.fr/Alger/alger_son_histoire/pdf/6_developpement_constructions.pdf)

<sup>4</sup> Archevêque de Palerme, président et capitaine générale du royaume de Sicile, son œuvre s'intitule « Topographie et histoire générale d'Alger » traduite de l'espagnole par MM. Le Dr Monnereau et Berdrugger, parut dans la « Revue africaine, volume 14, année 1870, page 366-375.



la muraille. Un autre caractère de la ville qui le frappe est la disposition des maisons en escalier, de façon telle que les maisons qui se trouvent plus près de la mer ne gênent pas la vue de celles qui sont derrière<sup>1</sup> ».

C'est durant cette période que se constitua « la Casbah » comme modèle d'urbanisme : ville typiquement médiévale (fortification, routes sinueuses...) sise sur un site abrupt. C'est d'ailleurs ce qui fit que la cité était répartie en deux entités urbaines fondamentales<sup>2</sup> : la basse Casbah et la haute Casbah.

Cette époque était caractérisée par la modification et la densification des constructions à l'intérieur des murs entre le XVIe et le XIXe siècle, (sa superficie était de 6 hectares)<sup>3</sup>, l'apparition des premières gravures et les premiers plans de la ville d'Alger, le renforcement des murailles qui furent percées par des meurtrières et également la construction des bastions.

(voir Annexe : les cartes intitulées : « Epoque Ottomane XVIe- 1830 » et « Epoque Ottomane XVIe- 1830 (suite) »).

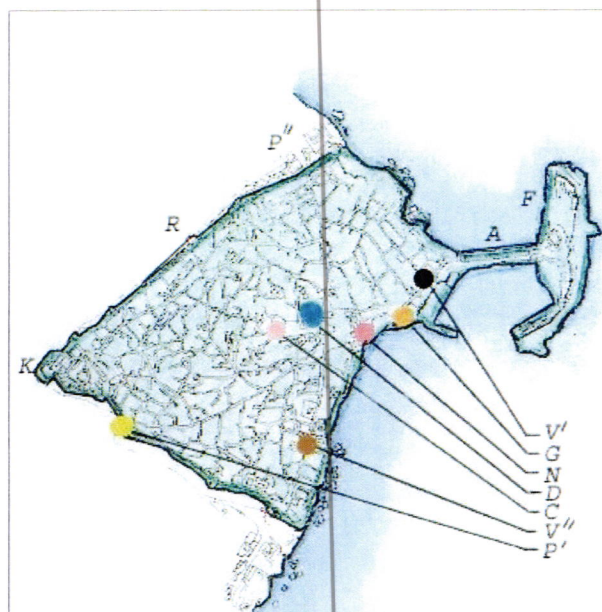


Figure 26 Carte d'Alger à l'époque turque.

**La légende :** A Jetée Khier Eddine C Mosquée Ketchawad Palais Du DeyF Phare Du PénonG Grande MosquéeK Casbah Turque N Mosquée El DjedidP' Bab Azzoun P Bab El OuedR Sidi RamdaneV'

<sup>1</sup>FredericoCresti : « Description et iconographie de la ville d'Alger au XVIe siècle » [article]Revue de l'Occident musulman et de la Méditerranée Année 1982 Volume 34 Numéro 1 page 04.

<sup>2</sup>OUKACI Abdennour Enseignant chercheur doctorant ÉPAU : « RÉTROSPECTIVE DE L'ÉVOLUTION URBAINE DE LA VILLE D'ALGER » résumé du Séminaire intitulé : « Réhabilitation des centres historiques ; Alger et Madrid : expériences croisées » du lundi 21 novembre 2011, page 14.

<sup>3</sup>Support de cours d'inter spécialité, Dr. Arch. Saidi Mohamed (février 2014).

### III.2.4 - l'époque coloniale française :

c'est à cette époque que la ville subit des transformations sans précédent, et s'étala au-delà de son enceinte pour la première fois.

Lors de la conquête française, plusieurs artistes, scientifiques, architectes, archéologues, peintres ... débarquèrent avec les armées afin d'investir et d'enrichir leurs connaissances sur le pays conquis. Plusieurs croquis, mémoires, relevés, cartes ... furent réalisés durant

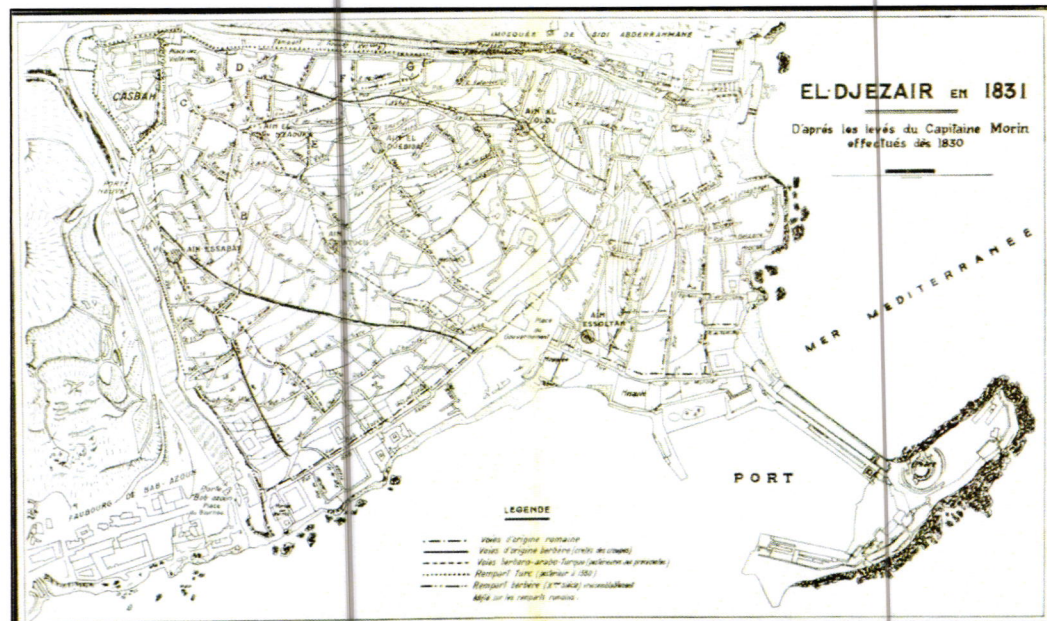


Figure 27 Carte d'Alger en 1831 d'après les levés du capitaine Morin effectués des 1830

cette période, et témoignèrent d'un intérêt particulier pour les vestiges romains. Des aménagements s'ensuivirent, ce qui engendra des destructions massives, notamment dans la basse Casbah, devenue quartier de « la Marine ». Les demeures appelées « fahs » et les édifices religieux furent épargnés, bien qu'ils se virent attribuer d'autres fonctions.

On peut ainsi résumer les interventions qui se produisirent :

#### **1. Première intervention :**

- Démolition des édifices importants.
- Elargissement des routes pour des fins militaires, et la création de places d'armes (place des martyres).

#### **2. Deuxième intervention (premier dédoublement) 1833-1846 :**

- Construction d'une nouvelle enceinte fortifiée .
- Percement de nouvelles rues: Rue de chartre, rue de la lyre.
- Création du bâti mixte et d'extension de la ville vers le sud. (Quartier d'Isly).

