

Université Mohamed Khider – Biskra
Faculté des Sciences et de la technologie
Département : ARCHITECTURE
Ref :.....



جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية العلوم و التكنولوجيا
قسم: الهندسة المعمارية
المرجع:.....

Mémoire présenté en vue de l'obtention
Du diplôme de
Magister en : ARCHITECTURE

Option :
Etablissements humains dans les régions arides et semi-arides

THEME

Mutations urbaines et architecturales du centre ville (noyau colonial) d'Ain Beida
Etat des lieux et perspectives futures

Représenté par :
AMOKRANE RADOUANE

Soutenu publiquement le

Devant le jury composé de :

- | | | | | |
|----------------------|------------|------------|---------------|----------------|
| • ZEMMOURI Nouredine | Professeur | Président | Université de | Biskra |
| • MAZOUZ Saïd | Professeur | Rapporteur | | Oum El Bouaghi |
| • BELAKEHAL Azeddine | Professeur | Examineur | | Biskra |
| • BENABBAS Moussadek | M.C.A | Examineur | | Biskra |

DEDICACES

Je dédie ce modeste travail en signe de respect, de reconnaissance et de gratitude à :

***A la mémoire de mon père, décédé le 22 octobre 2012, que Dieu l'accueil en
Son Vaste Paradis...***

*A ma mère pour ses prières, ses encouragements et son soutien tout le long de
mes études.*

A mes sœurs, leurs maris et leurs enfants.

*Sans oublier mais amis : Amine, Imad, Nabil, Kamel, Madjid, Yazid, Sadak,
Ramzy, Djamel, Brahim, Titou,*

REMERCIEMENTS ET RECONNAISSANCES

Je remercie Dieu de m'avoir donné l'inspiration et la patience pour mener à bien ce travail.

Je remercie mon directeur de mémoire, Monsieur MAZOUZ Saïd, professeur à l'université Larbi Ben M'hidi 'Oum-El-Bouaghi', de m'avoir aidé et conseillé toute au long de l'avancement de mon travail, je le remercie du fond du cœur et je lui exprime ma gratitude et ma reconnaissance.

J'adresse également mes remerciements à monsieur ZEMMOURI pour avoir accepté de présider le jury de cette soutenance et je remercie aussi monsieur BELAKEHAL et monsieur BENABBAS qui ont bien voulu accepter d'examiner ce travail de recherche.

Je tiens aussi à remercier madame MAHINDAD ABDERRAHIM Naima, enseignante à l'université de Blida, architecte-restaurateur et directrice de l'école nationale de conservation et de restauration des biens culturels, pour son aide, ses conseils et sa précieuse documentation.

J'adresse également mes remerciements à tous les personnels de l'A.P.C d'Ain Beida, qui m'ont aidé dans la collecte des documents (archives coloniales, plans, cartes, ...).

Un grand merci à toutes les personnes qui se sont investies dans mon enquête sur terrain.

Sans oublier mes enseignants et camarades de la première année magistère, année 2012.

Merci à tous ceux qui m'ont encouragé et aidé de près ou de loin

SOMMAIRE

<i>Dédicaces</i>	I
<i>Remerciements</i>	II
<i>Sommaire</i>	III
<i>Liste des figures</i>	X
<i>Liste des photos</i>	XII
<i>Liste des graphes</i>	XV
<i>Liste des tableaux</i>	VII
<i>Liste des schémas</i>	VII

Introduction générale

<i>Introduction générale</i>	01
<i>1. Problématique</i>	05
<i>2. Hypothèse</i>	05
<i>3. Objectif de la recherche</i>	06
<i>4. Méthodologie</i>	07
<i>5. Choix du cas d'étude</i>	08
<i>6. Structure du mémoire</i>	09

Chapitre I : Mutation et centre-ville

<i>Introduction</i>	10
I. Le concept: centre-ville :	10
<i>I.1-Définition du concept 'centre-ville'</i>	10
<i>I.2-le Rôle et la signification du 'centre-ville'</i>	11
<i>I.3-Les fonctions d'un centre-ville</i>	12
II. Les mutations :	13
<i>II.1-Définition du concept « mutation »</i>	13
<i>II.1.a-La mutation architecturale</i> ²	13
<i>II.1.b-La mutation urbaine</i>	13
<i>II.2-Les différentes formes de mutation</i>	14
III. Exemples sur la mutation des centres-villes :	15
<i>III.1-Exemple de la mutation des centres-villes en Europe</i>	15
<i>III.1.a- Le centre-ville de Strasbourg 'un centre en mutation'</i>	15
<i>III.1.b- Le centre-ville de Bruxelles</i>	17

<i>III.2-Exemple de la mutation des centres-villes en Algérie</i>	18
<i>III.2.a-La mutation du centre-ville d'El khroub</i>	18
<i>III.2.b-La mutation du centre-ville de Mila</i>	21
III. Définitions diverses :	23
<i>Conclusion</i>	25

Chapitre II : Patrimoine, urbanisme et architecture coloniale

<i>Introduction</i>	26
I. Le patrimoine colonial :	
<i>I.1-Historique</i>	26
<i>I.2-Définition du concept 'patrimoine'</i>	26
<i>I.3-Différents types de patrimoine</i>	27
<i>I.3.a-Patrimoine culturel matériel</i>	27
<i>I.3.b-Patrimoine culturel immatériel</i>	27
<i>I.4-Le patrimoine colonial</i>	28
<i>I.5-Les valeurs du patrimoine</i>	28
<i>I.6-Le cadre juridique</i>	30
II. Urbanisme colonial 'la ville coloniale' :	
<i>II.1-Historique</i>	31
<i>II.2-Présentation de la ville coloniale</i>	31
<i>II.3-La création des villes coloniales en Algérie</i>	31
<i>II.4- La structure urbaine des villes coloniales</i>	32
<i>II.4.a- Le plan d'ensemble</i>	32
<i>II.4.b- Le tracé général</i>	32
<i>II.4.c- Les composantes de la ville coloniale</i>	34
III.: Architecture coloniale :	
<i>III.1-Historique</i>	38
<i>III.2- Présentation</i>	38
<i>III.3- Architecture coloniale en Algérie</i>	38
<i>III.3.a-Architecture métallique</i>	39
<i>III.3.b-Architecture néo-classique</i>	41
<i>III.3.c-Architecture néo-mauresque</i>	43
<i>III.3.d-Architecture moderne</i>	45

<i>III.4-Situation actuelle des bâtiments coloniaux en Algérie.....</i>	47
<i>Conclusion.....</i>	49

Chapitre III : Présentation de la ville d'Ain Beida

<i>Introduction.....</i>	50
I. Le contexte historique:.....	
<i>I.1-Origine du nom d'Ain Beida.....</i>	50
<i>I.2- Ain Beida à l'époque romaine.....</i>	50
<i>I.3-la présence vandale à cette région.....</i>	51
<i>I.4- Ain Beida à l'époque des conquêtes musulmanes.....</i>	51
<i>I.5- Ain Beida à l'époque ottomane.....</i>	51
<i>I.6- Ain Beida à l'époque coloniale.....</i>	51
II. Le cadre géographique de la ville :.....	
<i>II.1- Situation géographique.....</i>	54
<i>II.2- Le cadre administratif.....</i>	54
<i>II.3- Le climat.....</i>	55
<i>II.4- Géologie.....</i>	56
III. Le cadre démographique de la ville :.....	
<i>Evolution de la population.....</i>	56
<i>_ Période coloniale.....</i>	56
<i>_ Période post-coloniale.....</i>	57
<i>Conclusion.....</i>	59

Chapitre IV : Centre-ville 'Noyau colonial' d'Ain Beida : « cadre et contexte de l'aire d'étude »

<i>Introduction.....</i>	60
I. Présentation générale du noyau colonial :.....	
II. Présentation urbaine et architecturale du noyau :.....	
<i>II.1-Présentation et lecture urbaine du noyau.....</i>	60
<i>II.1.a- Evolution spatiale du centre colonial.....</i>	60
<i>II.1.b- Les composantes urbaines du centre colonial d'Ain Beida.....</i>	64
<i>II.1.b.1- Le tracé généra du noyau.....</i>	64
<i>II.1.b.2- La place centrale.....</i>	64
<i>II.1.b.3- Les rues.....</i>	65
<i>II.1.b.4- Les ilots.....</i>	66

<i>II.1.b.5- Les jardins publics</i>	67
<i>II.2-Présentation et lecture architecturale du noyau</i>	68
<i>II.2.a- Les styles architecturaux</i>	68
<i>II.2.a.1- Architecture métallique « le marché couvert »</i>	68
<i>II.2.a.2- Architecture néo-classique</i>	70
<i>II.2.a.3- Architecture néo-mauresque</i>	71
<i>II.2.a.4- Architecture moderne</i>	72
<i>II.2.b- La typologie de l'habitat</i>	73
<i>II.2.b.1- L'habitat individuel</i>	73
<i>II.2.b.2- L'habitat semi-collectif</i>	74
<i>II.2.b.3- L'habitat collectif</i>	77
<i>II.2.c- Le lexique architectural du bâti colonial</i>	78
<i>II.2.d- Techniques et matériaux de construction</i>	87
<i>II.2.d.1- Les fondations</i>	87
<i>II.2.d.2- Les murs</i>	88
<i>II.2.d- Les planchers</i>	88
<i>Conclusion</i>	89

Chapitre V : Etat physique du centre-ville colonial «un bâti en déperissement»

<i>Introduction</i>	90
I. Etat physique des constructions coloniales :	
<i>I.1-la méthode de diagnostic employée</i>	90
<i>_ Indices à l'extérieur de la bâtisse</i>	90
<i>_ Indices à l'intérieur de la bâtisse</i>	90
<i>I.2-Des exemples de l'état physique des bâtisses coloniales</i>	92
<i>I.2.a-Exemple d'une bâtisse coloniale en bon état</i>	92
<i>I.2.b-Exemple d'une bâtisse coloniale en état moyen</i>	93
<i>I.2.c-Exemple d'une bâtisse coloniale en mauvais état</i>	94
<i>I.2.d-Exemple d'une bâtisse coloniale en état de délabrement avancé</i>	96
<i>I.2.e-Exemple d'une bâtisse coloniale restaurée/réhabilitée</i>	97
II. Les causes et les facteurs de la dégradation :	99
<i>Conclusion</i>	101

Chapitre VI : La phase d'enquête : «Résultats et analyses»

<i>Introduction</i>	102
I. Questionnaire :	
<i>I.1- Définition</i>	102
<i>I.2-Elaboration du formulaire de questions</i>	102
<i>I.3-Déroulement du questionnaire</i>	103
<i>I.2.a- Choix de l'échantillon</i>	103
<i>I.2.b- Difficultés rencontrées</i>	105
<i>I.4-Résultat global</i>	105
<i>I.5- Traitement des données du questionnaire</i>	107
<i>I.5.a- Présentation du logiciel d'enquête et d'analyse utilisé</i>	107
<i>I.5.b- Méthode de traitement des données</i>	107
<i>I.5.b.1- Le tri à plat</i>	107
<i>I.5.b.2- Le tri croisé</i>	116
II. Entrevue de recherche :	
<i>II.1-Définition</i>	121
<i>II.2-Elaboration du schéma d'entrevue</i>	121
<i>II.3-Déroulement l'entrevue</i>	123
<i>II.3.a- Choix de l'échantillon</i>	123
<i>II.3.b- Difficultés rencontrées</i>	123
<i>II.4- Résultat global</i>	123
<i>II.5- Traitement des données de l'entrevue de recherche (analyse de contenu)</i>	124
<i>II.5.a- Définition</i>	124
<i>II.5.b- Les types d'analyse de contenu</i>	124
<i>II.5.c- Le choix du type d'analyse</i>	125
<i>II.5.d- La présentation visuelle</i>	125
<i>II.5.d.1- Analyse du volet de questions générales</i>	125
<i>II.5.d.2- Analyse du volet I destiné aux responsables (anciens et nouveaux)</i>	129
<i>II.5.d.3- Analyse du volet II destiné au bureau des associations</i>	135
<i>II.5.d.4- Analyse du volet III destiné aux artistes et aux personnalités culturelles</i>	135
<i>Conclusion</i>	137

Chapitre VII : Le centre-ville d'Ain Beida, un espace en mutation

<i>Introduction</i>	138
I. Les différentes formes de mutation :	
<i>I.1- La mutation physique</i>	138
<i>I.1.a- La mutation symbolique</i>	139
<i>I.1.a.1- A l'extérieur de la bâtisse</i>	139
<i>I.1.a.2- A l'extérieur de la bâtisse</i>	140
<i>I.1.b- La mutation partielle</i>	141
<i>I.1.c- La mutation complète</i>	144
<i>I.2- La mutation fonctionnelle</i>	146
<i>I.3- La mutation sociale</i>	147
II. Les causes de la mutation du bâti colonial :	147
III. Impact des mutations sur le centre-ville d'Ain Beida :	149
<i>III.1-Impact physique</i>	149
<i>III.2.Impact sur la fonction</i>	152
<i>III.3.Impact social</i>	152
<i>Conclusion</i>	153

Conclusion générale

Bibliographie

Annexes

Résumés

Liste des figures :

N° de figure	TITRE	N° de page
01	Etat des lieux, la dégradation des constructions	02
02	Etat des lieux, le nouveau style architectural	03
03	Etat des lieux, démolitions et transformations	04
I-01	Situation du centre-ville de Strasbourg	16
I-02	Le phénomène de mutation des logements en bureaux à Strasbourg (1986-1992)	16
I-03	Situation du centre-ville de Bruxelles	17
I-04	Etat des lieux, dégradations, transformations et mutations	20
I-05	Etat des lieux, dégradations, transformations et mutations	22
II-0102	Plans de la ville de Sidi Bel Abbés (1888-1916)	33
II-03	Découpage du sol, Sidi Bel Abbés	37
III-01	Situation de la ville de Marcimèni	50
III-02	Plan d'ensemble de la commune d'Ain Beida, 1886	52
III-03	Le processus de la création du village colonial d'Ain Beida (1848-1868)	53
III-04	Situation géographique de la ville d'Ain Beida	54
III-05	Situation de la commune d'Ain Beida	54
III-06	Rose de vents, Ain Beida	55
IV-01	Evolution spatiale du centre colonial d'Ain Beida entre (1853-1900)	62
IV-02	Evolution spatiale du centre colonial d'Ain Beida entre (1900-1961)	63
IV-03	Le tracé général du noyau colonial	64
IV-04	Situation de la place centrale	64
IV-05	Ilots de forme régulière	66
IV-06	Ilots de forme irrégulière	66
IV-07	Situation des équipements militaires	67
IV-08	Les matériaux de construction du marché couvert	69
IV-09	Lecture architecturale de la façade principale de l'hôtel de ville	70
IV-10	Lecture architecturale de la façade principale de l'école de garçons indigènes.	72
IV-11	Lecture architecturale de la façade principale de la sous préfecture	73

IV-12	Plan d'une maison coloniale, habitat individuel	74
IV-13	Plan du rez-de-chaussée de l'immeuble étudié	76
IV-14	Plan d'étage de l'immeuble étudié	76
IV-15	Plan d'étage des HLM	78
IV-16	Fondation en rigole, école des garçons	87
IV-17	Fondation avec empâtement, école des garçons	87
IV-18	Fondation en puits, école des garçons	87
V-01	Etat de conservation des constructions coloniales du noyau initial	91
V-02	Des maisons coloniales en bon état	93
V-03	Des maisons coloniales en état moyen	94
V-04	Des maisons coloniales en mauvais état	95
V-05	Des maisons coloniales en état de délabrement avancé	97
V-06	Bâtisses de l'époque coloniale restaurées	98
VI-01	La répartition du questionnaire sur la zone de recherche	106
VII-01	Mutation complète d'une maison coloniale	145

Liste des photos :

N° de photo	TITRE	N° de page
I-01	Vue aérienne du centre-ville de Strasbourg	16
I-02	Vue aérienne du centre-ville de Bruxelles	17
I-03	Mutation d'un logement en banque	18
I-04	Mutation d'un logement en bureau	18
I-05	La grande église, El Khroub	19
I-06	Hôtel Victoria, El Khroub	19
I-07	Maison coloniale, Mila	21
I-08	Gendarmerie nationale, Mila	21
II-01	Vue aérienne de la ville de Sidi Bel Abbés	33
II-02	La place d'arme d'Annaba, 1910	34
II-03	Le mur d'enceinte de la ville de Sétif	34
II-04	Rue de Constantine, Sétif	35
II-05	Le jardin Landon à Biskra, 1872	36
II-06	Le jardin public d'Oran	36
II-07	La halle aux grains de Constantine, 1902	40
II-08	La halle aux grains de Souk Ahras, vers le début du 20 ^{ème} siècle	40
II-09	Le théâtre national d'Alger, 1850	42
II-10	Cathédrale notre Dame d'Afrique, 1870	42
II-11	La grande poste d'Alger en 1910	44
II-12	La gare d'Oran en 1913	44
II-13	Le musée national des beaux arts à Alger	46
II-14	La cité du bonheur, Alger en 1953	46
II-15	Le casino de Constantine, démolit en 1979	47
II-16	L'église d'El Khroub, démolit en 1962	47
II-17	Château Périn, Sidi Bel Abbés	47
II-18	Pointe pescade (l'ancienne Vigie, Rais Hammidou)	47
II-19	Bâtisse coloniale, Berrahal, Annaba	48
II-20	Fort de l'escargot, Oran	48
II-21	Ancienne gare ferroviaire, Djelfa	48
II-22	Bâtisse coloniale, Boumerdes	48

II-23	Bâtiment militaire, Sidi Bel Abbés	48
II-24	Casernes d'Aumale, Sour El Ghozlane	48
III0102	Des ruines coloniales exposées au jardin 1 novembre	50
IV-01	La place centrale d'Ain Beida, vers 1950	65
IV-02	Boulevard Magenta	65
IV-03	Rue de Constantine	65
IV-04	Rue secondaire	66
IV-05	Le jardin public à l'époque coloniale	67
IV-06	Le marché couvert après l'indépendance	68
IV-07	Le marché couvert après sa restauration	69
IV-08	Façade principale du marché couvert après sa restauration	69
IV-09	Hôtel de ville, période coloniale	70
IV-10	Ecole de garçons indigènes	71
IV-11	Porte d'entrée principale	72
IV-12	Siège de la sous-préfecture en 1961	73
IV-13	Maison coloniale	74
IV-14	Maison coloniale avec jardin	74
IV-15	Immeuble semi-collectif, Ain Beida	75
IV-16	Immeuble semi-collectif étudié	75
IV-17	Une grande dégradation de l'immeuble	75
IV-18	Une zone mal aérée	75
IV-19	Entrée principale, mal éclairée	75
IV-20	La plaque d'inauguration des HLM	77
IV-21	Façade principale des HLM	77
IV-22	Façade arrière des HLM	77
IV-23	Simple crépissage	80
IV-24	Crépissage spécial	80
IV-25	Corniche de séparation en mortier	80
IV-26	Corniche de séparation en brique	80
IV-27	Balcon en encorbellement	86
IV-28	Faux balcon (balcon de Juliette)	86
IV-29	Console en plâtre	86
IV-30	Console métallique	86

IV-31	Plancher en voutains	88
IV-32	Plancher en terre cuite	88
V-01	La façade reflète le bon état de la maison	92
V-02	Salon, chambre, ..., en bon état	92
V-03	Plafond en état intact, boiserie à l'état originale	92
V-04	Maison coloniale en état moyen	93
V-05	Infiltration des eaux pluviales, humidité	93
V-06	Boiserie en état moyen, remontée de l'humidité	94
V-07	Maison coloniale en mauvais état	94
V-08	Fissures passantes, éventrement de la maçonnerie	95
V-09	Gonflement du mur et remontée capillaire	95
V-10	Désolidarisation de la maçonnerie, détachement des chambranles,...	96
V-11	Fissures profondes, éventrement de la maçonnerie	96
V-12	Toiture détériorée et planchers effondré	96
V-13	L'hôtel de ville après sa restauration/réhabilitation	97
V-14	Modifications sur les façades	97
V-15	Une pièce restaurée	98
V-16	Suppression des fenêtres	98
VII-01	Revêtement de la façade avec du mortier	139
VII-02	Suppression d'une porte et d'une fenêtre	139
VII-03	Revêtement de la toiture en PAX	140
VII-04	Maison coloniale avec des faux plafonds en plâtre	140
VII-05	Revêtement des murs	141
VII-06	Exemple d'une extension horizontale sur cour	142
VII-07	Exemple d'une extension horizontale sur cour	142
VII-08	Démolition d'une cloison pour agrandir une pièce	143
VII-09	Exemple d'une extension verticale	143
VII-10	Exemple d'une extension verticale	143
VII-11	Exemple d'une nouvelle construction	144
VII-12	Exemple d'une nouvelle construction	144
VII-13	Une grande banque transformée en maison	146
VII-14	Hôtel de ville transformé en siège du FLN	146
VII-15	Les surélévations et le problème d'intimité	150
VII-16	Les surélévations et le problème d'ensoleillement	151
VII-17	Construction d'une nouvelle maison	151
VII-18	Une rue envahie par le commerce	152

Liste des graphes :

N° de graphe	TITRE	N° de page
III-01	Evolution de la population de la ville d'Ain Beida (1871-1954)	57
III-02	Evolution de la population de la ville d'Ain Beida (1962-2013)	58
V-01	Les formes d'entretien	100
V-02	La transformation	100
VI-01	Age des personnes questionnées	108
VI-02	Sexe des personnes questionnées	108
VI-03	La résidence des propriétaires questionnés	108
VI-04	Adresse des propriétaires questionnés	109
VI-05	Fonction des individus questionnés	109
VI-06	Hauteur des maisons visitées	110
VI-07	Entretien de la maison	110
VI-08	Fréquence de l'entretien de la maison	110
VI-09	Les formes de l'entretien de la maison	111
VI-10	Entretien de la maison	111
VI-11	Etat de la construction	111
VI-12	Les transformations effectuées	112
VI-13	Les transformations externes	112
VI-14	Les transformations internes	112
VI-15	La transformation partielle	113
VI-16	Extension horizontale	113
VI-17	le commerce	113
VI-18	Le but des transformations	114
VI-19	Avenir de la bâtisse	114
VI-20	Les raisons de la vente	114
VI-21	Les raisons de la démolition	115
VI-22	Influence du commerce	115
VI-23	La nouvelle image du centre-ville	115
VI-24	La relation entre l'entretien et la fonction du propriétaire	116
VI-25	La relation entre la transformation et la fonction du propriétaire	117
VI-26	La relation entre l'avenir de la bâtisse et la fonction du propriétaire	118

VI-27	La relation entre la propriété et l'intention du propriétaire	118
VI-28	La relation entre l'entretien et état physique de la bâtisse	119
VI-29	La relation entre les formes d'entretien et état physique de la bâtisse	120
VI-30	La relation entre l'adresse de la bâtisse et l'intention de son propriétaire	120
VI-31	Fréquences des différentes catégories du volet de questions générales	127
VI-32	Fréquences des différentes catégories du volet destiné aux responsables	131
VI-33	Fréquences des différentes catégories du volet destiné aux responsables	132
VI-34	Fréquences des différentes catégories du volet destiné aux artistes et aux intellectuels	135
VII-01	Les transformations externes	139
VII-02	Les transformations internes	140
VII-03	La mutation partielle	141
VII-04	Extension horizontale	142
VII-05	La nouvelle image du centre-ville	149
VII-06	La hauteur des nouvelles bâtisses	150

Liste des tableaux :

N° de tableau	TITRE	N° de page
III-01	Température de la région d'Ain Beida (1999-2010)	55
IV-01	Les types de soubassement	79
IV-02	Les types de chaînage d'angle	81
IV-03	Les types de corniche de couronnement	83
IV-04	Les types d'ouvertures	84
V-01	Etat de conservation des bâtisses coloniales du noyau initial	90
VI-01	Première partie de l'analyse conceptuelle	104
VI-02	deuxième partie de l'analyse conceptuelle	122
VI-03	Première partie de l'analyse thématique catégorielle (volet de questions générales)	125
VI-04	Deuxième partie de l'analyse thématique catégorielle (volet destiné aux anciens responsable)	130
VI-05	troisième partie de l'analyse thématique catégorielle (volet destiné aux responsables actuels)	133
VI-06	dernière partie de l'analyse thématique catégorielle (volet destiné aux artistes et aux intellectuels)	136

Liste des schémas :

N° de schéma	Titre	N° de page
1	Présentation des hypothèses de la recherche	05
2	Présentation de la méthode d'enquête et des techniques d'investigation	07
3	Lecture de la phase d'analyse	08
II-01	La valeur politique du patrimoine	29
IV-01	Les différents styles architecturaux d'Ain Beida	68
VI-01	La logique d'ordre	103
VI-02	Techniques de traitement des données	107
VI-03	Le choix de l'échantillon des personnes interviewées	123
VII-01	Les différentes formes de mutation	138

Introduction générale

Introduction générale :

Au cours de l'histoire, l'Algérie, de sa position stratégique au carrefour de l'Afrique et de la Méditerranée a été à la fois l'horizon commun d'innombrables cultures et le lieu de rencontre entre civilisations, c'est pour cette raison que notre pays possède un immense patrimoine historique d'une portée universelle reconnu par l'UNESCO¹. Les villes algériennes à l'image des autres villes du Maghreb recèlent un patrimoine colonial très important. Malheureusement, on assiste depuis quelque temps à une disparition lente de ce patrimoine méconnu et abandonné, pourtant exceptionnel : *« Le patrimoine architectural du 19^{ème} et 20^{ème} siècle en Algérie est une richesse architecturale et urbaine souvent méconnue ... elle est une des plus importantes composantes de nos villes »*. (CHABI, G., 2012)

Tous les ensembles immobiliers (maisons individuelles, immeubles semi-collectifs et collectifs, équipements, ...) de cette période connaissent aujourd'hui un état de dégradation sans précédent sous l'effet de plusieurs facteurs naturels et humains tel-que : l'indifférence, la négligence, le manque d'entretien, les moyens financiers, les transformations anarchiques ainsi qu'une forte spéculation foncière, dans ce même contexte le Pr FOURA Mohamed décrit ce phénomène : *« c'est vers les années 1970 et au début des années 1980 que la dégradation commence à être apparente sous l'effet conjugué de plusieurs facteurs tels que la surdensification, le manque d'entretien et la pollution... »* (FOURA, M., 2011).

En plus de cette dégradation physique citée auparavant, un autre phénomène a vu le jour ces dernières années, il s'agit d'une mutation architecturale et urbaine des centres-villes coloniaux. Cette mutation est accentuée par de nombreuses transformations et démolitions des anciennes bâtisses coloniales ; ces actions risquent de défigurer de manière irrémédiable le paysage urbain des différentes villes algériennes.

La ville d'Ain Beida, ville coloniale par excellence, ne déroge pas de cette règle, car cette dernière, notamment le centre-ville constitué par l'ancien noyau colonial connaît depuis quelques temps le même phénomène de transformation et de démolition des anciennes bâtisses, maisons d'habitations, équipements et autre bâtisses qui datent de l'époque coloniale, en nouvelles constructions avec des styles hétéroclites² et qui n'ont rien à voir avec l'ancien, en plus de l'aspect physique, cette mutation a touché également l'aspect fonctionnel de cet espace en introduisant des nouvelles fonctions (activités tertiaires : commerce, bureaux, etc).

¹ L'organisation des nations unies pour l'éducation, la science et la culture.

² Un mélange bizarre d'éléments disparates, dictionnaire Larousse, 2015.

Les photos ci-dessous donnent une première impression sur l'ampleur des phénomènes cités auparavant et elles décrivent en quelque sorte l'image globale et la situation actuelle du bâti colonial de la ville d'Ain Beida.

Figure n°1 : Etat des lieux, la dégradation des constructions.



Photo 1.a : Une bâtisse coloniale en état de dégradation avancé.



Photo 1.b : Un immeuble semi- collectif abandonné.



Photo 1.c : Un immeuble semi- collectif qui présente plusieurs formes de dégradation.



Photo 1.d : Une maison coloniale en mauvais état.

Source : Auteur, 2014.

Figure n°2 : Etat des lieux, le nouveau style architectural (styles hétéroclites)



Photo 2.a : Un nouveau centre commercial.



Photo 2.b : Le nouveau style architectural



Photo 2.c : Constructions en plusieurs étages.



Photo 2.d : Exemple des nouvelles constructions du centre.

Source : Auteur, 2014.

Figure n°3 : Etat des lieux, Démolitions et transformations.



Photo 3.a : Transformation du rez-de-chaussée en locaux de commerce.



Photo 3.b : Une bâtisse coloniale transformée (extension verticale)



Photo 3.c : Une maison coloniale démolie.



Photo 3.d : Travaux de démolition.

Source : Auteur, 2014.

I. Problématique :

En Algérie, la majorité des villes sont constituées d'un centre qui date du 19^{ème} siècle, ce noyau historique joue un rôle très important et même primordial dans le fonctionnement de ses dernières.

Le noyau de la ville d'Ain Beida hérité de l'époque coloniale représente l'histoire, la mémoire collective, la beauté, l'originalité et la particularité de cette ville. Mais, après l'indépendance et vers le début des années 80¹, ce centre a subi un phénomène de transformations et de démolitions du cadre bâti colonial. En plus, ces dernières années, cette situation a commencé par prendre une allure très rapide, les actions citées auparavant se multiplient, modifiant l'aspect architectural et urbain de cette ville.

C'est dans cette optique que notre recherche va s'inscrire pour répondre aux questions suivantes :

1. Quelles sont les motivations de ces transformations ?
2. Quel est l'impact de ces actions sur le centre ville et sur la ville dans la globalité ?
3. Existe-t-il des solutions tirées d'expériences nationales ou bien internationales, dans lesquelles on peut puiser des outils conceptuels pour sauver le tissu colonial d'Ain Beida ?

II. Hypothèse :

La mutation physique du bâti colonial d'Ain Beida semble due à une conjonction de plusieurs facteurs dont : la dégradation, l'obsolescence spatio-fonctionnelle des bâtisses, intrusion du commerce, l'indifférence du pouvoir public et enfin le manque de la sensibilisation des habitants.

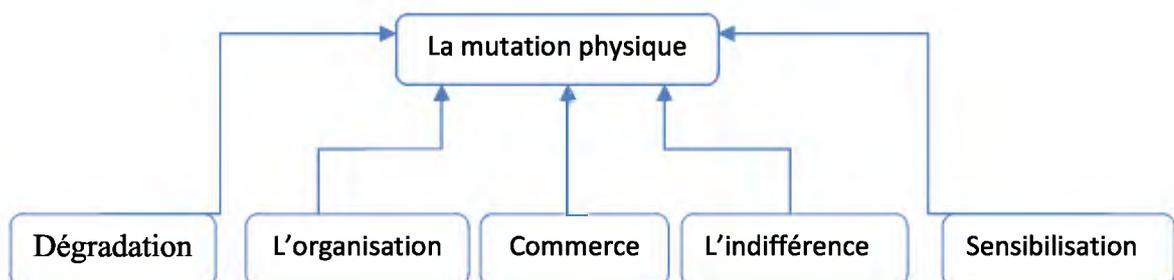


Schéma n°1 : Présentation des hypothèses de la recherche.

¹ La promulgation de la loi 81.01 du 7 février 1981.

III. Les objectifs de la recherche :

Notre recherche s'articule autour de deux grands objectifs, en premier lieu, sur l'étude et l'analyse des espaces architecturaux et urbains du noyau colonial. En second lieu, sur la présentation et l'étude des mutations physiques observées et survenues sur le bâti colonial.

Les autres objectifs de cette recherche sont:

1. La création d'un inventaire du patrimoine colonial dans le noyau ancien, c'est-à-dire créer une base de données regroupant : les anciens plans, iconographie des fiches techniques, des cartes diverses...
2. La mise en valeur des bâtiments coloniaux.
3. La construction d'un arsenal conceptuel.
4. Préserver ce qui reste, le caractère, l'architecture, la mémoire, le lieu.

IV. La méthodologie :

Compte tenu des objectifs que vise cette étude, nous nous sommes fixé afin d'apporter une réponse à notre problématique, une approche méthodologique « méthode d'enquête » adoptée, structurée en trois étapes :

1- La recherche théorique et la collecte d'information :

Cette première étape concerne la présentation et l'identification de l'objet de recherche, elle s'articule sur deux phases : la première est la recherche bibliographique en consultant différents documents qui traitent des sujets communs avec le notre : des livres, des thèses de doctorat, des mémoires de magistère, des articles, colloques, etc.

La deuxième phase consiste à contacter les différents organismes : APC, Centre des Archives, bureaux d'études, DPAT, ONS, chercheurs, historiens, enseignants, etc , afin de rassembler le maximum de documents : Différents plans, iconographiques¹, cartes, documents juridiques, etc, qui nous aide dans l'avancement de ce travail.

2. L'enquête : (Méthode d'enquête)

C'est une façon d'aborder un objet de recherche suivant des procédures d'investigation auprès d'une population donnée, cette méthode vise à collecter des données primaires nécessaires à l'analyse. (FARHI Abdallah, 2012)

Afin de vérifier les hypothèses émises au début de cette recherche et d'avoir un contact direct avec le phénomène étudié, on a jugé utile d'employer trois techniques de recherche : le diagnostic, le questionnaire et l'entrevue de recherche.

¹ Un ensemble classé des images correspondantes, dictionnaire Larousse, 2015.

Introduction générale

Le diagnostic : vise à déterminer l'état de conservation du bâti colonial d'Ain Beida, en se basant sur une méthode de diagnostic préliminaire.

Le questionnaire : destiné à la population occupant le centre-ville, cette technique vise à collecter le maximum de données et d'informations sur le phénomène étudié auprès des propriétaires des maisons coloniales.

L'entrevue de recherche : adressée aux décideurs anciens et actuels, ainsi qu'aux figures connues de la ville (artistes, intellectuels, militants associatif,...), cette technique vise à collecter les données et à confronter les différents angles de vision.

Les outils de collecte de données sont construits à partir des indicateurs de la recherche tirés des dimensions, tirées, elles-mêmes, des concepts¹.

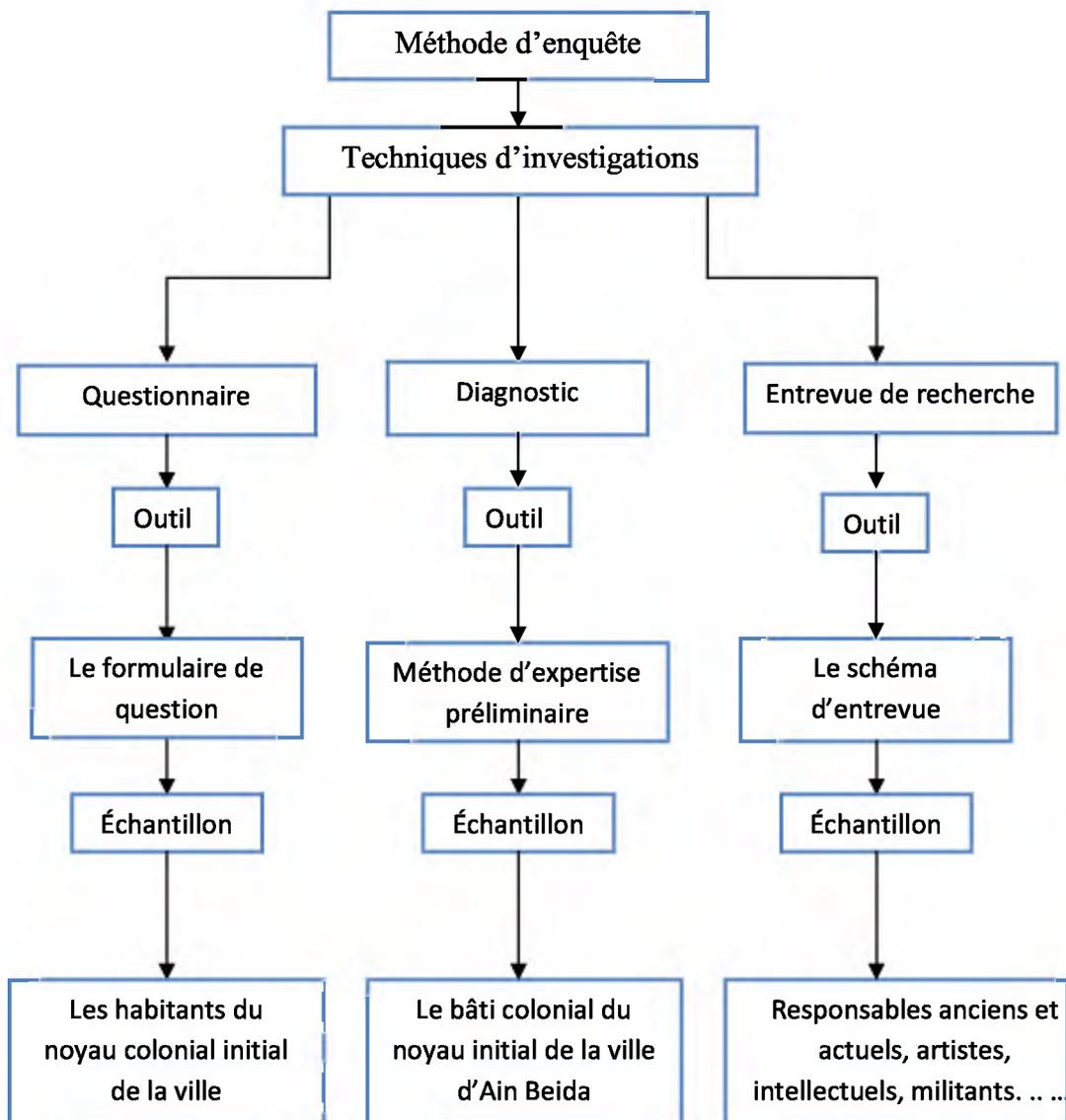


Schéma n° 2 : Présentation de la méthode d'enquête et des techniques d'investigations

¹ Voir les tableaux de l'analyse conceptuelle dans les annexes

3. L'analyse :

Cette phase présente l'aboutissement de notre recherche, à travers-elle nous essayons d'analyser, d'interpréter et de commenter l'ensemble des données collectées et observées sur le terrain pendant la phase d'enquête.

Pour une analyse fiable des données issues du questionnaire, nous allons utiliser « *le sphinx* », un logiciel d'enquête et d'analyse statistique des données.

Pour une analyse correcte des données issues de l'entrevue de recherche, nous allons utiliser « *analyse de contenu* », une méthode d'analyse qui a fait ses preuves.

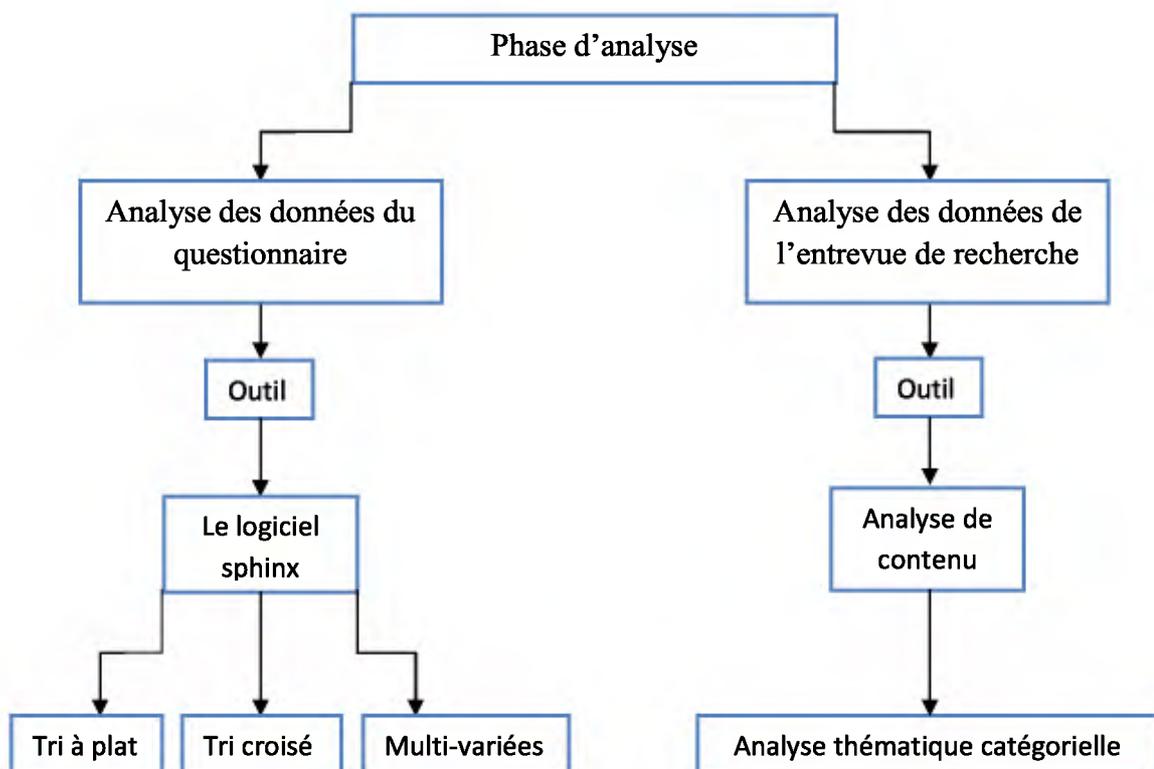


Schéma n°3 : lecture de la phase d'analyse.

V. Le choix du cas d'étude : (motivations) :

Nous avons jugé utile de travailler sur le centre ville d'Ain Beida et plus précisément le noyau colonial pour des raisons d'ordre personnel et scientifique.

En premier lieu, les raisons personnelles s'expliquent par la parfaite connaissance du centre ville, le lieu où nous sommes nés et grandi. En second lieu, les raisons scientifiques s'expliquent par la nature de l'espace choisi lui-même qui présente l'histoire, l'identité et la particularité de cette ville et aussi par l'observation de l'entourage (l'espace vécu).

VI. Structure du mémoire :

Notre mémoire de recherche est structuré en six chapitres :

- ✓ Le premier chapitre de la partie théorique sera consacré à la définition des notions de base liées à cette recherche (centre-ville, mutation, noyau colonial, transformations, monument historique, ...) et aussi à la présentation de quelques exemples de mutation de centres-villes.
- ✓ Le deuxième chapitre de cette partie théorique sera dédié à la présentation du patrimoine, de l'urbanisme et de l'architecture coloniale.
- ✓ Le troisième chapitre s'intéressera à la présentation de la ville d'Ain Beida : le contexte historique de la ville, le cadre géographique et enfin le cadre démographique.
- ✓ Le quatrième chapitre sera consacré à la présentation du cadre et du contexte de l'aire d'étude c'est-à-dire : une présentation urbaine et architecturale du noyau colonial d'Ain Beida.
- ✓ Le cinquième chapitre sera dédié à l'étude et la description de l'état physique du bâti colonial d'Ain Beida.
- ✓ Le sixième chapitre portera d'une part sur la présentation des deux techniques de recherche employées dans la phase d'enquête (le questionnaire et l'entrevue de recherche) et d'autre part sur l'analyse des données collectées à partir du formulaire de questions et du schéma d'entrevue.
- ✓ Le septième et dernier chapitre décrira les formes et les causes réelles des mutations architecturales et urbaines du noyau colonial et évaluera aussi les impacts de ce phénomène.

Chapitre I

Mutation et centre-ville

Introduction :

Les centres-villes anciens sont exposés aujourd'hui à plusieurs problèmes d'ordre économique, juridique, social, etc. La mutation urbaine et architecturale est considérée par nombreux chercheurs et spécialistes comme l'un des principaux problèmes qui ont causé cette situation.

Ce premier chapitre de la partie théorique s'articule sur la définition des notions de base liées à cette recherche, en apportant un éclairage au concept du centre-ville (définitions, types, rôles, fonctions...) et au concept de la mutation (définitions, types, formes...).

Dans le même chapitre, on va présenter aussi l'ampleur du phénomène à travers l'étude de quelques exemples nationaux et internationaux sur la mutation des centres-villes.

I. Le concept : « centre-ville » :

I.1-Le centre-ville : Concept à plusieurs définitions :

Plusieurs dictionnaires définissent le centre ville comme :

« *Quartier central d'une ville, généralement le plus animé ou le plus ancien* » (définition du dictionnaire Larousse, 2015).

« *Un quartier au centre de la ville, où se trouvent les principaux bâtiments administratifs, les lieux de cultes et de commerces* » (définition du dictionnaire le Robert, 2005).

Mais les dictionnaires spécialisés en urbanisme donnent des définitions plus approfondies de ce concept, à l'exemple du Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'Aménagement qui définit le centre-ville comme : « *Un centre n'est pas un point mais un lieu dont l'étendue et l'importance relative varient suivant certaines conditions. Le centre possède des caractéristiques qui le distinguent généralement de la périphérie et l'opposent à elle, ces caractéristiques peuvent être visuelles et / ou fonctionnelles ou encore visuelles et morphologiques. Elles sont aussi variables dans le temps suivant l'évolution économique, technique et parfois même selon les conditions politiques* » (MERLIN, P., CHOAY, F., 2005).

Beaucoup de spécialistes ont tenté à leur tour de définir cette notion, parmi-eux des : chercheurs, architectes, urbanistes, géographes, sociologues, etc.