#### **3. Troisième intervention: (2<sup>ème</sup> dédoublement) (1846 – 1888):**

- Prolongation la ville sur les terrains plats (la naissance de quartier Agha et Mustapha)
- Création d'un quartier militaire aux champs de manœuvres.



- Réalisation de boulevards de front de mer, Verdoun et Gambetta, et la place Bresson (square port Saïd).

#### **4. Quatrième intervention (3<sup>ème</sup> dédoublement) (1888 – 1930):**

- Extension du quartier d'Isly vers l'ouest
- Démolition de la muraille, et la jonction de la rue d'Isly avec Mustapha au boulevard Khemisti.
- Occupation graduelle des terrains de la périphérie.
- La rue Michelet (la continuité de la rue d'Isly passant par Khemisti) c la nouvelle centralité de la ville.

#### **5. Les relevés :**

- Habitation + commerce : Parcelle d'angle donnant sur la rue Ahmed Bouzrina (périphérie).
- Habitation + commerce (Place des martyres) :(Centre).
- Habitation + commerce (rue Ali Boumendjel) (périphérie).
- La grande poste (la rue d'Isly) (centre).
- La bource d'Alger (Boulevard colonel Amirouche) (périphérie)<sup>1</sup>.

### **III.2.5- Synthèse**

Les structures d'hébergement traditionnelles sont apparues à la Casbah durant la période turque, celles-ci furent principalement affectés à des fondouks avec leurs fonctions de lieux d'hébergement pour les voyageurs, de prise en charge des animaux qui servaient de moyen de transport mais aussi, de lieux d'entreposage des marchandises et parfois même de traitement de celle-ci.

Ces fondouks étaient pratiquement localisés sur les sites de grande centralité; le long du parcours centralisant (rue Bab Azzoun et rue Bab El Oued, à proximité des marchés et des lieux d'échanges économiques etc.)

Puis on est passé à une redéfinition de ces structures à l'époque de colonisation française ; où l'on a assisté après la récupération des fondouks et des édifices d'utilité publique pour les besoins de la logistique militaire à une très grande démultiplication de structures d'hébergement avec plusieurs catégories et services.

Enfin, à l'époque actuelle, nous assistons à leur abandon et leur dégradation progressive.

### **III.3- Lecture typo-morphologique :**

#### **III.3.1- Structure urbaine :**

La Casbah d'Alger est caractérisée par une structure urbaine hiérarchisée et d'une grande cohérence. Délimitée par les boulevards jouxtant ou remplaçant les anciens remparts, elle est portée par le parcours centralisant rue Bab Azzoun - Bab El Oued, ponctué aux

<sup>1</sup>Support de cours d'inter spécialité, Dr. Arch. Saïdi Mohamed (février 2014).

extrémités par des places portant les noms des anciennes portes de la médina et au centre par la place des martyrs au croisement avec la rue de la marine. Cette structuration de l'espace urbain est accompagnée par l'affirmation de deux ruelles en escaliers reliant la ville basse à la ville haute et que sont les rues Sidi Driss Hamidouche et de la Casbah. Les équipements et activités publiques y sont très fortement influencés. Nous pouvons identifier trois entités homogènes:

La ville haute; à caractère résidentiel, est caractérisée par des ruelles sinueuses et étroites, munies d'escaliers lorsque le terrain devient trop abrupt. Elles sont hiérarchisées de la plus large à la plus étroite comme suite : voie principale, ruelle et impasse.

Le tissu du XIXème siècle, avec une double caractéristique: une première entité typique de l'architecture de l'époque dans la partie basse et une deuxième superposée avec le tissu traditionnel dans la partie médiane; une restructuration profonde de cette partie de la médina où les rues et ruelles constituent de vrais lieux d'échange, avec des élargissements aux intersections en guise de places ; on y retrouve des boutiques, des souks, de l'artisanat et autres. Ces activités sont concentrées à la partie moyenne et inférieure de la Casbah, avec les rues commerçantes

Le quartier de la marine avec son tissu disloqué par les grandes opérations de restructuration adoptées depuis la fin de la colonisation française, présente de grands disfonctionnements et une structure urbaine non achevée.



**Figure 29 Coupe de la rue Aroubi ; les maisons sont mitoyennes, en dénivelé et s'appuient les unes sur les autres**



### **III.3.2- Lecture typologique :**

#### **III.3.2.1- Typologie de base traditionnelle :**

La médina de la Casbah d'Alger est un habitat traditionnel profondément enraciné dans la culture islamique. Elle est typiquement groupée, mitoyenne et n'a qu'une seule façade. On estime que ce mode de regroupement des habitations remonte à l'époque ziride<sup>1</sup>.

La maison algéroise dans son modèle conceptuel s'articule sur les trois parties structurantes : l'entrée (la Squifa), le patio (West ed-dar) et la terrasse<sup>2</sup>. Elle est de typologie introvertie : elle est tournée vers une cour centrale qu'on appelle « **west dar** » ; muni d'un puits, c'est l'espace qui assure l'éclairage et l'aération de la maison, et également celui autour duquel s'organisent les espaces intérieurs. Etant au centre des pièces à vivre et des activités quotidiennes, c'est un espace conviviale et chaleureux où se rencontrent les familles qui résident dans la maison et où on reçoit les invités. La terrasse assure une vue sur la mer et un panorama à couper le souffle.



Figure 30 l'intérieur d'une maison de la Casbah d'Alger.

Les types de maisons 3 sont les suivants:

- a) **La maison Alaoui** : construite sur une petite parcelle, cette maison ne possède pas de patio, et est organisée autour d'un escalier. Elle est éclairée et aérée par des fenêtres. Le rez-de-chaussée est affecté à un commerce ou à un espace de stockage, tandis que l'étage (ou les étages) est composée d'une seule pièce à grande dimensions. L'encorbellement est souvent préconisé dans ce cas de figure pour gagner plus d'espace.
- b) **La maison à chebek** : c'est une dépendance d'une maison plus grande. De petites dimensions, elle se caractérise par un patio étroit à l'étage, sur lequel s'ouvrent les pièces d'habitations.
- c) **La maison à portique** : c'est la maison à patio par excellence. De dimensions variantes, elle possède un patio entouré de portiques.

La typologie du palais ne diffère pas de celle de la maison à patio, si ce n'est par des dimensions beaucoup plus grandes, un aspect somptueux et des espaces richement décorés.

<sup>1</sup> Idem.

<sup>2</sup>OUKACI Abdenour Enseignant chercheur doctorant ÉPAU : « **RÉTROSPECTIVE DE L'ÉVOLUTION URBAINE DE LA VILLE D'ALGER** » résumé du Séminaire intitulé : « Réhabilitation des centres historiques ; Alger et Madrid : expériences croisées » du lundi 21 novembre 2011, page 14.

<sup>3</sup> Source : wikipedia.

### III.3.2.2- Typologie de base du XIX siècle

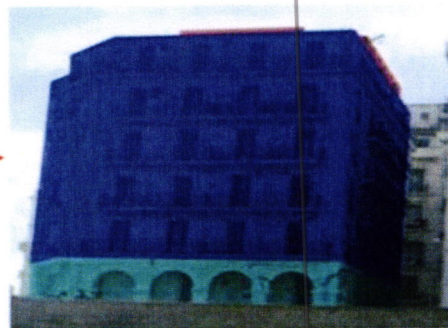
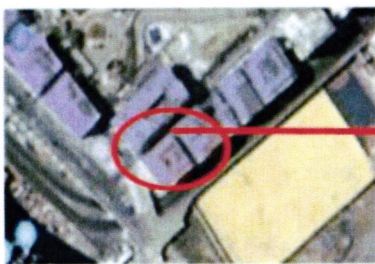
Dès la présence coloniale, la ville a connu une configuration majeure dans le tissu traditionnelle par de nombreuses démolitions intramuros, pour des raisons sécuritaires, les maisons détruites seront remplacées par des ilots entiers de style néoclassique inspiré du type adopté par Haussmann.

La voirie est hiérarchisée, rue principale, rue secondaire et rue tertiaire , Profil de l'îlot \*ilots en damier suivant la typologie d'Haussmann, de dimensions variantes entre 30 jusqu'à 60 m sur côté

\*cas du front de mer, se dressent les grands équipements public( immeubles administratif, culturel et théâtre etc) ainsi que des habitations de luxe destiné à la bourgeoisie commerçante de l'époque.

Les extensions s'appuient sur les même règles urbaines (îlot, parcelle, immeuble de rapport), ainsi nous soulignant des percés orientant les parcelles vers la mer.

- Présence d'immeuble



- Le bâti de 19eme siècle
- Soubassement a usage commercial
- Corps a usage d'habitation

### III.4.1 - Structures d'hébergement (hôtels, fondouk, dortoir)

Il s'agira d'abord de repérer les fondouks sur la carte des équipements hôteliers et par la suite, comparer l'intervention coloniale avec la période turque (reconduction des fondouks ou restructuration etc...)

- Les fondouks et Les activités artisanales et commerce a époque turque sur l'axe principale.

Figure 28 époques turques

- Les activités artisanales sont plutôt localisées dans la haute Casbah (entité résidentielle)
- Les hôtels et fondouks sont plutôt localisés au niveau des aires de centralité.
- Figure 29 époques actuelles



### **III.4.2- Activités artisanales :**

Durant la période ottomane en Algérie, les artisans étaient organisés sous forme de groupes distincts que dirigeaient des maîtres ou « m'Alam ». Ce terme désignait également un expert dans un métier donné et qui possède son propre atelier, où des apprentis se voient inculquer les savoir-faire de leur maître et ce, dès l'âge de 10 ou 12 ans. On distingue deux groupes d'artisans : 1. Le groupe des constructeurs : « la construction était le métier le plus pratiqué et maîtrisé par les habitants de la ville », en témoigne le Dr. Shaw. Ce domaine connut un essor remarquable avec l'avènement des andalous, ainsi que les métiers secondaires qui s'y rapportent. Ainsi, les plâtriers se trouvaient en dehors de BabAzzoun, et les fabricants de la brique en dehors de Bab el Oued, où on retrouve des fours et des ateliers qui attestent de cette activité. Entre autre, on y retrouvait les fabricants de plâtre décoratif, du bois de construction ... 2. Le groupe de Beni Mzab : les membres de ce groupe s'occupaient des bains maures, des boulangeries et la gestion des fondouks. L'organisation des souks : à l'instar des médinas islamiques, les souks en Algérie durant la période ottomane étaient organisés en suivant deux principes : économique et religieux. Les artisans qui pratiquaient le même métier se trouvaient regroupés aux mêmes endroits, et leur degré de nuisance déterminait leur proximité de la mosquée.

### **III.4. 3- Etat de conservation tableau :**

Sur un ensemble de 2189 parcelles 83% de bâtisses restantes et 17% de vides sur les 1816 bâtisses restantes 30% est en état de dégradation très avancée 50% sont en état de dégradation moyen ou superficiel 10% sont en état de ruine 10% sont fermées ou murées

La majorité des bâtisses très dégradées, les ruines et les vides sont situées dans la homogène n°2 (tissu traditionnel) le reste, dans la zone homogène n°3 (tissu mixte)

La majorité des bâtisses moyennement ou peu dégradées, se trouvent la zone n°4 (tissu colonial) et dans la zone périphérique (proche des voies mécaniques)

Les propriétaires privés occupant leurs biens, assurent leur entretien.

#### - Etat de la conservation des structures hôtelières :

La plupart des structures hôtelières se trouve à la base casbah

La majorité des structures hôtelières sont en dégradation superficielle

### **III.4.4- Lecture de la structure de répartition des hôtels et artisanat :**

- La plupart des structures hôtelières sont principalement réparties au niveau des espaces publics structurants de la Casbah (axes et équipements structurants, places etc. C'est à dire la basse Casbah.
- Les activités artisanales sont plutôt localisées dans la haute Casbah (entité résidentielle). D'où l'intérêt de combiner les deux composantes dans le plan de revitalisation de la Casbah d'Alger.

### **III.5.1-Plan Permanent de Mise en Valeur des Secteurs Sauvegardés casbah d'Alger :**

Cet instrument s'est fixé comme objectif, le développement harmonieux et ambitieux du centre historique en cohérence avec les instruments d'urbanisme appliqués au reste de la ville. C'est un outil de gestion, plus qu'un outil de protection. Il encourage l'émergence de la création architecturale au sein du secteur sauvegardé dans le respect de l'ancien. Ainsi que la préservation des valeurs historiques et archéologiques du site.

#### **Le PPSMVSS a pour but de fixer :**

- Les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.
- Les conditions architecturales selon lesquelles sont assurées la conservation des immeubles et du cadre urbain.
- Les mesures particulières de protection, notamment celles relatives aux biens culturels immobiliers protégés situés dans le secteur sauvegardé.
- Parallèlement il reforme un cadre de vie, favorise le développement économique qui est une garantie de la vitalité du site et lutte contre les inégalités.

### **III.5.2- Circuit touristique :**

Afin de revitaliser le centre historique de la casbah et faire revivre ses équipements nous avons proposé :

1. La création de trois circuits touristiques animés par des cafétérias pour que les touristes puissent se reposer ainsi que l'aménagement de boutiques d'artisanat,
2. ainsi :
  - Le premier circuit passe par les monuments culturels
  - Le deuxième circuit passe par les monuments religieux
  - Le troisième passe le parcours structurant jusqu'à la citadelle
3. La création de deux hôtels au quartier de la marine
4. l'ouverture des hôtels fermés qui ont une grande importance
5. l'abandon du circuit proposé par le PPSMVSS parce qu'il est moindre d'importance du fait qu'il ne passe pas par les monuments historiques et religieux.