Par exemple, Garnier Beaujeu et Chabot définissent le centre-ville comme : « *Le nœud de la ville, le carrefour des grands axes, la zone de la plus intense activité tertiaire urbaine, celle où sont cumulés les bâtiments administratifs, bancaires, grands établissements commerciaux, certains édifices de vie publique, religieuse et culturelle* ». (GRANIER, B., CHABOT, G., 1963)

Il est aussi défini par Bertrand. M : « *Un espace particulier..., le point de convergence des principaux flux migratoires où se regroupent les fonctions de direction au plus haut niveau tant pour les activités publiques, politiques et administratives que pour les entreprises privées* ». (BERTRAND, J., 1984)

En plus, d'après Alberto Zucchelli le centre-ville est : « *l'espace central par excellence, parfois coïncidant avec le centre géographique de la ville dont il peut constituer aussi la partie la plus ancienne et le noyau formateur de sa structure et de sa morphologie* ». (ZUCCHELLI, A., 1983)

REMY Jean définit le centre-ville comme étant : « *un lieu de rencontre des quartiers et de manifestation d'une appartenance commune, relisant les spécificités des quartiers dans le cadre d'une totalité, dans ce contexte, le centre est ainsi le lieu où les fonctions se superposent et surtout le lieu où se déroulent les activités vues comme particulièrement importantes, celles se situant au niveau hiérarchique le plus élevé. Il est en outre le lieu symbolique par excellence, celui de l'histoire et de la mémoire collective* ». (REMY, J., 1969)

D'après MAITE Clavel le centre-ville est : « *un point de rassemblement, il s'analyse comme concentration, densité de population, d'activités, de trafic. Son rayonnement politique est politique, économique, culturel voire religieux, il se mesure en terme de puissance, de commandement, d'air d'influence* ». (MAITE, C., 1992)

Enfin, Claude Chaline le présente : « *le centre-ville dans les villes du monde arabe comme un espace considérable en étendue et en fonctionnalité, qui contient non seulement la quasi-totalité des éléments composant la centralité urbaine, mais aussi d'importants quartiers à dominante résidentielle, il s'oppose à la périphérie par l'intériorité de ses constructions, par sa densité et par la continuité* ». (ALLOUANI, A., 2000)

Malgré cette abondance de définitions, la majorité des auteurs et spécialistes s'accordent sur l'importance du centre-ville comme étant un lieu privilégié, quintessence et âme de la ville.

I.2- Le rôle et la signification du centre-ville :

Aujourd'hui, le centre-ville est considéré par nombreux spécialistes comme la partie la plus importante de la ville moderne, cet espace joue plusieurs rôles à la fois (rôle politique, économique, sociales, historique, symbolique etc.), parmi ces rôles, on cite : (ZUCCHELLI, A., 1983)

- ✓ Le point focal du rôle politique et social exercé par les pouvoirs publics sur la vie des citoyens.

- ✓ Le point condensateur et propulseur des échanges sociaux, économiques et culturelles.
- ✓ Le point de l'offre sélective des biens et des services rares et de qualité supérieure.
- ✓ Le point de cumulation et de représentation des contenus idéologiques et symboliques (présents et passés) d'une classe, d'une société, d'une civilisation et s'exprime par la configuration spatiale ou autrement dit, par l'architecture des lieux construits.

I.3- La fonction d'un centre-ville :

I.4.a- Les fonctions directionnelles :

Les bâtiments et les immeubles administratifs se trouvent généralement au niveau du centre-ville, plusieurs raisons sont à l'origine de cette localisation (historiques, politiques, économiques,...), parmi ces bâtiments administratifs on a :

- ✓ Les sièges des pouvoirs publics et institutions : préfetures, mairies, palais de justice...
- ✓ Les fonctions privées : Sièges sociaux des grandes sociétés publiques, privées...

I.4.b- Les fonctions et les activités tertiaires :

En plus des fonctions directionnelles, le centre-ville regroupe aussi une grande partie des activités tertiaires de la ville, à l'image des activités commerciales, les affaires, les services, les loisirs, les bureaux etc.

Activité commerciales :

La première chose qui nous vient à l'esprit quand on parle d'un centre-ville c'est le commerce, car le centre offre des marchandises et des services qu'on ne trouve pas ailleurs : objets traditionnels, les pièces d'art, etc.

Les affaires :

Le regroupement de ces unités et de ces centres d'affaires dans les centres-villes présente un intérêt majeur pour la ville en la rendant vivante et animée.

Centre de la vie sociale et culturelle :

Dans la majorité des cas, les activités de loisirs sont regroupées au niveau du centre afin de renforcer son rôle de vie sociale et culturelle de la ville, parmi les équipements culturels qu'on trouve généralement au centre-ville: les musées, les théâtres, les salles de cinéma, etc.

Centre ou espace pour détente :

Les espaces verts, les jardins, squares, parcs, ..., sont des lieux de loisir où les gens qui fréquentent quotidiennement le centre pour plusieurs raisons peuvent se détendre, l'exemple le plus célèbre est : le Central Park à New York.

II. Les mutations :

II.1- Définition du concept « Mutation » :

Le dictionnaire Larousse définit la mutation comme étant : « *synonyme de transformation, un changement radical et une évolution profonde* ». (Dictionnaire Larousse, 2015)

Le CNRTL¹ définit la mutation comme un changement radical et profond, synonyme de conversion et de transformation. (CNRTL, 2015)

Selon MADANI. S, le terme de mutation suppose un nombre de mots et de notions associés : le changement, la transformation, l'évolution, pour ne citer que ceux-là. (MADANI, S., 2012)

Mais pour nous en tant qu'architectes, la définition qui nous intéresse et la plus appropriée est celle de la mutation liée à l'architecture et à l'urbanisme, c'est-à-dire : *les mutations architecturales et urbaines*.

II.1.a- La mutation architecturale :

POSSOMPES Michel explique que : « *La mutation en architecture n'est pas un acte culturel, et ne doit pas l'être, elle ne doit pas être un objectif en soi, préconçu pour se revendiquer comme tel ; elle procède d'une nécessité, d'un besoin de transformer, de conserver ou de réutiliser une construction ou un immeuble* ». (POSSOMPES, M., 2010)

En plus, le même auteur dévoile l'origine de cette mutation : « *Elle résulte d'une démarche collective de société qui répond à des besoins économiques, politiques ou symboliques ; la mutation architecturale est résiduelle du développement de la société, elle s'inscrit dans un mouvement complexe humain qui procède du réel..*» (POSSOMPES, M., 2010)

Donc, la mutation architecturale est un phénomène qui entraîne des changements dans l'aspect physique et fonctionnel d'une bâtisse en lui donnant une nouvelle image et fonction afin de répondre à des nouveaux besoins sociaux ou (et) économiques. (REDJEM, S., 2011)

II.1.b- La mutation urbaine :

La mutation urbaine est : « *un phénomène ayant des effets déterminants sur la forme de la ville, son urbanisme, son paysage urbain, son architecture et notamment sur la qualité de vie de ses habitants* ». (L'encyclopédie Universalis, 2000)

La mutation urbaine est aussi : « *un phénomène qui agit sur un espace urbain en lui introduisant un certain remodelage et une nouvelle configuration de son entité urbaine. La mutation ne se limite pas à l'espace physique, mais peut également s'étaler sur le plan social, économique,etc.* » (RADOUANE, M., 2003)

¹ CNRTL : Centre national des ressources textuelles et lexicales.

La mutation urbaine peut être définie en tant que phénomène qui agit sur un espace urbain en lui donnant un certain remodelage et une nouvelle configuration dans le but d'acquérir de nouvelles fonctions.

II.2- Les différentes formes de mutations :

II.2.a- Une mutation physique ou morphologique :

Cette première forme de mutation entraîne des changements et des modifications dans l'aspect physique ou morphologique d'une ville, d'un quartier ou d'une bâtisse. (REDJEM, S., 2011)

- ✓ Sur le plan urbain, elle touche à l'organisation spatiale de la ville (tracé de voirie, espace bâti, espace libre, forme des îlots, espace vert, etc).
- ✓ Sur le plan architectural, cette mutation entraîne des modifications sur le cadre bâti : le style architectural, la forme, la hauteur, le volume, la façade, etc.

II.2.b- Une mutation fonctionnelle :

Cette deuxième forme de mutation implique un changement dans les fonctions remplies par un espace urbain que ce soit une fonction d'habitat, de circulation, activité primaire, secondaire, tertiaire, emploi, ..., etc., il peut aussi s'agir de l'introduction supplémentaire de fonctions ou au contraire la réduction de certaines d'entre elles, comme il s'agit parfois de changement des rapports qui existaient entre les fonctions d'un espace urbain : la dominance d'une fonction sur l'autre. (REDJEM, S., 2011)

On peut parler de la mutation fonctionnelle d'une ville, d'une partie de la ville ou tout simplement de la mutation fonctionnelle d'une bâtisse. Les changements subis par cette dernière peuvent être la résultante d'un processus d'évolution urbaine (saturation des terrains), ou celle d'une action volontariste (le commerce), afin de donner à une ville ou à l'une de ses entités une vocation déterminée. (RADOUANE, M., 2003)

II.2.c- Une mutation sociale :

C'est une autre forme de la mutation d'un espace, le changement dans la composition sociale peut entraîner aussi des changements sur la morphologie urbaine et architecturale de la ville, car cette nouvelle tranche sociale par ses pratiques sociales et son mode de vie, peut remodeler l'espace et le façonner à la manière qui répond au mieux à ses besoins, les transformations dues à la réappropriation de l'espace colonial après l'indépendance par une société d'origine rurale fait un bon exemple. (REDJEM, S., 2011)

Depuis les premières civilisations, l'espace urbain a été le support de la vie sociale de ces habitants, pour cette raison on peut dire que dans la majorité des cas, la mutation de la société peut entraîner une mutation de l'espace. (ALLOUANI, A., 2000)

Les différents types de mutation sont souvent étroitement liés, du fait que la ville ou l'espace urbain ne sont que les lieux d'enjeux et de l'interaction de tous ces phénomènes économique, sociaux et même politiques. Les différentes mutations peuvent alors, avoir lieu en même temps ou l'une d'entre-elles peut être la résultante de l'autre. (GOYER, A., 1999)

III. - Exemple sur la mutation des centres-villes :

Pour avoir une meilleure idée sur le phénomène étudié et sur son ampleur, on a jugé utile d'étudier et de présenter des exemples nationaux et internationaux sur la mutation des centres-villes.

II.1 - Exemple de la mutation des centres-villes en Europe :

Une grande partie des centres-villes européens sont touchés d'une manière ou d'une autre par plusieurs formes de mutation architecturale et urbaine, aujourd'hui, ces centres sont l'objet d'étude et de recherches de plusieurs spécialistes : architectes, urbanistes, sociologues, historiens, etc. Les différentes études ont montré que malgré les efforts déployés par ces pays européens, la situation actuelle des noyaux historiques est inquiétante ; les exemples qu'on va aborder reflètent bien cette situation :

II.1.a. Le centre-ville de Strasbourg : « un centre en mutation » :

Le centre-ville de Strasbourg est le cœur historique et géographique de la ville, situé sur la grande île, il est classé en tant que patrimoine mondial de l'humanité par l'U.N.E.S.C.O en 1988¹.

Aujourd'hui, malgré cette action de sauvegarde, le paysage urbain de ce noyau historique est marqué par l'immobilier tertiaire qui a transformé les anciens quartiers résidentiels en quartiers d'affaires : « *Les locaux de bureaux se sont multipliés dans le paysage urbain des métropoles françaises, sous l'impulsion des filières de production et de financement (promoteurs et investisseurs)* » (GOYER, A., 1999)

Cette mutation a introduit une nouvelle fonction à ces anciennes bâtisses du centre en les transformant en bureaux, en banques, en administrations, en boutiques, etc.

Selon plusieurs études, la mutation du cadre bâti du centre-ville de Strasbourg est due essentiellement à plusieurs facteurs dont :

- ✓ Le centre renferme un ensemble d'immeubles monofonctionnels de plusieurs étages, qui peuvent accueillir facilement des entreprises tertiaires.
- ✓ Les activités de bureaux sont les seules à pouvoir s'acquitter des loyers élevés du centre.

¹ Strasbourg-Grande île, 1988, patrimoine mondial, <http://whc.unesco.org/>.

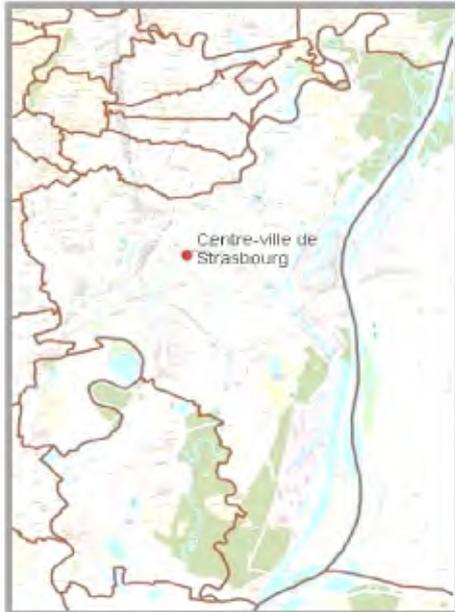


Figure I-01 : Situation du centre-ville
Source : site web, <https://fr.wikipedia.org/>



Photo I-01 : Vue aérienne du centre-ville de Strasbourg
Source : site web, <http://www.crdp-strasbourg.fr/>

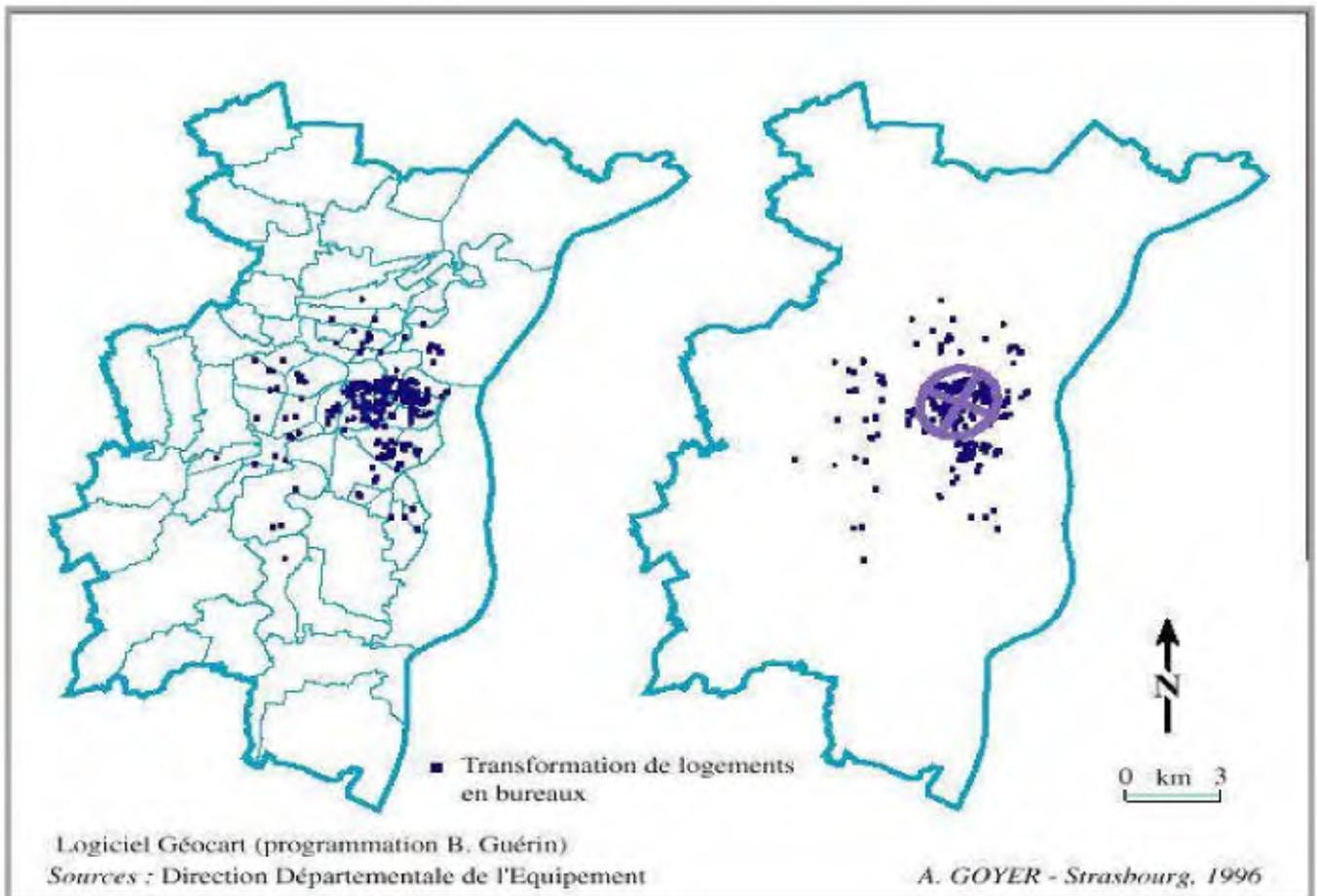


Figure I-02 : Le phénomène de mutation des logements en bureaux à Strasbourg de (1986_1992)

Source : site web, <http://cybergeog.revues.org/>

- ✓ La population du centre-ville de Strasbourg est constituée de différents profils sociaux et professionnels, qui peuvent constituer une clientèle importante pour ses activités.

On parle donc ni de mutation physique, ni de mutation sociale mais plutôt d'une mutation fonctionnelle : « Dans ce centre nombreux sont les logements transformés en entreprises tertiaires à l'exemple des : Banques, sociétés de services, professions libérales, administratives, ... » (GOYER, A., 1999)

III.1.b- Le centre-ville de Bruxelles :

La ville de Bruxelles bénéficie d'un centre particulièrement attractif et aussi l'un des centres les plus connus de la Belgique et d'Europe, sa forme géométrique le fait également désigner sous le nom de Pentagone ou le cœur de Bruxelles.

A l'image du centre-ville de Strasbourg (notre premier exemple), le centre-ville de Bruxelles a souffert durant les années 90 de la prolifération des activités tertiaires, cette dernière a changé l'affectation des logements en locaux à finalité professionnelle : Banques, administrations, société informatique, etc.

Face à cette situation les autorités locales ont tenu à défendre la fonction résidentielle du centre et de réagir face à ces préoccupations à travers plusieurs programmes et solutions, l'une d'elle a été la mise en place d'un plan régional de développement urbain qui a pour objet de maintenir les habitations au centre-ville en favorisant l'habitat au détriment de tout bureau et de faire revenir une population plus aisée dans le but de défendre et de réaliser la mixité au centre. (Cahiers du SRDU¹, 2007)

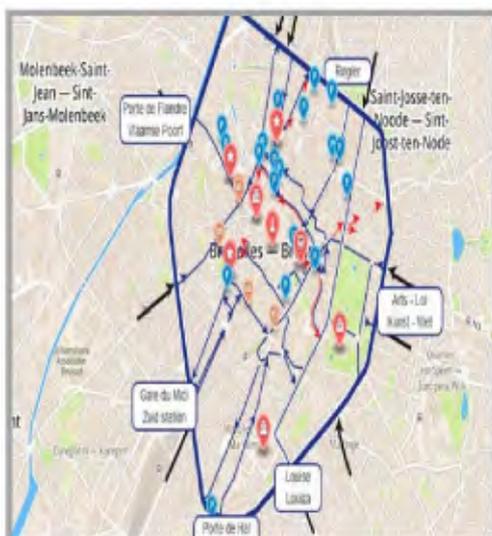


Figure I-03: Situation du centre-ville de Bruxelles

Source : site web, <http://www.lavenir.net/>



Photo I-02: Vue aérienne du centre-ville de Strasbourg

Source: site web, <http://footage.framepool.com/>

¹ Secrétariat régional au développement urbain, Bruxelles.



Photo I-03: Mutation d'un logement en AXA banque

Source: site web, <http://fr.yelp.be/>



Photo I-04: Mutation d'un logement en bureau.

Source: site web, <http://www.logic-immo.be/>

Les deux villes de Bruxelles et de Strasbourg soulèvent des préoccupations communes pour l'avenir de leurs centres-villes historiques face au phénomène de la prolifération de l'immobilier tertiaire. Les autorités locales des deux pays ont mis en place des programmes de recherche, des plans d'urbanismes et des solutions architecturales dans le seul but de préserver la fonction résidentielle du centre-ville, ainsi que la protection et la préservation de leur patrimoine architectural, leur histoire et leur identité. (REDJEM, S., 2011)

III.2- Exemple de la mutation des centres-villes coloniaux en Algérie :

La plupart des villes algériennes sont constituées d'un centre-ville qui date de l'époque coloniale à l'exemple d'Alger, Oran, Annaba, Ain Beida, Constantine, etc. Aujourd'hui, ces centres-villes coloniaux affichent plusieurs signes de dégradation et de mutation du cadre bâti colonial (transformations externes et internes, démolitions, reconstructions, extensions,...).

Pour mieux comprendre le phénomène de mutation des centres coloniaux en Algérie, on va présenter cette fois deux exemples : le centre colonial d'El Khroub et de Mila, qui ont été créés pratiquement en même temps que celui d'Ain Beida, ces exemples proposent certains aspects de similitude avec notre objet de recherche, tant sur le plan morphologique que sur le plan phénoménologique.

III.2.a- La mutation du centre-ville d'El khroub :

El khroub est une ville de l'est algérien, située à quelques kilomètres de Constantine. Selon le dernier recensement : la ville s'étend sur une surface de 244.7 Km² et compte 179033 habitants, elle est surtout connue par son site archéologique 'le fameux tombeau de Massinissa'.

Le village d'El khroub est nommé 'centre colonial' par le décret du 06 août 1858¹, l'organisation spatiale de ce noyau ne dérive pas de la règle, car ce village présente les mêmes caractéristiques urbaines à savoir : un tracé en damier, une place centrale au croisement des deux principaux axes de circulation regroupant les équipements nécessaires au fonctionnement du village : une mairie, une église, etc. (REDJEM, S., 2011)

Aujourd'hui, ce centre colonial est devenu le cœur de la ville et son centre de gravité, mais, lors de ses dernières années ce noyau a subi aussi de multiples mutations et transformations qui ont contribué à faire disparaître l'aspect original de l'ancien village.

Au cœur de notre visite à cette ville, on a remarqué plusieurs formes de mutations et de transformations du cadre bâti (rénovation, surélévation, réaménagement, démolitions, etc.), ces actions ont créé un nouveau style architectural qui rompt avec l'ancien : les maisons coloniales avec jardin et toiture en tuile ont disparu au profit des nouvelles maisons (constituées de plusieurs étages).²

Pour le reste des constructions qui ont échappé à ces transformations, elles présentent une grande dégradation physique sous l'effet de plusieurs facteurs. (Voir les photos ci-dessous)

Aujourd'hui, le centre-ville d'El khroub est constitué d'un cadre bâti hétérogène par la juxtaposition d'un nouveau et d'un ancien style architectural, Les habitants rencontrés lors de cette visite affirment que les actions citées auparavant ont changé complètement l'image de leur ville.² Cet état de fait laisse supposer l'existence de certains facteurs responsables ayant conduit à une situation identique à celle de notre objet de recherche 'le centre-ville d'Ain Beida'.



Photo I-05: La grande église, El Khroub.

Source: site web, <http://www.vitaminech.com/>



Photo I-06: Hôtel Victoria, El Khroub.

Source: site web, <http://www.vitaminech.com/>

¹ Presque la même date de création du village d'Ain Beida.

² Informations rassemblées lors de notre visite.

Figure I-04 : *Etat des lieux : Dégradations, transformations et mutations.*



Exemple des nouvelles constructions du centre



Exemple des nouvelles constructions du centre



Maison coloniale abandonnée



Construction coloniale en mauvais état



Transformation du R.D.C en locaux de commerce



Transformation du R.D.C en locaux de commerce

Source: auteur, 2014

III.2.b- La mutation du centre-ville de Mila :

Mila est une ville située à l'est de l'Algérie, chef-lieu de la wilaya du même nom, la région était un carrefour pour plusieurs civilisations (*Romaine, Byzantine, musulman, etc*), cette ville a pris plusieurs noms : Mulium, Médiun, Milonfitana, etc.

Les obstacles naturels de Mila (relief accidentés) et la présence d'une vieille ville ont influé énormément le choix de l'emplacement du nouveau centre colonial. (RADOUANE, M., 2003)

Au cours de notre visite de recherche à la ville de Mila et dès les premières minutes on a constaté qu'il y a une grande ressemblance entre la morphologie du cadre bâti des deux centres : un style néo-classique, des habitations en faible hauteur (R.D.C ; R + 1), des façades avec éléments répétitifs, maisons avec jardins, etc.¹

Architecture coloniale à Mila, "style néo-classique"



Photo I-07: Maison coloniale, Mila.

Source: auteur, 2014



Photo I-08: Gendarmerie nationale, Mila.

Source: site web, <http://lestizis.free.fr/>

Touché par le même phénomène, le centre-ville de Mila est aujourd'hui un lieu de diverses mutations (rénovation, surélévation, réaménagement, démolitions, etc.), selon les habitants interrogés, ces transformations ont participé d'une manière ou d'une autre à faire disparaître l'aspect original du centre.

Le phénomène se manifeste par l'apparition d'un nouveau style architectural: des constructions en plusieurs étages avec des locaux de commerce en R.D.C, terrasse au lieu de la toiture en tuile, des nouveaux matériaux de constructions (béton, brique, alucobond,...), etc.

¹ Observations et remarques lors de notre visite à Mila.

Chapitre 1 : Mutation et centre-ville

La partie restante des constructions coloniales, se trouve aujourd'hui, en mauvais état de conservation. (Voir les photos ci-dessous)

Cet état de fait laisse aussi supposer l'existence de certains facteurs responsables ayant conduit à une situation identique à celle de notre objet de recherche 'le centre-ville d'Ain Beida'

Figure I-05 : Etat des lieux, Dégradations, transformations et mutations



Exemple des nouvelles constructions du centre



Exemple des nouvelles constructions du centre



Transformation du R.D.C en locaux de commerce



Une construction coloniale délabrée

Source: auteur, 2014

Les centres-villes des deux exemples précédents présentent les mêmes aspects et les mêmes formes de mutation, à savoir : une mutation physique du cadre bâti colonial (surélévations, rénovations, réaménagement, transformation, démolition,...), une mutation fonctionnelle par intrusion de nouvelles activités (commerce, services, bureaux, cabinets...) et même une mutation sociale.

IV. Définitions diverses :

Noyau historique :

Il se présente généralement sous la forme d'un tissu ancien de constructions en hauteurs similaires, dominées par des monuments plus élevés et structurés par un réseau compliqué de rues, places, boulevards, etc. Le type le plus représenté en Europe est celui du noyau d'origine médiévale, dense, témoin de l'unité remarquable d'une civilisation. (BAILLY, G., 1975)

Un ensemble historique :

La notion d'ensemble historique contrairement à celle de monument, est beaucoup plus délicate à saisir. Elle est tout-à-fait récente en Europe et sa prise de conscience dans l'opinion publique est actuellement très faible. On peut appeler ensemble historique tout regroupement de constructions constituant une agglomération qui par son homogénéité comme par son unité architecturale et esthétique, présente par elle-même un intérêt historique, archéologique ou artistique. (BAILLY, G., 1975)

Monument historique :

C'est la charte de Venise qui a approfondi la notion de monuments historiques : *« Il s'agit en fait de toute création architecturale, isolée ou groupée, qui porte témoignage d'une civilisation particulière, d'une évolution significative ou d'un évènement historique »*. (Charte de Venise, 1964)

En France, le monument historique est un immeuble ou un objet mobilier recevant un statut juridique particulier destiné à le protéger, du fait de son intérêt historique, artistique, architectural mais aussi technique ou scientifique. Le statut de monument historique est : *« une reconnaissance par la nation de la valeur patrimoniale d'un bien ; cette protection implique une responsabilité partagée entre les propriétaires et la collectivité nationale au regard de sa conservation et de sa transmission aux générations à venir »*. (Culture communication, 2015)

Larousse définit le monument historique comme étant : *« une construction préservée par l'administration, car elle présente un réel intérêt dans le domaine d'art, de l'architecture, ou de l'histoire. Ainsi, elle ne peut être menacée de destruction mais au contraire elle doit être entretenue »*. (Dictionnaire Larousse, 2015)

Transformation :

Le mot transformation est défini par le dictionnaire Larousse comme : *« Action de transformer, le passage d'une forme à une autre, d'un état à un autre »*. Pour nous, la transformation en architecture, c'est le changement dans la morphologie du cadre bâti, que ce

soit à l'extérieur ou à l'intérieur de la bâtisse, on peut résumer les transformations du cadre bâti en trois types :

Les transformations symboliques :

Les transformations symboliques sont les plus délicates à repérer, il faudrait user au maximum de son observation et bien saisir le déroulement des activités occasionnelles et exceptionnelles, il faut surtout tenir compte des aménagements et agencements des meubles dans chaque espace et sous-espace. (REDJEM, S., 2011)

Les transformations d'usages :

Les transformations d'usages concernent le changement d'affectation des lieux. Quand l'espace affecté change de fonction pour répondre à un besoin autre que sa fonction d'origine, il aurait changé d'affectation et connu une transformation d'usage. (REDJEM, S., 2011)

Les transformations physiques :

Ces transformations se définissent comme étant les actes par le biais desquels l'utilisateur procède à un changement d'état des lieux de son logement. Nous entendons par transformations physiques, la réalisation ou bien la démolition des cloisons, agrandissement ou restriction des surfaces de certains espaces, démolition, reconstruction, etc. (REDJEM, S., 2011)

Démolition :

Action de démolir : de rompre la liaison d'un édifice ou d'une masse construite, la démolition fait partie des pratiques de toutes les cultures et de toutes les sociétés : elle est l'autre face indissociable de la construction.

L'histoire décrit avec précision la démolition de quelques édifices et tissus mineurs, mais aussi édifices majeurs et monument précieux à l'exemple : palais du Louvre, Saint Pierre de Rome, etc. L'invention du monument historique est venue mettre un frein à cette pratique ancestrale de la démolition, en particulier au nom des valeurs d'art et d'histoire portées par ces édifices. (MERLIN, P., CHOAY, F., 2005).

Centre colonial :

La présence du centre colonial est limitée à certaines villes seulement : les pays qui ont subi la colonisation à une période de leur histoire, telles que les villes d'Amérique Latine : Pérou (Lima), Argentine (Buenos Aires,...), ou les villes du Maghreb : Tunisie (Tunis), Algérie (Alger, Oran, Annaba, Sidi Bel Abbés,...) et plusieurs autres exemples à travers le monde.

La plupart de ces centres sont des anciens villages coloniaux de genèse, ou des centres de populations coloniales ; dont la création a été faite dans le but de répondre aux besoins de cette population. Créées sur des sites vierges, non loin du site original, ces espaces sont les

Chapitre 1 : Mutation et centre-ville

œuvres de la conquête coloniale, le Pr Marc Cote dans son œuvre ‘ L’Algérie, ou l’espace retourné’ a parlé de ces villages coloniaux: « *les villages aux rues orthogonales, aux maisons basses, aux toits rouges, églises, kiosques à musique, ...le village est souvent dominé par le clocher qui forme un symbole culturel. Les premiers villages furent créés en 1832* ». (COTE, M., 1993)

Conclusion :

La mutation urbaine et architecturale des noyaux historiques est un phénomène de portée universelle, puisque ce dernier a modifié une grande partie des centres-villes du monde, cette nouvelle image des centres est caractérisée par la présence d’une mutation physique (divers transformations sur le cadre bâti), d’une mutation fonctionnelle (introduire de nouvelles fonctions à cet espace) et dans quelques cas par la présence d’une mutation sociale.

Par une simple comparaison entre les exemples étudiés ci-dessus, on constate qu’il y’a une grande différence du fait que la mutation des centres-villes de Bruxelles et de Strasbourg se résume uniquement en deux formes (mutation fonctionnelle et sociale), à l’inverse des centres-villes de Mila et d’El Khroub qui sont touché par diverses formes de mutations.

Cette situation s’explique d’abord par la présence d’une législation car une grande partie des centres-villes européens sont protégés par une législation mondiale qui interdit toutes formes de transformation physique du cadre bâti et aussi par la présence d’une politique de préservation et de sauvegarde car les pays européens mouvementés par un souci commun pour l’état et l’avenir de leurs centres-villes, ont réalisé des études et ils ont mis en place des programmes pour lutter contre ce phénomène.

Chapitre II

Patrimoine, Urbanisme Et Architecture Coloniale

Introduction :

La connaissance du processus de production de l'espace colonial permettra de mieux saisir les caractéristiques et les spécificités de l'urbanisme et de l'architecture coloniale en Algérie.

Ce deuxième chapitre de la partie théorique sera consacré à la présentation du patrimoine colonial (historique, définitions, types, ...), de l'urbanisme (la ville coloniale) et de l'architecture coloniale (définitions, styles architecturaux, situation actuelle,...).

I. Le patrimoine colonial :

I.1-Historique :

La notion de patrimoine est aujourd'hui un vocable vulgarisé dans tous les discours, utilisé dès les débuts des années 70, pour désigner des productions humaines à caractère artistique, Cette notion a évolué avec le temps et la reconnaissance patrimoniale a dépassé le cadre des biens matériels (bien immobiliers, archives, documents, ...) et s'est élargie pour englober le patrimoine immatériel (rites, traditions, savoir-faire...). Il est passé en l'espace de deux siècles environ, du domaine d'intérêt de quelques gens cultivés, de passionnés d'œuvres antiques et rares, à une sorte de figure de proue¹ de tous les peuples, de toutes les nations, porteurs de leurs valeurs. (KHALEF, N., 2012)

I.2- Définition du concept « patrimoine » : *Qu'est-ce que le patrimoine ?* :

Plusieurs définitions ayant été données au concept de patrimoine, Nous retenons celles-ci :

Le patrimoine est défini par le dictionnaire Larousse comme : « *un bien transmis suivant les lois, des pères et mères aux enfants, ce mot s'est vu associé aux différents domaines, il était l'origine liée aux structures familiales et juridiques d'une société stable enracinée dans l'espace et le temps* ». (Dictionnaire Larousse ; 2015)

Le patrimoine est défini par l'UNESCO : « *Le patrimoine est l'héritage du passé dont nous profitons aujourd'hui et que nous transmettrons aux générations à venir. Nos patrimoines culturel et naturel sont deux sources irremplaçables de vie et d'inspiration, ce qui rend exceptionnel le concept de patrimoine mondial et son application universelle. Les sites de patrimoines mondial appartiennent à tous les peuples du monde, sans tenir compte du territoire sur lequel il sont situés* ». (Centre du patrimoine mondial de l'UNESCO, 2008)

¹ figure de proue : sculpture en bois qui orne l'avant d'un navire.

D'après l'encyclopédie universalis (2013), le patrimoine est : « *lié à l'héritage qui est l'instrument légal, institutionnel ou mieux, le véhicule social des données en question : biens, terres, constructions, objets. Mais les espaces patrimoniaux sont moins une propriété qu'une possession, et une possession qui précède...* ». (L'encyclopédie universalis, 2013)

Le patrimoine selon le dictionnaire Littré, représente « *bien, héritage qui descend suivant les lois des pères et des mères aux enfants* ». (Dictionnaire Littré, 2015)

Enfin d'après N. Oulebsir l'origine de cette notion « *elle puise ses racine dans le concept chrétien de l'héritage sacré de la foi et se matérialise par le culte d'objet privilégiés. Les écritures sacrées, les reliques, les icones* ». (OULEBSIR, N., 2004).

Cette notion de patrimoine a évolué avec le temps et la reconnaissance patrimoniale a dépassé le cadre des biens matériels et s'est élargie pour englober le patrimoine immatériel, le patrimoine est un témoignage du passé, une chaîne de transmission, notre « ADN » collectif et une richesse inestimable.

I.3- Différents types de patrimoines :

I.3.a- Patrimoine culturel matériel :

Il englobe toutes les choses à aspect matériel, ayant une importance artistique ou (et) historique et une valeur universelle exceptionnelle : « *Le patrimoine dit 'matériel' est surtout constitué des paysages construits de l'architecture et de l'urbanisme, les sites archéologique et géologique, les objets d'art et mobiliers, objet industriel ...* ». (OULEBSIR, N., 2004).

Ce patrimoine englobe le patrimoine architectural, le patrimoine industriel et technique, le patrimoine naturel, archéologique, etc. Le patrimoine matériel est le premier type à être protégé.

I.3.b- Le patrimoine culturel immatériel :

Ce type de sauvegarde est devenu officiel suite à la conférence générale de l'UNESCO en octobre 2003, c'est une réaction à l'intérêt du patrimoine mondial essentiellement orienté vers les aspects matériels, en laissant à côté les aspects immatériels : « *Le patrimoine immatériel peut revêtir différentes formes : chants, costumes, danses, mythes, légendes,...* » (OULEBSIR, N., 2004)

I.4- le patrimoine colonial :

Le mot colonial veut dire : une période d'occupation et de contrôle d'un territoire par une puissance étrangère, le patrimoine colonial est l'œuvre ou le legs d'un colonisateur.

Un vrai obstacle, un vrai problème, une vraie impasse : car pour beaucoup d'intellectuels (architectes, urbanistes, politiciens, chercheurs, historiens...) la juxtaposition des deux mots « patrimoine » et « colonial » est très mal ingérée et ils préfèrent l'utilisation des mots tel que : patrimoine historique ou patrimoine récent, parce que pour eux, la reconnaissance d'un patrimoine obéit à des canons référentiels et à des valeurs socioculturelles, et la se situe le fossé entre une identité patriotique et une œuvre coloniale dépourvue de sens et messagerie de souffrance. (GHARBI, M., 2011)

Le peuple maghrébin, à l'image de tous les peuples colonisés du monde, tente d'effacer ou d'omettre son passé colonial, tout en confondant colonialisme et legs colonial (tout ce qui réfère à son histoire coloniale n'est pas pris en charge) : « *Le patrimoine continue à être perçu par nos sociétés – maghrébines – comme un système de protection à l'égard de l'autre* » (BENAISSA, C., 2012)

Turath / patrimoine :

D'après M. Lazhar Gharbi, le terme turath est imprégné de charges culturelles et historiques qui lui donnent un sens différent de celui de patrimoine. (GHARBI, M., 2011).

Sur le même sujet, en analysant le concept de turath, LAROUI.A estime que les penseurs arabes et orientalistes l'ont utilisé dans le sens de « religions, cultures, civilisation, Arab ». (LAROUI, A., 1999)

Aussi, d'après BENAISSA. C, il y 'a une grande différence entre la notion 'turath' et celle du 'patrimoine' : « *La notion de « turath » diffère de celle de patrimoine, puisqu'elle représente un legs propre à une civilisation antérieure et exclusive à celle-ci, alors que le patrimoine colonial englobe des valeurs (sociales, économiques, historiques, architecturales, esthétiques, techniques, de mémoire, etc.) en mesure de justifier sa reconnaissance* » (BENAISSA, C., 2012)

I.5 - Les valeurs du patrimoine : Les valeurs du patrimoine sont multiples et nous citons :

Exemple : les valeurs du patrimoine colonial :

I.5.a - Une valeur économique :

La valorisation du patrimoine constitue un facteur clé de développement économique, le tourisme participe d'une manière ou d'une autre à la valorisation des anciennes bâtisses

coloniales, en les transformant en bâtiments et sites touristiques, ces derniers participent à la lutte contre la pauvreté en faisant vivre de nombreux commerces qui génèrent des revenus et des emplois à l'exemple de la gare d'Oran construite en 1903, toujours fonctionnelle, renferme plusieurs locaux de commerces et génère plusieurs emplois.

I.5.b -Une valeur sociale :

Le patrimoine constitue le levier privilégié pour agir sur la cohésion sociale et la solidarité entre les individus en favorisant le brassage social et le rapprochant entre citoyens, en voyons l'exemple du collectif qui a eu lieu le 12 février 2012 à Annaba pour sauver un site historique de la ville « la batterie des Caroubiers » qui date de 1875, on comprend cette valeur sociale du patrimoine. (Radionet, 2012)

I.5.c -Une valeur politique :

La décision politique de la rénovation et de la réhabilitation des monuments, des quartiers en difficultés, sont pour but d'améliorer la qualité de vie et de rendre l'espace de vie plus convenable aux habitants à l'exemple des travaux d'urgence pour la casbah d'Alger réalisés par l'office national de Gestion et d'exploitation des Bien Culturels, ainsi que les travaux de réhabilitations de 260 immeubles à Oran¹.

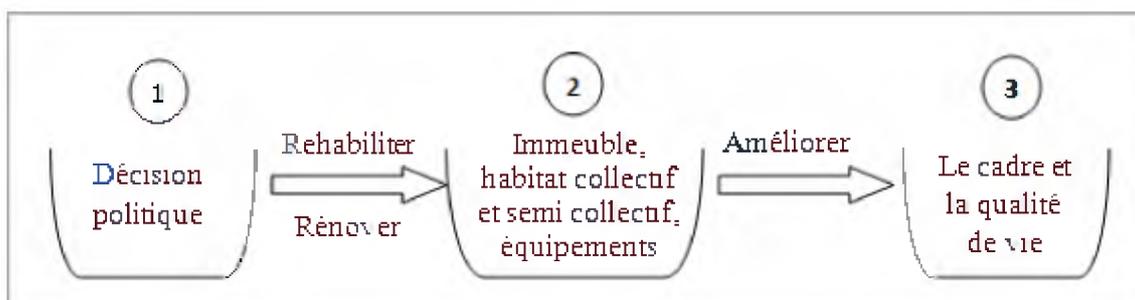


Schéma II-01 : la valeur politique du patrimoine.

Source : auteur, 2014.

I.5.d- Une valeur historique :

Le patrimoine que ce soit matériel ou non joue un rôle important en tant qu'élément représentatif de la ville, car une ville sans patrimoine est une ville sans histoire : « *Il est la marque du passé et la base du future, ..., comment se diriger sans repères, évoluer sans histoire bâtir sans modèle vivre sans âme ?* ». (DEJEANT, J., 2010)

¹ Chiffres donnée par l'OPGI D'Oran, 2015.

I.6- Le cadre juridique : « un cadre juridique inapproprié » :

Dans ce domaine de législation et depuis l'indépendance, l'Algérie n'a produit que très peu de textes de loi qui se rapportent à la sauvegarde et à la présentation de son patrimoine qu'il soit matériel ou immatériel, (OUAGUENI, Y., 2002).

Aujourd'hui les seules lois qui peuvent être citées comme repères et qui ont en rapport direct avec la sauvegarde du patrimoine sont :

- ✓ L'ordonnance n° 67/281 du 20 décembre 1967, relative aux fouilles et à la protection des cites et des monuments historiques et naturels¹.
- ✓ Le décret législatif n° 94/07 du 18 mai 1994, relatif aux conditions de la production architecturales et à l'exercice de la profession d'architecte.
- ✓ La loi 98/04 du 15 juin 1998, relative à la protection du patrimoine culturel.

Mais selon OUAGUENI Yassine, ces lois comprennent des faiblesses et des défaillances, et elles restent inadéquates et insuffisantes, par exemple :

- ✓ la première loi n° 67/281 est une reconduction des textes existants et datant de l'époque coloniale, avec cependant quelques réaménagements.
- ✓ La même chose pour la deuxième loi n° 94/07 n'a fait qu'évoquer le patrimoine architectural sans propositions concrètes.

En plus de ça, en analysant ces lois, on peut conclure que le patrimoine colonial n'est pas considéré comme un bien culturel et historique de l'Algérie.

¹ journal officiel de la république Algérienne, ordonnance 67/281, Algérie, 1968.

II. Urbanisme colonial « *La ville coloniale* » :

II. 1- Historique :

La colonisation est un phénomène spatial par excellence car les sociétés coloniales ont besoin d'espace, de matières premières, de main d'œuvre, de producteurs, de consommateurs. Ces villes sont toujours implantées dans des endroits précis (lieu de passage, front pionnier, site stratégique, etc) et elles sont au cœur d'un système de contrôle de l'espace. (GRUNBERG, B., 2005).

Durant les premières années de la colonisation de l'Algérie, le pouvoir colonial a commencé par créer un réseau de villes coloniales dans des endroits précis, cette politique française vise à sécuriser les lieux, à recevoir les colons européens et elle symbolise le nouveau pouvoir. La ville coloniale en Algérie n'est qu'une reproduction de ce qui se faisait en Europe vers le début du 19^{ème} siècle, c'est-à-dire un plan en damier, un modèle uniforme, image de la ville romaine..., etc. A cette période, toutes les villes qu'elles soient créées ou transformées suivent ce modèle, à l'exception de quelques cas : les particularités imposées par le site, etc.

II. 2- Présentation de la ville coloniale :

BENEVOLO présente la ville coloniale comme : « *un échiquier de rues rectilignes, qui définissent une série d'îlots, presque toujours carrés. Au centre de la ville, en supprimant ou en réduisant quelques îlots, on ouvre une place sur laquelle donnent les édifices les plus importants : l'église, la mairie, les maisons des marchands et des colons les plus riches* ». (BENEVOLO, L., 1994)

L'utilisation de ce modèle ne se limite pas à seulement à la création des villes, puisque il est considéré comme un instrument très général, applicable à n'importe quelle échelle : pour dessiner une ville, pour partager un terrain agricole ou bien même pour marquer les frontières d'un état.

II. 3- La création des villes coloniales en Algérie : Génie-militaire, créateur des villes coloniales en Algérie :

A leurs arrivés en Algérie, les ingénieurs du génie militaire sont chargés de plusieurs missions dont la création des nouvelles villes coloniales, parmi les nombreuses missions de ce corps militaire on cite :

- ✓ La réalisation de fortifications permanentes ou provisoires, et la construction des établissements militaires.

- ✓ Les travaux publics : La création des réseaux routiers, l'alimentation en eau des localités, l'assainissement, etc.
- ✓ La création des villes, des villages et des centres coloniaux.