### III.5.3- État fonctionnel des équipements hôteliers existants :

Hôtel	Standing	Nature	Adresse	Propriétaire / gérant	Capacité En chambre	Capacité en lits	Effectif	Remarque
Grand National	1* DN 4982 DU DU 16/08/16	Urbain privé Entre en EX 18/05/1986	01, ruePatrice Lumumba	p/ SNC GRAND NATIONAL FRERE FERHAT  G/ BOUDIAF AMMAR	20	29	08	<b>Autorisé</b>  <b>09/706/15 DU 20/04/15</b> <b>DTA</b>
Badr	ASH	Urbain privé Entre en EX 18/05/1986	31, rue Amar Kama	P/ IRRITIER BEN ATALLAH  G/BEN ATALLH SAID	60	70	07	<b>Autorisé</b>  « ASH » N°184/07/2010  01/03/2010
Port	N.C	Urbain privé	34, rue Amar Kama	P/ SNC  G/ATTOUI SOFIANE BEN SLIMENE	22	30	03	<b>FERME</b>
Bab Azzoun	ASH	Urbain privé	1, rue Saïd Si Ahmed Ouchrif	P/ IRRITIER SHAFEE ABED EL HAFIDE	34	66	03	<b>Autorisé</b>  « ASH »  N°179/05/2010  01/03/2010  <b>FERME PAR ARRET</b> <b>N°999 DU 18/02/2016</b>
Astérid	ASH	Urbain privé	7, rue Saïd Bakal	P/VOEUF SAFAR Néé BELKERKIT MIBAREKA  G/	21	38	05	<b>Autorisé</b>  « ASH »  N°183/06/2010  01/03/2010
Akfadou	ASH	Urbain privé	02 Impasse Ali hadj Ali	P/MOHAMDI MOHAMED ET MADAME MOHAMEDI FATEMA ZOHRA  G/ KEHOULI FATIMA ZOHRA	20	20	06	<b>Autorisé</b>  374/05  27/07/2008
ROYAL	DORTOIR	Urbain privé	10 Rue chigivara	/	48	102	24	<b>FERME- héritage</b>
Khrata	DORTOIR	Urbain privé	06, rue Amar Kama	/	26	56	12	<b>Autorisé</b>

Bouzrina	DORTOIR	Urbain privé	38 Rue ahmedbou zrina	/	26	40	6	<b>FERME DEMOLITION</b>
Estrangers	DORTOIR	Urbain privé	24,RUE Ali boumendjri	/	34	60	6	<b>Autorisé</b>
TIPAZA	DORTOIR	Urbain privé		/	42	80	14	<b>Ferme - HERITAGE</b>
D'ALGER	DORTOIR	Urbain privé	04, rue Said Bakal	/	16	30	6	<b>Autorisé</b>
AL KABIR	HOTEL	Urbain privé	06. Rue de la liberté	/	60	120	24	<b>FERME- HERTIAGE</b>
Les terminus	Dortoir	Urbain privé	02 rue rachidksentinni	/	46	110	14	<b>Autorisé</b>
Al mosafiron	Dortoir	Urbain privé	07 rue patriselmo meba	/	18	28	6	<b>Autorisé</b>
Ben achire	Dortoir	Urbain privé	02 rue ben achir	/	24	39	8	<b>FERME – Dégradation du bâti</b>
Arbianat hirathen	Dortoir	Urbain privé	05 rue ahmedallem	/	22	44	5	<b>Autorisé</b>
Meskout	Dortoir	Urbain privé	22 rue hamada ben mohamed	/	30	56	9	<b>Autorisé</b>
Ifriqiya	Dortoir	Urbain privé	04 rue debihcherif	/	18	36	6	<b>Autorisé</b>
Marabá	Dortoir	Urbain privé	04 Rue aouaabdekader	/	38	74	14	<b>Autorisé</b>
JENANE D'ARC	Dortoir	Urbain privé	01 Rue les freresaichi	/	12	20	4	<b>Autorisé</b>
D'ORSAY	Dortoir	Urbain privé	29 Rue babazzoun	/	24	42	8	<b>Ferme</b>
D'ORLEANS	Dortoir	Urbain privé	2 Rue oucherif	/	18	24	2	<b>Autorisé</b>

Source : direction tourisme et artisanat d'Alger



### **III.6- .Bilan de l'analyse :**

- Nous avons dressé un état réel des structures d'hébergement légales et illicites:  
*16 Hôtels et dortoirs autorisés par la direction du tourisme et de l'artisanat et 7 fermés pour cause de litiges juridiques et de dégradation du bâti*
- Nous avons fait ressortir le fait que les dortoirs constituent des édifices ignorés par le contrôle de l'état pour les raisons diverses : des dizaines d'hôtels ont été reconvertis en dortoirs à cause des procédures administratives et exonération d'impôts et bénéfice d'aide de l'état pour le financement des travaux d'entretien et d'aménagement.
- L'établissement d'un état de conservation des édifices qui nous concernent en faisant ressortir les dangers auxquels ils sont exposés, constitue la phase lacunaire de notre travail du fait du temps très court consacré à cette recherche. Ce travail très important devrait faire l'objet d'une investigation très prometteuse.

### **III.7- Recommandations :**

Dans le cadre des recommandations que nous préconisons, nous envisageons de présenter les possibilités d'insertion de ces édifices dans l'animation urbaine à travers :

- 1- La possibilité de reconversion et d'adaptation fonctionnelle des hôtels en des équipements répondant aux normes contemporaines d'habitabilité
- 2- Leur insertion dans une structure d'ensemble (circuit touristique) par leur association avec les activités artisanales.
- 3- Concevoir une répartition en entités homogènes des services d'hébergement et des activités artisanales et religieuses pour asseoir une stratégie de revitalisation de la Casbah par des pôles thématiques : ex : pole artisanal, pole religieux, pole historique et culturel, consommation, et autres services.

## **CONCLUSION GENERALE**

A la lumière des résultats émanant de ce travail, nous pouvons soutenir que les édifices hôteliers, une fois associés aux activités artisanales, culturelles et religieuses, peuvent constituer une "structure" de fond sur laquelle, il serait envisageable d'intervenir de façon imminente in situ, dans l'optique d'enclencher une dynamique de revitalisation par la mise à niveau de ces édifices et leur adaptation fonctionnelle intégrant diverses fonctions complémentaires à l'hébergement proprement dit.

Du fait de leur importance quantitative, estimés à trente trois édifices, et du fait de leur très avantageuse répartition dans l'ensemble du périmètre de la Médina, notre plan d'action s'est focalisé sur leur insertion dans un projet urbain d'ensemble renouant et soutenant la réanimation et la revalorisation des activités artisanales. Ce projet, basé sur les circuits touristiques, se conforme également au potentiel culturel et religieux de la Casbah (palais, monuments classés, mosquées etc.) pour asseoir un cadre de vie, économiquement viable et socialement ouvert.

Ainsi donc, il sera tout à fait possible d'enclencher le processus de revitalisation de centre historique grâce et à travers le tourisme.

Cet objectif passe inéluctablement par la réhabilitation des structures hôtelières et leur adaptation fonctionnelle aux nouvelles exigences de confort ainsi que leur dotation de services à même de renforcer leur attractivité.

La finalité de ces mesures, vise la réhabilitation de l'ensemble de la Médina, donc de l'architecture mineure, qui demeure l'enjeu principal de notre travail.

C'est à ce niveau précis que nous tentons de mettre en place des éléments de stratégie ayant pour optique d'enclencher une dynamique de revitalisation des ressources de la Casbah d'Alger.

Etant convenu que notre projet doit, obligatoirement, se conformer aux prescriptions générales du Plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de la Casbah d'Alger ; les propositions d'injection de nouveaux hôtels orientés et très proches de la mer, rentrent également dans le cadre de l'ouverture du centre historique sur les activités en rapport avec la mer.

L'interface urbano-maritime doit également faire lieu d'un travail de mise en valeur et de reconquête.

Les enjeux véhiculés par cette option de revitalisation de la Casbah d'Alger à travers la réhabilitation des structures hôtelières, peuvent s'avérer d'un grand intérêt dans la mesure où, les implications induites sur la dynamique urbaine serviront à terme, à l'instauration d'une véritable politique de revitalisation des quartiers résidentiels de la Médina. L'exemple des maisons d'hôtes adoptées chez nos pays voisins est très révélateur.