C'est dans l'art militaire que les ingénieurs du génie puisent les connaissances nécessaires pour le dessin des plans d'aménagement des villes et villages nouveaux indispensables aux colons. C'est dans les cours enseignés aux ingénieurs, notamment la castramétation¹ que nous retrouvons les explications aux plans d'alignement, gabarits, longueur des rues..., proposés par le génie. (BOUFENARA, K., 2010)

II.4- La structure urbaine des villes coloniales :

II.4.a- Le plan général : (plan d'ensemble)

Les établissements urbains réalisés en Algérie depuis 1830 sont tous précédés d'un plan d'ensemble dessiné (des villes à plan). Les ingénieurs du génie tracent les villes en se basant sur des lois et des règles bien déterminées, en proposant des plans qui répondent aux exigences techniques: la largeur des rues, la répartition des équipements, le rapport îlot-résidence/ îlot militaire..., etc. les principes généraux qui caractérisaient les villes coloniales relèvent plus clairement le caractère des mécanismes importés d'Europe.

L'une des principales règles du plan d'ensemble était de se rapprocher le plus possible d'une forme régulière pour tracer le périmètre de la ville, pour avoir une enceinte régulière et une trame orthogonale. (BOUFENARA, K., 2010)

II.4.b- Le tracé général de la ville coloniale :

Un plan en damier ou en échiquier caractérise la plupart des villes coloniales créées, ce dernier est constitué de deux grands axes : un axe (Nord-sud) et un axe (Est-ouest), à l'intersection de ces deux axes on trouve une place centrale (la place d'armes) qui réunissent les principaux équipements de la ville. (Voir les plans ci-dessous)

Pour l'exemple des villes turques transformées : l'un des axes majeurs qui traverse cette ville est en premier temps modifié, puis prolongé afin d'appuyer le plan d'extension de la nouvelle partie².

¹ Art d'établir un camp, dictionnaire Larousse, 2015.

² Seules les villes situées en bordure de la mer (à l'exemple d'Alger) ou qui présente un site très contraignant (à l'exemple de Constantine) possèdent un plan structuré selon un seul axe.

Le tracé général d'une ville coloniale

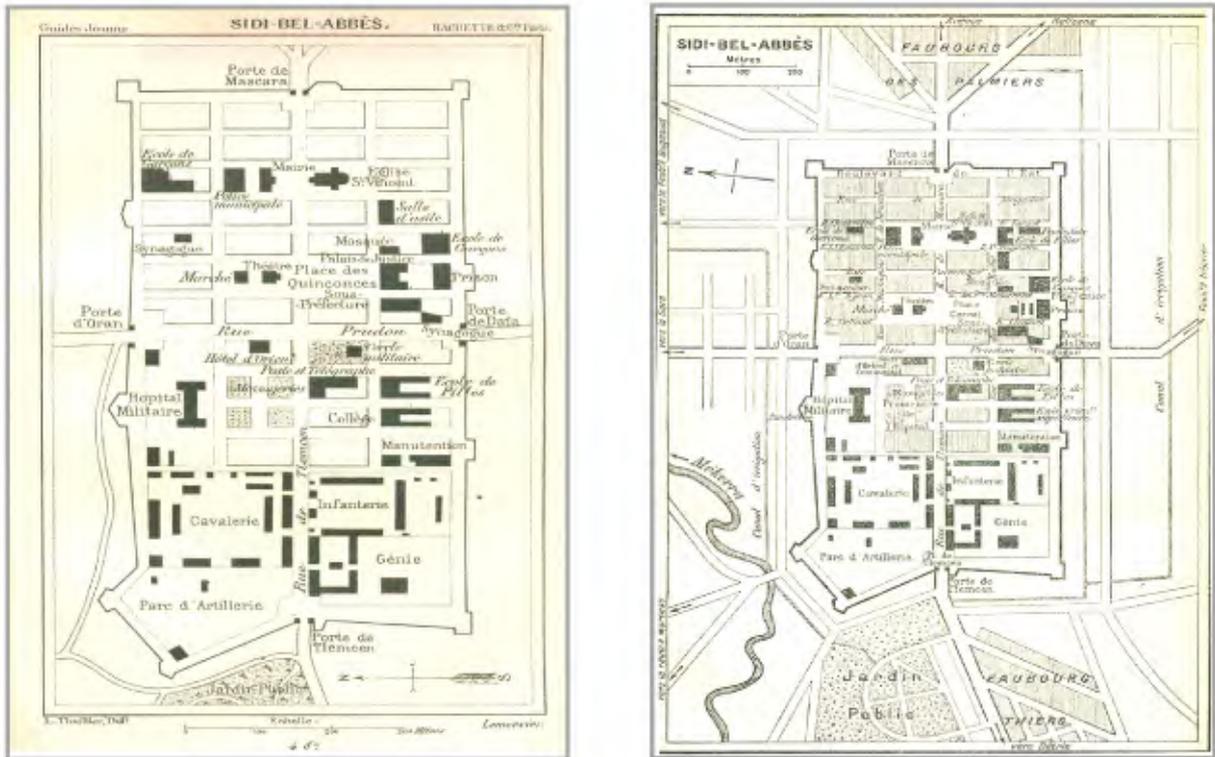


Figure II-01 ; II-02 : Plans de la ville de Sidi-Bel-Abbès (1888 -1916).

Source : site web, <http://www.mekerra.fr>

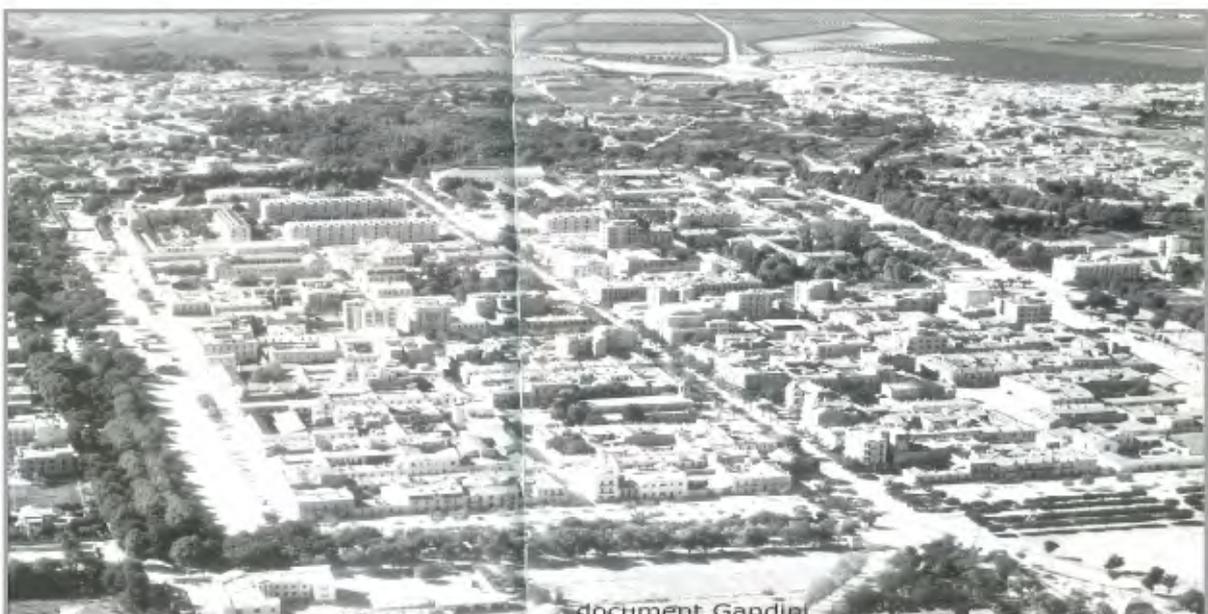


Photo II-01 : Vue aérienne de la ville de Sidi-Bel-Abbès (vers 1950)

Source : site web, <http://www.mekerra.fr>

II.4-c- Les composantes de la ville coloniale :

Dans la plupart des cas, Les villes coloniales en Algérie se constituent des éléments suivants : *une place centrale, un mur d'enceinte, différents îlots, des rues, des espaces vert (jardins, square, ... etc.), les portes de la ville, etc.*

II.4-c.1- La place centrale :

Elle se trouve au centre de la ville, à l'intersection des deux grands axes (Nord-sud) et (Est-ouest) ; sur cette dernière donnent les édifices les plus importants : *Hôtel de ville, l'église, marché couvert, salle des fêtes, les maisons des colons les plus riches, etc.* La forme recommandable pour cette place centrale¹ est un rectangle de 200 m × 140 m traversé par une importante rue sur son bord intérieur. (BOUFENARA, K., 2010)

Selon l'analyse faites par les ingénieurs et les techniciens du génie-militaire, les villes turques sont considérées comme des espaces sans ordre « *labyrinthe de rues sans places, sans espaces libre* ». (CÂNÂ, B., 2007)

II.4-c.2- L'enceinte de la ville :

La plupart des villes coloniales en Algérie sont encadrées par une enceinte qui joue plusieurs rôles à la fois :

- ✓ Un rôle défensif.
- ✓ Homogénéiser la structure de la ville par la régularité de sa figure.
- ✓ L'enceinte présente l'influence de la ville sur le territoire en séparant l'ordre intérieur du désordre de la campagne et elle conserve en même temps le prix du foncier à un certain niveau.
- ✓ Elle peut aussi servir de promenade.

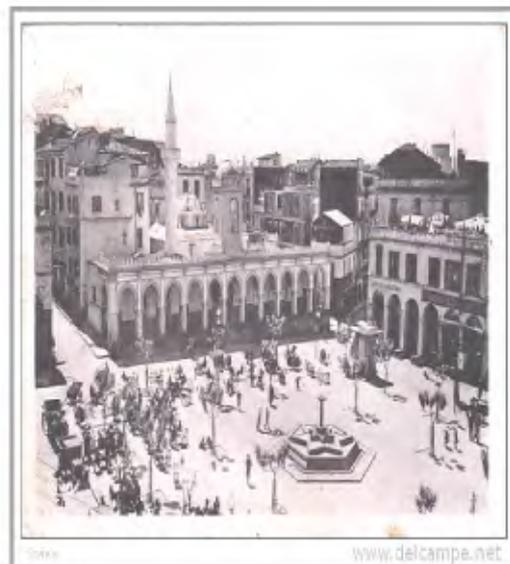


Photo II- 02: la place d'armes d'annaba, 1910.

Source : site web, <http://www.delcampe.net/>



Photo II-03 : le mur d'enceinte de la ville de Sétif.

Source : site web, <http://www.setif.com/>

¹ La ville se différencie du village en partie par l'existence de plusieurs places autour d'elles sont réparties les équipements publics.

II.4-c.3- Les rues :

Deux grands axes routiers (Nord-sud) : Cardo et (Est-ouest) : Décunamus structure chaque ville coloniale en Algérie, chaque axe routier se termine d'un côté ou de l'autre par une porte : « *Une rue large de 25 m platée d'arbre et formant promenade, travers longitudinalement de l'est à l'ouest et...* ». (MALVERTI, P., 1987)

Pour les rues moins importantes, les ingénieurs du génie-militaire calculaient leurs largeurs par la méthode de Vauban (art militaire): « *une largeur suffisante au passage de trois chariots* », répondant à un souci sécuritaire, mais aussi d'hygiène. (GUINEMENT, L., 1785)

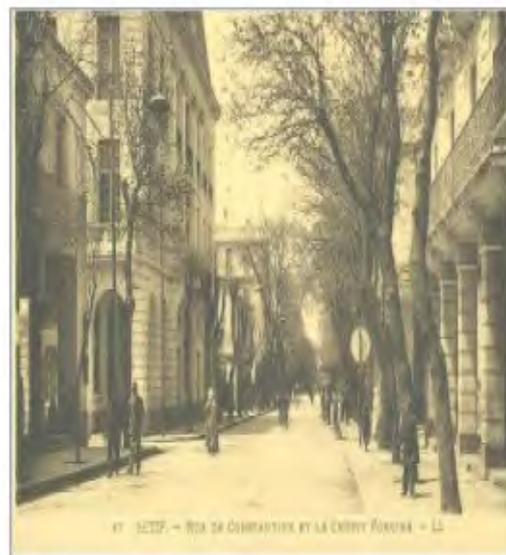


Photo II-04 : Rue de Constantine, Sétif.

Source : site web, <http://www.vitamedz.com/>

Le service de génie étant aussi chargé de planter des arbres bordant les rues et les places publiques dans les nouveaux centres coloniaux créés, cette opération est pour objectif de : recréer un paysage familier, protéger contre le fort ensoleillement, hygrométrie, le côté esthétique, un espace de promenade, ...etc.

II.4-c.4- Les espaces verts : Jardins, squares,... :

On peut dire que chaque création coloniale (ville, village, centre colonial, quartiers, ..., etc.) est dotée d'un ou de plusieurs espaces verts sous la forme de : jardins, square, des places publiques avec espaces verts, ...etc. Un jardin à l'anglaise¹ est devenu la référence pour la création des jardins publics que se soit en France ou bien dans ses colonies durant la fin du 19^{ème} siècle et le début du 20^{ème} siècle. Le jardin public joua et joue encore un rôle très important dans nos villes, en créant un espace de détente et de divertissement pour les habitants.

En Algérie, les jardins publics qui datent de la période coloniale sont nombreux, parmi eux : le jardin Landon à Biskra (Photo II-05), le square de la république à Constantine, le jardin d'essai El Hamma à Alger, le grand jardin public d'Oran (photo II-06), le jardin de la verdure à Batna et plusieurs d'autres exemple.

¹ Un modèle crée par Alphons, le jardin à l'anglaise s'oppose au jardin à la française dans son tracé en utilisant peu la ligne droite.

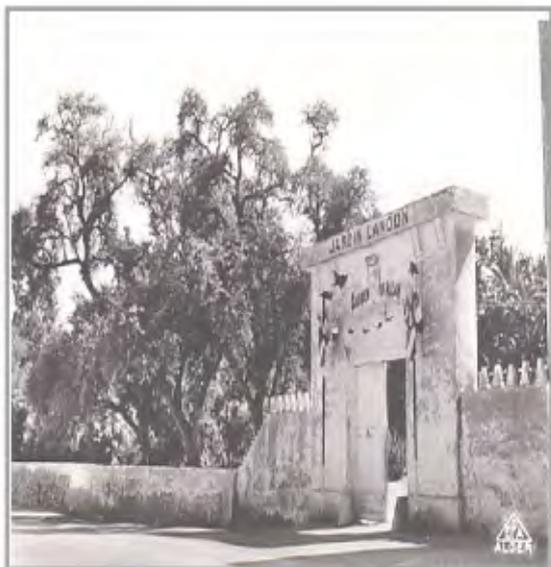


Photo II-05 : Le jardin Landon à Biskra, 1872

Source : site web, <https://azititou.wordpress.com>



Photo II-06 : le jardin public d'Oran

Source : site web, <http://tarambana.over-blog.com/>

II.4-c.5- Différents îlots de la ville coloniale (découpage du sol) :

Le pouvoir colonial a structuré la ville en trois types d'îlots distincts : le premier îlot abrite les résidences (immeubles collectifs, semi-collectifs et maisons individuelles), le deuxième îlot regroupe les équipements civils (Hôtel de ville, salle des fêtes, église, ...etc.) et le dernier, c'est l'îlot militaire, d'une surface plus importante et doté de plusieurs fonctions. Pour ces ingénieurs militaires, chaque type d'îlot est traité d'une manière différente de l'autre, car chaque îlot a ces propres caractéristiques.

II.4-c.5.a- L'îlot résidentiel :

Le découpage parcellaire lors de la distribution des concessions a été effectué soit par les autorités militaires (la plupart du cas) ou par les autorités civiles. A cette époque, plusieurs lois ont été imposées par les autorités sur les propriétaires ; car pour construire une nouvelle maison, les propriétaires devaient obéir à certaines lois¹, parmi-elles :

- ✓ Alignement des habitations le long des voies.
- ✓ Construire avec un type architectural bien choisi (les matériaux, le style architectural et beaucoup d'autres choses).
- ✓ La hauteur des constructions : bien déterminée selon les différents cas (R.D.C aux petites voies, avec étage aux voies plus importantes). R.D.C (avec arcade) + étage ou plus aux grandes voies.

¹ Ces lois caractérisent l'urbanisme moderne apparu au début du 20^{ème} siècle en Europe.

II.4-c.5.b- L'îlot équipement :

Dans la majorité des cas, les édifices et les équipements civils sont des bâtisses isolées, regroupés autour d'une ou de plusieurs places publiques (un emplacement bien déterminé dès les premières phases du plan général de la ville) : dans l'axe d'une rue, en retrait par rapport à une voie créant ainsi une placette devant l'édifice, etc.¹ La surface des îlots-équipements est dans la plupart des cas de (25 × 60 m) semblable à celle des îlots de résidence. (MALVERTI, P., 1987)

Parmi les équipements de la ville coloniale, on peut citer : l'église, l'Hôtel de ville, le tribunal, la préfecture, le théâtre, le marché couvert, la salle des fêtes, la prison, ...etc.

II.4-c.5.c- L'îlot militaire :

Le premier objectif de la création des villes coloniales est militaire, et pour cette raison que les équipements militaires sont implantés en premier lieu.

L'îlot militaire présente une taille beaucoup plus importante que les autres types d'îlots cités auparavant, car la parcelle n'existait plus, et seule la notion d'îlot subsistait : « *Le quartier militaire, construit sur la partie la plus élevée du plateau, est séparé de la cité par un mur d'enceinte. Il renferme de grandes casernes pour l'infanterie et un quartier de cavalerie avec de belles et vastes écuries. L'hôpital militaire.....* ». (ROCCA, E., 1903)

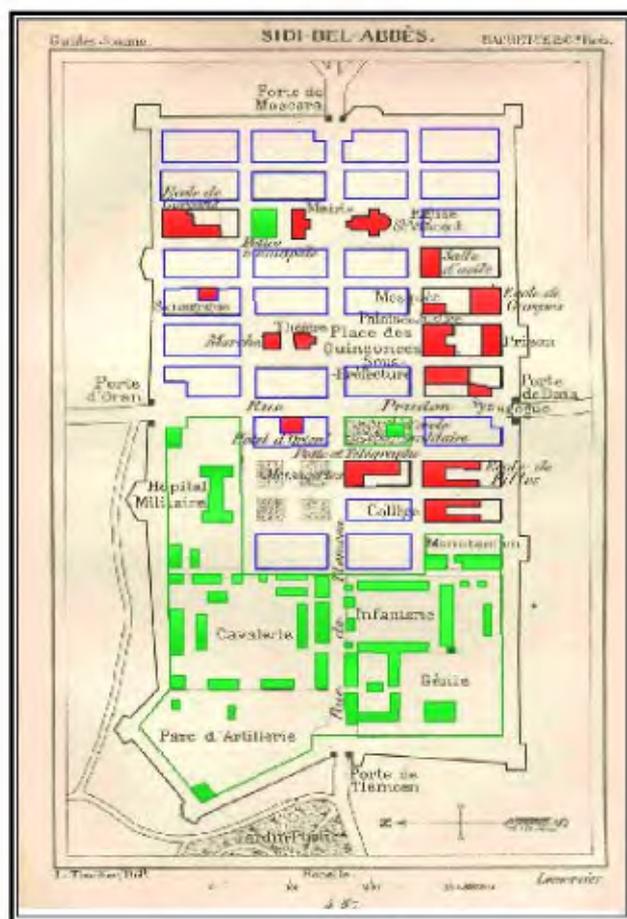


Figure II-03 : Découpage du sol, Sidi Bel Abbès.
Source : auteur d'après le plan initial de Sidi Bel Abbès.

¹ L'école est le seul cas d'exception, car elle puisse être intégrée au sein d'un îlot de résidence.

III. Architecture coloniale :

III-1-Historique :

Avant le XV siècle, exploration, conquête et peuplement des terres lointaines sont le fait d'initiatives dispersées soutenues épisodiquement par la volonté royale. Mais depuis la découverte des nouveaux continents par les européens vers le début du 15^{ème}, les puissances européennes ont conquis des territoires et fondé des colonies, à l'exemple de l'empire colonial français en Afrique dont l'Algérie fait partie. (VACHER, H., 1999)

A travers la partie suivante on va présenter l'architecture coloniale française en Algérie :

III-2-Présentation :

La recherche liée à l'architecture coloniale pose de nombreux problèmes méthodologiques sur la définition géographique et temporelle de cette architecture. Le terme d'architecture coloniale regroupe communément des périodes très larges qui dépassent souvent la phase du colonialisme, pour englober tous les bâtiments laissés par les occidentaux avant l'indépendance, ce qui produit souvent un amalgame des formes d'occupation, d'exploitation et de domination de divers natures variables selon les pays d'origines. L'architecture coloniale est en fonction du type de colonisation développé, dans un environnement géographique particulier. Cette architecture touche les territoires outre-mer, mais aussi certaines créations en territoire métropolitain, comme celles qui ont été présentées dans les expositions universelles ou au musée permanent des colonies. (PABOIS, M., TOULIER, B., 2005)

En Afrique, on voit clairement la différence entre l'architecture coloniale (française) dans les pays du nord (Algérie, Maroc, Tunisie) et celle des autres pays (Mali, Sénégal, Gabon), cette différence est justifiée par une multitude de raisons : les conditions climatiques, les matériaux de constructions et leurs disponibilités, les traditions architecturales du pays, etc. (SINOUE, A., 1993)

III-3- L'architecture coloniale en Algérie :

En Algérie, les sources de la connaissance de cette architecture sont encore peu accessibles et ça explique le nombre très limité des recherches sur ce domaine. Cette architecture caractérise la majorité des centres et noyaux de nos villes. Belle, monumentale, riche en décorations, ancienne, point de repère, source d'inspiration, sont tous des caractéristiques relatives à cette architecture.

Nous distinguons quatre grands mouvements architecturaux ayant marqués la présence coloniale en Algérie correspondant aux différentes politiques adoptées par la colonisation durant une période de 132 ans, ses mouvements architecturaux peuvent être résumés comme suit :

- ✓ L'architecture métallique (industrielle).
- ✓ L'architecture néo-classique.
- ✓ L'architecture néo-mauresque.
- ✓ L'architecture moderne.

III-3-a-Architecture métallique (industrielle) :

C'est le premier style architectural employé par le pouvoir colonial en Algérie, il coïncidait avec l'essor de l'architecture métallique en France et dans toute l'Europe. (SAHRAOUI, R., 2005).

Les premières réalisations architecturales françaises en Algérie ont été des bâtiments dit de '*communication matérielle*', aujourd'hui plusieurs constructions témoignent de cette période de l'histoire, à l'exemple des: marchés couverts, halles aux grains, docks, halles aux légumes, Fondouk¹ etc. (KULTERMANN, U., 1969).

Pour la technique de construction, les architectes français de l'époque influés par les grandes innovations de la révolution industrielle ont associé deux matériaux 'la pierre' et 'le métal' dans la réalisation de ces bâtiments, dans cette structure, le métal joue un double rôle en renforçant à la fois la structure en pierre et en portant la charpente métallique² du toit. A vrai dire, le choix de cette structure et de cette combine de matériaux par le pouvoir colonial à cette période précise de la colonisation (début) est justifié par nombreux aspects dont : la rapidité d'exécution, efficacité et le prix. (SAHRAOUI, R., 2005).

En plus, ce programme de bâtiment 'utiles' associé à un grand réseau de chemin de fer qui relie les villes coloniales aux ports, a permis au pouvoir colonial d'améliorer et d'augmenter ses revenus en Algérie. (BENAISSA, C., 2012)

¹ Dans les pays arabes, entrepôt et hôtellerie de marchands, dictionnaire Larousse, 2015.

² La structure métallique utilisée permet de couvrir de grandes surfaces à l'inverse de la structure traditionnelle (murs porteurs en pierre).

Architecture métallique en Algérie



Photo II-07 : la halle aux grains de Constantine, 1902.

Source : site web, <http://adcha-cartes-postales-constantine.blogspot.com/>

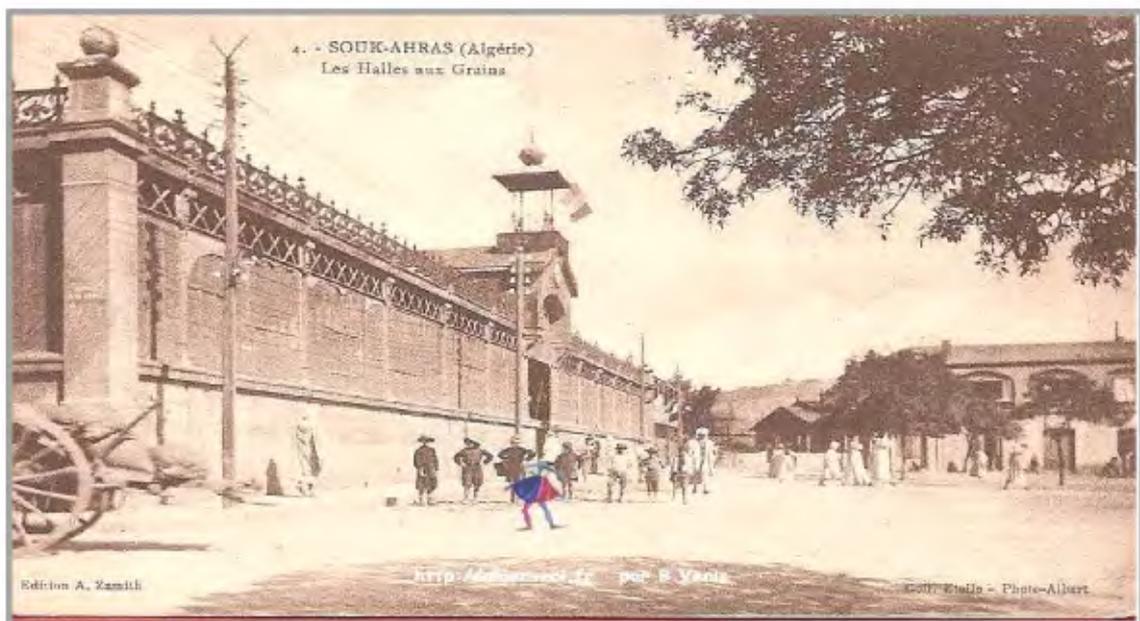


Photo II-08 : la halle aux grains de Souk Ahras, vers le début du 20^{ème} siècle.

Source : site web, <http://alger-roi.fr/Alger/>

III-3-b- Architecture néo-classique :

C'est une tendance artistique de la seconde moitié du XVIII^e siècle et le début du XIX^e siècle caractérisée par le retour aux formes gréco-romaines. (DEKOUMI, D., 2007)

Cette architecture néo-classique appelée aussi 'style du vainqueur' reflétait la conquête militaire et affirmait la puissance du pouvoir colonial par le biais d'éléments visibles, palpables et durables : colonne, pilastres, corniches, entablement, etc. cette architecture était la première image officielle que la France prolonge au-delà de la méditerranée. (SAHRAOUI, R., 2005)

Le langage néo-classique met l'accent sur la régularité et la norme, et réduit le choix des éléments, ci-dessous les principes de ce style :

- ✓ L'ordre de la grille : souligné par des bandeaux qui marquent la division des étages.
- ✓ La clôture de la forme : un contour qui donne une façade est une unité finie, en haut de la corniche franche et de part et d'autre, en chaînage vertical ou pilastre...
- ✓ La symétrie : matérialisée par un axe apparent, comportant (portes, balcon, saillies, fronton sous comble sur la traversée de l'axe).
- ✓ Le fond d'abord reçoit sa consistance de lits ou d'un appareil gravé en creux dans le plâtre. Puis les fenêtres (par un cadre et une corniche), bandeaux, chaînages sont relevées, la qualité empruntée au vocabulaire monumental. Les motifs sont d'une grande exactitude de travail et crient leur fidélité à des modèles approuvés.
- ✓ La composition : intervient chaque fois que la façade n'est plus comprise seulement comme unité mais comme la combinaison de plusieurs unités, du coup, l'ordre des percements est revu : des travées rythmique, des groupements pyramidaux mêlent alors fenêtres cintrées et fenêtres droites.

Cette architecture expressive et symbolique consolide les fondations d'une société nouvelle et complètement déracinée qui ne cesse d'exprimer son attachement à la mère patrie. Le monument devient l'emblème des nouveaux occupants, le produire en s'adressant à la métropole et en puisant dans les recueils le modèle des écoles françaises, est l'occasion pour eux de s'exhiber et d'exposer leur civilisation. (SAHRAOUI, R., 2005)

Ce type a été pendant longtemps, l'architecture officielle de l'empire français en Afrique du nord et notamment en Algérie (ainsi le colonisateur pratiquait manifestement de l'instrumentation de l'architecture).

Architecture néo-classique en Algérie



*Photo II-09: Le théâtre national d'Algérie, 1850.
Source : site web, <http://www.vitamedz.com/>*



*Photo II-10: Cathédrale notre dame d'Afrique, 1870.
Source : site web, <http://www.vitamedz.com/>*

III-3-c- L'architecture néo-mauresque :

Arabisation, régionalisme, style Jonnart¹, néo-mauresque, style du protecteur,... autant de concepts pour décrire un style architectural qui a traversé les pays du Maghreb dans un contexte particulier de la colonisation française à la fin du 19^{ème} siècle. (CHERIF, R., 2001).

Le style néo-mauresque présente la deuxième image officielle du pouvoir colonial en Algérie, il rompt avec les années du néo-classique. Ce nouveau style adoptera le vocabulaire de l'architecture musulmane : les arcs (arc persane, arc polylobé, arc à lambrequins, arc outrepassé) ; coupoles, moucharabiehs², mosaïque, colonne torsadée, minaret, corniche..., etc. En effet, l'objectif de ce style architectural nouveau dans la colonie maghrébine était la reprise des éléments de l'architecture locale et régionale arabo-islamique imprégnée d'influences ottomanes, andalouses et même orientales, afin de réaliser un rapprochement d'ordre culturel et religieux avec les algériens. (DRIUCHE, K., 2010).

Ce deuxième style de l'architecture coloniale a commencé avec la visite de l'empereur 'Napoléon III' à l'Algérie en 1865, cette visite avait un objectif économique, ainsi que de rétablir l'image de la France par des orientations nouvelles : (SAHRAOUI, R., 2005)

- ✓ Sauvegarde et restauration.
- ✓ Exposition.
- ✓ Le style néo-mauresque, image officielle.
- ✓ L'habitation indigène.

Donc, on parle de deux cultures et deux architectures qui se marient, qui se conjuguent pour produire un style nouveau. Cette époque est très importante dans l'histoire, car elle crée une tradition arabisante de l'architecture et un rapport nouveau entre les programmes modernes et l'architecture traditionnelle. Mais, Plusieurs professionnels de l'époque ont qualifié cette architecture de pastiche, Ce style continuera à avoir des émules jusqu'à la fin des années 1930. (AICHE, B., CHERBI, F., OUBOUZAR, L., 2005)

En Algérie, on trouve beaucoup de bâtiments et d'équipements publics qui témoignent de cette période de colonisation française, parmi ses bâtisses, on trouve des : salles des fêtes, théâtres, gares, hôtels, mairies, etc. (Voir les photos ci-dessous)

¹ Charles-Celestin Jonnart a été gouverneur général d'Algérie au début du XX^e siècle.

² Grillage fait de petits bois tournés et assemblés, permettant de voir sans être vu et qui était utilisé dans le monde islamique

Architecture néo-mauresque en Algérie



Photo II-11:La grande poste d'Alger en 1910.
Source : site web, <http://www.anpdz.com/>



Photo II-12:La gare d'Oran en 1913.
Source : site web, <http://forgalus.free.fr/>

III-3-d- L'architecture moderne :

Avec la célébration du centenaire, en 1930, on assistera au déclin progressif du style néo-mauresque¹ au profit d'une vision nouvelle et moderne mettant en avant le caractère méditerranéen de l'Algérie. Le contexte international favorable au mouvement moderne aura des répercussions sur ce qui va se passer en terme de production architecturale. (AICHE, B., CHERBI, F., OUBOUZAR, L., 2005)

C'est le dernier style employé par le pouvoir colonial en Algérie, des grands architectes à tendance moderniste tel-que : Emery, Lalhuillière, Simonet, Bernard Zehajuss, Pouillon été considérés comme les bâtisseurs de l'Algérie moderne. On voit clairement dans leurs travaux et dans leurs réalisations architecturales (immeubles, villas,...) qu'ils ont adopté le lexique typologique du mouvement moderne : les pilotis, plan libre (poteaux, poutres), terrasse-jardin, brise-soleil..., etc. (SAHRAOUI, R., 2005)

On peut résumer l'évolution de ce style par des intervalles de temps :

1920 – 1925 : Cette date présente la naissance de l'urbanisme bureautique en Europe, l'influence sur l'Algérie c'est : une loi qui rend obligatoire la production d'un plan pour chaque ville de 10.000 habitants, la création des habitations à bon marché (HBM) destinées aux classes européennes et aux pauvres, l'application de l'urbanisme de zoning.

1930 – 1933 : C'est la période des grands travaux qui feront d'Alger une tribune de débat architectural et urbanistique (les années de chantiers pour l'urbanisme et l'architecture).

1950 – 1954 : Se sont les années de la création des grands ensembles en Algérie par des architectes comme : Pouillon, Emery, De Miquel... .

En Algérie, on trouve beaucoup de bâtiments et d'équipements publics témoignant de cette période, parmi ses bâtisses, on trouve des : salles des fêtes, musées, immeubles collectifs, grands ensembles, etc. (Voir les photos ci-dessous)

¹ Quelques projets continuent encore à être réalisés dans ce style jusqu'à la fin des années 1930.

Architecture moderne en Algérie (période coloniale)



*Photo II-13:Le musée national des beaux arts à Alger.
Source : site web, <http://algeroisementvotre.free.fr/>*



*Photo II-14:La cité du bonheur, Alger en 1953.
Source : site web, <http://alger-roi.fr/>*

III-4- Situation actuelle des bâtiments coloniaux en Algérie :

La situation actuelle du bâti colonial est vraiment inquiétante, puisque, il se trouve dans un mauvais état de conservation et il affiche plusieurs signes de dégradation et de délabrement. A travers les images suivantes on va présenter l'état des constructions coloniales en Algérie qui ont été soit : démolies, transformées, défigurées, abandonnées, etc.

Actions de démolition

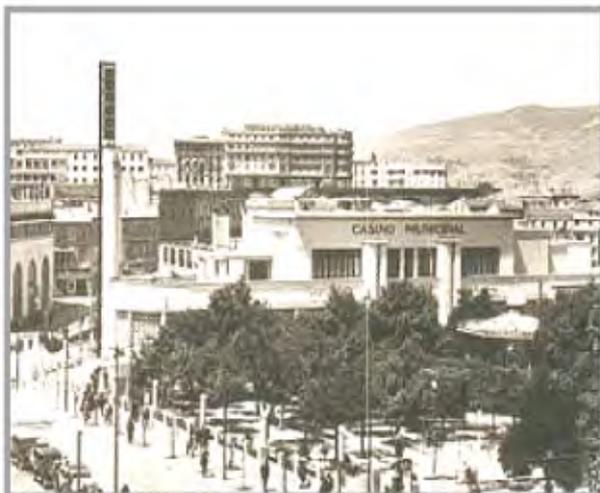


Photo II-15 : Le casino de Constantine, démoli en 1979

Source : site web, <http://www.engival.fr/>



Photo II-16 : Eglise d'El khroub ; démolie en 1962

Source : site web, <http://www.vitamedz.com/>

Des constructions abandonnées, transformées et qui présentent un état de dégradation avancée.



Photo II-17 : Château Périn, Sidi Bel Abbès

Source : site web, <http://www.vitamedz.com/>



Photo II-18: Pointe pescade (l'ancienne vigie, Rais. H)

Source: site web, <http://www.algerie-focus.com/>

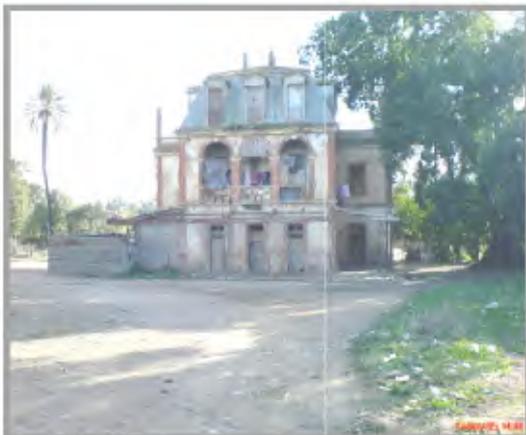


Photo II-19 : Bâtisse coloniale, Berrahal, Annaba

Source : site web, <http://www.vitamedz.com/>



Photo II-20 : Fort de l'escargot, Oran

Source : site web, <http://www.vitamedz.com/>



Photo II-21 : Ancienne gare ferroviaire, Djelfa

Source : site web, <http://www.vitamedz.com/>



Photo II-22 : Bâtisse coloniale, Boumerdes

Source : site web, <http://www.vitamedz.com/>



Photo II-23 : Bâtiment militaire, Sidi bel abbés

Source : site web, <http://www.vitamedz.com/>



Photo II-24 : Casernes d'Aumale, Sour El Ghozlane

Source : site web, <http://www.vitamedz.com/>

Conclusion :

Le patrimoine colonial est l'ensemble des créations urbaines et architecturales du 19^{ème} et 20^{ème} siècle, issues de la présence française dans ce pays, ainsi, ce patrimoine représente une période délicate de l'histoire de l'Algérie.

Malgré ses qualités urbaines et architecturales, ou encore ses valeurs historiques, économiques et sociales présentées auparavant, aujourd'hui, ce patrimoine risque de disparaître à jamais du paysage urbain des villes algériennes étant donné l'état de dégradation et délabrement avancé dans lequel se trouve le bâti colonial¹. Plusieurs recherches ont lié cette situation à une multitude de facteurs dont : la négligence, le manque d'entretien, les transformations anarchiques, la surexploitation, les opérations d'entretien mal étudiées, l'absence des législations, etc.

Malgré les efforts de plusieurs chercheurs algériens (architectes, urbanistes, enseignants, historiens,...) et pour plusieurs raisons d'ordre politique, idéologique, historique, culturel et identitaire, une reconnaissance officielle de ce patrimoine colonial comme étant un patrimoine national est toujours absente.

¹ Voir les photos ci-dessus.

Chapitre III

PRESENTATION DE LA VILLE D'AIN BEIDA

Introduction :

Avant de présenter le cadre et le contexte de cette étude, autrement dit, le centre-ville colonial, une présentation de la ville d'Ain Beida semble plus que nécessaire, car on ne peut pas étudier une entité urbaine (le centre-ville) sans une connaissance profonde du contexte dans lequel elle se situe (la ville).

Dans le chapitre suivant, nous allons présenter la ville d'Ain Beida sous ses différents aspects afin de mieux la connaître, en exposant son contexte historique, son cadre géographique, ainsi que son cadre démographique.

I. Contexte historique :

I.1- Origine du nom d'Ain Beida :

Ain Beida ou la fontaine blanche, ce nom seul suffit à évoquer le havre de repos ou à l'ombre des forêts les caravanes d'autrefois venant réparer les fatigues de longs et pénibles voyages et trouver surtout des sources une eau limpide et fraîche. (Ain Beida .voila, 2014)

I.2- Ain Beida à l'époque romaine :

A cette époque la ville d'Ain Beida s'appelait « *Marcimeni* » : une ville forte, importante et aussi une ville étape qui reliait Cirta (Constantine) à Theveste (Tébessa).

Beaucoup de ruines de cette antique ville ont été retrouvées, à l'image : des diverses inscriptions latines, des colonnes, de carreaux en terre cuite, tailles et brique, des moulins à huiles plusieurs autres objets, exposées aujourd'hui dans le jardin 1^{er} novembre. (Claude, W., 1997)

A cette époque, la région était connue pour la culture des céréales : « *La région était plantée d'oliviers..., la culture des céréales avec une exportation sur Rome,*



Figure III-01 : Situation de la ville de Marcimeni

Source : site web, <http://www.wikiwand.com/>



Photo III-01 ; III-02 : Des ruines romaines, exposées au jardin 1 novembre

Source : auteur, 2014.

et aussi bien attestée par les textes anciens ». (Claude, W., 1997)

I.3- La présence Vandale dans cette région :

439, cette date présente la fin de la dominance romaine sur la région, Marcimèni tomba aux mains des Vandales suite à un traité de paix entre Valentinien III 'empereur romain d'occident' et Genséric 'roi des Vandales' en 442, ce dernier bénéficia de la moitié de la Numidie et les provinces de la proconsulaire de Byzacène, Marcimèni restera sous le contrôle des Vandales jusqu'à 533¹. (DECRET, F., 1996)

I.4- Ain Beida à l'époque des conquêtes musulmanes :

A l'époque des conquêtes musulmanes du Maghreb, le fond de la population d'Ain Beida appartenait à la tribu berbère du Houra, les nomades arabes de la tribu des Benisoleim, venus juste à la suite des Béni-Hillal, se confondirent par les mœurs et le langage chaoui avec les berbères. L'origine du mot Haracta, revient à « Harkat », un grand chef nomade : « *Quant au Haracta qui entourent notre ville d'Ain Beida, on les désigna par le nom de la branche des Soleim, conquérant qui était venu s'implanter sur le territoire et portait le nom de son chef Harkat que nous retrouvons dans les citations d'Ibn Khaldoun ».* (FERAUD, L., 1873)

COPPOLANI Georges décrit aussi la population locale : « *Cette région était peuplée, avant l'arrivée des Français par la tribu des Haracta, berbères arabisés au mode de vie nomade, éleveurs de moutons et de chevaux ..., Malgré les invasions arabes et leur conversion mouvementée à l'Islam, ils étaient restés berbérophones »* (COPPOLANI, G., 2013)

I.5- Ain Beida à l'époque Ottomane :

les turcs se furent emparés de Constantine vers le 16^{ème} siècle, ils firent alliance avec les Haracta et donnèrent au chef ' Ben Houmet Allah ' le commandement d'un vaste territoire (de Constantine à Bône), mais après son assassinat, la région a connu plusieurs querelles et guerres jusqu' à l'arrivée des troupes de l'armée françaises, ce qui explique l'absence des traces relatives à la présence turque en cette région (des preuves matérielles : des bâtisses, des ruines, etc.). (Revue Africaine, 1871)

I.6- Ain Beida à l'époque coloniale : « Naissance de la commune de plein exercice »

Peu après la prise du port de Sidi Fredj en 1830, les troupes de l'armée française débarquèrent à Annaba, puis envahissement toute la région de l'Est de l'Algérie en quelques années ; pour notre région, l'histoire parle de deux expéditions menées par l'armée française :

¹ Cette date présente le début des conquêtes musulmanes.

Chapitre III : Présentation de la ville d'Ain Beida

Une première expédition en 1838, menée par le général Négrier a échoué devant la résistance locale (tribu des Haracta : comptait 28000 âmes dont 7000 guerriers), une deuxième expédition plus importante, en 1839, menée par un général nommé GALBOIS a réussi à soumettre cette résistance. (Ain Beida .voila, 2014)

L'implantation française ne commença vraiment à Ain Beida que neuf ans plus tard lorsque l'armée l'occupa le 23 mars 1848, pour contrôler cette région, le pouvoir colonial a construit deux bordjs, le premier bordj achevé en 1849, le deuxième en 1852. (COPPOLANI, G., 2013) Après plusieurs années, le village colonial d'Ain Beida est devenu suite au décret du 10 Juillet 1868 une commune de plein exercice avec une municipalité constitué de neuf membres sous la direction du premier maire de la ville M. De GUIROYE¹ : « Pendant les quatre années qu'il passe à la tête de la division de Constantine, le général DESVAUX s'était toujours opposé à la création d'une commune de plein exercice à Ain Beida qui, depuis l'occupation française était devenue un centre européen assez important. Après son départ, qui eut lieu le 8 aout 1868, le général PEUGOT, son successeur, autorisa cette création. Par le décret du 10 juillet 1868, signé en l'absence de l'empereur, par l'impératrice Eugénie de Montijo, comtesse de Téba, Ain Beida se détachait du commandement supérieur des Haractas et devenait commune de plein exercice »²

Ain Beida est restée jusqu'à la fin de l'occupation française, une étape importante sur la route des caravanes de tribus soufies transhumantes qui menaient paître leurs troupeaux dans les plaines du nord en fin de printemps. Cette ville comme le reste des villes algériennes, s'est vidée de sa population européenne en juin et juillet 1962. (Claude, W., 1997)

On peut résumer le processus de la création du village colonial d'Ain Beida par le schéma ci-dessous :

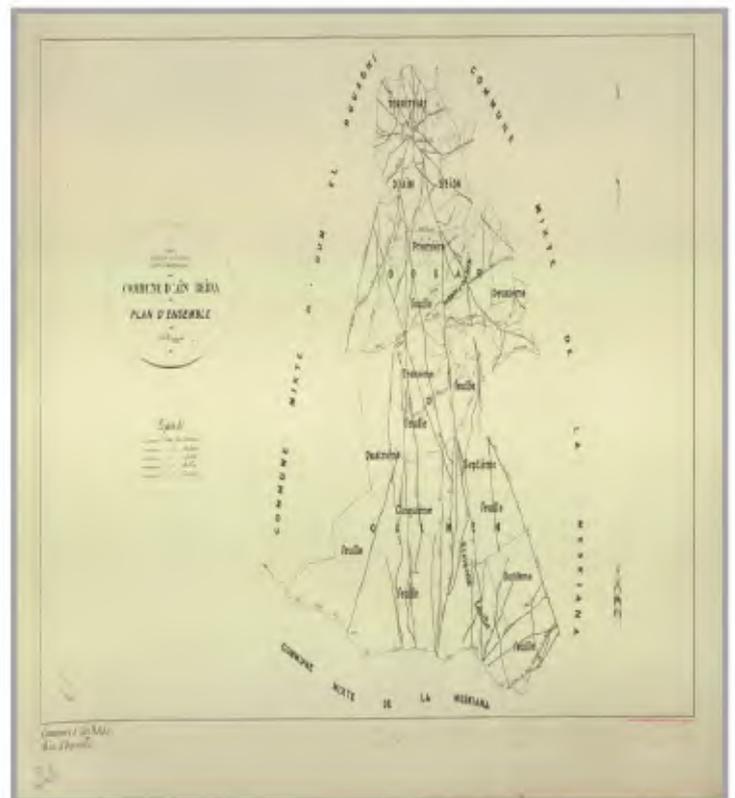


Figure III-02 : Plan d'ensemble de la commune d'Ain Beida, 1886

Source : centre des archives nationales, BIRKHADEM.

¹ Suite aux élections de 1868, Mr De GUIROYE est devenu le premier maire de la ville d'Ain Beida.

² Témoignage de Mr BOURREL. M, Lieutenant Au 5ème Régiment de Tirailleurs Algériens, 08 février 1904.

Le processus de la création du village colonial d'Ain Beida

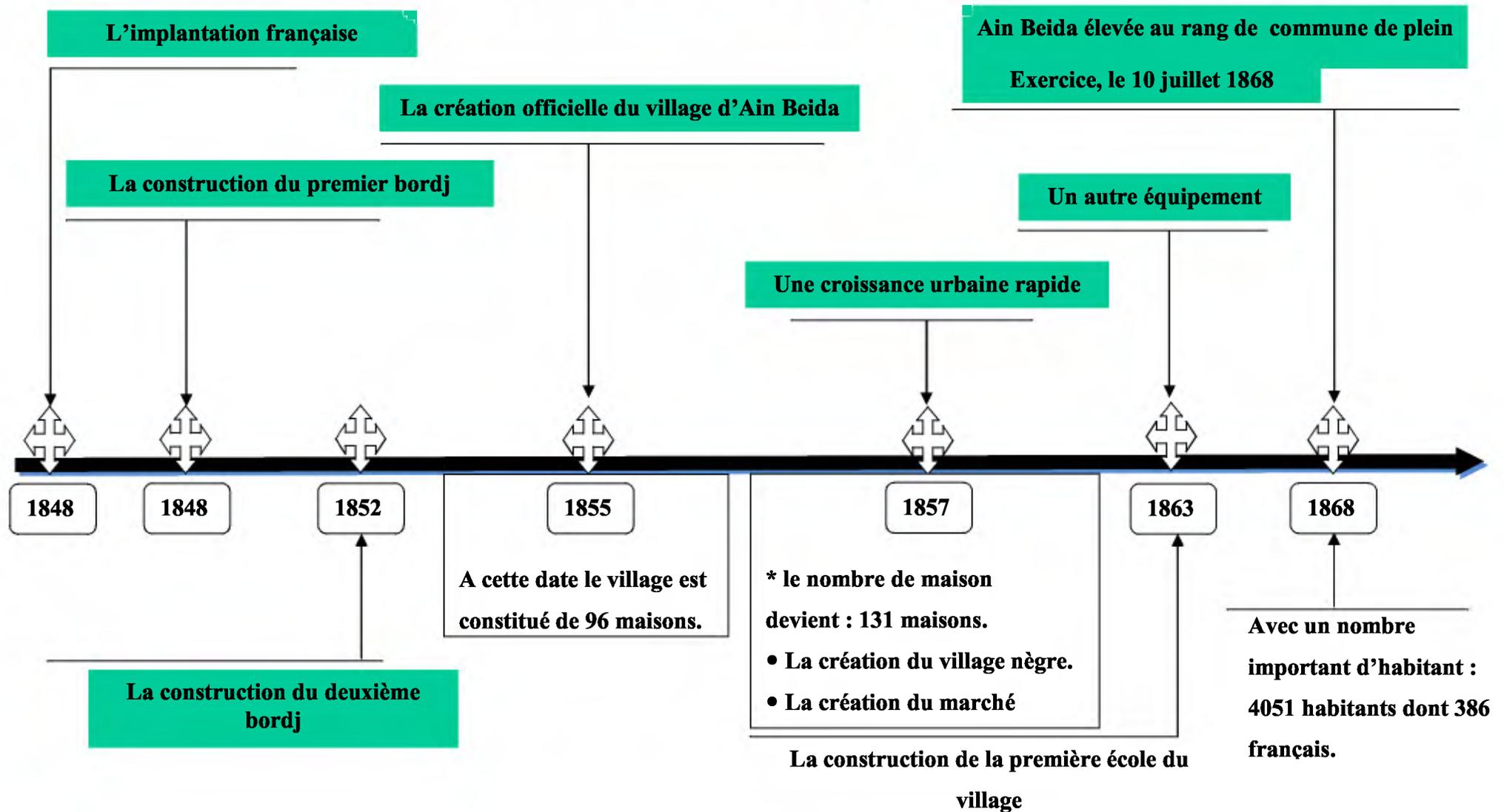


Figure III-03 : le processus de la création du village colonial d'Ain Beida (1848-1868)/Source : auteur, 2014.

II.2. Le cadre géographique :

II.1 - Situation géographique :

La ville d'Ain Beida est située sur les hauts plateaux constantinois, bordée au sud par les massifs des Aurès et au sud-est par les Monts des Nememcha. L'altitude de la ville d'Ain Beida varie en fonction des lieux, on parle d'une altitude moyenne de 900 m au niveau du centre, elle s'accroît en s'éloignant du centre vers la périphérie.



Figure III-04 : Situation géographique de la ville d'Ain Beida

Source : site web, <http://fr.geneawiki.com/>

La ville d'Ain Beida occupe un lieu stratégique (carrefour), elle est traversée par deux axes routiers d'une grande importance :

- ✓ La Route Nationale n° 10, reliant Constantine à Tébessa.
- ✓ La route Nationale n°80, reliant la ville de Khenchela à Guelma.

II.2- Le cadre administratif :

La ville d'Ain Beida se trouve à 26 km de son chef lieu (Oum El Bouaghi), elle forme avec les communes de Meskiana, Rehia, Bellala et Dhalâa la zone 'Est' de la wilaya d'Oum El Bouaghi. C'est la plus grande ville de la wilaya et au même temps, elle couvre le plus petit territoire communal, une surface de 54 km². (DPAT, 2013)

Notre ville était promu ' sous-préfecture ' en 1956, aujourd'hui, elle enveloppe deux commune ; Berriche et Zorg et une seul agglomération secondaire : Bir Ounes.

La ville d'Ain Beida est limitée administrativement au nord par la commune de zorg, au sud par les communes de F'Kirina et de Oued Nini, à l'est par la commune de Ain Ferhat et enfin à l'ouest par les communes de F'Kirina et de Berriche.



Figure III-05 : Situation la commune d'Ain Beida

Source : site web. fr.wikipedia.org

II.3- Le climat :

La ville d'Ain Beida est caractérisée par un climat semi-aride marqué par des hivers froids avec des épisodes neigeux et par des étés très chauds et secs, du fait de l'éloignement de la mer.

La température :

Le tableau suivant présente un travail personnel réalisé en se basant sur les données de la station météorologique d'Oum El Bouaghi, sur un intervalle de 10 ans (1999-2010).¹

Mois	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Temp. Moy. Max (1999 - 2010)	11.6	12.9	17.2	20.5	20.1	30.7	35.2	34.3	27.1	24.7	16.3	11.8
Temp. Moy. Min (1999 - 2010)	0.9	1.34	4.57	7.26	11.6	15.9	18.1	18.6	16.3	11.7	5.25	2.43
E.D.T	10.7	11.5	12.6	13.2	8.5	14.8	17.1	15.7	10.8	13	11	9.37

Tableau III-01 : Température de la région d'Ain Beida (1999-2010)

Source : auteur. 2014

D'après les données du tableau ci-dessus on peut dire que la température varie entre 28°C à 43°C en été et de (- 4°C) à 12°C en hiver.

Les précipitations :

Toujours selon les données de la station météorologique d'Oum El Bouaghi, les précipitations ont une moyenne de (400 – 420) mm par ans, surtout dans les années des grandes crues.²

Les vents :

Les vents froids ou Les vents dominants, proviennent du côté Nord et Nord-ouest du pays, sur une durée de neuf à huit mois, tandis que les vents chauds ou le Sirocco, proviennent du côté sud du pays, ces derniers peuvent durer plusieurs jours (une moyenne de 38 jours).

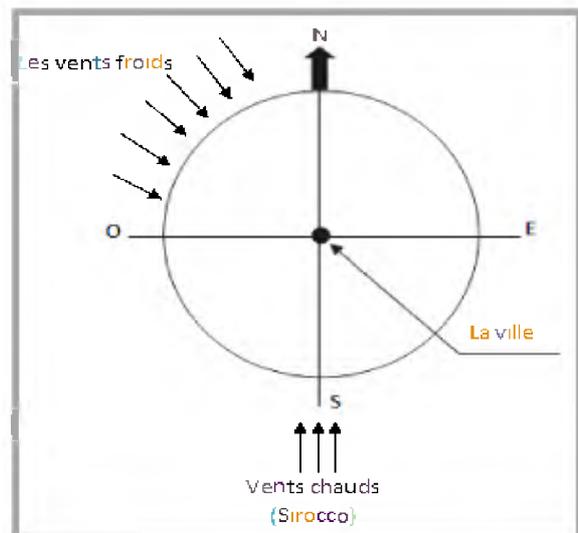


Figure III-06: Rose de vents, Ain Beida

Source : auteur. 2014

¹ Données de la station météorologique d'Oum El Bouaghi, 2012.

² La remarque qu'il faut faire c'est qu'il y a un grand déséquilibre pour les périodes de grandes précipitations sous l'effet de serre : un climat instable.

II.4- Géologie :

La région d'Ain Beida est constituée par des terrains d'âge sénonien, dont le sol est constitué de trois couches superposées selon l'ordre suivant : (Plan d'urbanisme directeur, 1973)

- ✓ Marnes jaunes de l'Emscherien-campanien.
- ✓ Calcaire blanc à inocérames du maestrichtien.
- ✓ Une couverture quaternaire formée par croûtes calcaires constituée d'alluvions.

III - Le cadre démographique de la ville :

Pour mieux comprendre ce phénomène d'évolution de la population, on va s'appuyer en premier lieu, sur plusieurs recensements effectués durant la période coloniale et après l'indépendance, en second lieu, sur les données des différents organismes de statistique et de recensement à l'image de : l'ONS¹ de Constantine, DPAT¹ d'Oum El Bouagui, et sur quelques mémoires et thèses.

Evolution de la population :

Période coloniale :

Pendant les années de la colonisation, plusieurs événements historiques avaient une grande influence sur l'évolution démographique de cette population étudiée comme : les guerres, la guerre de l'indépendance, les maladies, les famines, etc. Pour cette raison et pour d'autres (disponibilité de la documentation), nous avons jugé utile d'étudier cette évolution en deux intervalles de temps : le premier intervalle de (1871-1954) et le deuxième de (1954- 1961).

Evolution de la population (1871 - 1954) :

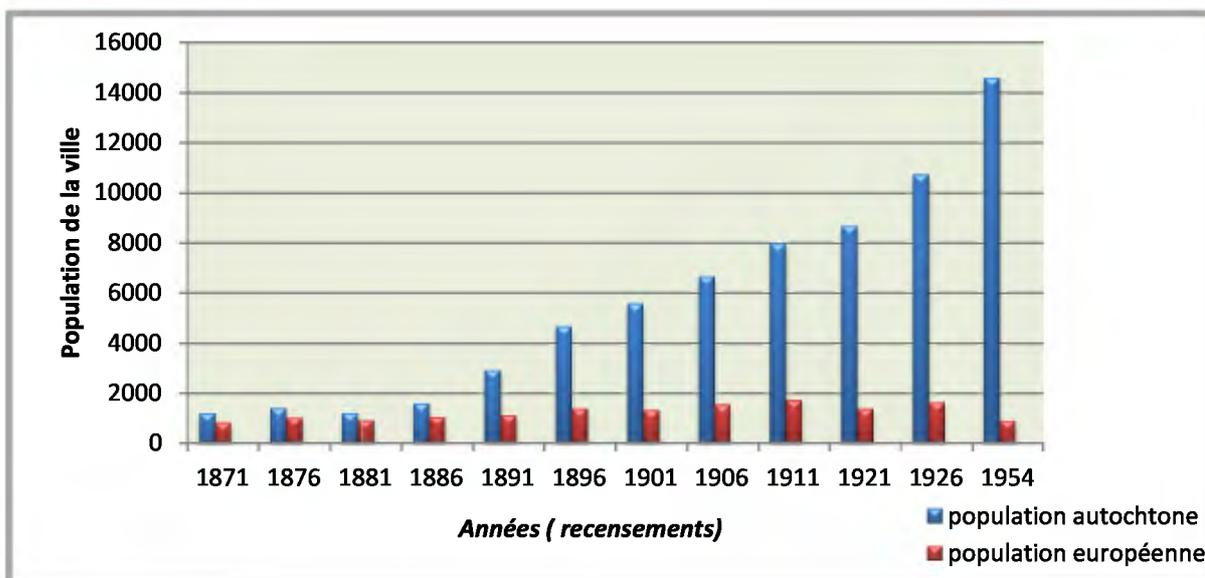
Pendant la colonisation française, la société algérienne se constitue de deux classes distinctes : une population locale (les autochtones) et une population européenne (les colons), cette division en classe plaçait l'immense majorité sous la dépendance complète de cette infirme minorité.

- ✓ Les autochtones : Comprenant les musulmans et les juifs².
- ✓ Les colons : Réunissant les français, les espagnols, les maltais, etc.

La ville d'Ain Beida ne déroge pas à la règle, car à cette époque la société était composée de deux classes : une population locale pauvre et marginalisée 'Haracta' et une population européenne riche et puissante constituée des : français, italiens, maltais qui travaillaient en : commerce, agriculture, administration, etc. (COPPOLANI Georges, 2013)

¹ ONS : Office national des statistiques ; DPAT : Direction de la planification et de l'aménagement du territoire.

² Dans tous les recensements effectués, cette première classe dépassait toujours en nombre la population européenne.



Graphe III-01: évolution de la population de la ville d'Ain Beida (1871-1954)

Source : auteur d'après les données de l'ONS de Constantine

En analysant les données du graphe ci-dessus, on constate qu'au début de la colonisation, le nombre des colons européens était presque égal à celui des habitants locaux, influé par l'arrivée massive des colons ; mais à partir de 1891, la population autochtone dépassait nettement la population européenne, et cela peut s'expliquer par : la démographie galopante de la population autochtone, exode forcé (politique française, la dépossession des terres), le retour de certains européens vers leurs pays d'origine et le début de la guerre de l'indépendance.

Evolution de la population (1954 – 1962) :

La guerre de l'indépendance avait une grande influence sur l'évolution de la population de la ville d'Ain Beida, d'un côté la population européenne a diminué, dû principalement à l'insécurité (le retour des colons vers leurs pays d'origine), et d'un autre côté la population autochtone a augmenté sous l'influence de plusieurs facteurs cités auparavant. (Plan d'urbanisme directeur, 1973)

Période post-coloniale :

De la même manière, l'évolution de la population de cette ville après l'indépendance est présentée sur plusieurs intervalles de temps, pour faciliter la lecture et l'analyse des données démographiques.

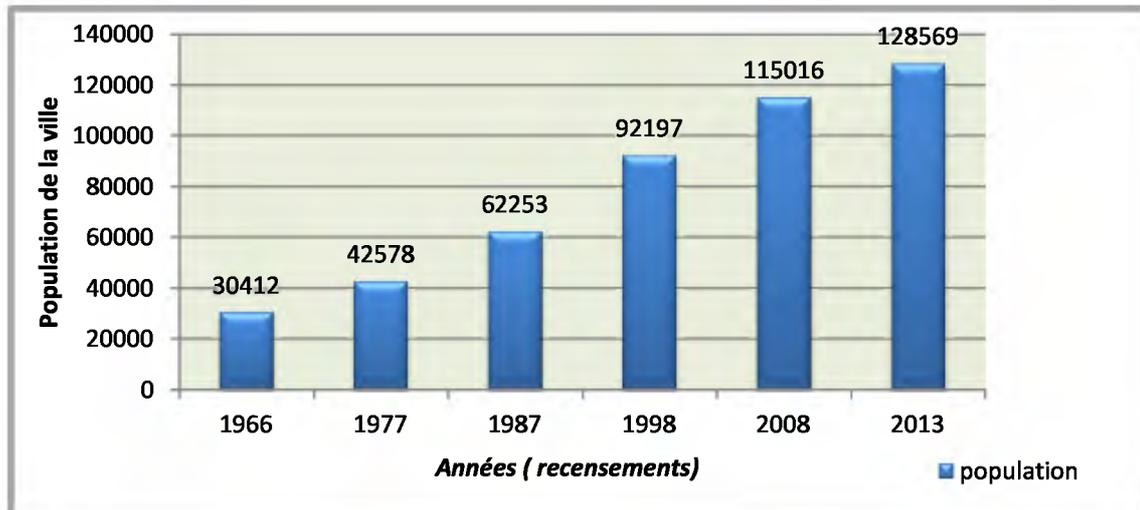
La période de « 1962 – 1966 » :

En 1966, la ville d'Ain Beida comptait 30412 habitants, elle était classée parmi les villes ayant une population située entre (20.000 – 50.000) habitants.¹

¹ RGPH 1966, ONS.

La période de « 1966 – 1977 » :

La population de la ville est passée de 30401 en 1966 à un nombre de 42.578 habitants en 1977, donc un taux d'accroissement de 3,10%.¹ Beaucoup d'évènements ont marqué cette période, à l'instar de la promotion de la ville d'Oum El Bouaghi au rang de chef-lieu de la wilaya en 1974, cette action, avait une influence directe sur le taux d'accroissement.



Graph III-01: Evolution de la population de la ville d'Ain Beida (1962-2013)

Source : auteur d'après les données de l'ONS de Constantine et du DPAT d'Oum El Bouaghi

La période de : « 1977 - 1987 » :

En 1987, le nombre a dépassé les 62.253 habitants². Plusieurs facteurs sont à l'origine de cette croissance rapide à l'image: des programmes de logements collectifs, la construction de nouveaux équipements, la création d'une zone industrielle, la création des nouveaux lotissements : cité El Khahina, El Amel, etc.

La période de « 1987 - 1998 » :

Cette période a connu une vraie démographie galopante, le nombre des individus est passés de 62.253 habitants en 1987 à 92.197³ habitants en 1998 (taux d'accroissement de 3,40%). Cette croissance est due principalement à l'exode rural massif des habitants des petites communes proches : Rhia, Djazia, Blala, Ain Ferhat à cause du terrorisme (la décennie noire).

La période de « 1998 - 2008 » :

En 2008, la ville d'Ain Beida comptait 115.016 habitants, du coup, elle est classée avec les grandes villes de l'Est Algérien.⁴

¹ RGPH 1977, ONS.

² RGPH 1987, ONS.

³ RGPH 1998, ONS.

⁴ RGPH 2008, DPAT.

La période de « 2008 - 2013 » :

Selon les données du DPAT d'Oum El Bouaghi, en 2013, la population de cette ville est estimée à 128.569 habitants, avec un taux d'accroissement stable, on parle de 2% par ans.

Conclusion :

Ain Beida est à l'origine un village colonial crée sur les ruines d'une ville romaine oubliée appeler 'marcimeni', depuis sa création, ce village a connu une croissance urbaine considérable le transformant en importante ville coloniale à la fin de la colonisation. Au lendemain de l'indépendance, cette ville a connu un exode rural massif provoquant à la fois un étalement urbain accéléré et anarchique (très visible sur les cartes actuelles).

Aujourd'hui ce tissu colonial ne présente qu'une partie infirme de la ville d'Ain Beida, malgré ça, le noyau colonial a gardé son importance en tant qu'un centre historique, administratif, culturel et économique de la ville.

Chapitre IV

Centre-ville 'noyau colonial' d'Ain Beida

... Cadre et contexte de l'aire d'étude ...

Introduction :

Pour mieux comprendre les causes et les sources du phénomène de mutation, une étude détaillée et une analyse approfondie de l'espace où se manifeste le phénomène semble essentiel, voire obligatoire. À partir de cette logique, nous avons jugé utile de faire une présentation urbaine et architecturale du noyau colonial d'Ain Beida.

La lecture urbaine se focalise sur l'évolution spatiale et sur les composantes urbaines du centre colonial, à l'image de la place centrale, les rues, les jardins et les places publiques, les différents îlots, etc. La lecture architecturale quant à elle se focalise sur les différents styles de l'architecture coloniale, sur la typologie de l'habitat et enfin sur le lexique architectural du bâti colonial, en plus, cette présentation architecturale vise à valoriser les bâtiments coloniaux par une étude détaillée.

I. La localisation du centre :

Ce noyau présente le cœur de la ville et sa partie la plus ancienne, il occupe son centre géométrique, cette dernière s'organise et s'articule autour de lui. Selon les dernières données de la période coloniale, le noyau totalise une superficie de 2.500 hectares (25 km²) en 1940. Il concentre l'essentiel des services et commerces : hôtel de ville, la poste, l'hôpital, salle des fêtes, écoles, etc. Sur toutes les cartes de la ville, on voit clairement que ce tracé colonial se différencie des autres tissus urbains par une morphologie urbaine propre qui le distingue des autres parties de cette ville.

II. Présentation urbaine et architecturale du noyau :

II.1- Présentation et lecture urbaine du noyau :

II.1.a- Evolution spatiale du centre colonial :

Dans ce qui suit, on va présenter l'évolution spatiale du noyau historique de la ville durant l'époque coloniale en se basant sur plusieurs sources d'information : plan d'urbanisme directeur 1973, documents historiques¹, témoignages, quelques mémoires et thèses de l'université d'Oum El Bouaghi.

La première évolution spatiale (1853 - 1900) :

Cette période a connu la création du village colonial d'Ain Beida par les ingénieurs du génie militaire français, en suivant un plan en damier à l'image de tous les villages coloniaux créés

¹ Les archives de l'APC d'Ain Beida.

à cette époque. Dès les premières années, Ain Beida a connu une croissance urbaine rapide en passant de 96 maisons en 1855 à 131 maisons en 1857 ; en 1868, ce village est devenu une commune de plein exercice par le décret de 10 juillet 1868.¹(Plan d'urbanisme directeur, 1973)

La deuxième évolution spatiale (1900 - 1950) :

Cette ère vit la création de deux citées destinées à la population locale en suivant un tracé irrégulier, la première cité, située à l'ouest du village : *la cité Muriènne* qui porte le nom du célèbre architecte français, qui a énormément construit à Ain Beida ; la deuxième cité, située au nord du noyau initial : *la cité Zaouia* . Cette période a connu aussi la création d'un nouveau lotissement près de la gare et aussi la construction de plusieurs équipements à l'exemple du : stade de la ville, l'école des indigènes, le cimetière, etc. (Plan d'urbanisme directeur, 1973)

La troisième évolution spatiale (1950 - 1956) :

Ces années ont connu la création de deux grands lotissements, le premier : lotissement hadj Amara situé au nord-est de la ville et le deuxième : lotissement LASKRI Cherif situé au sud-ouest. (Plan d'urbanisme directeur, 1973)

La dernière évolution spatiale (1956 - 1961) :

La guerre de libération nationale a influé énormément sur l'urbanisation à cette époque, la ville a connu durant ces années une grande extension urbaine causée par les pratiques de l'armée française en créant des citées de regroupement pour les populations locales à l'exemple de la : cité Savary, cité Laskri Chérif, etc. Malgré cette situation instable, la ville a bénéficié d'une sous préfecture² en 1959 et de quelques blocs d'habitat collectif HLM³.

¹ Quelques maisons en pisé existaient à cette époque, situées à l'Est du village (la Dachra).

² Sources, les plaques d'inauguration.

³ Habitation à loyer modéré.

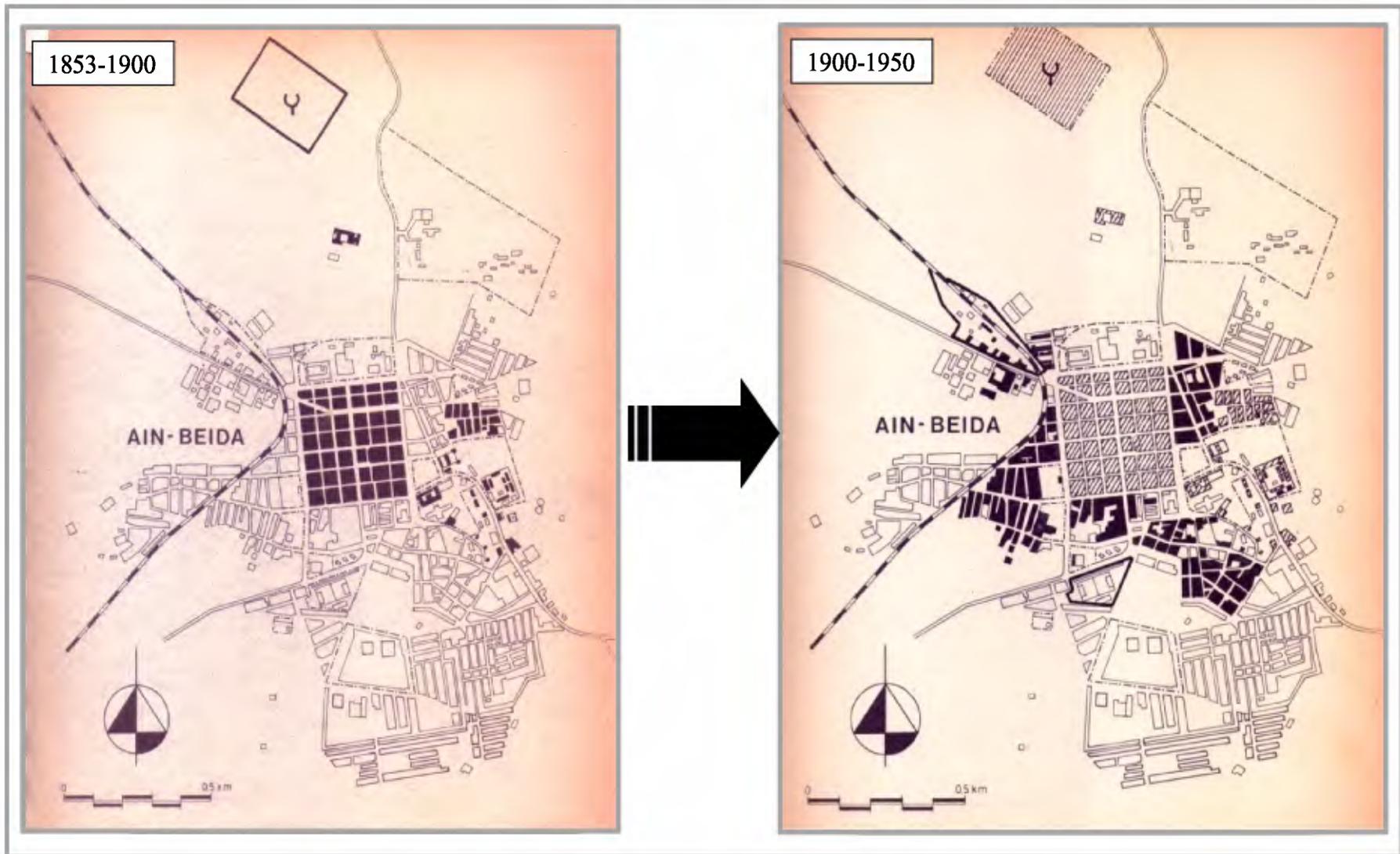


Figure IV-01 : Evolution spatiale du centre colonial d'Ain Beida entre (1853 - 1950)

Source : PUD d'Ain Beida, CADAT, 1973

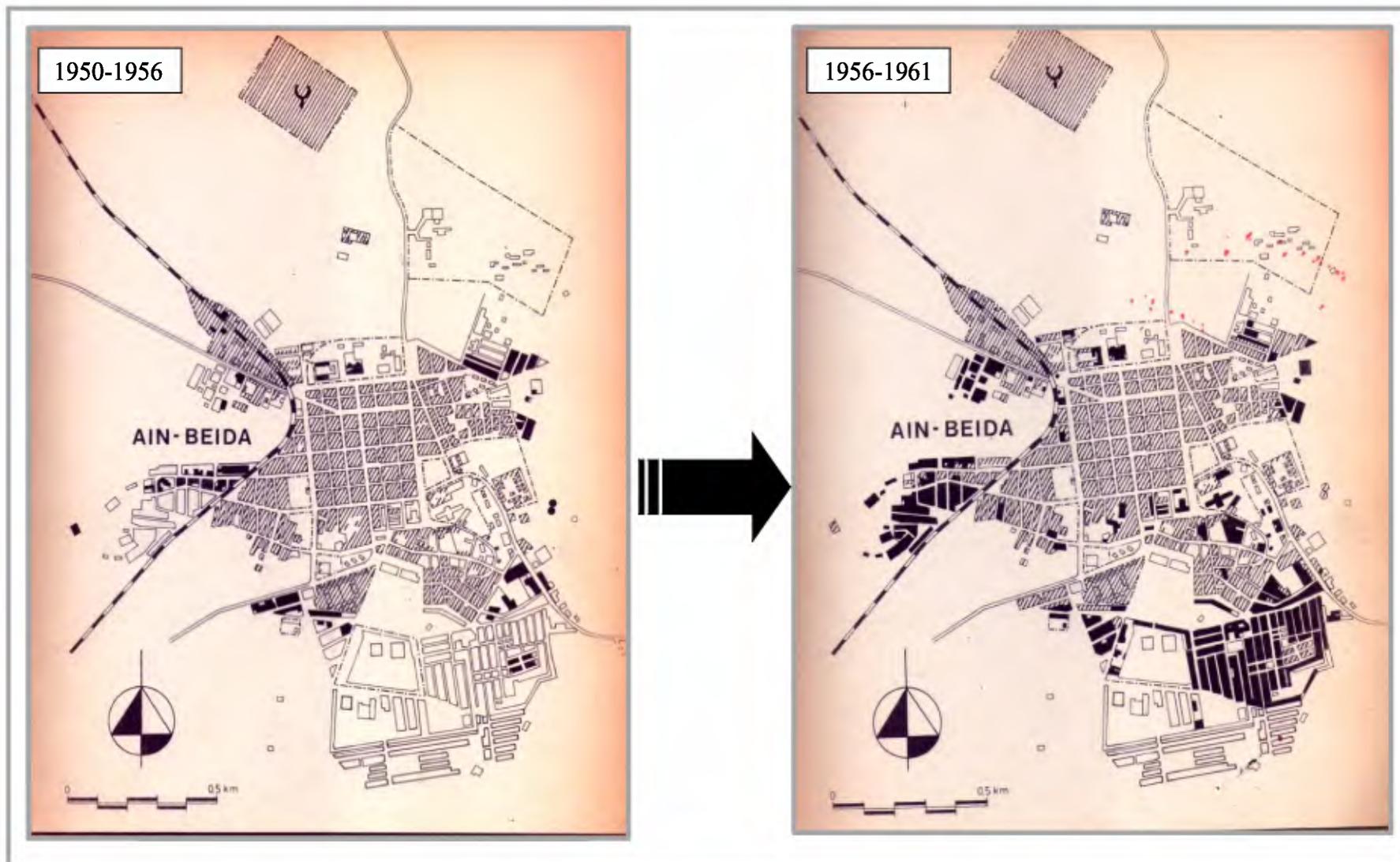


Figure IV-02 : Evolution spatiale du centre colonial d'Ain Beida entre (1950 - 1961)

Source : PUD d'Ain Beida, CADAT, 1973

II.1.b- Les composantes urbaines du centre colonial d'Ain Beida :

II.1.b.1- Tracé général du noyau :

A première vue, on distingue deux types de tracé : un tracé régulier et un autre irrégulier, à l'image de plusieurs villes coloniales créées à cette époque.

Le tracé régulier (en damier) :

Caractérise le noyau initial de la ville (créé entre 1853 et 1900), composé d'îlots d'une forme régulière, des rues rectilignes et une trame orthogonale.

Le tracé irrégulier :

Concerne l'extension à partir du noyau initial, de 1900 à 1961, cette forme irrégulière est le résultat de plusieurs facteurs, parmi-eux : les servitudes naturelles et la politique coloniale de cette époque.

COPPOLANI Georges a parlé des servitudes naturelles de la ville d'Ain Beida : « la consultation de documents d'archives de cette époque montre que le site comportait au sud de l'oued Ain Beida, avec un fossé dit Oued Séguira, situé parallèlement à la rue des jardins », en plus, l'auteur a mentionné dans le même livre la politique française de l'époque qui consiste à isoler la population locale dans des cités de regroupement : « un village de colonisation regroupant essentiellement des européens et maintenant les Algériens en périphérie ». (COPPOLANI, G., 2013)

II.1.b.2- La place centrale :

La place centrale de la ville ou place Montebello¹, située au cœur de la ville et d'une surface de 2.200 m²² (55 × 40m), elle est entourée de plusieurs équipements comme : l'église, la salle des fêtes, poste et télégraphe, hôtel de ville, écoles, etc.

¹ Témoignage d'un ancien habitant de la ville (86 ans).

² Mesures sur terrain.



Figure IV-03 : Le tracé général du noyau colonial

Source : auteur à partir d'une carte d'Ain Beida



Figure IV-04 : situation de la place centrale

Source : auteur, 2014.

A l'image de tous les villages coloniaux créés à cette époque avec un plan en damier, cette place se trouve à l'intersection de deux grands axes : Rue Saint Athanase (nord-sud) et la rue Montebello (est-ouest). A sa création, elle est dotée d'un kiosque à musique, laissant place après l'indépendance (vers les années 1980) au monument aux morts. (COPPOLANI, G., 2013)

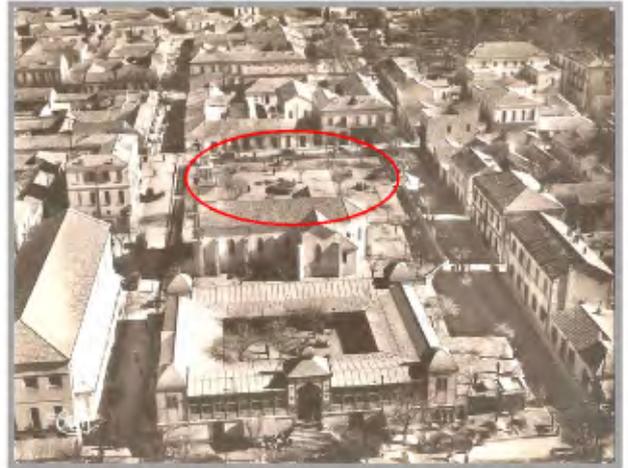


Photo IV-01 : la place centrale d'Ain Beida, vers 1950

Source : photographe de la ville, 2014.

II.1.b.3-Les rues :

La trame viaire joue un rôle primordial dans la composition du tissu urbain du centre-ville colonial. (Plan d'urbanisme directeur, 1973)

Pour le centre ville d'Ain Beida, il existe :

Les boulevards :

Se sont les axes routiers les plus importants de la ville, d'une largeur importante (jusqu'à 10 m)¹, bordés d'arbre dans la plupart des cas et connaissent un flux de circulation très important, parmi ces axes : le boulevard Magenta (7,5 m)¹, boulevard de l'Ouest, boulevard de l'Est (8m)¹, etc.

Les rues principales :

D'une largeur et d'un flux de circulation moins important (largeur entre 5 et 7 mètres¹) parmi-elles : la rue de Constantine, rue Abbas Laghror, etc. « Les rues reçurent des noms de baptême évoquant les épisodes de l'histoire du Second Empire : Magenta, Montébello, Selférino, faisant référence aux centres urbains vers lesquels s'orientaient : Constantine, Canrobert, Bône ». (COPPOLANI, G., 2013)



Photo IV-02 : Boulevard Magenta

Source : auteur, 2014.



Photo IV-03: Rue de Constantine

Source : auteur, 2014.

¹ Mesures sur terrain.

Les rues secondaires :

Les rues secondaires sont des rues moins importantes, elles se caractérisent par une largeur de 4 à 5¹ mètres et un flux de circulation faible ; aujourd'hui ses rues sont envahies par le commerce et elles sont inaccessibles aux voitures. (Voir les photos ci-contre)



Photo IV-04: Rue secondaire et tertiaire

Source : auteur, 2014.

I.1.b.4-Les îlots : les différents îlots du noyau :

A sa création, la ville d'Ain Beida comme toutes les autres villes était structurée en trois types d'îlots : îlot résidentiel, îlot d'équipement et enfin l'îlot militaire.

Ilot résidentiel :

Ce type d'îlot regroupe les différents types de résidences c'est-à-dire : les maisons individuelles, les maisons collectives, les semi-collectives, les locaux de commerce, etc. Ce dernier couvre une grande partie du noyau colonial de la ville.

La plus grande partie de ses maisons sont des maisons en R.D.C dans la plupart des cas et le reste sont des maisons semi-collectives en r+1. (Claude, W., 1997)

On distingue deux formes pour l'îlot résidentiel : Une forme régulière (carrée), qui caractérise le noyau initial et une forme irrégulière, cette dernière caractérise le reste du centre colonial. (COPPOLANI, G., 2013)

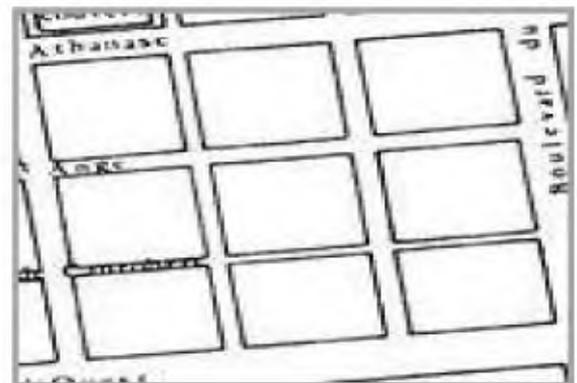


Figure IV-05: Ilots de forme régulière

Source : carte de livre (Ain Beida la source blanche)



Figure IV-06: Ilots de forme irrégulière

Source : carte de livre (Ain Beida la source blanche)

L'îlot équipement :

Comme tous les autres cas, les équipements de la ville sont regroupés autour d'une place centrale, chaque équipement occupe un îlot (édifices isolés). Parmi les équipements de la ville

¹ Mesures sur terrain.

d'Ain Beida, on peut citer : la salle des fêtes, l'église, le marché couvert, poste et télégraphe, la prison, l'hôtel de ville, la sous-préfecture, etc.

La surface varie d'un îlot à un autre, on parle d'un îlot de grande surface comme l'îlot du marché couvert ($55 \times 45 \text{ m}$)¹ et un îlot d'une petite surface comme l'îlot de la salle des fêtes ($50 \times 15 \text{ m}$)¹.

L'îlot militaire :

Pour les villes à création coloniale, les équipements militaires sont implantés en premier lieu, et c'est le cas de notre ville. Les premières années d'occupation ont connu la création de plusieurs projets militaires à l'exemple des : Bordj du Caïd (1848-1849), hôpital militaire, caserne, le pénitencier militaire. (Claude, W., 1997)

Dans les villes coloniales, l'îlot militaire est l'îlot le plus grand et le plus important de la ville et c'est le cas de la ville d'Ain Beida.

1.1.b.5-Les jardins publics :

La ville d'Ain Beida est caractérisée par la présence de plusieurs jardins, le plus connu, c'est le jardin du 1^{er} novembre. Un jardin agréablement aménagé, créé durant la 2^{ème} moitié du 19^{ème} siècle. Aujourd'hui, il forme un lieu de regroupement et de repos apprécié par les habitants de la ville.

Ce square est situé au centre de la ville, d'une surface de 1,8 hectare², c'est le plus beau et le plus grand jardin de la ville ; doté d'une grande placette baptisée cours Magenta. De nos jours, plusieurs restes et ruines romaines sont exposées au centre du jardin. (COPPOLANI, G., 2013)

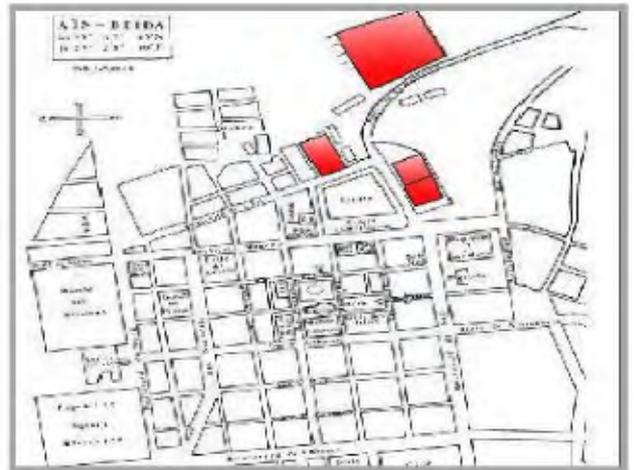


Figure IV-07: Situation des équipements militaires
Source : auteur à partir d'une carte d'Ain Beida



Photo IV-05: le jardin public à l'époque coloniale
Source : photographe de la ville, 2014.

¹ Mesures sur terrain.

² Donnée du DPAT, 2013.

II.2. Présentation et lecture architecturale du noyau :

Au fur et à mesure de l'avancement de la recherche, on a constaté que cette architecture coloniale malgré toutes ses qualités est mal connue et mal jugée par les habitants de la ville. Pour cette raison et pour d'autres, on a jugé utile de faire cette présentation du bâti colonial dans le but de mettre en valeur cette architecture.

II.2.a- Les styles architecturaux :

« *Ain Beida, un village colonial créé durant les premières années de la colonisation* »¹ ; ce qui explique la présence de tous styles architecturaux connus : architecture métallique, néo-classique, néo-mauresque et architecture moderne. (Voir le schéma ci-dessous)

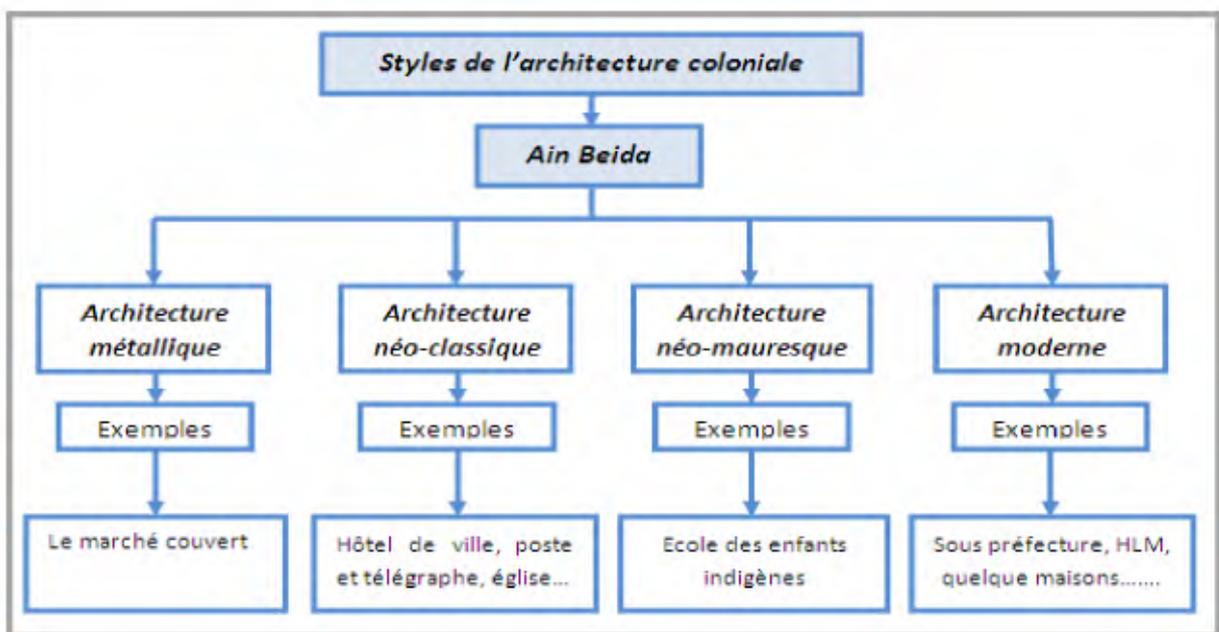


Schéma IV-01: les différents styles architecturaux d'Ain Beida

Source : auteur. 2014

II.2.a.1- Architecture métallique :

Le marché couvert de la ville, inauguré en 1885¹, est l'œuvre de l'architecte M. Murienne. C'est un témoignage de l'architecture métallique de la fin du 19^{ème} siècle .

Situé au centre du noyau (à côté de la place centrale), d'une surface de 1450 m², c'est l'un des plus grands équipements de la ville.



Photo IV-06: le marché couvert, après l'indépendance

Source : site web, <http://www.annuaire-mairie.fr/>

¹ PUD de la ville, CADAT, Ain Beida, 1973.

Influencé par les grandes réalisations de l'architecture métallique du 19^{ème} siècle en Europe, l'architecte a utilisé plusieurs matériaux pour la construction du marché couvert : La pierre pour les fondations et pour les soubassements, La brique pour les murs, L'acier, fonte et fer pour les poteaux, gouttières, charpente (ardoise¹), etc.