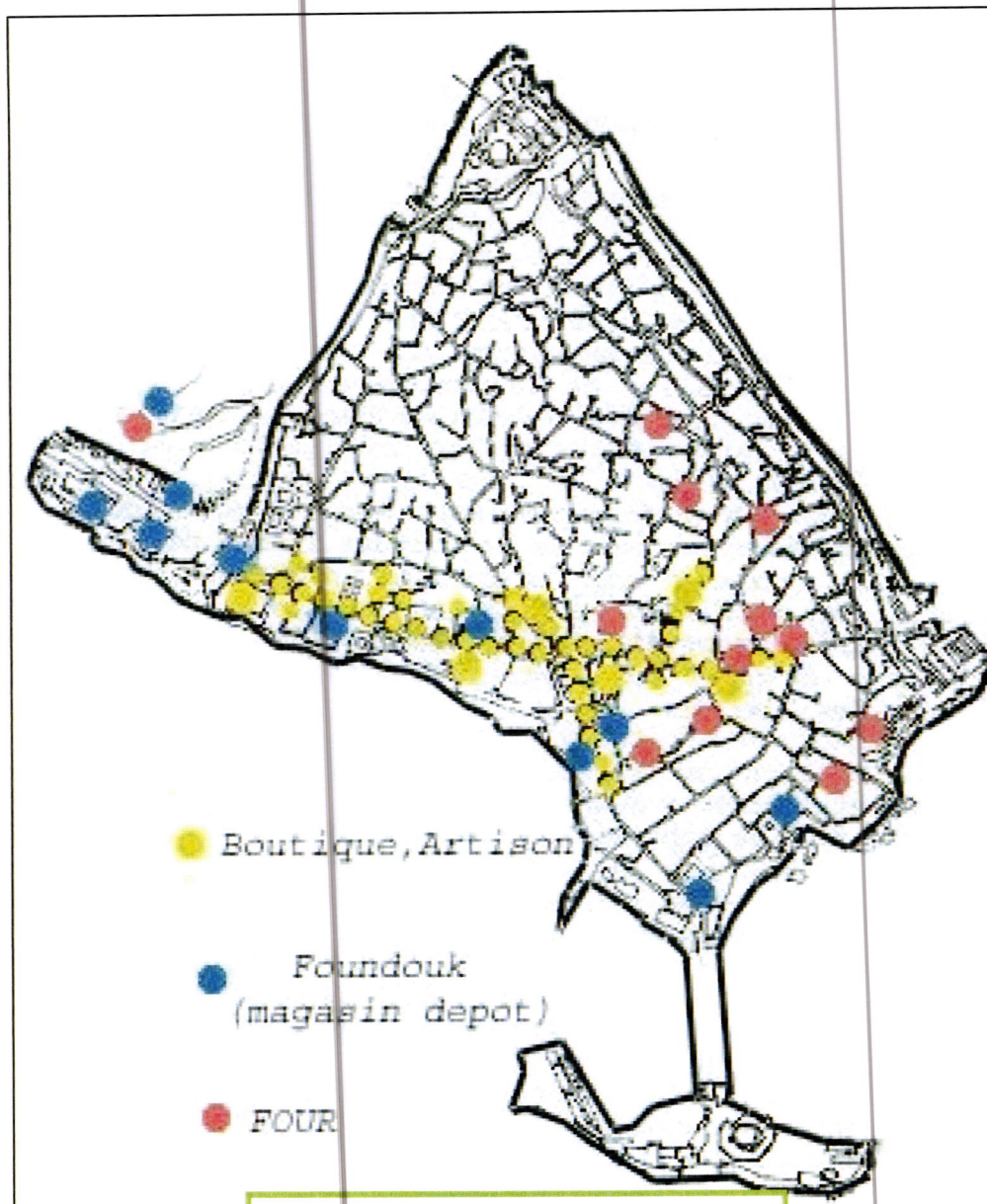


Figure 28 : boutique d'artisanat et foundouks a l'époque turque

## Bibliographie :

### **Chapitre I**

1. <sup>1</sup>Bonillo J. L., Contribution à une histoire critique du projet architectural et urbain, Thèse d'H.D.R., Laboratoire INAMA, E.N.S.A.Marseille, (Mars 2011)
- 2- Devillers, Ch., « Le projet urbain », in Architecture : recherche et action, Actes du colloques des 12 et 13 mars 1979 à Marseille/Palais des Congrès, Paris, Ministère de l'Environnement et du cadre de vie, CERA/ENSBA. Concernant cet auteur, voir également: Devillers, Ch., Pour un urbanisme de projet, mai 1983 ; et Conférences paris d'architectes, pavillon de l'arsenal 1994 – Christian Devillers, Le projet urbain, et Pierre Riboulet, La ville comme œuvre, Paris, éd. du Pavillon de l'arsenal, 1994.
- 3- Intervention de Ch. Devillers en Mars 1979 au colloque intitulé Architecture : Recherche et Action au Palais des Congrès de Marseille
- 4- <sup>1</sup>Bonillo J. L., L'analyse morphologique et le projet urbain dans Intergéo-Bulletin, 1995, n° 118

### **Chapitre II**

1. Article : S. SOUKANE : «La Réhabilitation du patrimoine colonial 19ème 20ème dans le contexte du Développement durable » ; Université de Tizi-Ouzou, Département d'architecture, Algérie.
2. ACHAB SAMIA EP CHERNAI ; mémoire de Magister : « Elaboration d'un guide technique de réhabilitation du patrimoine (habitat) de la période Ottomane » Option : Architecture et Développement Durable, Page 04.
3. Encyclopédie Larousse (consultée en ligne) : (dossier consacré à l'Architecture) : article : Urbanisme : 4. Les champs de l'application de l'urbanisme : 4.2. Rénovation et réhabilitation : <http://www.larousse.fr/encyclopedie/divers/urbanisme/100337>
4. YASSINE OUAGUENI : « Rétrospective et actualité de la réhabilitation (en Algérie) » page 63.
5. Document téléchargé à partir du site : <http://dspace.univtlemcen.dz/bitstream/112/4651/2/CHAPITRE%20I.pdf>
6. Exemple significatif d'hygiénisme : l'expérience menée par Haussmann à Paris entre 1853 et 1883.
7. Mme DJEDI Hadjer, mémoire de magister : « Contribution à une méthodologie de réhabilitation urbaine durable » ; Option : « Préservation du patrimoine bâti », page 15.
8. Charte d'Amsterdam 1975.
9. Mme DJEDI Hadjer, mémoire de magister : « Contribution à une méthodologie de réhabilitation urbaine durable » ; Option : « Préservation du patrimoine bâti », page 16.
10. Journal officiel de la république algérienne du 29 novembre 1983.
11. Mentionné dans l'article 03 de cette loi.
12. Mme DJEDI Hadjer, mémoire de magister : « Contribution à une méthodologie de réhabilitation urbaine durable » ; Option : « Préservation du patrimoine bâti », page 02.
13. METHODE REHABIMED : « Architecture traditionnelle méditerranéenne : II. Réhabilitation bâtiments » année 2007 (Format PDF) ; Page 24.
14. Même document, page 26.
15. METHODE REHABIMED : « Architecture traditionnelle méditerranéenne : II. Réhabilitation bâtiments » année 2007 (Format PDF) ; Page 31.



16. METHODE REHABIMED : « Architecture traditionnelle méditerranéenne : II. Rehabilitation bâtiments » année 2007 (Format PDF) ; Page 38.
17. THE WORLD BANK: « The urban rehabilitation of medians » ;Urban development series knowledge papers, page 03.
18. Traduits de l'anglais à partir de la même œuvre ; même page
19. Traduits de l'anglais à partir de la même œuvre ; page 05.
20. Traduits de l'anglais à partir de la même œuvre ; page 07.
21. Traduits de l'anglais à partir de la même œuvre ; page 27.
22. Hôtellerie et entrepôt des marchands. Source : Wikipedia.
23. **Jean-Louis Michon** : « Contribution à l'étude de la réhabilitation des Fondouks : Maroc ; Action internationale contribuant aux activités des États membres pour la préservation et la mise en valeur des biens culturels » rapport technique, Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture, Paris, 1982, page 7
24. Document téléchargé à partir du site : <http://dspace.univtlemcen.dz/bitstream/112/4651/2/CHAPITRE%20I.pdf>
25. Source : [https://www.versailles.fr/fileadmin/user\\_upload/Versailles-fr/ma\\_ville/versaille\\_ville\\_nature/Grands\\_projets/rehabilitation\\_bati\\_ancien.pdf](https://www.versailles.fr/fileadmin/user_upload/Versailles-fr/ma_ville/versaille_ville_nature/Grands_projets/rehabilitation_bati_ancien.pdf)
26. Article de presse consulté sur le site : <http://www.elmoudjahid.com/fr/actualites/98234>
27. Article de presse consulté sur le site : <http://www.leparisien.fr/paris-75002/paris-des-hlm-amenages-dans-un-hotel-particulier-21-02-2017-6699645.php>
28. Plan spécial du PDAU d'Alger et qui concerne la réhabilitation des bâtiments des quartiers du XIXe et début XXe siècle sur tout le territoire de la wilaya.
29. Arch. Nabila CHIBANE Architecte auprès de la Circonscription Administrative de Sidi M'hamed, Chargée du suivi et de la coordination des projets entrant dans le cadre du PDAU : « Réhabilitation de la rue Ben M'hidi »résumédu Séminaire intitulé : « Réhabilitation des centres historiques ; Alger et Madrid : expériences croisées » du lundi 21 novembre 2011, page 20.
30. Idem, page suivante.
31. Anthony G. Bigio ET Guido Licciardi « THE URBAN REHABILITATION OF MEDINAS: The World Bank Experience in the Middle East and North Africa” Mai 2010, No. 9, page 11.
32. Même document, page 10.
33. Support de cours d'Histoire de l'architecture M1, Mme Haoui : « Tunis 1881-1919 : juxtaposition et articulation des tracés » ; Option Patrimoine ; 2014.
34. Wikipedia.
35. Mme DJEDI Hadjer, mémoire de magister : « Contribution à une méthodologie de réhabilitation urbaine durable » ; Option : « Préservation du patrimoine bâti », page 29.
36. ZOUBEIR MOUHLLI, directeur général del'ASMde Tunis ; « **Médina de Tunis: intégration des aspects sociaux dans les projets de rénovation urbaine** » ;seminaire international medcites centres historiques: patrimoine, innovation et cohésion sociale ; DUBROVNIK, 10NOVEMBRE2015.
37. Idem.
38. Mme DJEDI Hadjer, mémoire de magister : « Contribution à une méthodologie de réhabilitation urbaine durable » ; Option : « Préservation du patrimoine bâti », page 32.
39. Idem.
40. Même mémoire, page 34.
41. <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1229387>
42. ZOUBEIR MOUHLLI, directeur général del'ASMde Tunis ; « **Médina de Tunis: intégration des aspects sociaux dans les projets de rénovation urbaine** » ;seminaire international medcites centres historiques: patrimoine, innovation et cohésion sociale ; DUBROVNIK, 10NOVEMBRE2015.
43. Mme DJEDI Hadjer, mémoire de magister : « Contribution à une méthodologie de réhabilitation urbaine durable » ; Option : « Préservation du patrimoine bâti », page 39.



44. Idem, page suivante

### Chapitre III

1. <http://www.aladar-assoc.fr/portfolio/la-casbah-dalger-et-le-site-crea-la-ville/>
2. Source : Wikipedia
3. plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de la casbah d'Alger ; Maître d'ouvrage délégué: Direction de la culture de la Wilaya d'Alger Bureau d'étude: CNERU Septembre 08  
George Mercier : « Le développement et la construction de la ville d'Alger jusqu'en 1960 (première partie) » page 02 ; Format PDF, téléchargé depuis le site :  
[http://algerroi.fr/Alger/alger\\_son\\_histoire/pdf/6\\_developpement\\_constructions.pdf](http://algerroi.fr/Alger/alger_son_histoire/pdf/6_developpement_constructions.pdf)
4. Selon Cantineau, spécialiste de langues anciennes ; même source, même page.
5. Victor Bérard, appuyé par Carcopino. Source : Wikipedia.
6. Support de cours d'inter spécialité, Dr. Arch. Saidi Mohamed (février 2014).
7. de son nom complet *al-Hassan ibn Mohammad al-Zayyāṭī al-Fāṣī al-Wazzān* (né peut-être à Grenade, vers 1486-1488, mort vers 1535), est un [diplomate](#) et [explorateur d'Afrique du Nord](#) des xv<sup>e</sup> et xvi<sup>e</sup> siècles. (Wikipedia).
8. [Frederico Cresti](#) : « Description et iconographie de la ville d'Alger au XVI<sup>e</sup> siècle » [article] [Revue de l'Occident musulman et de la Méditerranée](#) Année 1982 Volume 34 Numéro 1 page 02. Consulté sur le site : [http://www.persee.fr/doc/remmm\\_0035-1474\\_1982\\_num\\_34\\_1\\_1956](http://www.persee.fr/doc/remmm_0035-1474_1982_num_34_1_1956)
9. [Frederico Cresti](#) : « Description et iconographie de la ville d'Alger au XVI<sup>e</sup> siècle » [article] [Revue de l'Occident musulman et de la Méditerranée](#) Année 1982 Volume 34 Numéro 1 page 02. Consulté sur le site : [http://www.persee.fr/doc/remmm\\_0035-1474\\_1982\\_num\\_34\\_1\\_1956](http://www.persee.fr/doc/remmm_0035-1474_1982_num_34_1_1956)
10. OUKACI Abdennour Enseignant chercheur doctorant ÉPAU : « **RÉTROSPECTIVE DE L'ÉVOLUTION URBAINE DE LA VILLE D'ALGER** » résumé du Séminaire intitulé : « Réhabilitation des centres historiques ; Alger et Madrid : expériences croisées » du lundi 21 novembre 2011, page 14.
11. George Mercier : « Le développement et la construction de la ville d'Alger jusqu'en 1960 (première partie) » page 02 ; Format PDF, téléchargé depuis le site :  
[http://algerroi.fr/Alger/alger\\_son\\_histoire/pdf/6\\_developpement\\_constructions.pdf](http://algerroi.fr/Alger/alger_son_histoire/pdf/6_developpement_constructions.pdf)
12. Archevêque de Palerme, président et capitaine générale du royaume de Sicile, son œuvre s'intitule « Topographie et histoire générale d'Alger » traduite de l'espagnole par MM. Le Dr Monnereau et Berdrigger, parut dans la « Revue africaine, volume 14, année 1870, page 366-375.
13. [Frederico Cresti](#) : « Description et iconographie de la ville d'Alger au XVI<sup>e</sup> siècle » [article] [Revue de l'Occident musulman et de la Méditerranée](#) Année 1982 Volume 34 Numéro 1 page 04.
14. OUKACI Abdennour Enseignant chercheur doctorant ÉPAU : « **RÉTROSPECTIVE DE L'ÉVOLUTION URBAINE DE LA VILLE D'ALGER** » résumé du Séminaire intitulé : « Réhabilitation des centres historiques ; Alger et Madrid : expériences croisées » du lundi 21 novembre 2011, page 14.
15. Support de cours d'inter spécialité, Dr. Arch. Saidi Mohamed (février 2014).
16. Support de cours d'inter spécialité, Dr. Arch. Saidi Mohamed (février 2014).
17. Source: wikipedia
18. Idem.
19. OUKACI Abdennour Enseignant chercheur doctorant ÉPAU : « **RÉTROSPECTIVE DE L'ÉVOLUTION URBAINE DE LA VILLE D'ALGER** » résumé du Séminaire intitulé : « Réhabilitation des centres historiques ; Alger et Madrid : expériences croisées » du lundi 21 novembre 2011, page 14.
20. Source : wikipedia.