COPPOLANI Georges a décrit le marché couvert de la ville : « *le marché couvert, typique de l'architecture métallique en fin du 19^{ème} siècle, ..., fait de murs en briques, et ses autres coins étaient surmontés d'une coupole* » (COPPOLANI, G., 2013)

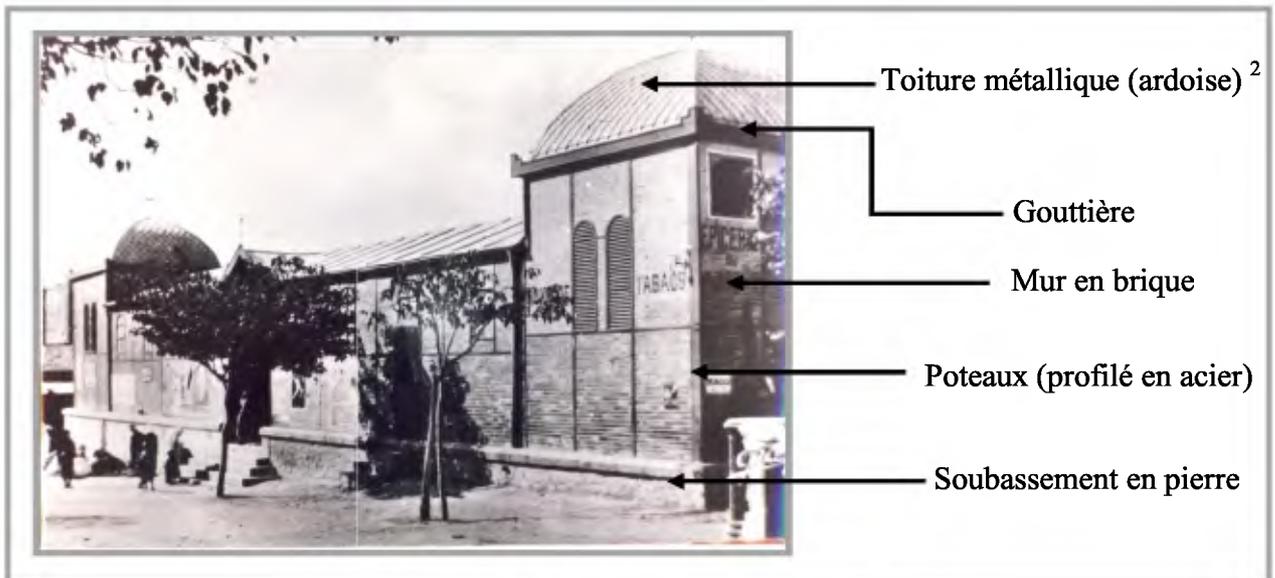


Figure IV-08: les matériaux de construction du marché couvert

Source : auteur d'après une ancienne photo du marché

La charpente métallique repose sur un squelette en métal dissimulé dans des murs en brique. Malheureusement, le marché couvert a perdu son caractère et son aspect original suite à des travaux de réhabilitations réalisées en 2005².



Photo IV-07: le marché couvert après sa restauration

Source : auteur, 2014



Photo IV-08: façade principale après sa restauration

Source : auteur, 2014

¹ D'après les Services techniques de l'APC.

² Ardoise : un matériau de toiture très performant, isolant et surtout d'une longévité incomparable.

I.2.a.2- Architecture néo-classique :

C'est le style dominant, car ce dernier caractérise une grande partie des constructions coloniales qu'on voit aujourd'hui au centre-ville.

Parmi ces constructions, l'hôtel de ville d'Ain Beida, qui date de 1893¹, construit dans un style néo-classique. Il se compose d'un seul étage, de quatre façades et d'une surface² de 220 m².



Photo IV-09: Hôtel de ville, période coloniale

Source : photographe de la ville, 2014.

- les matériaux utilisés dans cette construction sont :

- ✓ La pierre: pour le soubassement et les murs extérieurs.
- ✓ La brique pleine pour les murs intérieurs (de séparation).
- ✓ Le bois : pour la charpente, les fenêtres, les portes, ..., etc.

Dans cette construction, on trouve tout le langage architectural néo-classique : l'ordre de la grille, la corniche, chaine d'angle, soubassement, l'encadrement des ouvertures, etc. (Voir la figure ci-dessous)

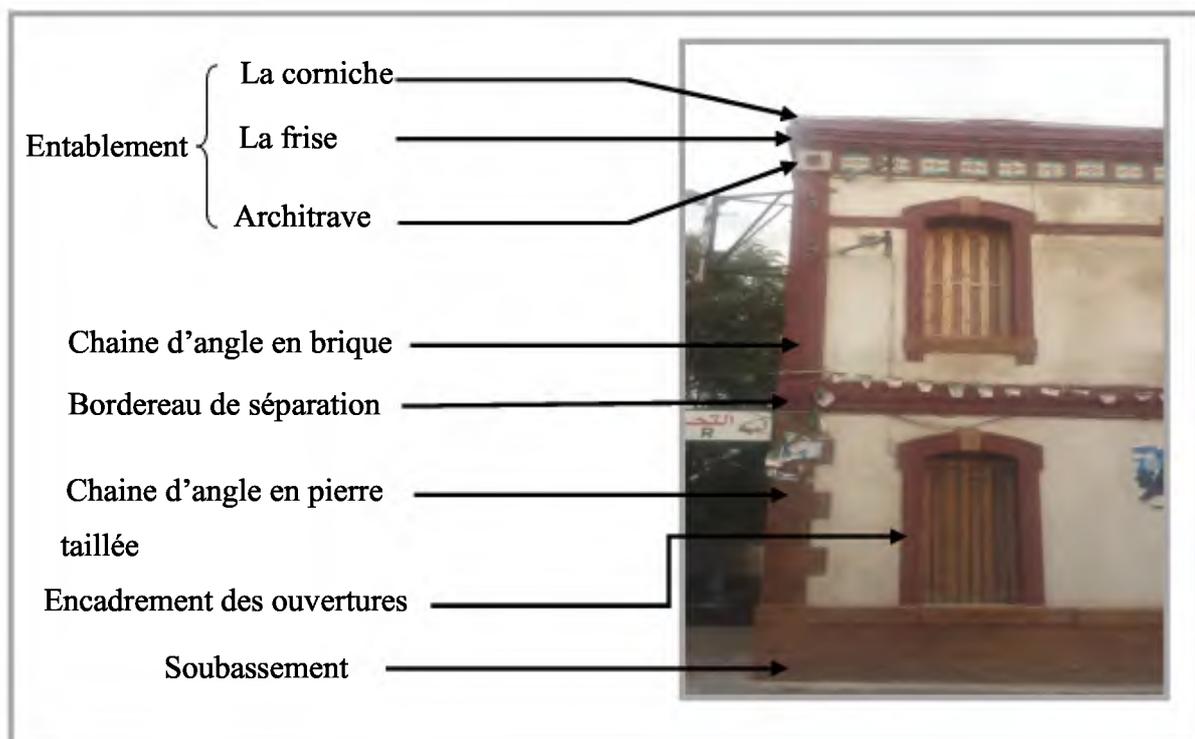


Figure IV-09: lecture architecturale de la façade principale de l'hôtel de ville

Source : auteur d'après une photo

¹ PUD de la ville, CADAT, Ain Beida, 1973.

² Mesures sur terrain.

Les base et les fondements du style néo-classique se manifestent dans cette bâtisse, à savoir : la symétrie, la proportion, l'alignement des fenêtres, etc. la structure de cette bâtisse se compose de murs extérieurs porteurs en pierre de tuf (de 0,6 m d'épaisseur)¹, de murs intérieurs de séparation (cloisons de 10 à 15 cm d'épaisseur)¹ et de d'un plancher d'étage en vouîtains (profilé en I et des voutes en briques pleine)².

II.2.a.3- Architecture néo-mauresque :

A vrai dire, une construction dans le style néo-mauresque n'existe pas à Ain Beida. Par contre, quelques bâtisses de la ville présentent des éléments architecturaux néo-mauresques, pour l'école Kanouni Tayeb (école de garçons indigènes) inaugurée en 1932³, l'architecte a introduit quelques éléments néo-mauresques dans la façade principale. (Voir la figure VI-10)



Photo IV-10: Ecole de garçons indigènes

Source: site web, <http://ainbeida.voila.net/>

Parmi ces éléments cités auparavant, on a :

- ✓ L'arc outrepassé (en fer à cheval), qui marque l'entrée principale de l'école.
- ✓ Des fenêtres en style néo-mauresque semblable aux fenêtres des maisons traditionnelles (ottomanes).
- ✓ Une corniche en forme d'encorbellement⁴.
- ✓ Une grande porte en bois, sculptée à la main, richement ornée (semblable aux portes des maisons de la Casbah).
- ✓ Décoration en faïence verte (en haut des arcs, sur les murs, ..., etc.).



Photo IV-11: Porte d'entée principale

Source: auteur, 2014

La structure de cette bâtisse se compose des éléments suivants : murs extérieurs porteurs en pierre de tuf, murs intérieurs de séparation en brique pleine, plancher en voutains, charpente en bois, etc.

¹ Mesures sur terrain.

² A partir des opérations de réhabilitation de 2012.

³ Témoignage d'un ancien habitant de la ville (86 ans).

⁴ Encorbellement : une saillie qui porte à faux au nu d'un mur.



Figure IV-10: lecture architecturale de la façade principale de l'école de garçons indigènes

Source : auteur d'après une photo

II.2.a.3- Architecture moderne :

L'architecture moderne à Ain Beida s'illustre par deux constructions : le siège de la sous-préfecture et les H.L.M (habitat à loyer modéré) en 1960-1961. La sous-préfecture construite en 1959¹ par la célèbre entreprise française de construction « Gagneraud »². Cette bâtisse a remplacé l'ancien monument aux morts de la première guerre mondiale.



Photo IV-12: Siège de la sous-préfecture, en 1961

Source: Google earth, 2014

L'architecture a employé dans cette bâtisse le langage architectural moderne c'est-à-dire :

- ✓ Une structure en poteau – poutre - dalle pleine³, le résultat : un plan libre, des pièces plus grandes, une bonne organisation spatiale, etc.
- ✓ Une façade libre⁴ avec beaucoup d'ouvertures (dont le passage d'un mur porteur à un simple mur en brique).
- ✓ Terrasses plates et accessible.

¹ Source, la plaque d'inauguration.

² Société Gagneraud Construction, www.Gagneraud.fr

³ Selon le témoignage de monsieur Hamid Saighi (un ancien maçon qui a participé à la réalisation de la bâtisse).

⁴ On voit clairement les poteaux à l'intérieur de la construction.

- ✓ Les fenêtres en longueur.
- ✓ Les planchers en porte-à-faux.
- ✓ L'absence de l'ornementation et de la décoration.



Figure IV-11: lecture architecturale de la façade principale de la sous-préfecture

Source : auteur d'après une photo

II.2.b- La typologie de l'habitat :

Pour la ville d'Ain Beida, on note la présence de trois types d'habitat : l'habitat individuel, collectif, et semi-collectif (intermédiaire).

II.2.b.1- L'habitat individuel :

Le premier type caractérise la totalité des constructions de la ville (plus de 75%¹); en plus, c'est le type le plus touché par le phénomène de mutation.

Caractéristiques :

Des maisons en 'R.D.C' ou en 'R +1' pour quelques cas, toiture en tuiles, un style néo-classique, une faible hauteur, une façade élégante, etc.²



Photo IV-13: Maison coloniale

Source: auteur, 2014

¹ Résultats de l'enquête su terrain.

² Dans quelque cas, les maisons sont dotées d'un jardin (maisons des riches).

Organisation spatiale :

Organisation spatiale des maisons coloniales est différente des maisons modernes par l'absence d'espace central de distribution (hall), remplacé par un couloir central et des chambres juxtaposées.

La structure:

La structure des maisons coloniales se compose de murs extérieurs porteurs en pierre de tuf (une épaisseur de 0,5 à 0,65 m¹) et des murs intérieurs de séparation (une épaisseur de 0,1 à 0,15 m¹).



Photo IV-14: Maison coloniale avec jardin

Source: auteur. 2014

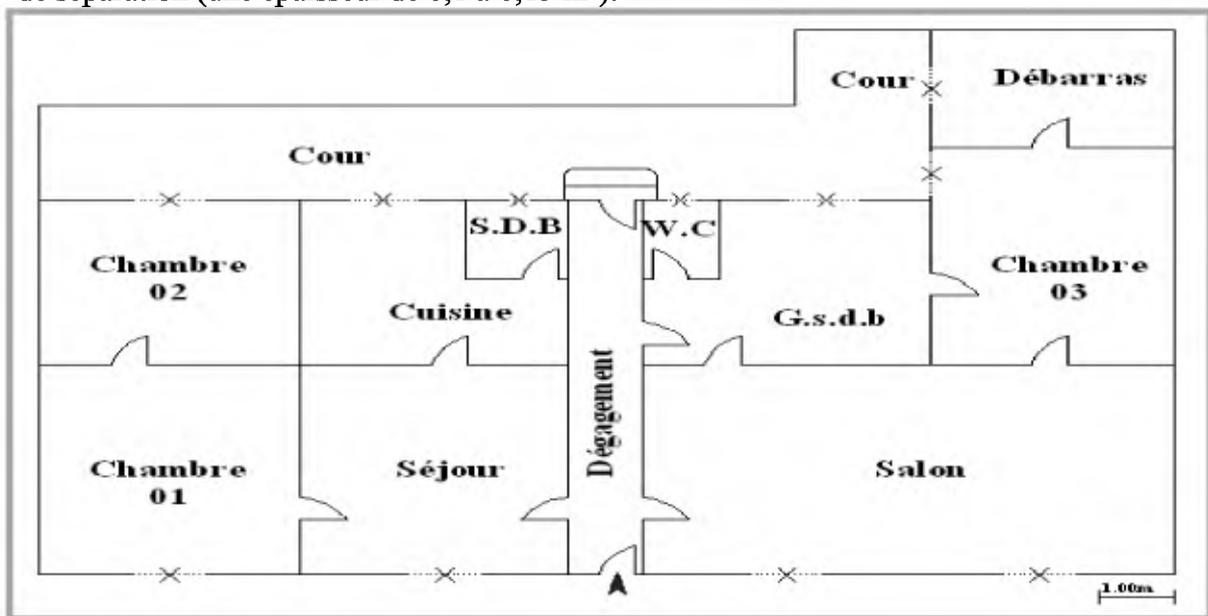


Figure IV-12: Plan d'une maison coloniale, habitat individuel

Source : auteur, relevé, 2014

II.2.b.2- L'habitat semi-collectif :

Ce type présente une partie importante des bâtisses coloniales, pour plusieurs raisons, ce type d'habitat a échappé au phénomène de mutation.

Caractéristiques :

Des constructions de R+1 en style néo-classique avec : une toiture en tuiles, des locaux et des magasins en R.D.C, terrasse, des balcons, une cour centrale, etc.



Photo IV-15: Immeuble semi collectif, Ain Beida

Source: auteur, 2014

¹ Mesures sur terrain.

Exemple d'un immeuble semi-collectif :

Présentation :

L'exemple est une bâtisse, construite en 1888¹, en « R+1 », deux façades, six appartements et six locaux de commerce. Aujourd'hui, cette maison présente un mauvais état de conservation dus selon les propriétaires à plusieurs facteurs (naturel, humain, etc.).

Organisation spatiale :

les immeubles semi collectifs d'Ain Beida se caractérisent par une organisation spatiale bien déterminée. Le rez-de-chaussée de l'immeuble se constitue de (06) locaux de commerce. D'un appartement créé² par un nouveau locataire et d'une cour située à l'arrière des locaux, à l'image des autres immeubles de la ville. (Voir les plans ci-dessous)

L'étage de cet immeuble se constitue de quatre appartements similaires, l'immeuble s'organise autour d'une cour centrale qui offre l'éclairage et l'aération aux appartements. Malgré ça, quelques zones de l'immeuble sont mal éclairées et mal aérées. (Voir photos : IV-18 ; IV-19)

Structure :

Le système poteur est composé de murs porteurs en pierre de tuf et de planchers composés d'hourdis.



Photo IV-16: Immeuble semi collectif étudié

Source: auteur, 2014



Photo IV-17: une grande dégradation de l'immeuble

Source: auteur, 2014



Photo IV-18: une zone mal aérée

Source: auteur, 2014



Photo IV-19: Entrée de l'immeuble, mal éclairée

Source: auteur, 2014

¹ La date, 1888, inscrite au dessus de la porte.

² Selon le témoignage de monsieur Bensaid, un habitant de l'immeuble.

A l'intérieur, l'immeuble a connu plusieurs transformations effectuées par les habitants, comme la construction d'un appartement et d'un local de commerce, le déplacement des sanitaires, etc. (Voir les plan ci-dessous)

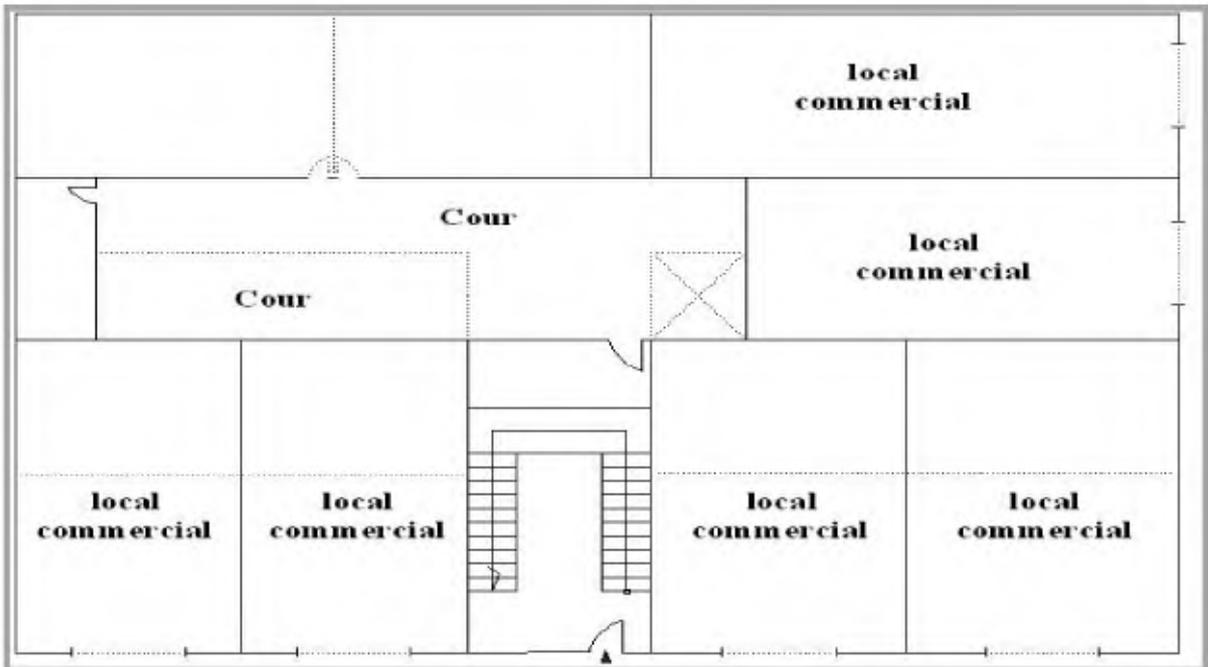


Figure IV-13: Plan du rez-de-chaussée de l'immeuble étudié (en pointillé les transformations récentes)

Source : auteur, relevé, 2014

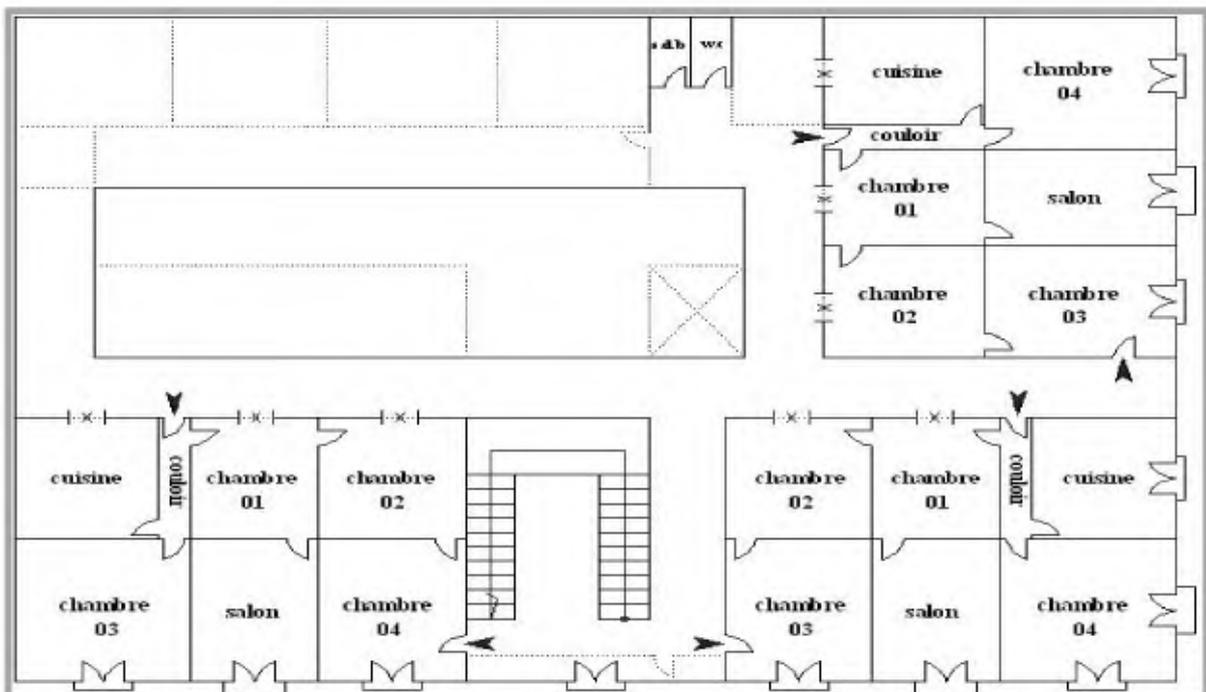


Figure IV-14: Plan d'étage de l'immeuble étudié (en pointillé les transformations récentes)

Source : auteur, relevé, 2014

II.2.b.3- L'habitat collectif :

Les H.L.M ou habitation à loyer modéré, situés au plein centre-ville, ces trois blocs ont été terminés en 1960 – 1961¹, ils présentent le seul exemple de l'habitat collectif colonial à Ain Beida. Ces bâtiments sont l'œuvre du célèbre architecte M. Bidart et le de l'entreprise Gagnéraud².

Caractéristiques :

Des bâtiments en « R+4 », une vraie manifestation de l'architecture moderne : toit - terrasse, fenêtres en longueur, système (poteau, poutre, dalle pleine), sur pilotis, absence de la décoration et de l'ornementation, plan libre, nouveaux matériaux, etc.

- L'organisation spatiale :

Chaque étage se constitue de deux types d'appartement « F3 » et « F4 », les pièces et les chambres s'organisent autour d'un hall central.

Selon un ancien propriétaire, le seul point négatif de cette organisation spatiale est l'emplacement des sanitaires (au milieu de l'appartement)³, aérés par des gaines de ventilation.

Systeme portique :

L'architecte a opté pour une structure en poteaux/poutre/ dalle pleine⁴ coulée sur place, avec des cloisons de séparations en brique pleine.



Photo IV-20: la plaque d'inauguration des HLM

Source: auteur, 2014



Photo IV-21: Façade principale des HLM

Source: auteur, 2014



Photo IV-22: Façade arrière des HLM

Source: auteur, 2014

¹ Source, la plaque d'inauguration.

² Société Gagnéraud Construction, www.Gagneraud.fr

³ Témoignage de monsieur Djerboua.S, habitant des H.L.M.

⁴ Selon le témoignage de monsieur Hamid Saighi (un ancien maçon qui a participé à la réalisation des H.L.M).

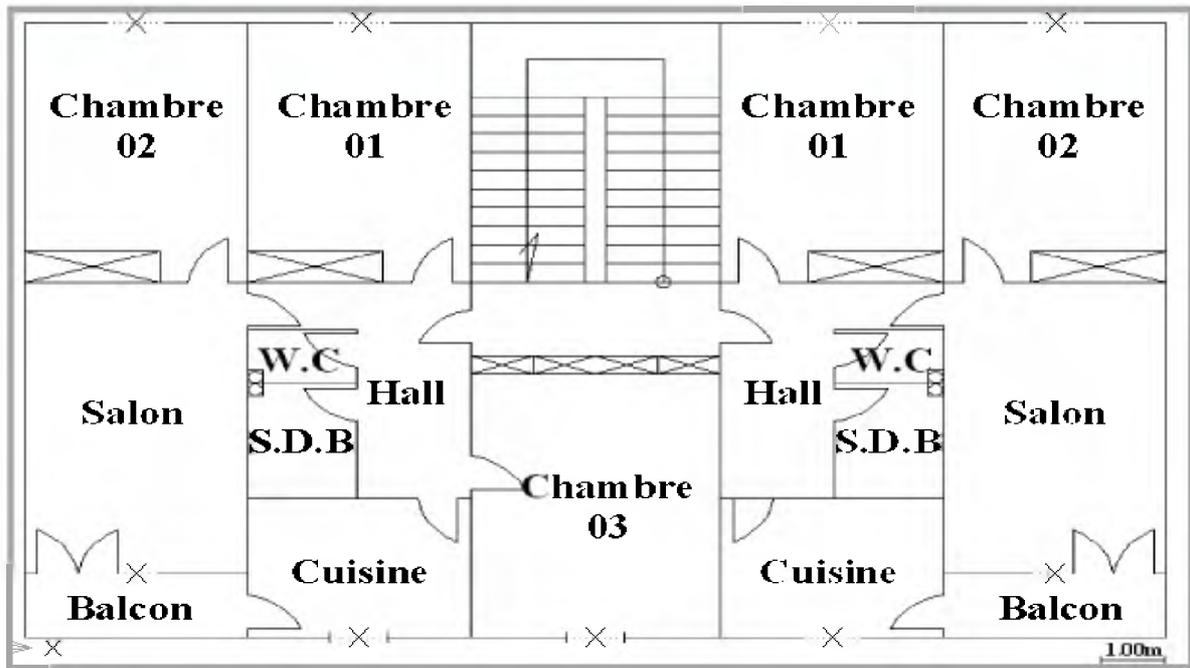


Figure IV-15: Plan étage des HLM

Source : auteur, relevé, 2014

II.2.c- Le lexique architectural du bâti colonial :

Nous voulons dire par l'expression « lexique architectural » l'ensemble des éléments architecturaux relatifs au bâti colonial. Une étude approfondie de ces éléments nous facilite la présentation et l'analyse de cette architecture.

A travers cette partie, on va tenter de faire une lecture architecturale de la façade coloniale, cette dernière se constitue de plusieurs parties, à l'image du soubassement, la chaîne d'angle, le corps de façade, les bandeaux de séparation, les baies (les portes, les fenêtres, les ouvertures), la corniche, etc.

II.2.c.1- Le soubassement :

le CNRTL¹ définit le soubassement comme : « une partie inférieure d'un édifice, massive et continue, située au dessus du niveau de sol, formée de plusieurs assises, reposant sur les fondations, et servant de base aux parties supérieures ». (CNRTL, 2015).

Le soubassement est un élément présent assez souvent dans la façade des constructions coloniales de la ville, d'une hauteur de (0,8 à 0,9 m)². Ce dernier est marqué soit par une épaisseur, soit par un bossage où tout simplement par une épaisseur plus importante que le mur. Le soubassement joue un rôle important en protégeant le mur contre la remontée d'eau et humidité, il varie selon le matériau et la technique de construction. (MENOUEUR, O., 2000)

¹ CNRTL : Centre national des ressources textuelles et lexicales.

² Mesures sur terrain.

	Type de soubassement	Photo (Auteur, Ain Beida 2014)
Soubassement en pierre	Doté d'un appareillage et d'une texture apparente, ce dernier se présente selon trois type : un soubassement en pierre à bossage, un soubassement en pierre à taille droite et enfin un soubassement en bloc de pierre taillée.	 Soubassement de pierre à bossage
	Généralement, il est constitué de 3 à 5 rangées de blocs de pierre liées par des joints en mortier.	 Soubassement de pierre à taille droite (avec corniche)
	Dans quelques cas, cet élément est couronné par une corniche de 20 cm.	 Soubassement en bloc de pierre taillée (avec corniche)
Soubassement en brique pleine	Le soubassement est réalisé en brique de terre cuite. L'ensemble des joints et des briques est protégé par une surface de mortier.	 Soubassement en brique de terre cuite

Tableau IV-01: Les types de soubassement

Source: auteur, 2014

II.2.c.2- Le corps de la façade :

Au dessus des soubassements se situe le corps de la façade, dans le cas du bâti colonial d'Ain Beida, le corps de la façade est constitué de deux niveaux au maximum (R.D.C + étage). Cette zone de la façade peut être couverte soit par un simple crépissage, soit par un crépissage complexe. (MENOUEUR, O., 2000)



Photo IV-23: Simple crépissage

Source: auteur, 2014

II.2.c.3- Les bandeaux de séparation :

C'est un élément de la façade coloniale crée pour facilité la distinction entre le rez-de-chaussée et l'étage, cette corniche est d'une hauteur de (15 à 20 cm)¹. (LARBOUDIERE, M., 2008)

Pour les constructions coloniales d'Ain Beida, on note la présence de deux (02) types de bandeaux :

- ✓ Bandeaux de séparation en brique pleine.
- ✓ Bandeaux de séparation en mortier.



Photo IV-24: Crépissage spécial

Source: auteur, 2014



Photo IV-25: Corniche de séparation en mortier

Source: auteur, 2014



Photo IV-26: Corniche de séparation en brique

Source: auteur, 2014

¹ Mesures sur terrain.

II.2.c.4- Le chaînage d'angle :

Le chaînage d'angle est un traitement vertical particulier de la façade coloniale, il présente les limites latérales de la façade coloniale : « *des chaînes de refend latérales qui contribuent à accentuer la verticalité de l'ensemble, il s'agit de pierre de taille superposées en léger relief dont les séparations horizontales sont fortement marquées* ». (LARBOUDIERE, M., 2008)

A Ain Beida, cet élément marque la façade du bâti colonial et il varie selon le matériau et la technique de construction.

	Type de soubassement	Photo (Auteur, Ain Beida 2014)
En pierre	<p>Dans plusieurs cas, les chaînages d'angle sont exécutés en blocs de pierre taillée, leur disposition varie selon deux trames : une chaîne droite et une chaîne en demi-harpe.</p> <p>Ces blocs de pierre ont des dimensions de (30 à 35 cm)¹ de hauteur, (50 cm)¹ de profondeur et enfin (80 cm)¹ de largeur.</p>	 <p>Chaîne d'angle en pierre de tuf taillée</p>
En brique	<p>La chaîne d'angle peut-être aussi exécutée en brique pleine. A l'image du premier type, ce dernier se trouve sous deux formes : chaîne d'angle droite et chaîne d'angle en demi-harpe.</p>	 <p>Chaîne d'angle en brique pleine</p>

¹ Mesures sur terrain.

<p>En mortier</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Un autre exemple de chaînage c'est : la chaîne d'angle en mortier, elle est exécutée dans le mur (fausse chaîne). - D'une largeur de (30 à 40 cm)¹ et d'une épaisseur de (02 à 3 cm)¹ par rapport à la surface du mur. 	 <p style="text-align: center;">Chaîne d'angle en mortier</p>
<p>En pierre et en brique</p>	<ul style="list-style-type: none"> - A partir de son nom, cette chaîne d'angle se compose de (02) deux types de chaînages : - au R.D.C : Une chaîne d'angle en pierre taillée. - A l'étage : une chaîne d'angle en brique. - Elle caractérise plusieurs équipements : l'hôtel de ville, tribunal, hôtel l'Orient, ..., etc. 	 <p style="text-align: center;">Chaîne d'angle composite</p>

Tableau IV-02: Les types du chaînage d'angle

Source: auteur, 2014

II.2.C.5- La corniche de couronnement :

LARBOUDIERE définit la corniche de couronnement comme : « *Ancien élément de décoration, la corniche assure l'équilibre architectural d'une belle façade* ». En plus d'être un élément décoratif, la corniche joue un rôle très important dans la construction car elle constitue le premier support de la charpente du bois. La corniche du bâti colonial d'Ain Beida se présente sous plusieurs formes selon le matériau et la technique de construction, à l'exemple de la : Corniche en brique plate, Corniche en tuile canal, Corniche composite, Corniche à remplissage, etc.

¹ Mesures sur terrain.

Type de corniche	Photo (auteur Ain Beida, 2014)
<p><i>* <u>Corniche en brique plate</u> :</i> Ce type varie selon la disposition de la pièce de brique, le nombre des assises, ou par la manière de superposition.</p>	
<p><i>* <u>Corniche en tuile canal</u> :</i> Cette corniche varie selon le nombre d'assises de tuile, la manière de superposition, etc.</p>	
<p><i>* <u>Corniche composite</u> :</i> C'est une combinaison entre les types précédents ; cette corniche caractérise la plupart des constructions coloniales de la ville.</p>	
<p><i>* <u>Corniche à remplissage</u> :</i> Cette dernière varie selon le nombre de rangées, la hauteur et la taille que fait la corniche avec la façade.</p>	

Tableau IV-03: Les types de corniche de couronnement

Source: auteur, 2014

II.2.c.6- Les ouvertures (baies) :

La dimension, traitement et la forme des ouvertures (porte, fenêtres, etc.) varient d'une construction à l'autre, le résultat des matériaux utilisés, de la technique de construction et de leurs liaisons avec le mur d'élévation. (MENOUEUR, O., 2000)

La plus part des baies des constructions coloniale du centre-ville d'Ain Beida sont dotées d'un cadre ou chambranle, Parmi ces types d'ouvertures, on a :

	Types	Photos (auteur, 2014)
<p>Les baies à chambranle en brique</p>	<p><u>Le chambranle en brique :</u></p> <p>Il offre à la baie une valeur décorative et structurelle en même temps.</p> <p>Pour le cas des constructions coloniales, ce type d'encadrement a une largeur de (25 cm)¹ et une épaisseur de (1,5 à 2,5 cm)¹ par rapport à la surface des murs.</p> <p>Il existe sous plusieurs formes : chambranle en brique à plate bande, en arc surbaissé, en arc à crossettes.</p>	 <p>Baie à chambranle (arc surbaissé à crossettes)</p>  <p>Baie à chambranle en brique (arc surbaissé)</p>
<p>Les baies à chambranle en pierre taillée</p>	<p>Ce type caractérise quelques constructions, réalisé en bloc de pierre taillée (25× 25)¹.</p> <p>La même chose, le chambranle en pierre joue un rôle structurel et décoratif.</p>	 <p>Baie à chambranle en pierre taillée</p>

¹ Mesures sur terrain.

<p>Les baies à chambranle en mortier</p>	<p>Ce type de chambranle joue seulement un rôle décoratif ; le coté structurel de l'ouverture est dissimulé sous la surface du mortier.</p> <p>Dans la plupart des cas, le cadre en mortier a une épaisseur de (1,5 à 2 cm)¹ par rapport aux murs de façade.</p> <p>Il se présente sous plusieurs formes : chambranle partiel, uniforme, etc.</p>	 <p style="text-align: center;">Baie à chambranle en mortier</p>  <p style="text-align: center;">Baie à chambranle en mortier</p>
<p>Les baies sans chambranle</p>	<p>Ce dernier type d'ouverture caractérise quelques maisons (maisons modestes) le pan du mur est supportée par un linteau en métal ou en bois constituant un couvert.</p>	 <p style="text-align: center;">Baie sans chambranle</p>

Tableau IV-04: Les types d'ouvertures

Source: auteur, 2014

¹ Mesures sur terrain.

II.2.c.7- Les balcons :

Le balcon est un élément de l'architecture classique du 19^{ème} siècle, il caractérise uniquement les façades urbaines des rues importantes de notre ville à l'exemple du: *boulevard Magenta, boulevards de l'est, la rue Saint Ange, etc.* Ses dimensions varient entre (1 à 1,20 m) pour la largeur, entre (2 à 3 m) pour la longueur et (0,9 à 1 m) pour la hauteur.

La plate forme se compose de pierres taillées posées sur un plancher en voutains, ou soit par une dalle en béton avec profilé en fer, soutenue par des consoles. (Voir les photos ci-contre)

Ces balcons varient selon le matériau et l'ornementation du garde-corps (en fer, en fonte, ..., etc.), mais aussi selon le modèle : balcons en encorbellement¹, faux balcon¹, ..., etc.



Photo IV-27: Balcon en encorbellement

Source: auteur, 2014



Photo IV-28: Faux balcon (balcon de Juliette)

Source: auteur, 2014

II.2.c.8- Les consoles :

La console est un élément d'appui servant de support au plancher du balcon, en plus c'est un élément décoratif. (LARBOUDIERE, M., 2008)

Pour les constructions coloniales de notre ville, il existe deux types de consoles : une console en plâtre : avec des motifs de sculpture très variés et une console en fer forgé : dans quelques maisons.



Photo IV-29: Console en plâtre

Source: auteur, 2014



Photo IV-30: Console métallique

Source: auteur, 2014

¹ Site web, www.combiençaporte-blogspot.com/

II.2.d- Techniques et matériaux de construction :

II.2.d.1- Les fondations :

La mise en œuvre des fondations est en fonction de plusieurs paramètres (la nature du sol, profondeur du bon sol et enfin la pente du terrain). C'est pour cette raison qu'on voit plusieurs types de fondations, utilisées dans les constructions coloniales d'Ain Beida, A l'exemple de :

La fondation en rigole :

Elle se présente sous plusieurs formes : en maçonnerie, en béton, en maçonnerie sur semelle en béton. Les moellons les plus grands et les plus durs sont choisis pour réaliser cette fondation. (MENOUER, O., 2000)

La fondation avec empâtement :

Utilisée dans les terrains à faible résistance, réalisée en maçonnerie (moellons, béton de ciment, ...), à l'exemple des fondations de l'hôpital.

La fondation en puits :

Ce type de fondation est utilisé dans le cas où le bon sol se trouve en profondeur, cette fondation est utilisée dans la partie Est de l'école de garçons.

La fondation en sous-poteau :

Ces fondations se présentent sous forme de semelles isolées, utilisées surtout dans les structures en poteau/ poutre/ dalle pleine, utilisées dans la réalisation de quelques constructions durant les dernière années de la colonisation a l'image des H.L.M, de la sous-préfecture et de quelques maisons.

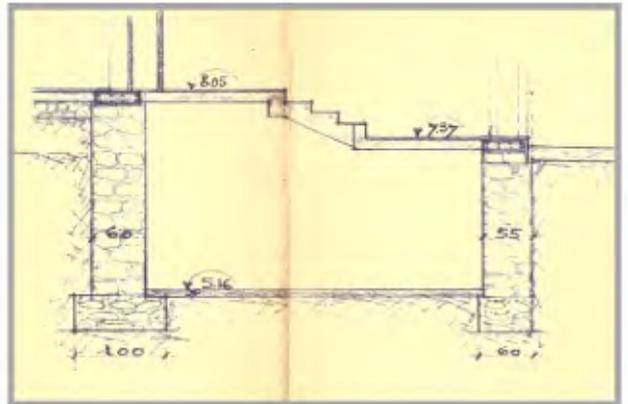


Figure IV-16: fondation en rigole, école des garçons

Source: archives de l'APC, Ain Beida, 2014

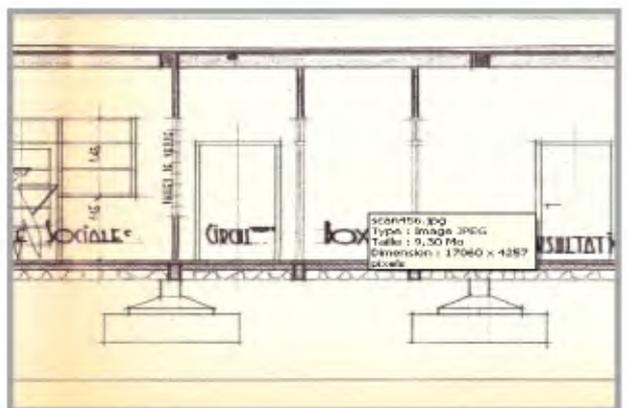


Figure IV-17: fondation avec empâtement, hôpital

Source: archives de l'APC, Ain Beida, 2014

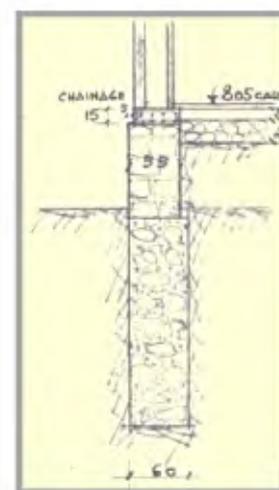


Figure IV-18: fondation en puits, école des garçons

Source: archives de l'APC, Ain Beida, 2014

II.2.d.2- Les murs : Pour le bâti colonial, on note la présence de plusieurs types de murs :

Le mur de soubassement : Réalisé en pierre de taille, en brique et en mortier dans quelques cas, il recouvre la partie basse des bâtisses.

Le mur d'élévation : Réalisé en maçonnerie de moellon de différentes tailles et la pose se fait par des joints de chaux et de sable.

Le mur porteur : Réalisé en maçonnerie de moellon, de briques creuses, briques pleines,..., etc. D'une épaisseur de (0,5 à 0,65 m)¹, il porte la charpente en bois de la toiture.

Les cloisons : Réalisées soit en briques pleine ou en briques creuse, d'une épaisseur de (10 à 15 cm)¹ avec revêtement.

II.2.d.3- Les planchers :

Le plancher en bois :

Ce premier type a été utilisé durant les premières années de la colonisation, il ne permet pas d'avoir de grandes portées mais il présente d'autres avantages (légèreté structurelle, rapidité de pose, etc) ; ce plancher se classe en deux types :

Plancher en bois à travure simple : Il est composé uniquement de solives (absence d'appui intermédiaire), ce qui donne une distance de (03 à 07 mètres)² entre deux murs porteurs.

Plancher en bois à travure composée : Composé de solives reposant sur des poutres dites maîtresses réparties en plusieurs travées pour augmenter la portée.

Plancher en métal :

Une technique plus récente, elle permet d'avoir de grandes portées, mais aussi, le plancher en métal peut supporter de grandes charges grâce à un réseau de solives parallèles. Le plancher en métal est réalisé en deux techniques : avec des voutains en brique pleine ou bien avec des hourdis en terre cuite.



Photo IV-31: Plancher en voutains

Source: auteur, 2014



Photo IV-32: Plancher en terre cuite

Source: auteur, 2014

¹ Mesures prise lors de la démolition de la maison Boumaïza, rue Kanouni Tayeb, 2014.

² Mesures prises lors de la démolition d'une ancienne bâtisse coloniale, rue de Meskiana, 2014.

Conclusion :

Le centre-ville colonial d'Ain Beida présente une image parfaite de l'urbanisme colonial, c'est-à-dire : un plan en damier traversé par deux grands axes, trois types d'ilots, maisons en faible hauteur, une place centrale réunissant les principaux équipements,..., en plus, Ce centre regroupe tous les styles architecturaux connus : l'architecture métallique (industrielle), l'architecture néo-classique, l'architecture néo-mauresque et aussi l'architecture moderne.

Cette partie de recherche nous a permis de mieux saisir la réalité du terrain et elle a décelé les spécificités architecturales et urbaines du centre-ville colonial d'Ain Beida, qui ont orienté en quelque sorte cette mutation.

Chapitre V

Etat physique du centre-ville colonial

Un bâti en déperissement

Introduction :

En Algérie, une grande partie des centres-villes connaissent aujourd'hui une dégradation inquiétante du bâti colonial, le noyau colonial de la ville d'Ain Beida ne déroge pas à cette règle, puisque ses bâtisses présentent un délabrement remarquable sur tous les niveaux.

Durant ce chapitre, on va essayer dans un premier temps de présenter l'état de conservation du bâti colonial, en s'appuyant sur une méthode de diagnostic préliminaire ; en second temps, on va exposer les causes et les facteurs qui semblent liées à cette dégradation.

I. Etat physique des constructions :

I.1-La méthode d'expertise préliminaire du bâti colonial :

Aujourd'hui, une grande partie des constructions coloniales du noyau présentent un état de déperissement, cette dégradation est visible sur un bon nombre de bâtisses. A première vue, on constate que quelques maisons affichent un bon état, d'autres un état moyen et même un état de délabrement avancé pour quelques unes. Pour bien déterminer l'état physique d'une bâtisse coloniale quelconque, on a opté pour une méthode qui a fait ses preuves¹, cette dernière est utilisée pour faire des rapports d'expertise préliminaire dans les études/projets de la réhabilitation/restauration des anciennes bâtisses (maison de la casbah).

Cette méthode est basée sur l'aspect visuel c'est-à-dire l'ensemble d'indices (signes) qui facilitent le classement de la construction², pour les indices, on a deux types :

Indices à l'extérieur de la bâtisse¹ : A l'exemple des : fissures passantes, désolidarisation des maçonneries, dégradation des joints, etc.

Indices à l'intérieur de la bâtisse¹ : A l'exemple de : effondrement des planchers, éventrement des murs, fissures, gonflement, etc.

Grace à cette méthode et aux résultats du questionnaire, on a réussi à créer un plan de l'état de conservation des bâtisses coloniales du noyau initial. Le plan ci-dessous expose l'état de conservation de toutes les constructions : bon état, état moyen, mauvais état, état de délabrement avancé, restaurées, transformées. Aujourd'hui, ce noyau initial compte **244**³ battisses restantes : villas, maisons individuelles, semi-collectives, équipements, etc.

En bon état	En état moyen	En mauvais état	Restaurées
31	160	39	14

Tableau V-01 : Etat de conservation des bâtisses coloniales du noyau initial/source : auteur, 2014.

¹ Rapport d'expertise préliminaire, travaux d'urgence casbah d'Alger, OGEBC, Alger, 2014.