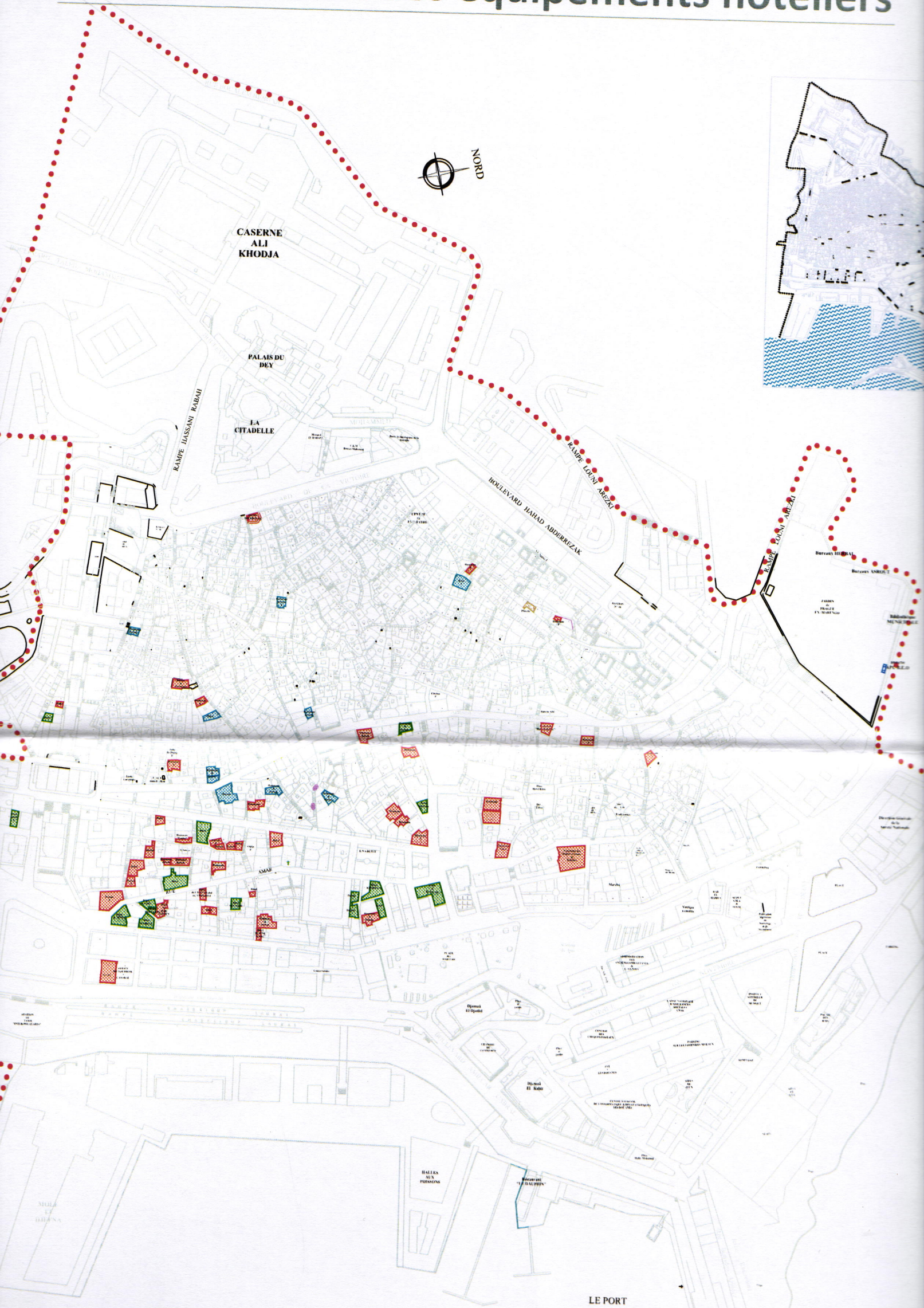
# **ANNEXE**







# État fonctionnel des équipements hôteliers



**ENDE**

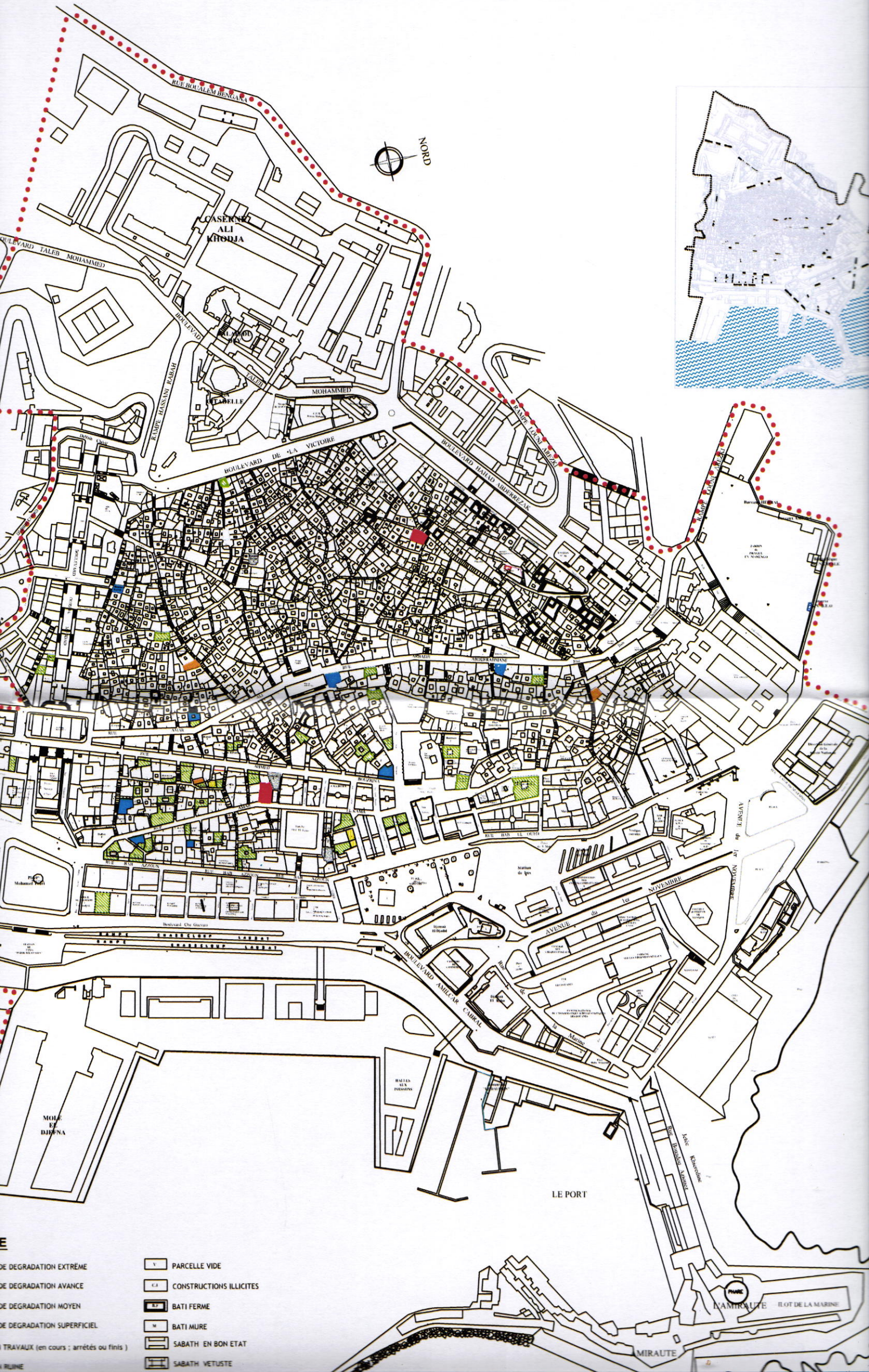
EQUIPEMENTS TOURISTIQUE AUTORISE

EQUIPEMENTS TOURISTIQUE FERME

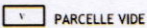
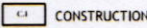
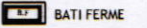

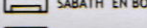

DES ANCIENS FONDATIONS



# ETAT DE CONSERVATION DU BATI



E  
 DE DEGRADATION EXTRÊME  
 DE DEGRADATION AVANCE  
 DE DEGRADATION MOYEN  
 DE DEGRADATION SUPERFICIEL  
 TRAVAUX (en cours ; arrêtés ou finis)  
 RUINE

-  PARCELLE VIDE