² Les résultats de cette méthode sont croisés avec les résultats du questionnaire et de l'enquête

³ Résultats de l'enquête et du questionnaire.

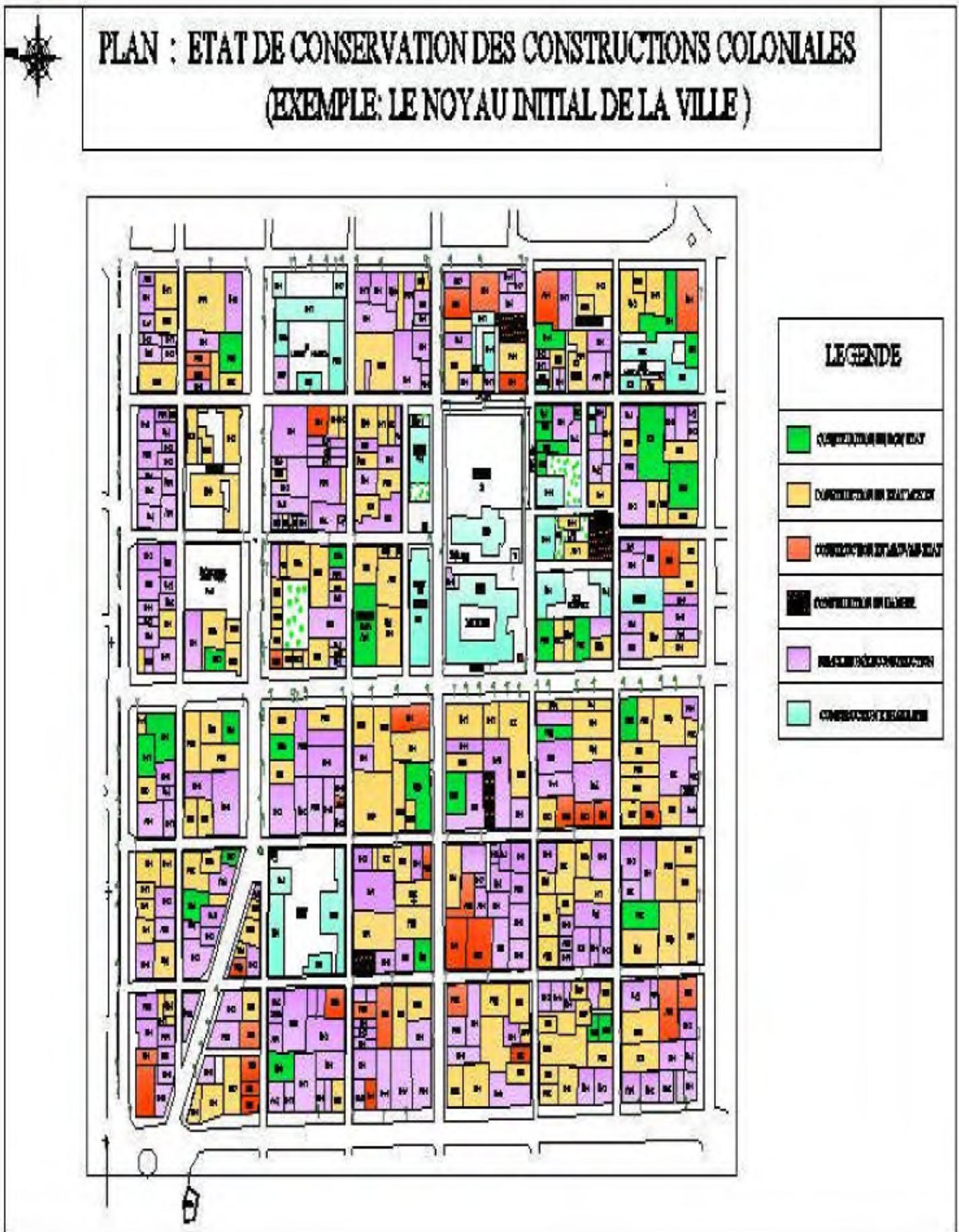


Figure V-01 : Etat de conservation des constructions coloniales du noyau initial

Source : auteur, 2015.

I.2-Exemples :

Pour avoir une meilleure idée sur cette méthode d'expertise préliminaire utilisée dans notre enquête, nous avons jugé utile de présenter un exemple détaillé type pour chaque état de conservation avec ses indices de dégradation extérieurs et intérieurs.

I.2.a-Exemple d'une bâtisse coloniale en bon état :

Aujourd'hui, seulement quelques constructions affichent un bon état de conservation (12.72%)¹, à l'exemple de cette maison, construite en 1865², dans un style néo-classique, composée d'un seul niveau et d'une seule façade. Elle est située au plein centre-ville (sur la rue Zidouni Amara).

Etat actuel :

Malgré l'âge de cette construction (plus de 150 ans), elle présente un bon état de conservation, prouvé par les résultats de l'expertise préliminaire

De l'extérieur :

Les éléments architecturaux de la façade reflètent clairement le bon état de cette maison coloniale (corniche de couronnement, soubassement, porte, fenêtre, chambranles, toiture, etc).

De l'intérieur :

Une fois à l'intérieur, on voit que les matériaux de l'époque sont préservés (faïence, pierre taillée, carrelage, boiserie, mortier du plâtre, etc), en plus, les murs sont en parfait état (aucune fissure, aucun détachement de la maçonnerie, etc.

Pour résumer, cette bâtisse a conservé son caractère et son âme grâce aux opérations annuelles d'entretien³ (peintures, toitures, etc.) et aussi grâce à la qualité des matériaux.



Photo V-01 : la façade reflète le bon état de la maison

Source : auteur, 2014.



Photo V-02 : Salon, chambre,..., en bon état

Source : auteur, 2014.

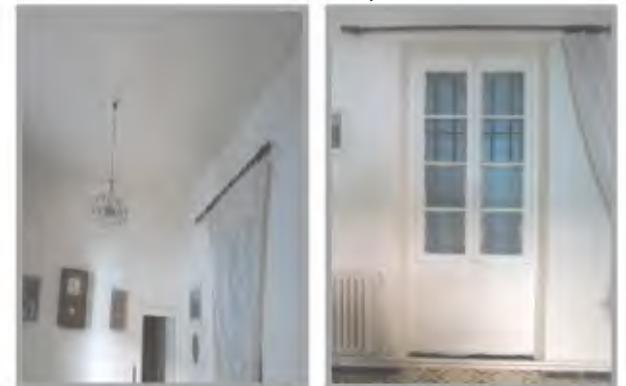


Photo V-03 : Plafond en état intact, boiserie à l'état original

Source : auteur, 2014.

¹ Résultats enquête et questionnaire.

² Date écrite sur l'acte de propriété.

³ Selon les réponses du propriétaire de cette maison.

Autres exemples :

Les photos ci-dessous présentent quelques exemples de bâtisses coloniales en bon état de conservation.



Figure V-02 : Des maisons coloniales en bon état

Source : auteur 2014

I.2.b-Exemple d'une bâtisse coloniale en état moyen :

L'état moyen caractérise une grande partie du bâti colonial restant (65.57%)¹.

Présentation :

Cet exemple est une maison située au noyau colonial (rue Zidouni Amara), construite en 1882², dans un style néo-classique, dotée d'une surface importante (130 m²), d'une cour collective, etc.

Etat actuel:

Cette maison présente un état moyen de conservation, car au cours de notre enquête nous avons remarqué que cette bâtisse souffre de plusieurs signes de dégradation.

De l'extérieur:

- Désolidarisation de la maçonnerie en plusieurs endroits de la façade.
- Les traces de la remontée capillaire.



Photo V-04 : Maison coloniale en état moyen.

Source : auteur 2014



Photo V-05: Infiltrations des eaux pluviales, humidité,...

Source : auteur. 2014.

¹ Résultats enquête et questionnaire.

² Date écrite sur l'acte de propriété.

Chapitre V : Etat physique du centre-ville colonial « un bâti en déperissement »

- La plupart des gouttières et des descentes d'eau pluviales sont en mauvais état

- Détachement de quelques parties de la corniche.

De l'intérieur:

- La dégradation des parties inférieures des murs à cause de l'humidité.

- D'étanchement des plinthes (chambres, couloir, etc).

- Traces de l'humidité au niveau des plafonds.

- Infiltration des eaux pluviales par la toiture.

- Gonflement des murs.

Autres exemples :



Photo V-06: Boiserie en état moyen, remontée de l'humidité

Source : auteur, 2014.



Figure V-03 : Des maisons coloniales en état moyen

Source : auteur 2014

I.2.c-Exemple d'une bâtisse coloniale en mauvais état :

Actuellement, plusieurs bâtisses coloniales du centre-ville présentent un mauvais état de conservation (13.52%), visible à l'extérieur et à l'intérieur des bâtisses.

Présentation :

Notre exemple est une vieille maison, située au plein centre-ville, construite en 1870 dans un style néo-classique, la bâtisse étudiée est une maison modeste (surface faible, petite cour, etc).



Photo V-07: Maison coloniale en mauvais état

Source : auteur, 2014.

Etat actuel:

Les photos ci-dessous reflètent vraiment le mauvais état de la maison, la dégradation est visible sur toutes les pièces de la construction.

De l'extérieur: les signes externes de la dégradation sont multiples, à l'exemple :

- Les fissures passantes du haut en bas, visibles sur la façade (recouvertes avec du mortier).
- Désolidarisation de la maçonnerie en plusieurs endroits.
- Affaissement des chambranles en brique des portes et des fenêtres.
- Une toiture en mauvais état.
- Dégradation des joints.



Photo V-08: Fissures passantes, éventrement de la maçonnerie
Source : auteur, 2014.

De l'intérieur: La même chose de l'intérieur, une dégradation étonnante sur tous les niveaux :

- Des fissures passantes.
- Eventrement de la maçonnerie.
- Pourrissement de la charpente en bois.
- la présence de l'humidité et la remontée capillaire au niveau des murs.
- Infiltration des eaux pluviales qui a beaucoup endommagé les plafonds et les murs.



Photo V-09: Gonflement du mur et remontée capillaire
Source : auteur, 2014.

Autres exemples :

Voici quelques maisons coloniales qui présentent un mauvais état de conservation :



Figure V-04 : Des maisons coloniales en mauvais état

Source : auteur, 2014.

I.2.d-Exemple d'une bâtisse coloniale en état de délabrement avancé :

Présentation:

Le tribunal, situé en plein centre-ville, construit entre 1890 et 1895¹, il est l'image parfaite du style néo-classique employé à Ain Beida (corniche en brique, chaîne d'angle composite, soubassement en pierre taillée, encadrement des portes, bandeaux de séparations, etc.).

Etat actuel:

Suite à plusieurs événements, cette construction a été abandonnée, aujourd'hui, elle se trouve dans un état de délabrement avancé.

De l'extérieur: Une dégradation visible :

- Fissures profondes au niveau des façades.
- Désolidarisation de la maçonnerie.
- Dégradation des joints.
- Affaissement et détachement des chambranles (portes, fenêtres, etc.).
- Détachement et effondrement d'une partie de l'angle.

De l'intérieur: Une dégradation très visible :

- Effondrement du plancher des pièces et de l'escalier.
- Eventrement de la maçonnerie.
- Fissures profondes.
- Toiture détériorée et pourrissement de la charpente en bois.
- Effondrement des murs de séparation.
- Absence totale des portes, des fenêtres,....

Autres exemples :

Pour finir, les images ci-dessous présentent des maisons coloniales du centre-ville en état de délabrement avancé :



Photo V-10: Désolidarisation de la maçonnerie, détachement des chambranles,/ Source : auteur, 2014.



Photo V-11: Fissures profondes, éventrement de la maçonnerie
Source : auteur, 2014.



Photo V-12: Toiture détériorée et planchers effondrés.
Source : auteur, 2014.

¹ PUD de la ville, CADAT, Ain Beida, 1973.



Figure V-05 : Des maisons en état de délabrement avancé

Source : auteur, 2014

Exemple d'une bâtisse coloniale restaurée/réhabilitée:

Les opérations de réhabilitation / restauration ont touché une grande partie des anciens équipements du centre-ville (14/16 équipements du noyau initial¹), à l'image de la salle des fêtes, l'église, poste et télégraphe, les écoles primaires, hôtel de ville, etc.

Présentation :

Les travaux de restauration de l'hôtel de ville ont duré deux ans de 2012 à 2014², cette opération a été financée par l'A.P.C (l'étude, la main d'œuvre...). On peut résumer les résultats de cette opération de restauration/réhabilitation dans les points suivants :

De l'extérieur:

- Remplacement de l'ancienne toiture : tuiles + charpente en bois.
- Suppression de plusieurs fenêtres/portes.
- Revêtement de la façade avec du mortier ciment.
- Remplacement des anciennes gouttières en fontes par des autres (P.V.C).



Photo V-13: L'hôtel de ville après sa restauration/réhabilitation

Source : auteur, 2014.



Photo V-14: Modifications sur les façades

Source : auteur, 2014.

¹ Résultats enquête et questionnaire.

² Données, services techniques, A.P.C, Ain Beida, 2014.

De l'intérieur:

- L'utilisation des nouveaux matériaux de revêtement (faïences, faux-plafonds, carrelage, etc).
- Une extension horizontale sur la cour et la création de deux nouveaux bureaux.
- Revêtement des murs avec du mortier.
- La création de nouveaux sanitaires (W.C, S.D.B, la transformation d'autres pièces en bureaux, etc.).
- la suppression des pièces qui présentent une dégradation considérable¹.

Selon le directeur technique de l'APC d'Ain Beida, le faible budget dédié à ses opérations de réhabilitation/restauration a influé beaucoup la qualité des travaux, en même temps, il relie ce résultat à l'absence des bureaux d'études spécialisés en restauration des anciennes bâtisses et a la main d'œuvre non qualifiée.



Photo V-15: Une pièce restaurée

Source : auteur, 2014.



Photo V-16: Suppression des fenêtres

Source : auteur, 2014.

Autres exemples :



Figure V-06 : Bâtisses de l'époque coloniale restaurées

Source : auteur, 2014.

¹ A l'intérieur, cette réhabilitation est partielle (les travaux ont touché une partie de la bâtisse).

II. Les causes et les facteurs de la dégradation :

Après cette phase d'enquête sur l'état physique du bâti colonial d'Ain Beida, on a constaté que cette dégradation est liée à plusieurs facteurs, ces derniers se présentent sous deux formes : facteurs naturels et facteurs humains.

II.1. Les facteurs naturels :

II.1.a. L'eau (eaux pluviales, eaux de ménages) :

L'infiltration des eaux pluviales est considérée comme l'un des principaux facteurs contribuant à la dégradation de la bâtisse, ce dernier est à l'origine du pourrissement de la charpente en bois, de l'effondrement partiel du plafond et de l'apparition des fissures, en même temps, la détérioration des gouttières et des descentes d'eaux pluviales causent le décollement de l'enduit de façade mettant à nu leur structure en pierre ou en brique¹. (Equipe de recherche EPAU/UPM, 2013)

II.1.b. L'âge de la bâtisse :

Plusieurs recherches ont montré un lien évident entre l'âge de la construction et la dégradation, et c'est aussi le cas de notre enquête, car les bâtisses coloniales les plus anciennes (100 à 150 ans) présentent une dégradation considérable. Ce lien logique est expliqué par la durée de vie des matériaux de construction, puisque, avec le temps les matériaux perdent leurs propriétés physiques et chimiques. (Equipe de recherche EPAU/UPM, 2013)

II.1.c. Humidité/remontée capillaire :

Une grande partie des maisons coloniales visitées souffrent du problème de l'humidité, souvent elle se localise dans la partie supérieure et au croisement des murs sous forme de taches noires, gouttes d'eaux, gonflement du mur, etc. La remontée capillaire quant à elle est la présence de l'humidité du sol dans les murs, cette humidité favorise la dégradation du mortier d'enduit, de la boiserie, du plâtre, des plinthes, etc. (Equipe de recherche EPAU/UPM, 2013)

II.2. Les facteurs humains : Parmi ces facteurs on a :

II.2.a. Entretien :

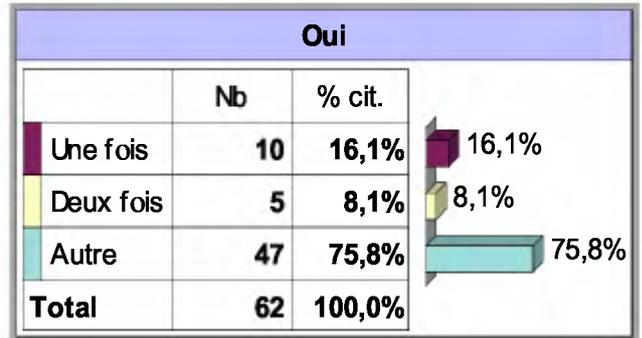
L'absence ou le manque d'entretien est l'un des principaux facteurs de la dégradation des constructions coloniales d'Ain Beida. Après l'analyse des résultats du questionnaire et de l'enquête, on constate que **73.81%**² des habitants entretiennent leurs maisons mais d'une façon superficielle et occasionnelle et voici quelques réponses des personnes questionnées:

¹ Il faut parler aussi des eaux de nettoyage qui favorisent aussi la dégradation des balcons (consoles, profiles en acier, balustrades,..., etc).

² Résultats du questionnaire.

Selon l'état de la maison, chaque cinq, Quelques fois, 01 ou 02 fois depuis l'achat, etc.

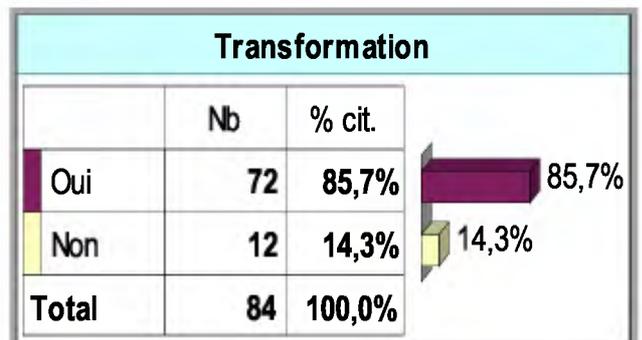
Les propriétaires interrogés ont expliqué cette façon d'entretenir par : Le manque des moyens financiers, l'absence de la main d'œuvre spécialisée, le problème de l'héritage et enfin par leurs intention (la démolition ou la vente).



Graphe V-01: Les formes d'entretien
Source : auteur, logiciel Sphinx, 2015.

II.2.b. Les actions de transformation :

Les habitants ont participé à la dégradation de leurs maisons par des actions de transformation incontrôlées, sur l'ensemble des personnes questionnées (**84.82%**) des individus ont procédé à des multiples transformations sur l'extérieur et l'intérieur de leurs maisons.



Graphe V-02: La transformation
Source : auteur, logiciel Sphinx, 2015.

Parmi les actions destructrices qui aggravent la dégradation des anciennes bâtisses : la suppression des fenêtres et des greniers, la démolition des murs et des cloisons, le revêtement de toiture en PAX, faux plafonds, le revêtement des façades avec des matériaux comme (le ciment, mortier, alucobonde, etc.)¹.

II.2.c. La propriété :

L'enquête a montré aussi que non seulement les locataires négligent l'entretien le plus élémentaire de leurs maisons, mais participent souvent à sa dégradation dans l'objectif de devenir éligible à l'obtention d'un logement social.

II.2.d. les opérations de réhabilitation :

Par l'absence d'une méthodologie propre et de savoir faire, les opérations de réhabilitation effectuées par les propriétaires ou par les communes peuvent parfois causer de gros dégâts sur ses bâtisses au lieu de les restaurées (c'est le cas de plusieurs maisons coloniale du centre-ville d'Ain Beida).

¹ Résultats du questionnaire.

Il y'a d'autres facteurs qui participent aussi à la dégradation des bâtisses coloniales du centre-ville d'Ain Beida tels que : le trafic, les vibrations, les transports lourds, les installations souterraines, les différentes formes de pollution, les menaces des bâtiments environnants, les travaux de démolition, etc.

Conclusion :

Les exemples des maisons coloniales présentés ci-dessus, ainsi que les résultats de la méthode de diagnostic préliminaire, nous donnent une image claire et réelle de l'état actuel du centre-ville colonial d'Ain Beida, un centre dont le cadre bâti se dégrade de jour en jour sous l'effet de plusieurs facteurs.

Selon les résultats de cette investigation, on constate que les sources et les causes de cette dégradation sont nombreuses d'origine naturelle et humaine à l'exemple du vieillissement des bâtisses, humidité, manque d'entretien, transformations, etc. Les habitants relient à leur tour l'état de leurs maisons à d'autres facteurs tels que le manque des moyens financiers, à l'absence de la main d'œuvre qualifiée ou l'indifférence des pouvoirs publics. Les équipements publics du noyau de leur part, présentent un état de conservation assez bon vu le nombre d'opérations d'entretien et de réhabilitation/restauration de la commune.

Il faut dire aussi que les données du diagnostic préliminaire s'accordent énormément avec les résultats de notre questionnaire, c'est-à-dire que sur la même bâtisse, l'état physique affiché par la méthode du diagnostic préliminaire et l'état physique mentionné dans le questionnaire sont les mêmes dans la plupart des cas.

Les noyaux historiques des villes visités tels que : Mila¹, El khroub¹, khanchela¹ présentent le même état de dégradation et de délabrement que celui d'Ain Beida. (Voir le chapitre 1)

¹ Ces centres-villes affichent plusieurs points de ressemblance avec celui d'Ain Beida, à savoir : la même typologie, créés dans les mêmes circonstances et pour les mêmes objectifs, ...

Chapitre VI

La phase d'enquête « Résultats et analyses »

Introduction :

Cette partie analytique, nous permettra dans un premier temps de vérifier les hypothèses émises au début de cette étude, en s'appuyant sur plusieurs techniques d'investigations¹ : le questionnaire, l'entrevue de recherche, l'enquête directe sur terrain (observations directes sur les lieux) et le diagnostic préliminaire, les outils employés sont étroitement liés aux indicateurs de la recherche, ces derniers sont tirés des dimensions, tirées, elles-mêmes, des concepts². Dans un second temps, ce travail analytique permettra d'avoir aussi, une meilleure compréhension du phénomène étudié (causes réelles, ampleurs, etc.).

Dans le chapitre suivant, on s'intéressera en particulier à la présentation et à l'analyse des données issues du questionnaire et de l'entrevue de recherche, en utilisant des outils et des logiciels d'analyse connus qui sont aptes à mener à des résultats fiables.

I. Questionnaire :

I.1-Définition :

Le dictionnaire Larousse définit le questionnaire tout simplement comme étant : « *une série de questions auxquelles on doit répondre* ». (Dictionnaire Larousse, 2015)

Une autre définition du questionnaire de recherche est donnée par le CNRTL : « *une série de questions écrites auxquelles on est soumis (et/ou) auxquelles on doit répondre ; document manuscrit ou imprimé sur lequel figure la liste des questions posées* » (CNRTL, 2015)

Mais pour nous en tant qu'architectes, la définition la plus approprié est donnée par ANGERS Maurice dans son livre 'initiation pratique à la méthodologie des sciences humaines' : « *une technique directe d'investigation scientifique utilisée auprès d'individus, qui permet de les interroger de façon détective et de faire un prélèvement quantitatif en vue de trouver des relations mathématiques et de faire des comparaisons chiffrées* ». (ANGERS, M., 2009)

Le Pr FARHI Abdallah a défini aussi cette technique d'investigation en tant qu'un : « *moyen d'entrer en communication avec les informateurs, en les interrogeant un à un et de façon identique en vue de dégager des réponses obtenues des tendances dans les comportements d'une large population* ». (FARHI, A., 2012)

I.2.Elaboration du formulaire de questions :

Dans le but d'avoir des informations fiables et valides, notre formulaire de question a été élaboré en suivant une méthodologie qui a fait ses preuves dans des recherches précédentes :

¹ Nous avons utilisé cette combine d'outils méthodologiques dans le but d'obtenir des résultats fiables.

² A voir le tableau de l'analyse conceptuelle.

Dans un premier lieu, en structurant le formulaire dans une logique et un enchaînement bien déterminé, on commençant d'abord par des questions d'ordre général : données personnelles des gens questionnés (âge, sexe, adresse et fonction), suivi par des questions plus ciblées, liées directement au phénomène étudié et aux objectifs de la recherche (description de la maison, l'état physique, entretien et transformation, l'intention du propriétaire, etc) et enfin , pour finir deux 02 questions destinées à avoir l'opinion et avis des habitants sur la valeur immobilière et sur la nouvelle image du centre-ville.(voir le schéma ci dessous)

Dans un second lieu, les questions du formulaire sont tirées de l'analyse conceptuelle c'est-à-dire que les questions correspondent aux indicateurs tirés des dimensions, tirées, elles-mêmes, des concepts. (Voir le tableau VI-01).

En plus, notre formulaire est composé de trois modèles de questions : des questions fermées (dichotomiques ; à choix multiples), des questions ouvertes (réponse courte ; réponse élaborée) et enfin des questions pièges³.

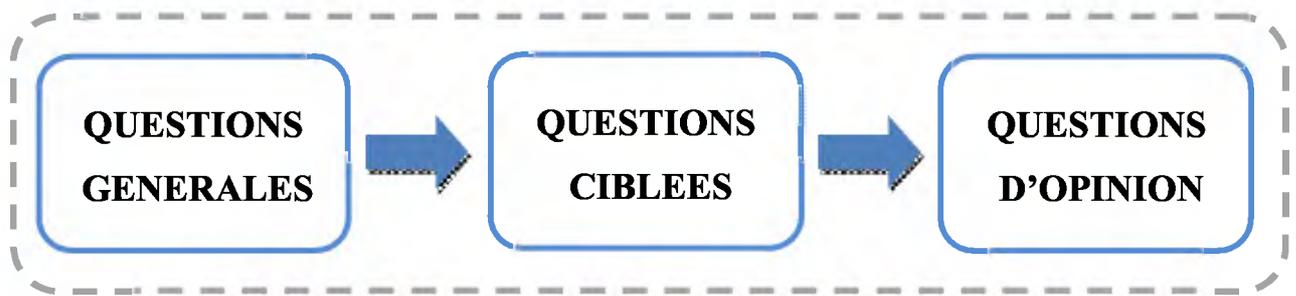


Schéma VI-01 : la logique d'ordre

Source : auteur 2014.

I. 3. Déroulement du questionnaire :

Après une longue phase de collecte d'anciens documents (écrits et graphiques), nous avons commencé en **Aout 2014** une deuxième phase, articulée dans un premier temps par une technique d'investigation directe : le questionnaire destiné aux anciens habitants du centre-ville d'Ain Beida. Hormis son objectif initial de la collecte d'informations, le questionnaire avait pour but de nous mettre en contact direct avec notre objet de recherche pour mieux le cerner.

I. 3.a .Choix de l'échantillon :

Le choix du noyau initial⁴ du centre-ville comme une zone d'enquête par questionnaire est justifié par plusieurs raisons :

³ Les questions du formulaire sont aussi : courtes, faciles, claires et ciblées.

⁴ Noyau initial de la ville d'Ain Beida, créée entre 1853 et 1900, c'est la partie la plus ancienne de la ville.

Concept	Dimension	indicateur	variable	Question/formulaire de questions
Dégradation	Physique	Entretien →	Une fois par an, par deux ans, autres.	← Avez-vous procédé à l'entretien de votre maison ?
		Etat physique →	Bon, moyen, mauvais.	← Comment trouvez-vous l'état de votre maison?
		Transformation →	Extérieur, intérieur, vertical, horizontal, commerce, autres formes, démolition complète.	← Avez-vous effectué des transformations depuis que vous l'habitez, quel type de transformation? -A l'extérieur ou à l'intérieur de la maison ? ← Démolition/reconstruction d'une partie (une extension horizontale, une extension horizontale) ? ← Transformation du R.D.C(en totalité/ou en partie) en local ou locaux de commerce? ← Autres (lesquelles) ? ← Avez-vous l'intention de vendre ou de démolir votre maison ?
Organisation spatiale	Physique	Transformation et changement dans l'organisation spatiale des pièces.	- W.C. - S.D.B - Cuisine. - Hall.	← Est-ce-que l'organisation spatiale de votre maison ne vous plait pas?
Commerce	Physique	Multiples transformations sur les maisons coloniales	- Transformation partielle. -Transformation de la totalité du R.D.C. -Transformation complète.	← Transformation du R.D.C(en totalité/ou en partie) en local ou locaux de commerce? ← Cette nouvelle situation (par l'effet du commerce par exemple), à-t-elle une influence sur la valeur immobilière ?

Tableau VI-01 : Première partie de l'analyse conceptuelle/ Source : auteur, 2015.

- ✓ Le noyau initial est la partie la plus ancienne de la ville, il regroupe un nombre importants d'équipements, d'habitat individuel et semi-collectif qui datent de l'époque coloniale.
- ✓ La morphologie urbaine du noyau initial (un plan en damier encadré par quatre grands boulevards), nous facilite la détermination et délimitation de la zone de recherche.
- ✓ La partie la plus grande du centre-ville, elle représente $1/3^5$ du noyau colonial.
- ✓ Le noyau initial est la partie la plus touchée par le phénomène étudié.

Vue la particularité et la sensibilité de notre objet d'étude, nous avons élaboré une démarche qui consiste à questionner, en premier lieu, les propriétaires de maisons coloniales qu'on connaît (familles, voisins, amis,...), cette première étape nous a permis de collecter un nombre important de questionnaires (31 questionnaires), en second lieu, pour arriver à questionner les propriétaires qu'on ne connaît pas et pour gagner leur confiance, nous étions toujours accompagné par un ancien habitant de chaque quartier ciblé par l'enquête ce qui nous a permis d'avoir 53 questionnaires.

I. 3.b. Difficultés rencontrées :

En plus des difficultés ordinaires d'une enquête sur terrain, la spécificité liée à notre objet de recherche (le bâti colonial), nous a rendu la tâche un peu délicate. Durant cette phase, nous étions confrontés à plusieurs contraintes, parmi-elles :

- ✓ Les anciens locataires qui refusent de répondre à nos questions pour plusieurs raisons⁶.
- ✓ Un grand nombre de bâtisses abandonnées dans le centre (+ propriétaires introuvables).
- ✓ Une grande partie des maisons coloniales sont des biens vacants (absence de l'acte de propriété).

I. 4. Résultat global :

Malgré les difficultés citées auparavant, nous avons réussi à collecter 84 questionnaires c'est-à-dire 84 maisons coloniales d'un ensemble de 196⁷ maisons que compte ce noyau initial, ce qui représente un taux de 42.86%⁸.

⁵ Calculer à partir du P.U.D, CADAT, Ain Beida, 1973.

⁶ Parmi les raisons invoquées, on peut citer : l'absence de l'acte de propriété, la méfiance et la suspicion d'enquêtes officielles, etc.

⁷ Résultats de l'enquête directe+ P.O.S, bureau d'étude d'architecture et d'urbanisme ATTAFI, Ain Beida, 1995.

⁸ On a opté pour une répartition régulière du questionnaire sur toute la zone de recherche

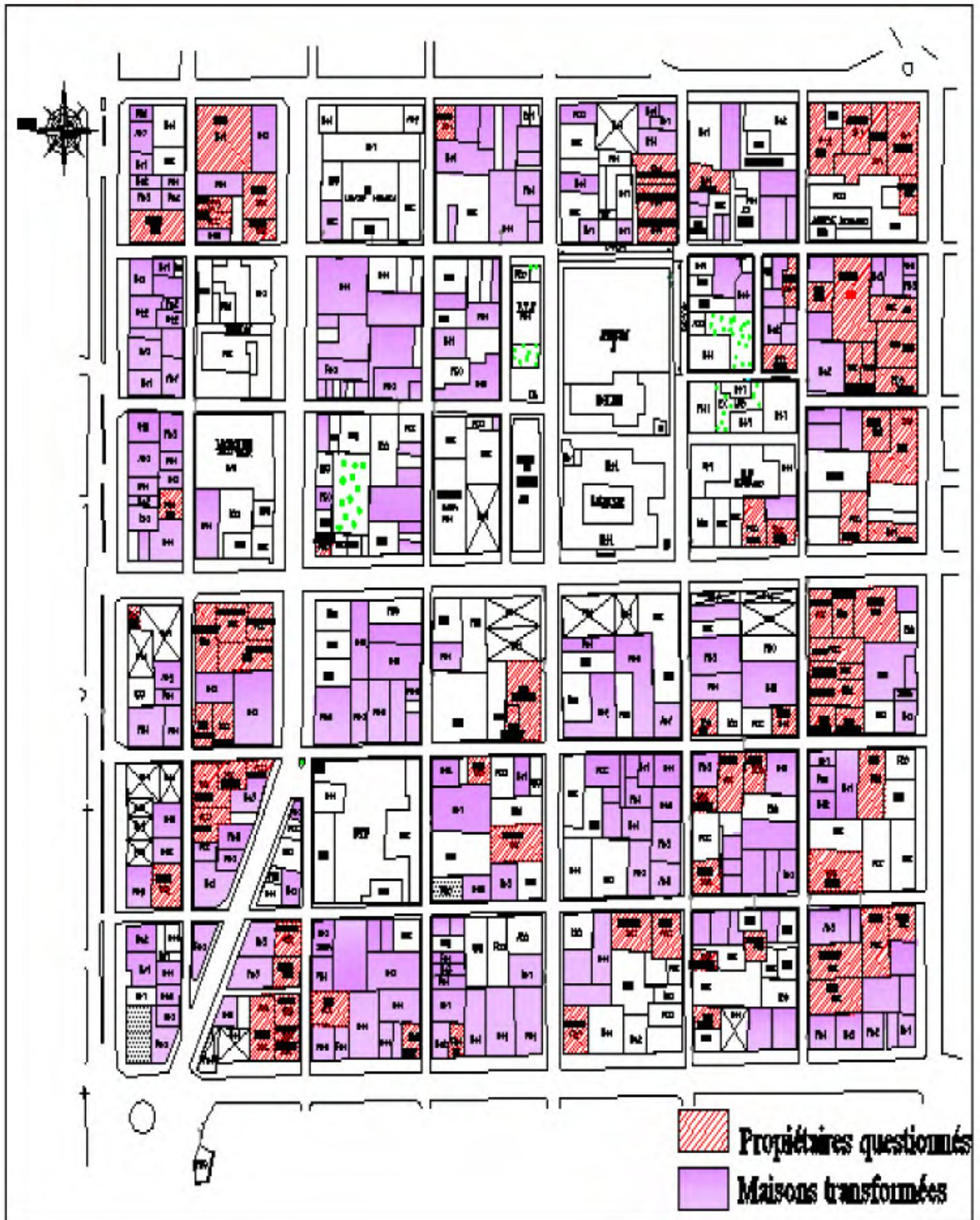


Figure VI-01 : La répartition du questionnaire sur la zone de recherche
Source : auteur, 2014.

I.5. Traitement des données du questionnaire:

I.5.a. Présentation du logiciel d'enquête et d'analyse utilisé :

Pour un traitement idéal et pour une analyse correcte des données collectées lors de la phase d'enquête par questionnaire, nous avons employé le logiciel **Sphinx^{9plus}**, un programme d'enquête et d'analyse qui permet une construction dynamique et rapide des questionnaires à l'aide d'un moteur de création des valeurs calculées et des formulaires¹⁰.

Durant cette recherche, nous avons utilisé la **version 5¹¹** du logiciel sphinx, la saisie des données collectées est réalisée avec la méthode directe, cette dernière à l'inverse de la saisie rapide permet à l'utilisateur d'éviter les erreurs et d'avoir une meilleure manipulation.

I.5.b. Méthode de traitement des données :

Pour analyser les données en utilisant ce logiciel, nous avons suivi deux étapes :

- ✓ la première consiste à rédiger à nouveau le formulaire de questions dans l'angle 'élaboration du questionnaire' du logiciel sphinx.
- ✓ La deuxième se résume à la saisie des informations issues des 84 questionnaires.

Cette opération nous a permis de réaliser des tris à plats et des tris croisés sur les données de cette première partie de l'enquête.



Schéma VI-02 : Techniques de traitement des données

Source : auteur 2014.

I.5.b.1. Le tri à plat :

Le tri à plat est une opération consistant à déterminer comment les observations se répartissent sur les différentes modalités que peut prendre une variable, le résultat de cette opération est donc un simple tableau, qui peut faire apparaître simplement le nombre d'individus dans chaque modalité, la fréquence d'individus par modalité, ou le pourcentage.

Le tri à plat est le premier des traitements statistiques d'une enquête ou d'un sondage, il nous apporte une première connaissance des données recueillies. (RAUFASTE Eric, 2009)

⁹ Le sphinx est un logiciel d'enquête et d'analyse statistique de données, crée par Yves Baulac et Jean Mascarola.

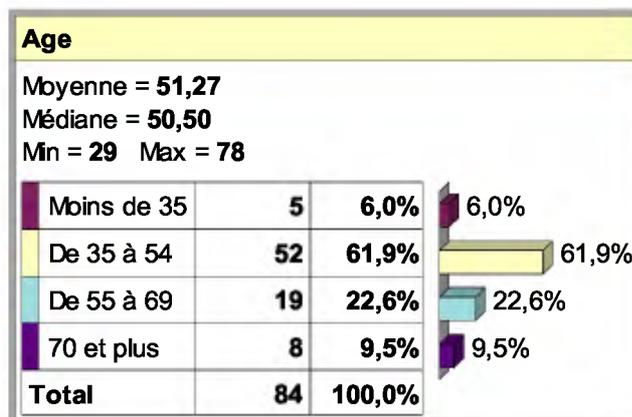
¹⁰ Site officiel du logiciel sphinx : www.lesphinx-developpement.fr.

¹¹ Une version améliorée

Age :

Quel est votre âge?

Sur un échantillon de **84** personnes, la moyenne la plus élevée est de **61.9%** et elle correspond aux gens âgés entre **35 à 54** ans. Elle est suivie par deux catégories d'âge dont la première se situe entre **55 à 69** ans avec un taux de **22.6%** et la deuxième pour plus de **70** ans, avec une moyenne de **9.5%**. Tandis que le taux le plus faible de ce tableau (**6.0%**) correspond aux personnes âgées de moins **35** ans.



Graphe VI-01 : Age des personnes questionnées

Source : auteur, logiciel sphinx, 2015.

Les résultats ci-dessus reflètent l'un des principes de notre méthode d'investigation c'est-à-dire : questionner les propriétaires les plus âgés qui ont une meilleure connaissance des bâtisses et des lieux.

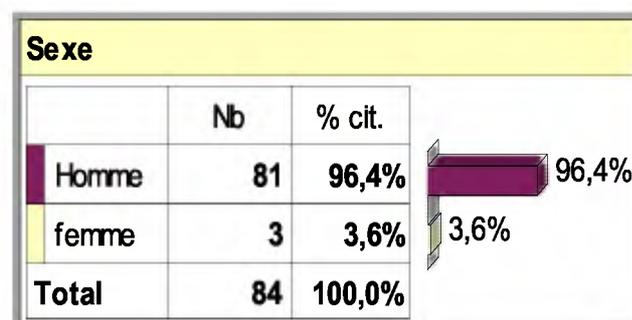
Sexe:

Le sexe de la personne questionnée?

Sur le même échantillon que précédemment, **96.4%** des personnes questionnées sont de sexe masculin.

Pour nous, le résultat s'explique par :

- La facilité d'accès à l'information.
- Les questions sont d'ordre général (pour homme et femme).



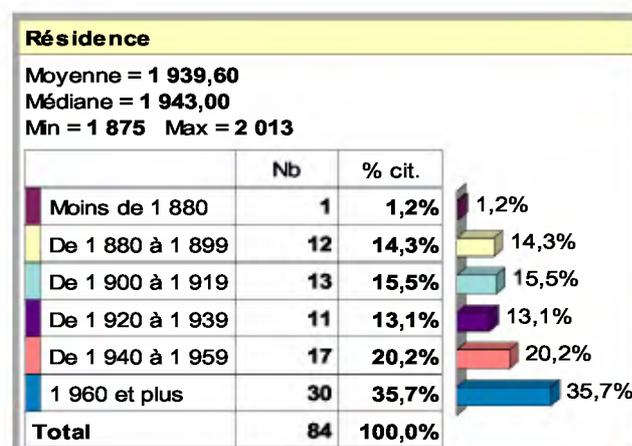
Graphe VI-02 : Sexe des personnes questionnées

Source : auteur, logiciel sphinx, 2015.

Résidence :

Depuis quand résidez-vous au centre-ville ?

En se basant sur les résultats de l'enquête et du questionnaire, on constate que la plus grande moyenne du graphe correspond aux personnes qui ont résidé après l'indépendance avec un taux de **35.7%**, suivi par une moyenne de **20.2%** pour les gens qui ont résidé entre 1940 et 1959 (un exode rural massif).



Graphe VI-03 : La résidence des propriétaires questionnés

Source : auteur, logiciel sphinx, 2015.

Chapitre VI : La phase d'enquête « résultats et analyses »

Pour le reste des réponses, elles sont répartie presque en égalité sur trois intervalles de temps allant de 1880 à 1939 avec une moyenne de 14.3%.

Adresse:

Quelle est votre adresse?

Concernant l'adresse des individus questionnés, on distingue pratiquement quatre catégories de moyennes :

1- la première catégorie avec un taux variant de 8.3% à 13.1% dont les propriétaires résident dans les rues suivantes: **Dr Frantz Fanon, Abbés Laghrour, Zaouia Abd Madjid, Ibn Badis, Ben zaoui Harkat.**

2- La deuxième Catégorie avec un taux variant de 4.8% à 6.0% dont les propriétaires résident dans les rues suivantes : **1 Novembre, Abbassi Moubarek, Kanouni Tayeb, Mustapha Ben Boulaid, Maachi Mohamed, Omar Abdelbaki, Zidouni Amara.**

3- La troisième catégorie avec un taux variant de 1.2% à 2.4% dont les propriétaires résident dans ses rues : **5 Juillet, Boughalem Mohamed, Ferhat Abbas.**

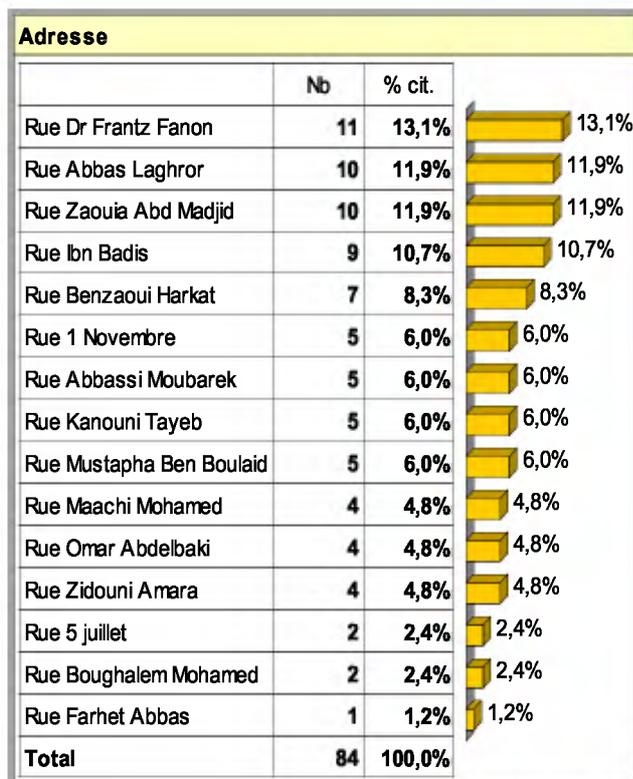
Les chiffres qu'on voit ci-dessus s'explique par :

- ✓ La méthode utilisée : une répartition équilibrée du questionnaire sur toute la zone de recherche.
- ✓ La plus grande partie des maisons coloniales restantes se localisent aux niveaux de ses rues.

Fonction:

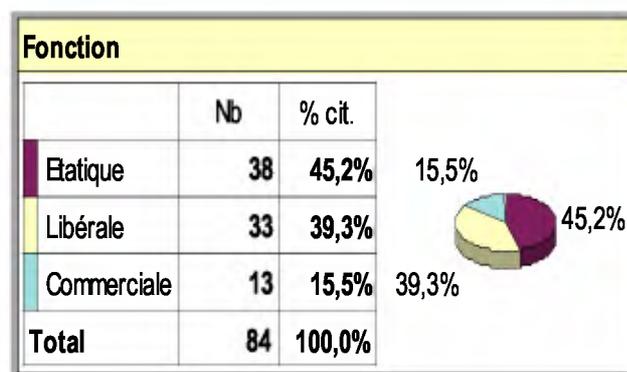
Vous-exercez une fonction?

(45.5%) des gens interviewés exercent une fonction étatique, tandis que (39.3%) exercent une activité libérale et enfin (15.5%) des habitants sont des commerçant.



Graphe VI-04: Adresses des propriétaires questionnés

Source : auteur, logiciel sphinx, 2015.



Graphe VI-05: Fonction des individus questionnés

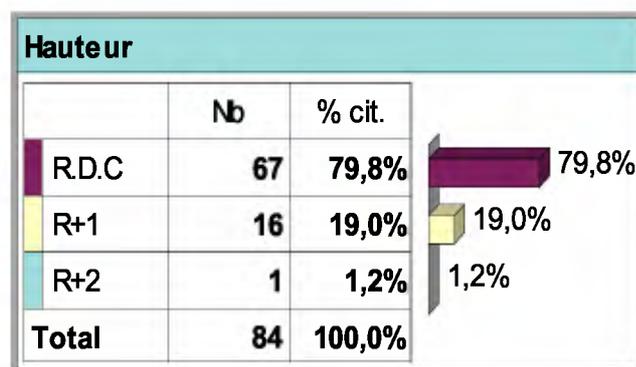
Source : auteur, logiciel sphinx, 2015.