-  CONSTRUCTIONS ILLICITES
-  BATI FERME
-  BATI MURE
-  SABATH EN BON ETAT
-  SABATH VETUSTE





PARC  
 L'AMIRALTE  
 ILOT DE LA MARINE

MIRAUTE



# LES PARCOURS



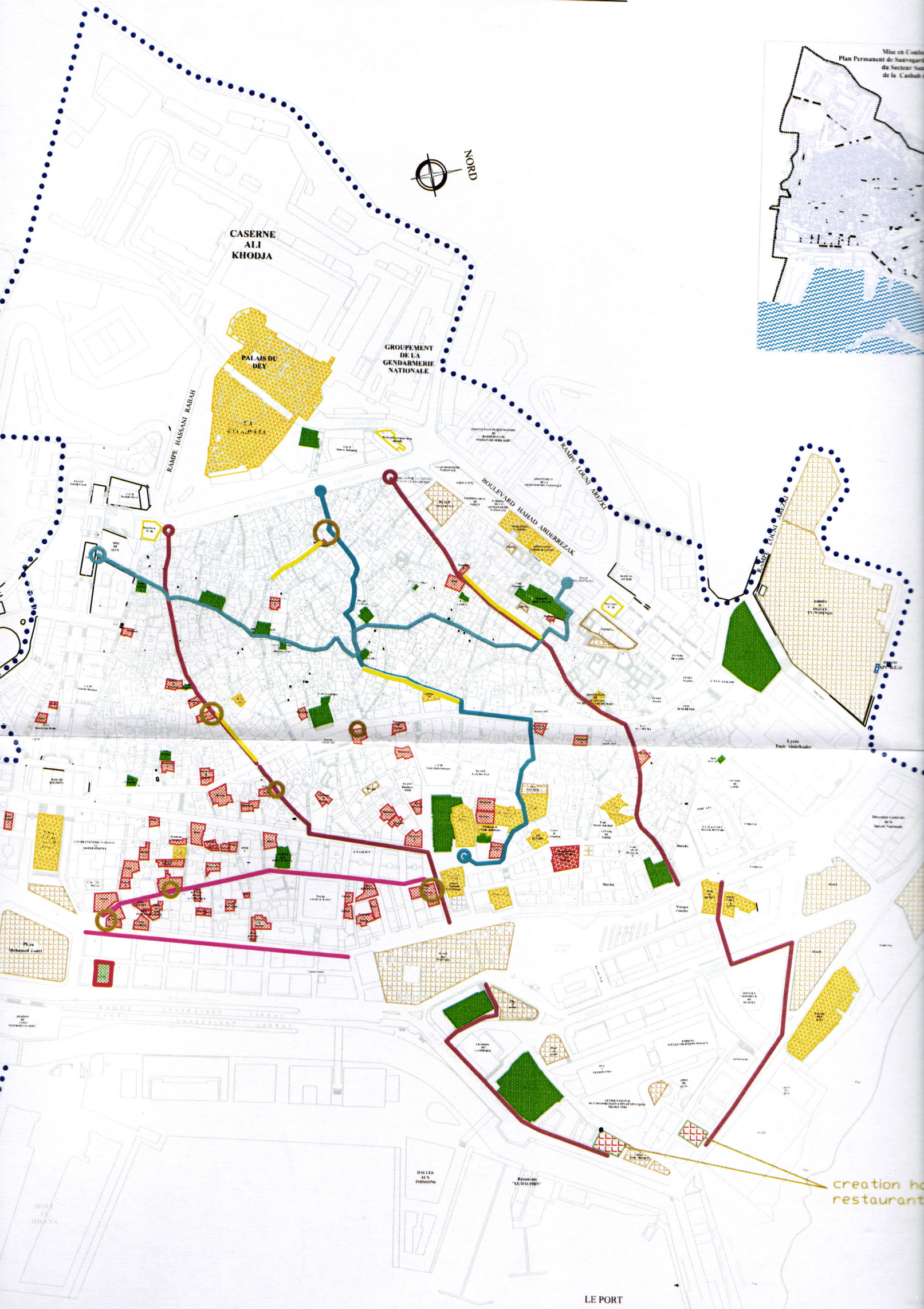
- DE**
- QUIPEMENTS hotelerie     parcours MATRICE
  - QUIPEMENTS CULTURELS     PARCOURS STRUCTURANT SOUS ENTIERE
  - QUIPEMENTS CULTUELS     PARCOURS DE LAISON
  - VERDES & PLACES     PARCOURS D'IMPLANTATION







# CIRCUIT PROPOSE



creation ho  
restaurant

- DE
- IPLEMENTS hotelerie  circuit 3
  - IPLEMENTS CULTURELS  creation des hotels +restaurant
  - IPLEMENTS CULTUELS  circuit 3

LE PORT