Hauteur :

Hauteur de la bâtisse?

79.8% des maisons visitées sont construites en rez-de-chaussée, 19.0% en R+1 (immeubles semi- collectifs situés en particulier sur les rues principales) et un seul cas en R+2.

Les maisons coloniales du noyau initial se caractérisent par une faible hauteur(en rez-de-chaussée dans la pluparts des cas).



Graphe VI-06: Hauteur des maisons visitées

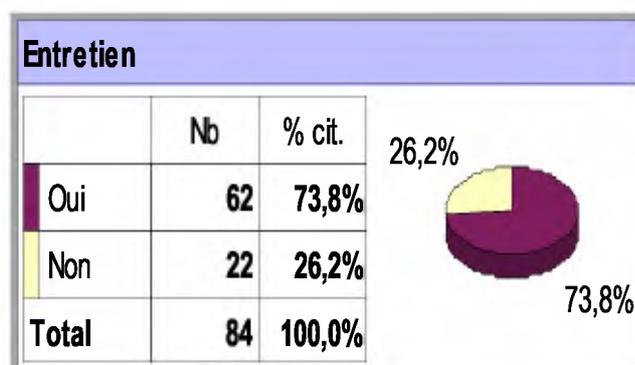
Source : auteur, logiciel sphinx, 2015.

La faible hauteur est l'un des principes de l'urbanisme et l'architecture coloniale (architecture domestique), car les anciennes maisons du noyau présentent le même caractère architectural c'est-à-dire : une architecture néoclassique (en rez-de-chaussée, soubassement, corniche, encadrement des portes et des fenêtres, chaînage d'angles, etc.), l'exception se trouve au niveau des grands boulevards, des grandes rues et autours de la place centrale, où se situent les grandes maisons en R+1 et R+2.

Entretien :

Avez-vous procédé à l'entretien de votre maison?

Concernant l'entretien de la maison, (73.8%) ont répondu favorablement à la question.



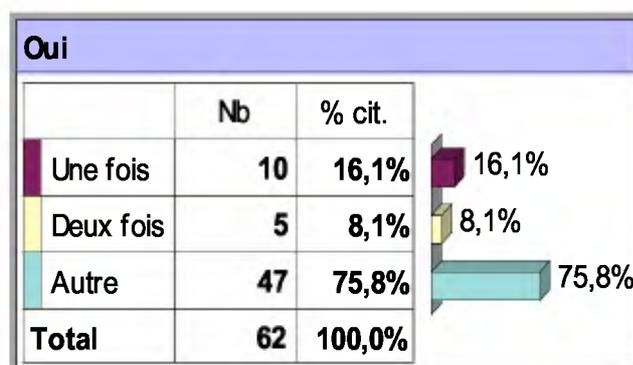
Graphe VI-07: Entretien de la maison

Source : auteur, logiciel sphinx, 2015.

Entretien :

Si oui, le nombre de fois ?

10 habitants sur 62 (16.1%) affirment qu'ils entretiennent leurs maisons d'une façon régulière c'est-à-dire une fois par ans, tandis que 05 personnes entretiennent leurs maisons chaque deux ans et enfin (75.8%) des propriétaires répondent suivant leurs cas.



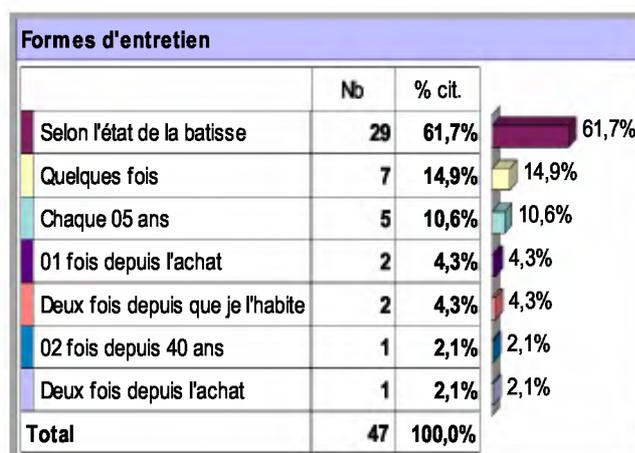
Graphe VI-08: Fréquence d'entretien de la maison

Source : auteur, logiciel sphinx, 2015.

Entretien :

Autres formes d'entretien :

Selon les réponses des gens questionnés, on distingue plusieurs formes d'entretien, la plus dominante (61.7%) est entretenir si l'état de la bâtisse le nécessite, suivi par un taux de 25.5% pour les gens qui entretiennent leurs maisons occasionnellement et enfin une moyenne de 12.8% pour les maisons entretenues une fois ou deux depuis l'acquisition /l'achat.



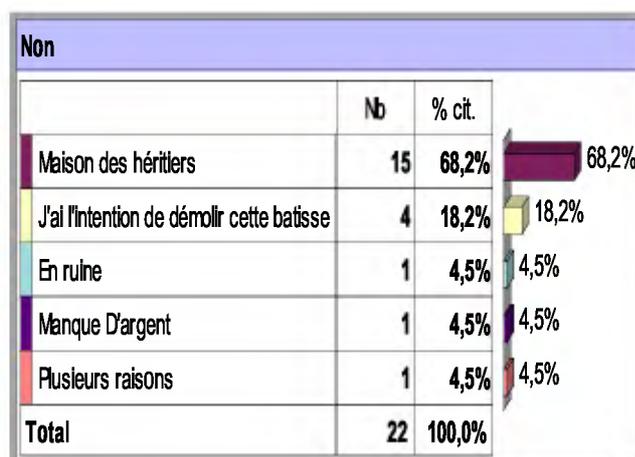
Graphe VI-09: Les formes d'entretien de la maison

Source : auteur, logiciel sphinx, 2015.

Entretien :

Si non, pourquoi?

Au vu qu'elles présentent une mésentente entre héritiers ; un grand nombre de maisons coloniales du centre-ville n'ont pas été entretenues. Plusieurs sont les raisons qui empêchent les gens de préserver leurs demeures: *l'état de la construction, manque d'argent, intention de démolir la maison,...*, etc. Mais la vraie raison qui explique ce choix est l'héritage (68.2%).



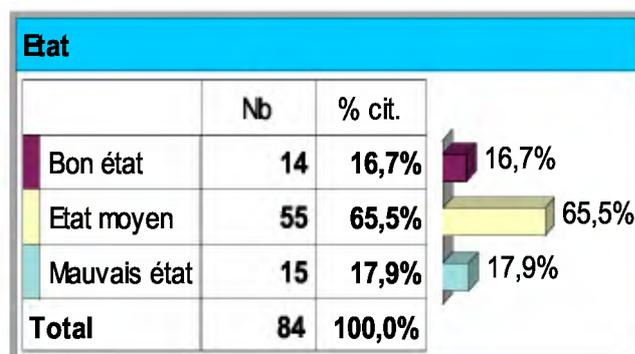
Graphe VI-10: Entretien de la maison

Source : auteur, logiciel sphinx, 2015.

Etat de la construction :

Comment trouvez-vous l'état de votre maison ?

Pour l'état physique de la bâtisse, (65.5%) des habitants pensent que leurs maisons présentent un état moyen, (16.7%) un bon état et enfin (17.9%) affirment que leurs demeures sont en mauvais état de conservation.



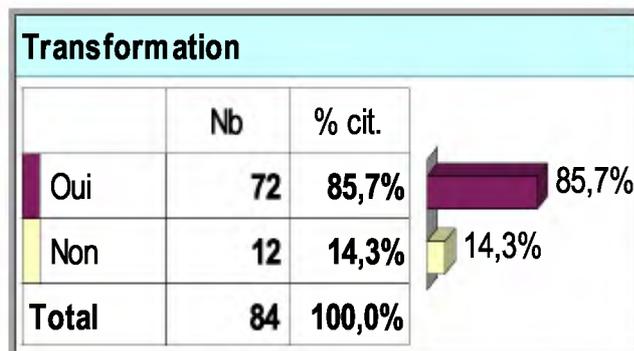
Graphe VI-11: Etat de la construction

Source : auteur, logiciel sphinx, 2015.

Transformation :

Avez-vous effectué des transformations depuis que vous l'habitez ?

Concernant les transformations effectuées sur les maisons coloniales objet de cette enquête, **85%** des interviewés ont procédé à cette opération.



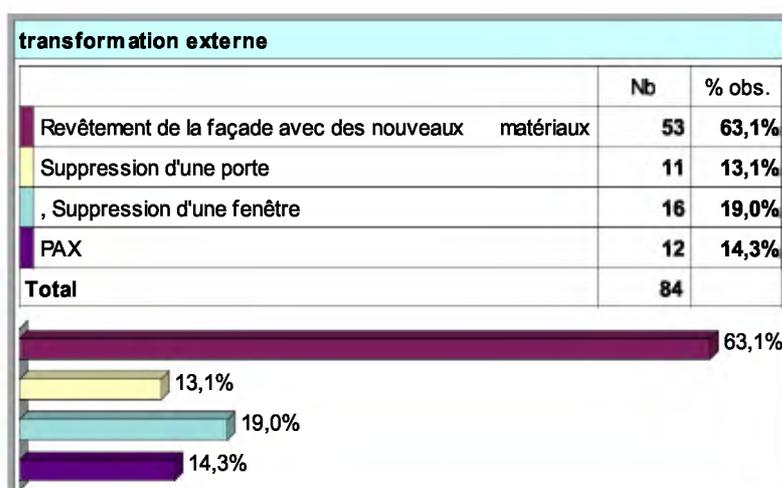
Graphe VI-12: Les transformations effectuées

Source : auteur, logiciel sphinx, 2015.

Quel type de transformation ?

Transformation externe :

Sur l'ensemble de transformations externes, le revêtement de la façade avec des nouveaux matériaux vient en première place avec un taux de **63.1%**, suivi par la suppression d'une fenêtre (**19.0%**) et la suppression d'une porte (**13.0%**), enfin **12** propriétaires ont utilisé l'étanchéité en PAX pour résoudre le problème d'infiltrations des eaux pluviales.

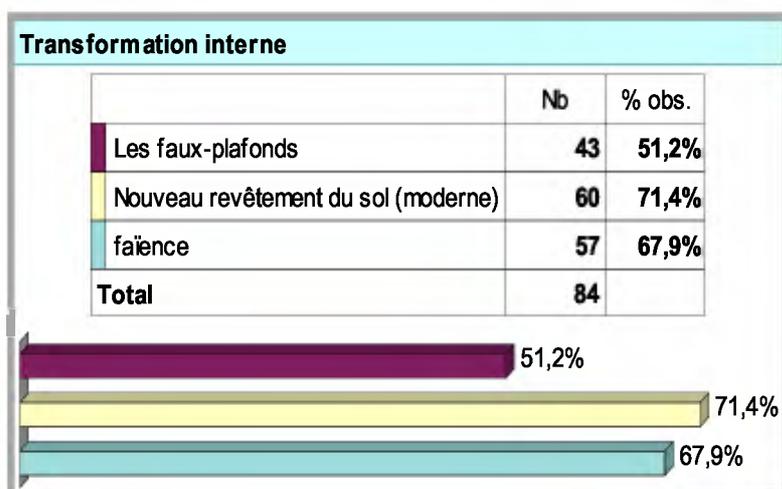


Graphe VI-13: Les transformations externes

Source : auteur, logiciel sphinx, 2015.

Transformation interne :

La plus grande partie des personnes questionnées ont procédé à plusieurs transformations sur l'intérieur de leurs maisons en raison de la dégradation avancé d'anciens matériaux, plus de **71.1%** ont utilisé un nouveau revêtement pour le sol, **67.9%** des propriétaires ont utilisé la faïence pour les murs et enfin **42** propriétaires interrogés (**51.2%**) ont confectionné des faux-plafonds.



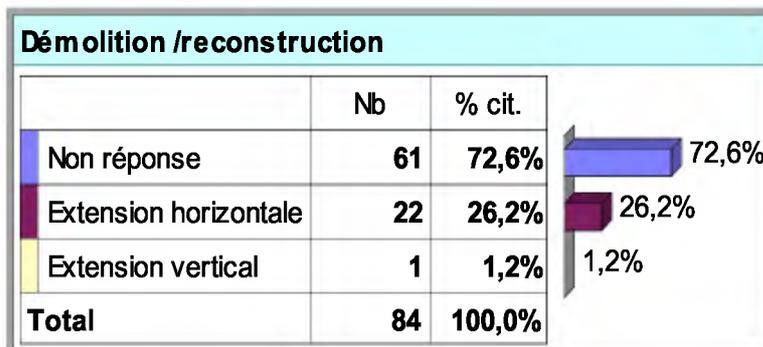
Graphe VI-14: Les transformations internes

Source : auteur, logiciel sphinx, 2015.

Transformation :

Transformation : Démolition/reconstruction d'une partie:

Sur l'ensemble des 84 personnes questionnées, 22 propriétaires ont procédé à une extension horizontale et une seule personne à une extension verticale.



Graphe VI-15: la transformation partielle

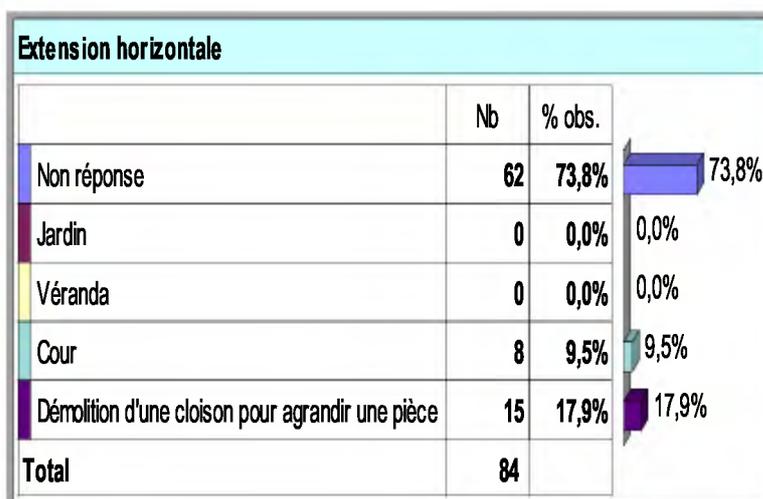
Source : auteur, logiciel sphinx, 2015.

Transformation :

Les formes de l'extension

horizontale:

L'enquête a révélé que La forme d'extension horizontale la plus courante est la démolition d'une cloison pour agrandir une pièce avec un taux de 17,9%, suivi par l'extension sur cour (9,5%) en construisant des nouvelles pièces (S.D.B, W.C et cuisine dans la plupart des cas). Enfin, aucun propriétaire n'a réalisé une extension sur jardin ou sur véranda.



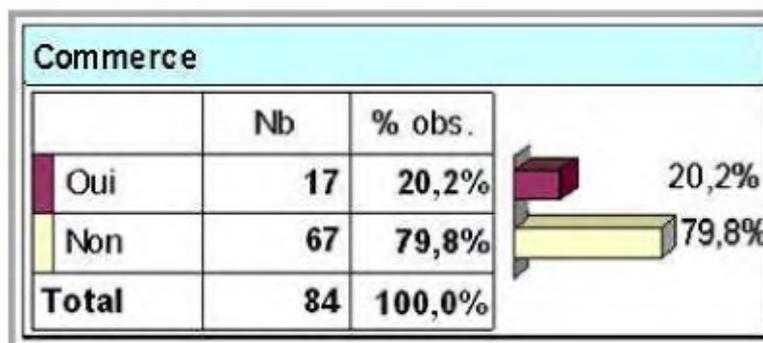
Graphe VI-16: Extension horizontale

Source : auteur, logiciel sphinx, 2015.

Transformation :

Transformation du RDC en local ou locaux de commerce :

Sur les 84 propriétaires, 17 personnes (20.2%) ont effectué des travaux de transformation en créant des locaux de commerce au niveau du rez-de-chaussée.



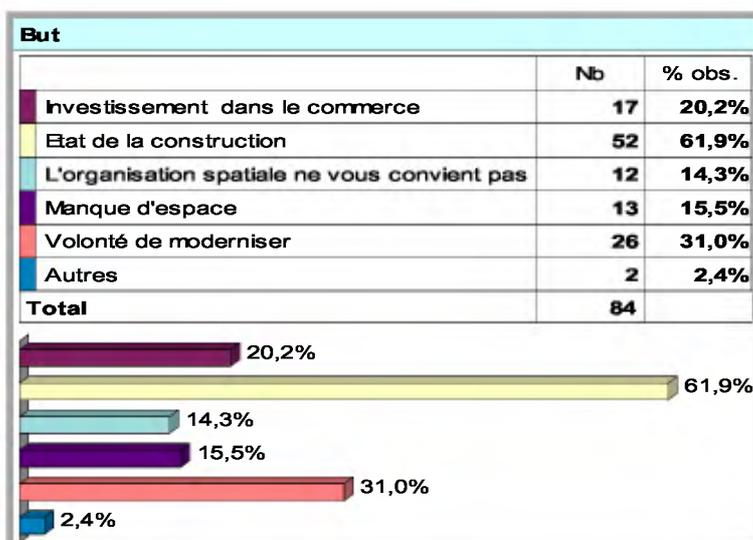
Graphe VI-17: Le commerce

Source : auteur, logiciel sphinx, 2015.

But de la transformation :

Quel est le but de cette transformation ?

L'analyse des résultats du graphe montre que l'état de la bâtisse (61.9%) est le premier facteur qui pousse les propriétaires à transformer, suivi par la volonté de moderniser (31.0%) et investissement dans le commerce avec un taux de (20.2%); il faut noter aussi, que le manque d'espace (15.5%) et l'organisation spatiale (14.3%) favorisent aussi la transformation des maisons coloniales.

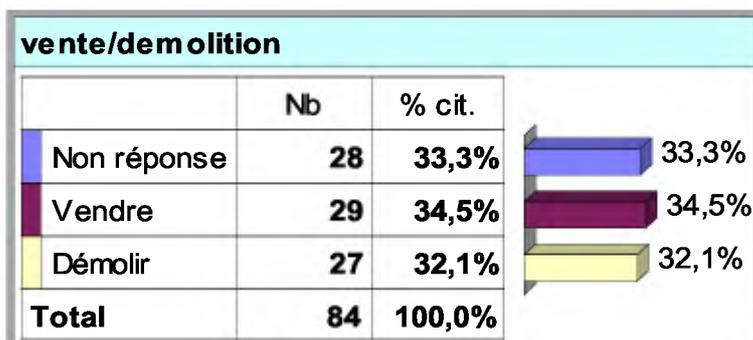


Graphe VI-18: Le but des transformations

Source : auteur, logiciel sphinx, 2015.

Avenir de la bâtisse :

Les réponses a cette question se répartie comme suit : (34.5%) ont une intention de vendre, (32.1%) ont une intention de démolir et enfin (33.3%) n'ont pas l'intention ni de vendre, ni de démolir.

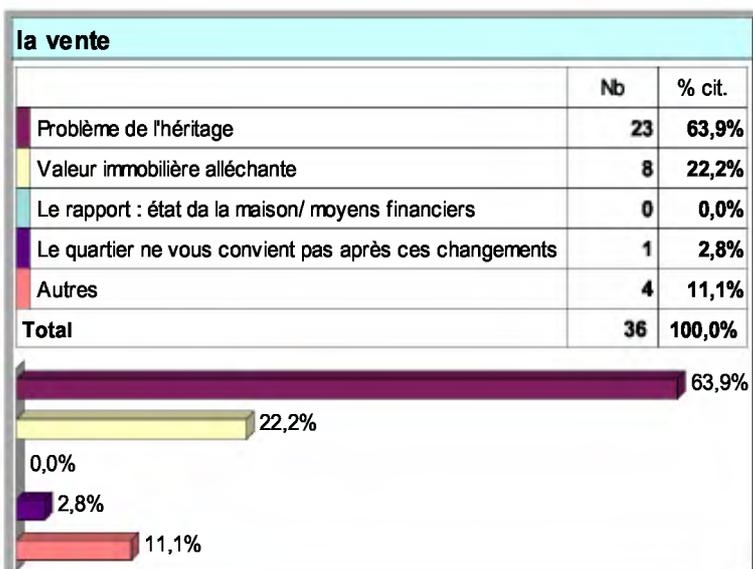


Graphe VI-19: Avenir de la bâtisse

Source : auteur, logiciel sphinx, 2015.

Avenir de la bâtisse : Raison(s) de la vente ?

L'une des choses qu'on a constaté durant la phase d'enquête c'est que l'héritage est la première cause de la vente des maisons coloniales a Ain Beida, le tableau des résultats reflète bien cette impression car (69.3%) des habitants ont l'intention de vendre leurs biens a cause de ce problème, tandis que, (22.2%) des habitant relie ca a la valeur immobilière alléchante.



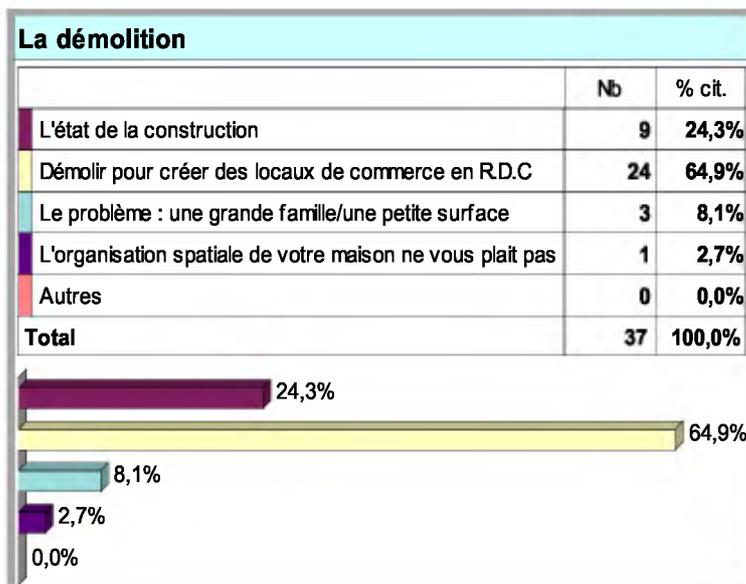
Graphe VI-20: Les raisons de la vente

Source : auteur, logiciel sphinx, 2015.

Avenir de la bâtisse :

Raison(s) de la démolition ?

Les deux grands facteurs qui ont poussé les habitants à Démolir sont : en premier lieu, investir dans le commerce par la création des locaux en R.D.C (64.9%) et en second lieu, l'état physique de la construction (24.3%) ; suivi par le problème de la grande famille /petite surface (8.1%) et enfin une seule personne a répondu que l'organisation spatiale ne la plait pas.



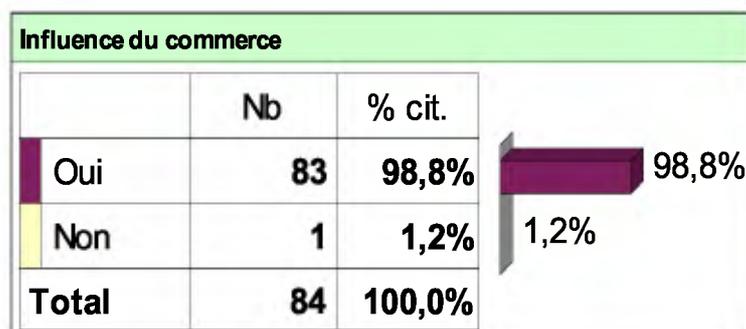
Graphe VI-21: Les raisons de la démolition

Source : auteur, logiciel sphinx, 2015.

Influence du commerce :

Cette nouvelle situation, a-t-elle une influence sur la valeur immobilière ?

La quasi totalité des gens interrogées (98.8%) pensent que le commerce a une grande influence sur la valeur immobilière.



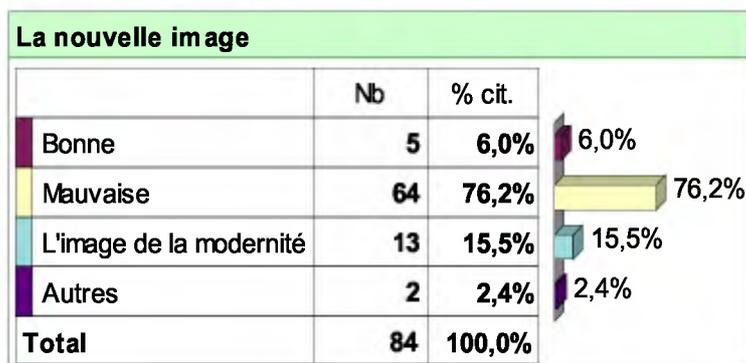
Graphe VI-22: Influence du commerce

Source : auteur, logiciel sphinx, 2015.

La nouvelle image du centre-ville :

Comment trouvez-vous cette nouvelle image du centre-ville ?

Une grande partie des gens questionnés (76.2%) affirment que cette nouvelle image est mauvaise, (15.5%) pensent que c'est l'image de la modernité, quelques uns (6.0%) la juge comme une bonne image et enfin 2 personnes ont répondu par autres.



Graphe VI-23: la nouvelle image du centre-ville

Source : auteur, logiciel sphinx, 2015.

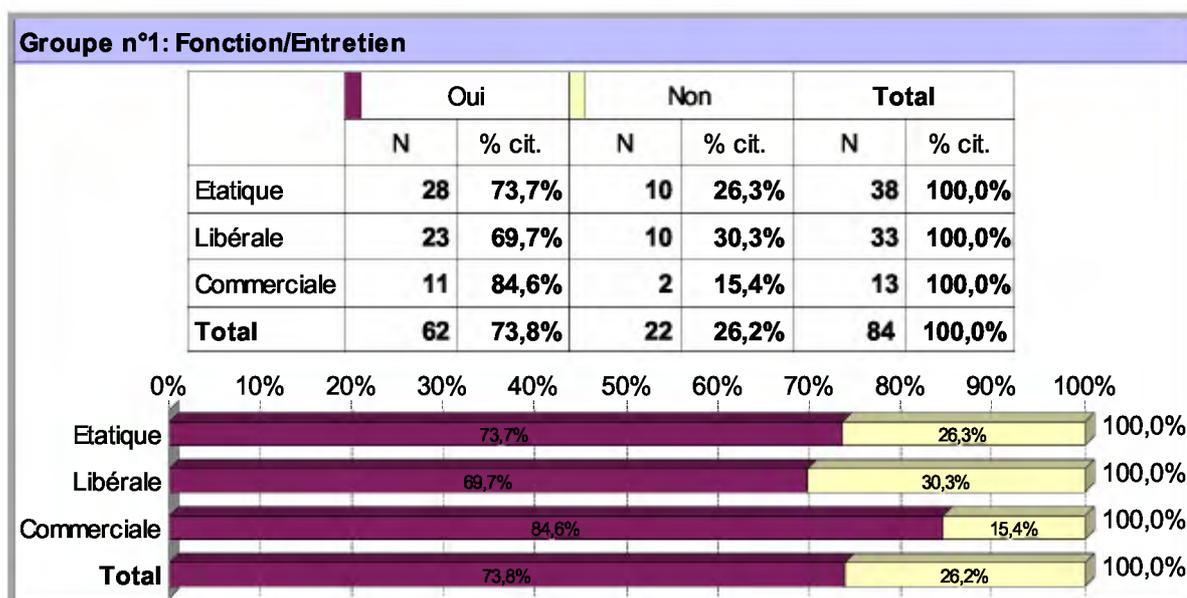
La connaissance des données apportées par le tri à plat est le point de départ vers des analyses plus approfondies tel que : le tri croisé.

1.5.b.1. Le tri croisé:

Un tri croisé résulte du croisement des résultats obtenus sur deux questions (variables) d'un questionnaire, cette technique de traitement de données permet d'avoir un tableau à deux niveaux, ce tableau présente en ligne, les modalités de l'une des questions et en colonne, les modalités de l'autre question. Donc, pour résumer le tri croisé est une extension à plusieurs variables du tri à plat. (RAUFASTE Eric, 2009)

Fonction/entretien :

Cette variable paraît importante du fait que des études précédentes ont révélé la relation entre la fonction exercée par l'individu et de sa façon de se comporter vis-à-vis son patrimoine immobilier. L'entretien, la transformation et les intensions diverses du propriétaire ont souvent un lien avec la fonction exercée. La première question posée était de savoir s'il y'avait une relation entre la fonction du propriétaire de la maison et l'entretien de la maison. Sur un échantillon de 84 personnes, le taux le plus élevé des propriétaires qui ont répondu favorablement à l'entretien (**84.6%**), correspond à ceux qui sont dans le commerce, suivi par un pourcentage de **73.3%** pour les propriétaires qui exercent un emploi étatique et en enfin un taux de **69.7%** pour les personnes à vocation libérale. (Voir le graphe ci-dessous)



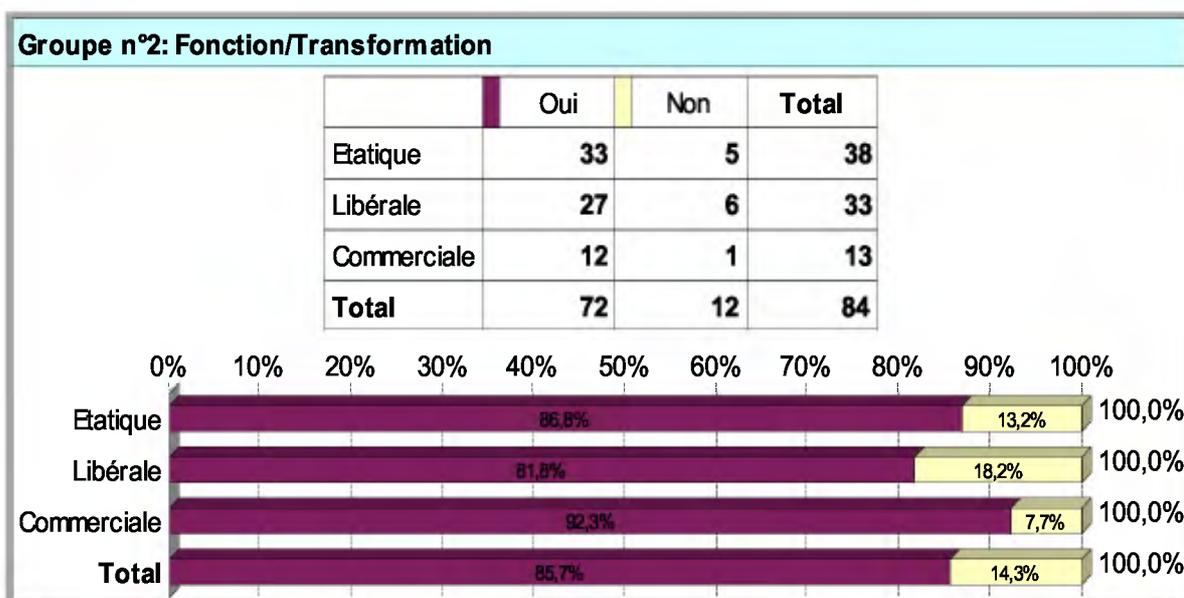
Graphe VI-24: la relation entre l'entretien et la fonction du propriétaire

Source : auteur, logiciel sphinx, 2015.

Si on tient compte de ces petits écarts, on conclut que l'entretien de la maison dépend de la fonction du propriétaire et de ses moyens financiers.

Fonction/transformation :

A la question : Est-ce qu'il existe un rapport entre la fonction du propriétaire et la transformation ? On constate que **92.3%** des propriétaires qui exercent une activité commerciale ont procédé à des multiples transformations, suivi par les propriétaires qui exercent une fonction étatique avec un taux de transformation de **86.8%** et enfin la dernière position pour les personnes à vocation libérale avec un pourcentage de **81.8%**.(Voir tableau ci-dessous)



Graphie VI-25: la relation entre la transformation et la fonction du propriétaire

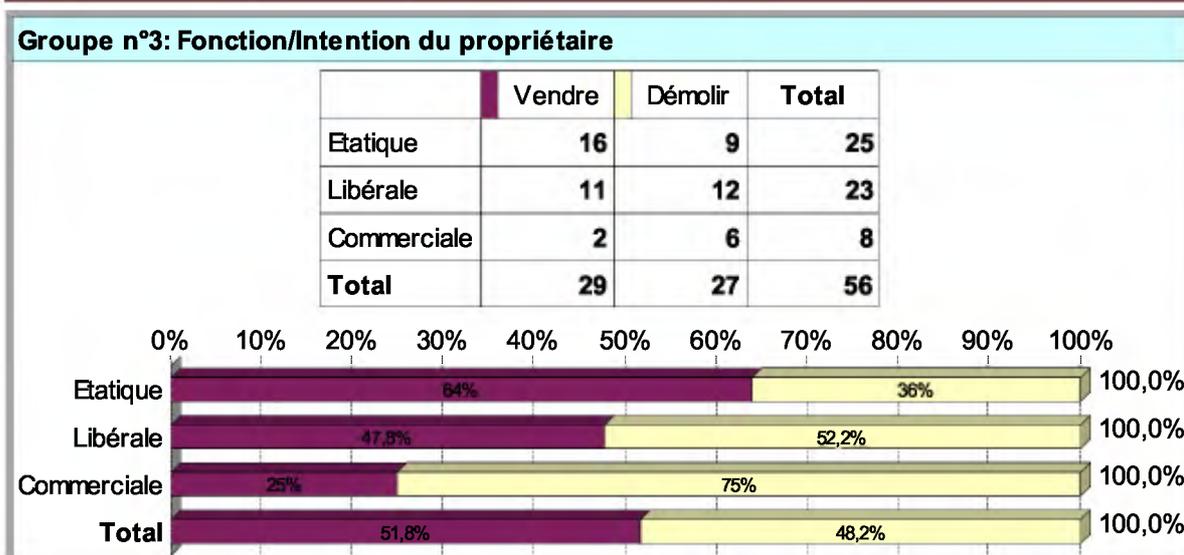
Source : auteur, logiciel sphinx, 2015.

On conclut d'après ces statistiques que la transformation est conjointement liée à la fonction du propriétaire et ses moyens financiers.

A partir des deux analyses précédentes, on conclut que : l'entretien et les transformations dépendent de l'état financier du propriétaire qui est tributaire de sa fonction.

Fonction/intention du propriétaire :

Existence d'un lien ou d'une relation entre la vente/la démolition d'une maison et la fonction du propriétaire est accentuée par les résultats de cette enquête c'est-à-dire que les propriétaires dont la fonction est étatique préfèrent la vente (**64%**) que la démolition (**36%**), à l'inverse des propriétaires qui exercent une activité commerciale qui s'intéresse à la démolition (**75%**) et enfin pour les gens à vocation libérale, on a presque une égalité de réponses c'est-à-dire : **52.2%** ont une intention de démolir et **47.8%** ont une intention de vendre. (Voir tableau et graphe ci-dessous)



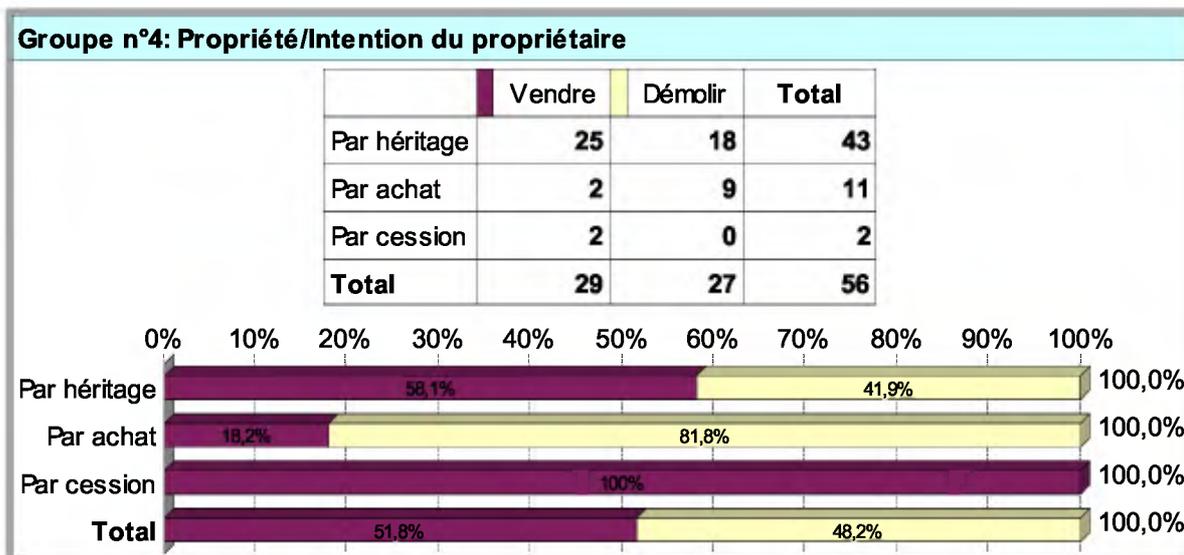
Graphe VI-26: la relation entre l'avenir de la bâtisse et la fonction du propriétaire

Source : auteur logiciel sphinx 2015

Au vu de ces chiffres, l'intension de vendre ou de démolir dépend de la fonction du propriétaire.

Propriété/intention du propriétaire :

Intention du propriétaire dépend aussi de la nature de la propriété car on constate que **58.1%** des personnes dont la propriété est eue par héritage ont une intention de vendre (problèmes entre héritiers), tandis que, **81.1%** des personnes qui ont acquis leurs biens par achat préfèrent la démolition. Enfin, Les propriétaires par cession ont répondu favorablement à la vente avec un taux de **100%**.(Voir tableau et graphe ci-après)



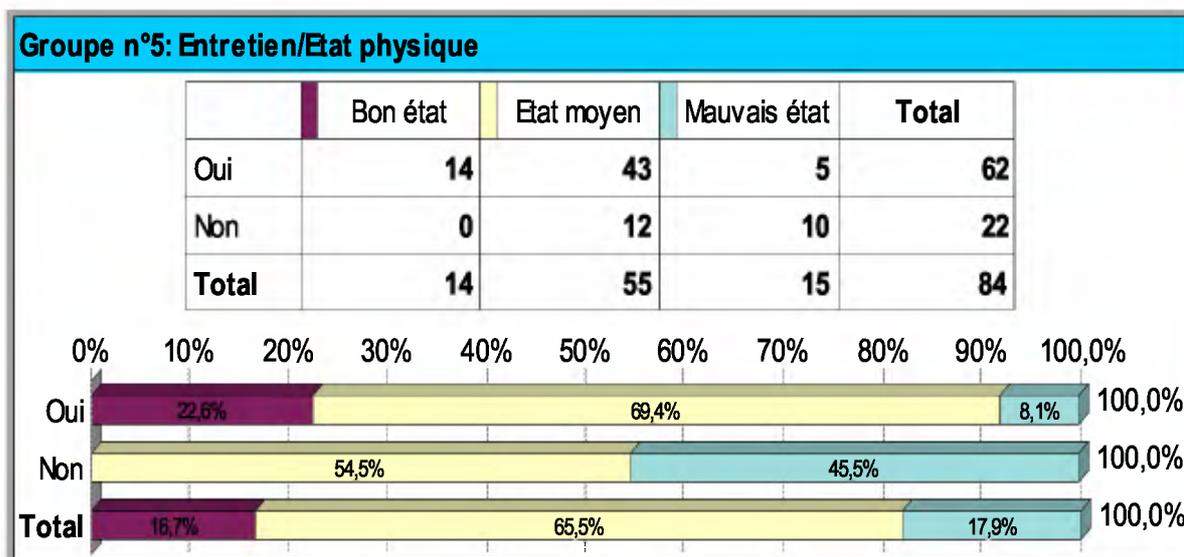
Graphe VI-27: la relation entre la propriété et l'intention du propriétaire

Source : auteur, logiciel sphinx, 2015.

Les résultats qu'on voit ci-dessus affirment que la nature d'acquisition de la propriété oriente en quelque sorte les futures intentions du propriétaire.

Entretien/état physique :

Cette relation logique entre l'entretien et l'état physique de la bâtisse été prouvé par plusieurs recherches architecturales, les résultats de notre recherche ne déroge pas de cette règle étant donné que l'analyse des informations montre que l'état physique de la maison dépend des opérations d'entretien.



Graphie VI-28: la relation entre l'entretien et l'état physique de la bâtisse

Source : auteur, logiciel sphinx, 2015.

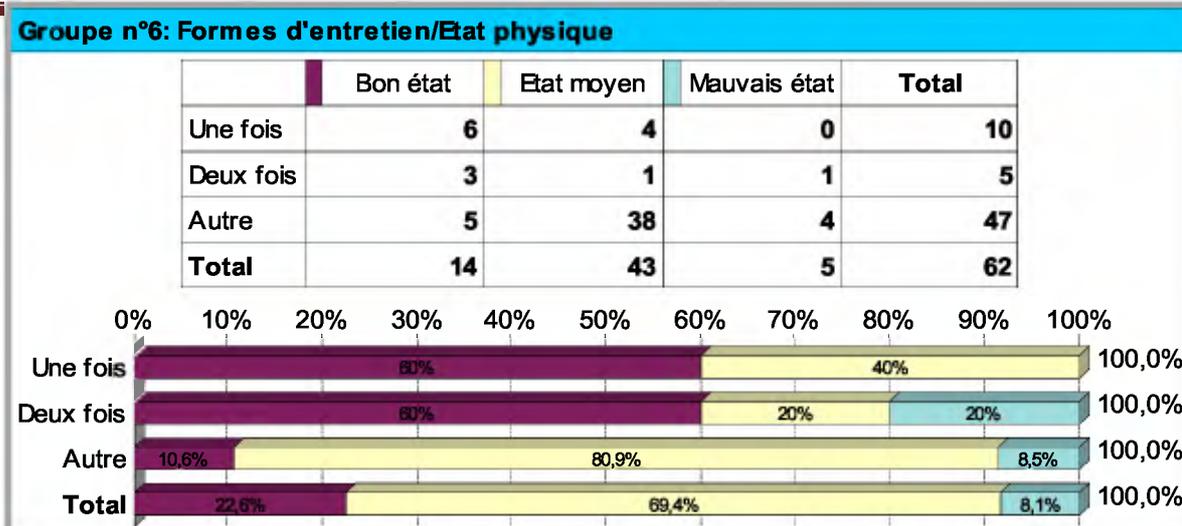
Dans l'ensemble, **45.5%** des maisons non entretenues présentent un mauvais état et **54.5%** un état moyen ; par contre les bâtisses qui sont entretenues par leurs propriétaires se présentent comme suit : **22.6%** en bon état, **69.4%** en état moyen et seulement **8%** en mauvais état.

Formes d'entretien/état physique :

Ce tri croisé entre la forme d'entretien et l'état physique de la bâtisse à pour but d'éclairer un résultat du tableau précédent (malgré les opérations d'entretien, quelques maisons coloniales présentent un mauvais état de conservation).

A la question : est-ce-que la forme d'entretien influe sur l'état physique ? On constate qu' une grande partie (**60%**) des maisons entretenues une fois par ans présentent un bon état et **40%** un état moyen, tandis que les maisons entretenues une fois par deux ans elles sont soit en : bon état (**60%**), en état moyen (**20%**) ou en mauvais état (**20%**). Enfin pour les propriétaires qui procèdent à d'autres formes d'entretiens, les résultats sont répartis comme suit : **80.9%** des maisons sont en état moyen, **10.64%** sont en bon état et enfin **8.64%** sont en mauvais état. Si on tient compte de ses résultats, on conclut que la forme ou la nature d'entretien influe sur l'état physique de la bâtisse

Chapitre VI : La phase d'enquête « résultats et analyses »



Grphe VI-29: la relation entre les formes d'entretien et l'état physique de la bâtisse

Source : auteur, logiciel sphinx, 2015.

En plus, les opérations d'entretien non étudiées et superficielles à l'exemple du revêtement des murs en mortier, revêtements des toitures en ciment, en PAX,..., dégradent l'état général de la bâtisse au lieu de l'améliorer.

Adresse/intention du propriétaire :

La vente ou la démolition d'une bâtisse coloniale dépend de plusieurs facteurs présentés auparavant (l'état physique, la situation familiale, la fonction,..., etc), mais l'emplacement de la maison (quartier commercial, quartier résidentiel,...) joue un rôle important dans cette équation.

Groupe n°8

	Rue Dr Frantz Fanon	Rue Abbas Laghror	Rue Zaouia Abd Medjid	Rue Ibn Badis	Rue Benz aoui Harkat	Rue 1 Nove mbre	Rue Abbassi Moub arek	Rue Kanouni Tayeb	Rue Must apha Ben Boulaid	Rue Maachi Moha med	Rue Omar Abdel baki	Rue Zidouni Amara	Rue 5 juillet	Rue Bough alem Moha med	Rue Farhet Abbas	Total
Vendre	2	4	3	3	3	1	2	2	1	3	0	2	1	1	1	29
Démolir	7	2	2	3	1	2	0	1	1	1	4	2	0	1	0	27
Total	9	6	5	6	4	3	2	3	2	4	4	4	1	2	1	56

Grphe VI-30: la relation entre l'adresse de la bâtisse et l'intention de son propriétaire

Source : auteur, logiciel sphinx, 2015.

En analysant les données ci-dessus, on constate que les propriétaires résidants dans des quartiers à caractère commercial à l'instar des rues Frantz Fanon, Omar Abde baki et celle du 1Novembre optent pour la démolition tandis que les habitants des quartiers résidentiels tels que la rue Benzaoui Herkat et Abbassi moubarek préfèrent la vente. Donc, la nature du quartier influe la décision du propriétaire.

II. Entrevue de recherche :

II.1. Définition :

Le Pr FARHI Abdallah a défini l'entrevue de recherche comme étant : « *une technique directe utilisée pour interroger des individus isolément, mais aussi, dans certain cas, des groupe, ce qui permet de prélever des remarques et des commentaires de façon plus riche que ne le permet par exemple un sondage ou un questionnaire. L'entrevue de recherche se déroule généralement en personne, dans un cadre discret, ou la personne interrogée se confiera plus facilement. L'intervieweur se présente avec un schéma de questions à aborder avec chaque enquête* ». (FARHI, A., 2012)

LONG Donald a donné une autre définition à cette technique : « *l'entrevue de recherche est une technique d'interrogation, on peut interroger un seul individu ou un groupe. Cette technique est souvent utilisée pour connaître un sujet encore inconnu ou pour approfondir un sujet méconnu. A travers ces rencontres surgiront des pistes de réflexion et des concepts qui pourront être soumis* ». (LONG, D., 2015)

ZARINPOUSH et EASWARAMOORTHY ont défini l'entrevue de recherche tout simplement comme : « *un entretien destiné à obtenir des renseignements, dans une entrevue de recherche, il y a un intervieweur, la personne qui coordonne le déroulement de la conversation et pose les questions, et l'interviewé, la personne qui y répond. Les entrevues peuvent se dérouler en personne ou par téléphone, internet est un autre outil de plus en plus utilisé* ». (ZARINPOUSH, F., EASWARAMOORTHY, M., 2006)

II.2. L'élaboration du schéma d'entrevue :

Dans le but de rassembler le maximum de données et d'informations concernant notre recherche et en même temps, de vérifier nos hypothèses, nous avons jugé utile d'associer une deuxième technique d'investigation (entrevue de recherche) à la première technique employée (le questionnaire).

Cette fois, l'entrevue de recherche est destinée aux responsables de l'A.P.C, du Wilaya, de la Daïra, mais aussi aux artistes et aux personnalités culturelles de la ville d'Ain Beida. Le schéma d'entrevue a été structuré en trois volets précédés par quelques questions générales, des questions sur : l'état général du centre-ville, les transformations, le commerce, etc. le premier volet de questions est adressé aux responsables de l'A.P.C d'Ain Beida (responsables actuels et anciens), le deuxième volet est attribué au bureau des élections et des associations au niveau de la wilaya d'Oum El Bouaghi et enfin le dernier volet est réservé aux artistes et aux personnalités culturelles de la ville.

Chapitre VI : La phase d'enquête « résultats et analyses »

Concept	Dimension	indicateur	variable	Question/schéma d'entrevue
Sensibilisation	Physique	Absence des associations et du mouvement associatif.	Associations Manifestations	<p>-Avez-vous procédé à des actions de sensibilisations (créations des associations, manifestations, contact direct avec les habitants,..., etc.</p> <p>-Avez-vous l'intention d'organiser (dans le futur proche) des journées de sensibilisation et des manifestations pour présenter ce patrimoine historique de la ville ?</p> <p>-Quel est le nombre réel des associations actives dans la ville d'Ain Beida ?</p> <p>-Existe-il des associations pour la préservation du bâti colonial? Lesquelles?</p> <p>-Comment expliquez-vous le manque des associations qui s'intéressent au patrimoine ?</p>
Indifférence du pouvoir public	Physique	<p>-Absence des lois pour la préservation du bâti colonial.</p> <p>-Opérations de restauration incontrôlées.</p> <p>- Absence des plans, livres et documents.</p>	Restauration Réhabilitation Préservation Sauvegarde Lois Archives	<p>-Le centre-ville historique d'Ain Beida est-il classé patrimoine ?</p> <p>Quelles étaient les actions entreprises pour le sauvegarder ?</p> <p>-D'après-vous pourquoi il n'ya jamais eu d'action pour le classer et/ou sauvegarder ?</p> <p>-Après plusieurs décennies de mépris, le colonial reprend ses droits en tant que patrimoine national ; Qu'en pensez-vous ?</p> <p>-En quelques mots, comment pourriez-vous résumer l'opération de la délivrance des permis de construire/ permis de démolir ?</p> <p>-Est-ce-que vous-avez prévu des opérations pour la préservation du centre-ville (restauration, réhabilitation, rénovation,..., etc.) ?</p> <p>-Dans le service des archives de l'A.P.C, existe-t-il des documents de la période coloniale ?</p> <p>-Comment expliquez-vous le manque d'intérêt de la part des artistes et intellectuels de la ville par rapport au patrimoine colonial bâti ?</p>

Tableau VI-02 : deuxième partie de l'analyse conceptuelle/ Source : auteur, 2015.

Il faut préciser aussi que les questions du schéma d'entrevue sont tirées des concepts de la recherche (voir le tableau ci-dessus).

II. 3-Déroulement de l'entrevue de recherche :

Quelques mois après la phase du questionnaire, nous avons commencé en **Octobre 2014**, la deuxième partie de l'enquête 'enquête par entrevue de recherche', elle est adressée aux responsables locaux (A.P.C, Daïra, Wilaya) et aux artistes et hommes de culture de cette ville.

II. 3.a- Choix de l'échantillon :

Le choix des personnes interviewées est dicté en quelque sorte par le processus de l'analyse conceptuelle. (Voir le schéma ci-dessous).

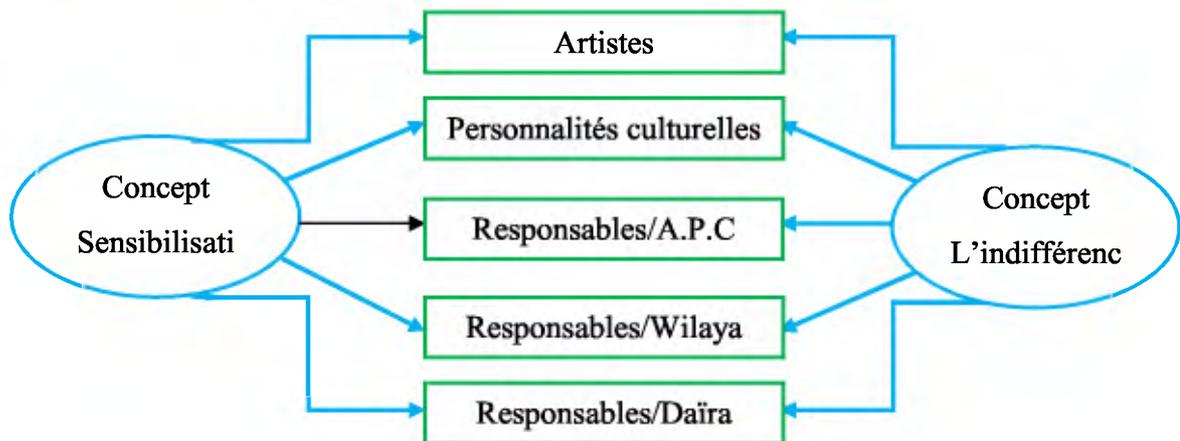


Schéma VI-03 : le choix de l'échantillon des personnes interviewées/source : auteur, 2014.

II. 3.b-Difficultés rencontrées :

Lors de cette deuxième phase d'investigation, nous étions confrontées à quelques contraintes à l'exemple de ; l'absence quotidienne des responsables, les journées de réceptions, niveau culturel de quelques uns, etc.

II. 4-Résultat global :

Malgré toutes les difficultés citées auparavant, nous avons réussi à interviewer toutes les personnes ciblées¹² au début de cette opération dont : deux grand artistes de la ville, trois personnalités culturelles, deux anciens responsables (Ancien maire de la ville ; Ancien secrétaire général de la Daïra), cinq responsables actuels (le maire actuel de la ville, directeur technique, chef du service technique, chef du service d'archives et le Directeur du bureau des élections et des associations).

¹² La liste de toutes les personnes interviewées (nom, prénom, poste occupé) est dans les annexes.

II.5-Traitement des données de l'entrevue de recherche :

Durant cette phase de recherche on s'intéresse à l'analyse des données qualitatives provenant de l'entrevue de recherche. Quand on prélève des données de cette nature, il est tout aussi nécessaire d'en réduire la masse et d'en trouver une forme de présentation. (ANGERS, M., 2009).

A l'image de toutes les recherches scientifiques et architecturales faites auparavant, nous choisissons pour analyser les données de cette entrevue de recherche un outil bien déterminé qui est *l'analyse de contenu*.

Analyse de contenu :

II.5.a-Définition :

Analyse de contenu est un outil de recherche et d'analyse qui consiste à lire tout le corpus pour repérer ce qui a été dit, le noter, et rendre compte de manière quantitative des idées clés ou thèmes développés dans le texte. (NEGURA, L., 2006).

Elle est définie par BARDIN comme : « un ensemble de techniques d'analyse des communications visant, par des procédures systématiques et objectives de description du contenu des énoncés, à obtenir des indicateurs permettant l'inférence de connaissances relatives aux conditions de production/réception (variables inférées) de ces énoncés » (BARDIN, L., 1977).

L'analyse de contenu est définie aussi par BERELSON.B comme : « une technique de recherche pour la description objective, systématique et quantitative du contenu manifeste des communications, ayant pour but de les interpréter » (BERELSON, B., 1952).

II.5.b-Types d'analyse de contenu :

Selon MUCCHIELLI, il existe trois modes d'analyse de contenu : L'analyse logico-esthétique¹³, l'analyse sémantique structurale¹⁴ et enfin l'analyse logico-sémantique¹⁵. Pour notre recherche, nous avons choisi le troisième type : l'analyse thématique catégorielle (l'analyse logico-esthétique), qui permet encore une fois selon MUCCHIELLI de déterminer les thèmes développés dans les discours ; pour réaliser cette tâche, on procède en deux étapes : la détermination des unités significatives et leurs catégorisations. (MUCCHIELLI, R., 2006).

¹³ Qui étudie la structure du discours en relation avec ses effets de sens.

¹⁴ Qui tend à définir le champ des significations d'un objet dans un ensemble cohérent donné.

¹⁵ Qui s'en tient au contenu manifeste, ne considérant que le signifié immédiat.

II.5.c-Choix du type d'analyse :

Le choix de l'analyse thématique catégorielle pour analyser les données du schéma d'entrevue est justifié par nombreux aspects, parmi-eux :

- ✓ Dégager à partir des documents un maximum d'informations.
- ✓ La nature de l'enquête elle-même qui consiste à associer deux techniques de recherche : le questionnaire et l'entrevue de recherche.
- ✓ L'élaboration du schéma d'entrevue en plusieurs volets, ce qui explique ce choix de cette analyse manuelle.

II.5.d- La représentation visuelle :

Les données du schéma d'entrevue doit être aussi représentées sous forme visuelle et pour cela nous avons crée un tableau (une grille thématique) constitué de quatre colonnes : la première colonne regroupe les variables tirées de l'analyse conceptuelle, une autre qui présente l'appréciation des personnes interviewées (appréciation négative et positive), une troisième colonne pour les référence avec un codage¹⁶ et une dernière colonne pour les observations primaires des résultats. Cette grille thématique permet d'établir la liste des contenus, faits, idées et opinions présents dans le texte, mais elle doit également rendre compte des connaissances de l'analyste sur ce qu'il s'attend à trouver dans le texte et les théories qui peuvent s'y appliquer. (SURISTAT, 2015).

Il faut dire aussi que l'organisation générale du schéma d'entrevue (quatre volets de questions) a orienté en quelque sorte notre analyse thématique catégorielle en réalisant une analyse propre pour chaque volet de questions, cette démarche permettra de mener des investigations beaucoup plus approfondies et rigoureuses que les impressions dégagées par une simple lecture du texte. En plus, nous avons jugé utile d'utiliser une sorte de codage en couleur¹⁷ qui permettra de relier chaque unité significative à leur propre variable.

II.5.d.1- Analyse du volet de questions générales :

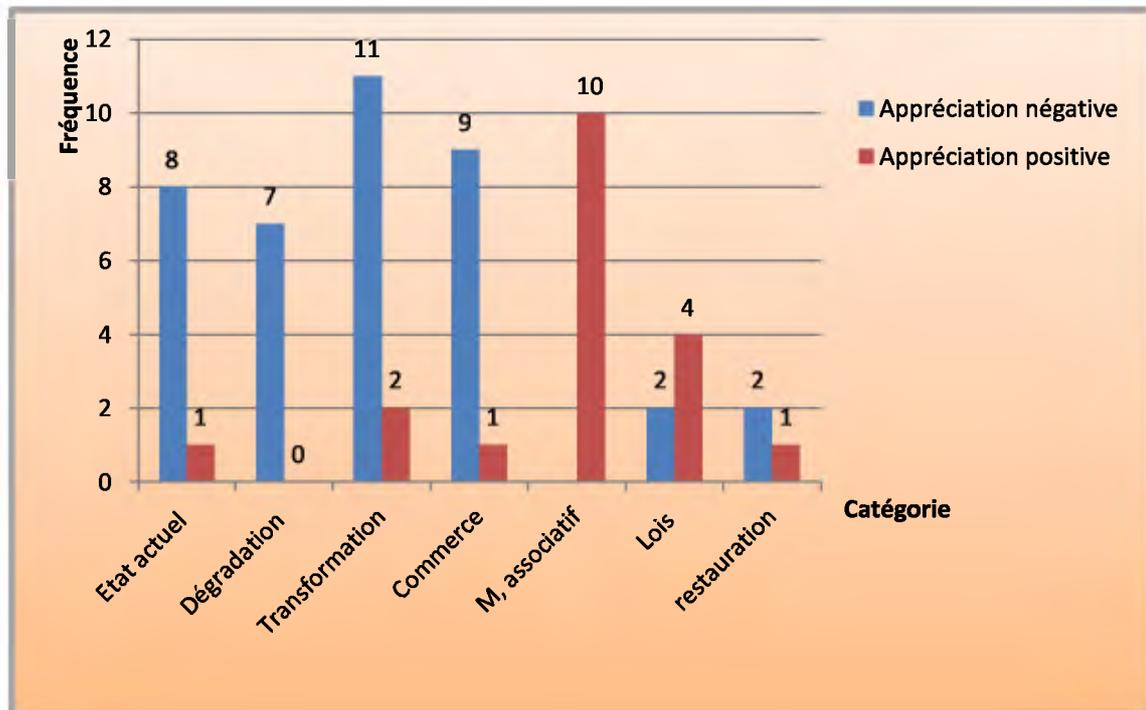
On s'intéresse dans cette première partie à l'analyse des données tirées des 12 personnes interviewées lors de cette enquête. Pour cette analyse, on note la présence de sept (07) catégories de variables, dont: état actuel, dégradation physique et intervention non étudiée, transformation, commerce, mouvement associatif, lois pour la préservation du bâti colonial et enfin opérations de restauration non contrôlées, les catégories de ce volet sont tirées directement de l'analyse conceptuelle. (Voir l'analyse dans les annexes)

¹⁶ Un codage qui combine le positionnement de la question dans le schéma d'entrevue avec le numéro de la personne sur la liste des personnes interviewées (la liste est dans les annexes).

¹⁷ Utiliser des couleurs distinctes pour isoler des phrases ou des passages.

c o d e	Catégories	Fréquences				Références	Observations
		Appréciation négative	Total	Appréciation positive	Total		
	Etat actuel	1; 1; 1; 1; 1; 1; 1; 1;	08	1;	01	A.1; C.1.1; D.1; F.1; G.1; H.1; I.1; J.1, K.1;	Sur l'ensemble des personnes interviewées, 08 personnes ont une appréciation négative et 02 personnes ont une appréciation positive sur l'état du centre-ville
	Dégradation physique / intervention non étudiée	1; 1; 1; 1; 1; 1; 1;	07			A.1.1; B.1.1; D.1.1; G.1.1; I.1.1; J.1.1; K.1.1;	07 personnes sur 12 ont une appréciation négative sur la dégradation physique.
	Transformations	1; 1; 1; 1; 1; 1; 1; 1; 1; 1; 1;	11	1; 1;	02	A.1.2; B.1.2; C.1; C.1.2; D.1.2; E.1; E.1.1; F.1.2; G.1.2; H.1.2; I.1.2; J.1.2; k.1.2;	Les fréquences sont réparties comme suit : 11 appréciations négatives et 02 appréciations positives.
	Commerce	1; 1; 1; 1; 1; 1; 1; 1; 1;	09	1;	01	A.1.3; B.1.3; C.1.3; D.1.3; F.1.3; G.1.3; H.1.3; I.1.3; J.1.3; K.1.3;	05 personnes ont une appréciation négative et une seule personne a une appréciation positive sur le commerce.
	Mouvement associatif			1; 1; 1; 1; 1; 1; 1; 1; 1; 1;	10	A.2; B.2; C.2; D.2; E.2; F.2; G.2; I.2; K.2; L.2;	Absence des appréciations négatives pour cette catégorie
	Lois pour la préservation du bâti colonial	1; 1;	02	1; 1; 1; 1;	04	A.1.1; B.1; C.2; D.2; G.2; H.2;	Concernant cette catégorie, on note la présence de deux appréciations négatives et de quatre appréciations positives.
	Opérations de restauration incontrôlées	1; 1;	02	1;	01	G.1; I.1; K.2;	Pour les opérations de restauration incontrôlées : 02 personnes présentent une appréciation négative et une seule personne présente une appréciation positive.

Tableau VI-03 : Première partie de l'analyse thématique catégorielle (volet des questions générales)/ Source : auteur, 2015.



Graph VI-31: Fréquences des différentes catégories du volet de questions générales

Source : auteur, 2015

La première remarque qu'on peut faire sur le graphe ci-dessus, c'est que les fréquences se diffèrent d'une catégorie à une autre et la même chose pour les appréciations positives et négatives ; la deuxième remarque c'est que le nombre des appréciations négatives est plus grand que le nombre des appréciations positives (39 appréciations négatives pour 19 appréciations positives) et enfin dans quelques cas, on note l'absence complète des appréciations négatives et positives.

Analyse :

Etat actuel :

Sur l'ensemble des 12 documents, cette variable est citée neuf (09) fois dont : 08 appréciations négatives et une appréciation positive ; plusieurs unités significatives utilisées par les personnes interviewées pour décrire l'état actuel du centre-ville d'Ain Beida à l'exemple : *dégradé, mauvais état, en dégradation, etc.* Ces appréciations reflètent vraiment l'état actuel du centre-ville et elles appuient aussi les résultats du questionnaire et de la phase du diagnostic préliminaire qui ont montré cette grande dégradation.

Dégradation physique / intervention non étudiée :

Pour cette deuxième catégorie, on note la présence de sept (07) appréciations négatives et l'absence des appréciations positives, parmi les passages significatifs relatifs à cette catégorie on a : « *l'intervention non étudiée est la cause principale de sa dégradation* », « عدم الاهتمام و المحافظة أدى إلى »

« تدهور البنايات و المنشأة », « une grande dégradation » ; les personnes interviewées parlent d'une grande dégradation physique des anciennes bâtisses coloniales et ils relient ça à plusieurs facteurs parmi eux l'intervention non étudiée.

Si on croise les résultats des deux catégories précédentes, on conclut par le biais des nombreuses appréciations négatives que le centre-ville colonial d'Ain Beida présente une dégradation remarquable sur tous les niveaux.

Transformation:

Cette variable est citée 13 fois sur l'ensemble des questions générales, elle se repartie en : 11 appréciations négatives et 02 appréciations positives ; concernant cette troisième question sur les transformations la plupart des individus questionnés pensent que cette transformation est anormal : *évolution anormale, تغيير همجي, c'est anormal, ..., etc.* Parmi les unités significatives qui présentent l'opinion des personnes interviewées sur les transformations qui ont touché le centre-ville, on cite : *mauvaise transformation, vandalisme, les transformations n'ont pas respecté le tissu urbain et l'architecture originelle, ... ; etc.* la pluparts des gens questionnés trouvent cette transformation du centre-ville anormale et ils pensent qu'elle participe à sa défiguration.

Commerce:

Concernant cette troisième question ^(1.3), les avis des personnes interrogées se partagent entre 09 appréciations négatives et 01 seule appréciation positive, cela veut dire que 09 personnes croient que le commerce est le facteur de transformation le plus visible dans le paysage du centre-ville colonial d'Ain Beida. Si on croise cette catégorie avec la précédente, on conclut que le commerce est l'une des faces principales de cette transformation et de cette mutation, en plus, les résultats du questionnaire ont montré aussi que le commerce est l'une des causes principales des transformations (20.2%)¹⁸ et de la démolition des anciennes bâtisses coloniales (64.9%)¹⁹.

Mouvement associatif:

Pour cette catégorie, on note pour la première fois l'absence des appréciations négatives, car les personnes interviewées proposent le mouvement associatif comme l'une des solutions pour sauver le centre-ville, parmi les expressions utilisées : « *instaurer des compagnes de sensibilisation* ^{A.2} », « *création des associations* ^{D.2} », « *organiser des expositions de photos* ^{F.2} », etc. Une grande partie des personnes questionnées parlent de l'absence des associations pour la préservation du bâti colonial et Mr DIAR. Houssine²⁰ confirme cette information dans sa réponse dans le deuxième

¹⁸ Le tri à plat (but de la transformation, questionnaire).

¹⁹ Le tri à plat (raison(s) de la démolition, questionnaire).

²⁰ Directeur du bureau des élections et des associations (wilaya d'Oum El Bouaghi).

Chapitre VI : La phase d'enquête « résultats et analyses »

volet de questions : « في الحقيقة لا توجد جمعية مختصة في هذا المجال ^{G.II.2} » et il relie ça au manque de la sensibilisation et aux problèmes de la vie quotidienne qui éloignent en quelque sorte les habitants du mouvement associatif.

Lois pour la préservation du bâti colonial:

Pour cette variable, les fréquences sont réparties comme suit : 02 appréciations négatives et 04 appréciations positives. Toujours, dans les réponses des personnes interviewées, on note la présence de quelques unités significatives relatives à cette catégorie, parmi-elles : « *création des lois* ^{C.2} », « *besoin d'une législation* ^{H.2} », « *المطالبة بالتدخل الرسمي للسلطات المعنية* ^{G.2} », ..., etc. Une grande partie des individus interrogés dont des responsables affirment l'absence des lois et législations pour la préservation et la sauvegarde du bâti colonial.

Si on croise les données de cette catégorie avec la présidente, on voit clairement que les gens questionnés associent toujours la création des associations à la création des lois et ils les proposent comme solution pour sauver ce qui reste du centre-ville colonial.

Opération de restaurations incontrôlées:

Cette variable a le taux de fréquence le plus faible (03 fois) repartit en 02 appréciations négatives et 01 appréciation positive, les unités significatives utilisées sont : « *عدم الاهتمام و المحافظة بالصيانة و الترميم* ^{G.1} », « *faute de restauration adéquate* ^{L.1} », « *la restauration des édifices (hôtel de finances, marché couvert, ...)* ^{K.1} ». Les réponses des personnes interviewées s'accordent avec les premiers résultats de la phase d'enquête sur terrain, qui a montré que les opérations de restaurations et de réhabilitations des anciennes bâtisses coloniales étaient à la fois mal étudiées, mal organisées et superficielles²¹.

II.5.d.2-Analyse du volet I : destiné aux responsables de l'A.P.C, Daïra, U.R.B.A.C.O :

On s'intéresse dans cette partie du travail à l'analyse des données tirées des réponses des responsables (anciens et actuels).

Anciens responsables :

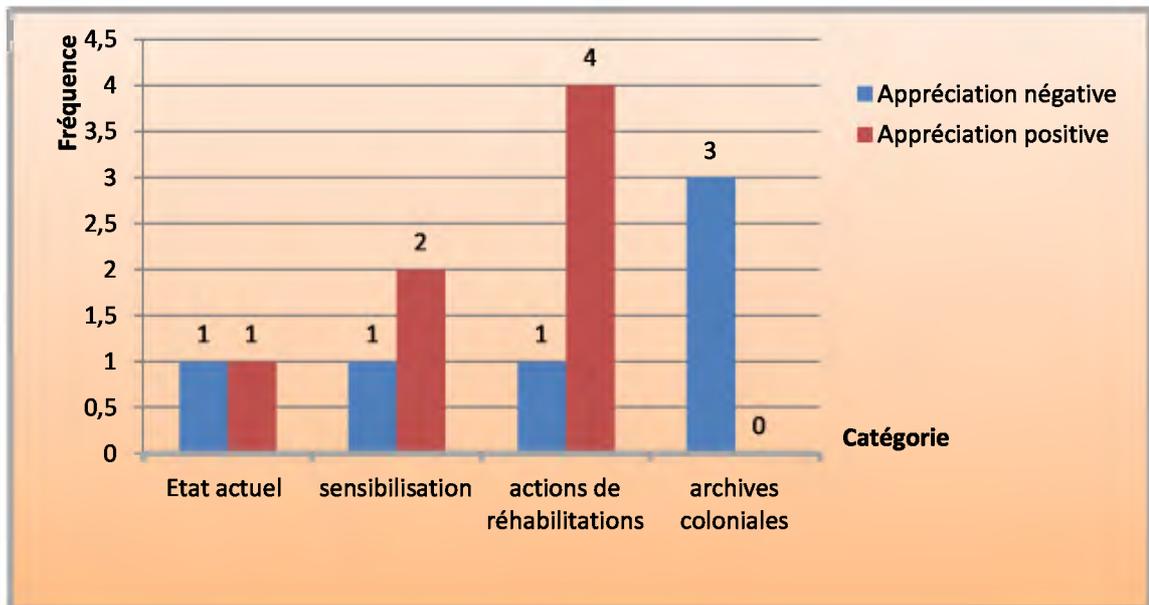
Pour cette partie d'enquête, 03 anciens responsables ont répondu à notre schéma d'entrevue dont : l'ancien maire de la ville d'Ain Beida, l'ancien secrétaire général de la Daïra et enfin un ancien directeur technique. Pour cette première analyse, on note la présence de 04 catégories de variables : état actuel dégradé, sensibilisation, actions de réhabilitations et de sauvegardes et enfin archives coloniales, les catégories ci-dessus sont tirées directement de l'analyse conceptuelle. (Voir l'analyse dans les annexes)

²¹ Exemple d'une bâtisse coloniale réhabilitée/restaurée, chapitre IV.

c o d e	Catégories	Fréquences				Références	Observations
		Appréciation negative	Total	Appréciation positive	Total		
	Etat actuel dégradé	1 ;	01	1 ;	01	E.I.1.a ; F.I.1.a ;	les avis des personnes interviewées se partagent entre : 01 appréciation négatives et 01 appréciation positives.
	Sensibilisation	1 ;	01	1 ; 1 ;	02	J.I.1.c ; F.I.1.b ; F.I.1.c ;	Pour la catégorie de la sensibilisation, on note la présence de 02 appréciations positives et une appréciation négative
	Actions de réhabilitations restauration et sauvegarde.	1 ;	01	1 ; 1 ; 1 ; 1 ;	04	J.I.1.b ; E.I.1.b ; E.I.1.b ; E.I.1.c ;	04 appréciations positives et appréciation négative pour cette catégorie
	Archives coloniales	1 ; 1 ; 1 ;	03			E.I.1.d ; F.I.1.d ; J.I.1.d ;	L'observation qu'on peut faire pour cette catégorie, c'est l'absence des appréciations positive et la présence de 03 appréciations négatives.

Tableau VI-04 : deuxième partie de l'analyse thématique catégorielle (volet destiné aux responsable 'anciens responsables')

Source : auteur, 2015.



Graphe VI-32: Fréquences des différentes catégories du volet destiné aux responsables

Source : auteur, 2015

La même remarque pour le graphe de ce volet, les fréquences se diffèrent d'une catégorie à une autre à l'image des appréciations.

Analyse :

Etat actuel dégradé :

Sur l'ensemble des trois personnes interviewées sur l'état du centre-ville colonial d'Ain Beida à cette époque, une personne présente une appréciation positive tandis qu'une autre personne présente une appréciation négative ; mais le point qui relie toutes les réponses c'est que le centre-ville était mieux entretenu qu'aujourd'hui.

Sensibilisation :

Pour cette catégorie, on note la présence de 02 appréciations positives et 01 appréciation négative, on trouve plusieurs unités significatives relatives à cette catégorie dans les réponses des gens interrogés, à l'exemple : « *des expositions de photos, même des personnages....* », « *sensibilisation* », etc. En plus, certains responsables confirment qu'ils ont organisé des manifestations et des journées de sensibilisation dans le passé dans le but de présenter et de sauvegarder le bâti colonial.

Actions de réhabilitations, restaurations et de sauvegardes :

Concernant cette catégorie, on compte 04 appréciations positives et une appréciation négative ; les responsables ont beaucoup parlé de la réhabilitation et la restauration à travers des expressions telles

que : « réaménagent des sites culturels ^{E.I.1.c} », « entreprendre des réfections 1 fois par ans ^{J.I.1.b} », « inventaire des biens de l'état ^{E.I.1.b} », « rendre les bâtisses patrimoine A.P.C ^{E.I.1.b} », etc.

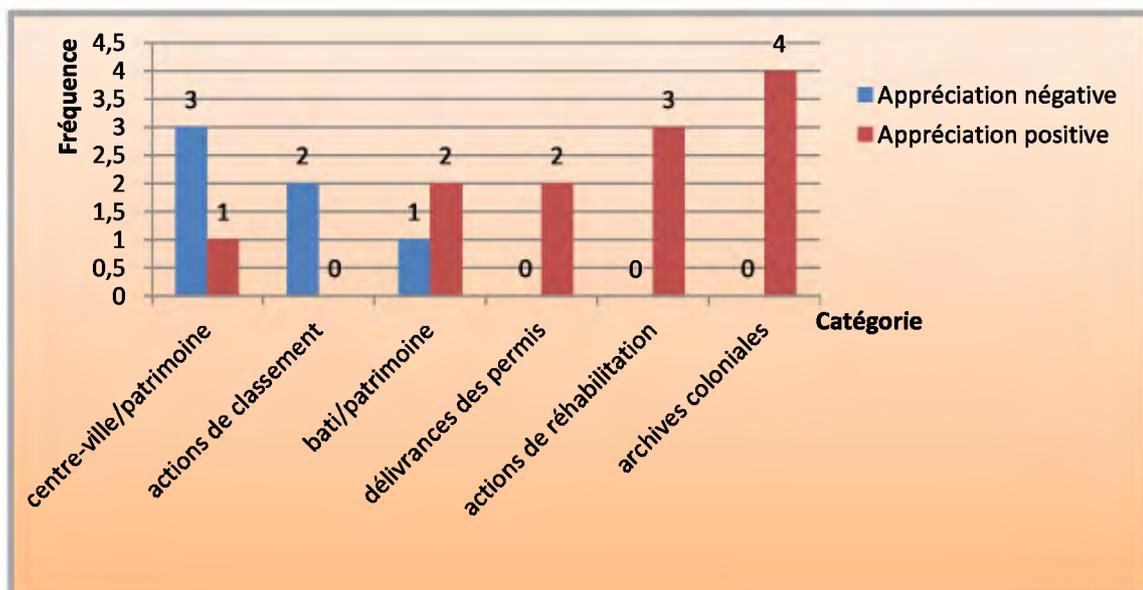
Si on croise les résultats de cette catégorie avec la précédente, on conclut que les responsables ont organisé durant leurs mandats des actions de réhabilitations et de sauvegarde.

Archives coloniales :

Pour la première fois les responsables sont mis d'accord sur l'absence des archives coloniales avec trois appréciations négatives, ils confirment dans leurs réponses que les archives ont disparu brusquement au cours des années 80 suite aux intempéries, au manque d'entretien et aux actes de vandalisme.

Responsables actuels :

Pour cette partie d'enquête, 04 responsables de l'A.P.C d'Ain Beida ont répondu à notre entrevue : le maire actuel de la ville, le directeur technique, le chef du service technique et enfin le chef du service des archives. Pour cette analyse, on note la présence de 06 catégories de variables : centre-ville/patrimoine, actions de classement et de sauvegarde du centre-ville coloniales, bâti colonial/patrimoine national, délivrance du permis de construire/permis de démolir, actions de restaurations et de réhabilitation et enfin les archives coloniales, ces derniers sont tirées de l'analyse conceptuelle. (Voir l'analyse dans les annexes)



Graphe VI-33: Fréquences des différentes catégories du volet destiné aux responsables

Source : auteur, 2015

La remarque qu'on peut faire sur le graphe ci-dessus, c'est l'absence des appréciations négatives et positives dans plusieurs catégories, car, les responsables interviewés partagent le même avis sur quelques points.

c o d e	Catégories	Fréquences				Références	Observations
		Appréciation négative	Total	Appréciation positive	Total		
	Centre-ville/patrimoine	1; 1; 1;	03	1;	01	A.1.2.a; B.1.2.a; C.1.2.a; D.1.2.a;	Sur l'ensemble des responsables interviewés, 03 personnes ont une appréciation négative et 01 personne a une appréciation positive sur cette catégorie
	Actions de classement et de sauvegarde du centre-ville.	1; 1;	02			A.1.2.b; C.1.2.b;	Absence des appréciations positives pour cette catégorie
	Bâti colonial / patrimoine national	1;	01	1; 1;	02	C.1.2.c; A.1.2.c; B.1.2.c;	Les fréquences sont réparties comme suit 02 appréciations positives et une appréciation négative.
	Délivrance du permis de construire / permis de démolir.			1; 1;	02	A.1.2.d; D.1.2.d;	Absence des appréciations négatives pour cette catégorie
	Actions de réhabilitation et de restauration.			1; 1; 1;	03	A.1.2.e; B.1.2.e; D.1.2.f;	L'observation qu'on peut faire pour cette catégorie, c'est l'absence des appréciations négatives et la présence de 03 appréciations positives.
	Archives coloniales			1; 1; 1; 1;	04	A.1.2.f; B.1.2.f; C.1.2.f; D.1.2.f;	Concernant cette catégorie, on note la présence de 04 appréciations négatives.

Tableau VI-05 : troisième partie de l'analyse thématique catégorielle (volet destiné aux responsable 'responsables actuels')

Source : auteur, 2015.

Centre-ville/patrimoine :

Pour cette première catégorie, on note la présence de 03 appréciations négatives et 01 appréciation positive. A partir des réponses de plusieurs responsables, on conclut que le centre-ville colonial d'Ain Beida n'est pas classé en tant que patrimoine national jusqu'à ce jour.

Actions de classement et de sauvegarde du centre-ville :

Concernant cette deuxième question, on note la présence de 02 appréciations négatives ; selon les réponses des responsables ce problème leurs dépasse « *un problème national* ^{A.I.2.b} » comme l'explique le maire de la ville dans sa réponse.

Si on compare les réponses des anciens et des nouveaux responsables sur le même sujet, on voit que les anciens responsables ont organisé durant leurs mandats des actions et des tentatives pour le classement et pour la sauvegarde du centre-ville.

Bâti colonial/patrimoine national :

Pour cette troisième catégorie concernant l'avenir du bâti colonial d'Ain Beida, les appréciations des personnes questionnées se répartissent en 02 appréciations positives et 01 appréciation négative, plusieurs sont les unités significatives utilisées dans les réponses des responsables, à l'exemple : « *une richesse inestimable et il représente l'histoire* ^{B.I.2.c} », « *le bâti colonial ne fait que s'imposer* ^{A.I.2.c} », ..., etc.

Si on croise les résultats de cette catégorie avec la précédente, on trouve que les responsables ont affirmé l'importance du bâti colonial en tant qu'une partie de l'histoire de la ville mais qu'ils ne trouvent aucun moyen d'agir pour le moment.

Délivrance du permis de construire/permis de démolir :

On note la présence de 02 appréciations positive pour cette variable, les deux responsables (le maire et le chef du service technique) de cette opération de délivrance de permis de construire/permis de démolir affirment que l'opération est la même que se soit la nature de la bâtisse (coloniale ou non).

Actions de réhabilitation et de restauration :

Pour cette catégorie, on note la présence de 03 appréciations positives qui reflètent les réponses des responsables, ces derniers affirment le début et le commencement de quelques opérations comme : la réhabilitation de la salle des fêtes 'El Nasr', en plus, le maire a parlé aussi de quelques opérations programmées dans le futur proche (travaux pour la réhabilitation des écoles).

Chapitre VI : La phase d'enquête « résultats et analyses »

si on croise ce dernier résultat avec d'un côté les données des catégories précédentes (dégradation physique et intervention non étudiée, opérations de restauration non incontrôlées) et d'un autre côté avec les résultats de l'enquête directe sur terrain, on conclut qu'ils existent (existaient) des opérations de restauration et de réhabilitation, mais elles sont mal organisées et non étudiées.

Archives coloniales :

Les responsables sont mit d'accord sur l'existence de quelques archives coloniales au niveau de l'A.P.C, les archives se résument en quelques plans d'équipements (école des filles, école des garçons, la salle des fêtes et l'hôpital militaire) et en quelques cartes²²

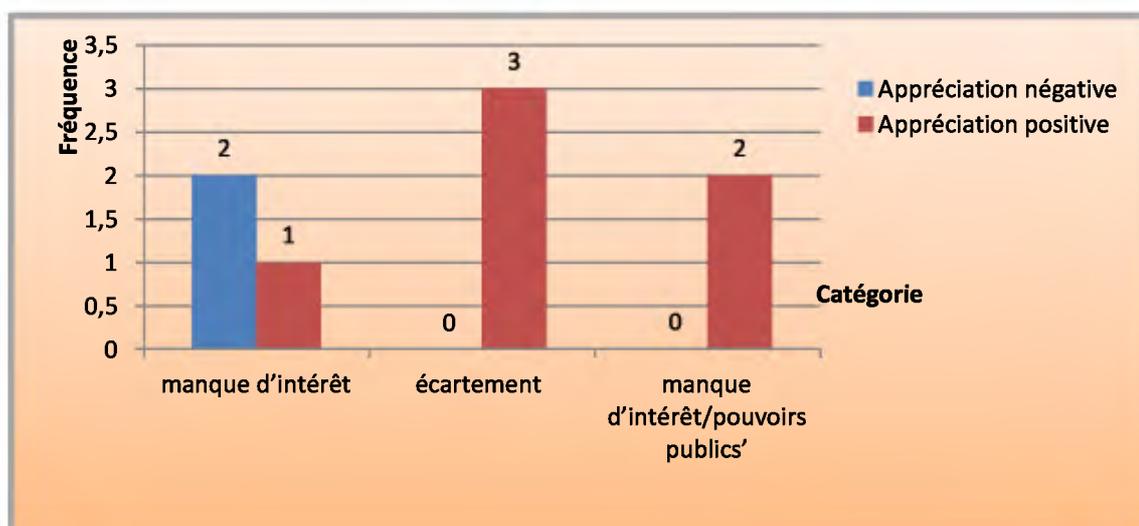
II.5.d.2-Analyse volet II : destiné au bureau des associations de la wilaya d'Oum El Bouaghi

Pour ce volet de questions, nous avons interviewé le directeur du bureau des associations au niveau de la wilaya d'Oum El Bouaghi, qui confirme l'absence des associations pour la préservation et la sauvegarde du bâti colonial au niveau de la ville d'Ain Beida et il relie ça au manque de la sensibilisation et aux problèmes de la vie quotidienne.

Les informations ci-dessus confirment les résultats de l'enquête directe sur le terrain où nous avons remarqué l'absence des associations de ce genre.

II.5.d.3-Analyse du volet III : destiné aux artistes et aux personnalités culturelles de la ville :

On s'intéresse dans cette dernière partie à l'analyse des données provenant des réponses des artistes et des intellectuels. Notre analyse s'articule sur trois catégories : 'manque d'intérêt/artiste, intellectuel', 'écartement /artiste, intellectuel' et enfin 'le manque d'intérêt/pouvoirs publics', ces catégories sont tirées directement de l'analyse conceptuelle.



Graphe VI- 34: fréquences des différentes catégories du volet destiné aux artistes et aux intellectuels

Source : auteur, 2015

²² Plans trouvés lors d'une opération de recherche ordonnée par le maire en 2013.

c o d e	Catégories	Fréquences				Références	Observations
		Appréciation négative	Total	Appréciation positive	Total		
	Manque d'intérêt artistes et intellectuels	1 ; 1 ;	02	1 ;	01	H.III.1 ; I.III.1 ; K.I.1 ;	les avis des personnes interviewées se partagent entre : 02 appréciation négatives et 01 appréciation positives.
	Ecartement des artistes et intellectuels			1 ; 1 ; 1 ;	03	L.III.1 ; H.III.1 ; I.III.1 ;	Pour cette catégorie, on note l'absence des appréciations négatives et la présence de 03 appréciations positives.
	Manque d'intérêt des pouvoirs publics			1 ; 1 ;	02	I.III.4 ; L.III.4 ;	L'observation qu'on peut faire pour cette catégorie, c'est l'absence des appréciations négatives et la présence de 02 appréciations positives.

Tableau VI-06 : Dernière partie de l'analyse thématique catégorielle (volet des destinés aux artistes et aux intellectuels)

Source : auteur, 2015.

Analyse :

Manque d'intérêt des artistes et des intellectuels :

Pour cette première catégorie, les appréciations sont réparties en 02 appréciations négatives et une appréciation positive, les personnes interviewées ne relient pas la situation actuelle à leurs manques d'intérêt pour le bâti colonial, mais plutôt à d'autres facteurs qu'ils l'empêchent d'agir.

Ecartement des artistes et des personnalités culturelles :

Les personnalités interviewées sont d'accord que les pratiques utilisées par les responsables et par les décideurs (écartement, marginalisation, éloignement, etc.) lors de la prise des décisions concernant l'avenir de quelques bâtisses coloniales est l'une des causes principales de cette situation, on peut voir ça dans leurs réponses: « la négligence et l'écartement de cette catégorie », « les artistes trop marginalisés », etc.

Manque d'intérêt des pouvoirs publics :

Les artistes et les intellectuels interrogés partagent le même avis sur la responsabilité des pouvoirs publics (le maire, les élus, les décideurs, etc.) de la situation actuelle du centre-ville colonial d'Ain Beida par leurs manque d'intérêt et par leurs mauvaise gestion.

Conclusion :

Cette analyse approfondie des données issues du questionnaire et de l'entrevue de recherche nous a révélé l'existence de divers facteurs¹ qui sont les sources génératrices du phénomène de mutation, en plus, grâce à cette analyse nous avons pu identifier les différentes formes¹ de mutations du cadre bâti colonial.

Les réponses des personnes questionnées ou interviewées (propriétaires, anciens responsables, responsables actuels, personnalités culturelles, artistes, etc) reflètent l'état actuel de centre-ville d'Ain Beida qui a été présenté et mentionné dans les chapitres précédents, un espace marqué par une dégradation continue du bâti colonial et envahi par plusieurs formes de mutation urbaines et architecturale.

¹ Les causes et les formes de mutation seront présentées de façon plus détaillée dans le chapitre VII.

Chapitre VII

Le centre-ville d'Ain Beida, un espace en mutation

Introduction :

En plus de son état physique en déperissement¹, le centre-ville d'Ain Beida a connu une mutation remarquable dès le début des années 90², traduite par des multiples transformations du cadre bâti et par une modification du fonctionnement urbain.

Pour ce dernier chapitre, on va essayer de présenter les différentes formes de mutation à travers des exemples détaillés ; de montrer les causes et les origines de ses mutations et aussi d'exposer les impacts du phénomène sur le centre-ville et sur la ville dans sa globalité.

I. Les différentes formes de mutation :

Cette mutation du bâti colonial se manifeste sous les formes suivantes : une mutation physique qui englobe plusieurs types (mutation symbolique, mutation partielle et mutation complète), une mutation fonctionnelle (impact du commerce, changement de la fonction d'une bâtisse, etc.) et enfin une mutation sociale.

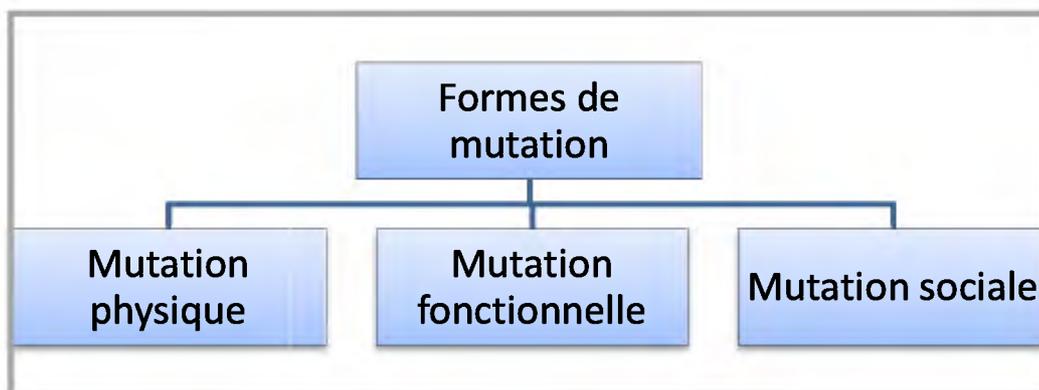


Schéma VII-01 : les différentes formes de mutation/ source : auteur, 2014.

La phase d'enquête nous a permis de saisir que certaines formes de mutation sont faciles à repérer, il suffit d'une observation directe ; pour d'autres, la détection est délicate, dans ce cas, une connaissance des lieux et une analyses approfondie de l'espace étudié semble nécessaire.

I.1. La mutation physique :

Au cours de cette dernière décennie, la mutation physique du bâti colonial est devenue plus apparente, accentuée par un nombre important de transformations. Lors du questionnaire et de l'enquête directe sur terrain, on a constaté que cette mutation physique se présente sous plusieurs formes :

¹ Voir le chapitre '4'.

² Selon le témoignage des habitants.

I.1.a. La mutation symbolique :

I.1.a.1. A l'extérieur de la bâtisse:

L'analyse des données du questionnaire montre que **73.61%**¹ des propriétaires des maisons coloniales ont procédé à plusieurs modifications symboliques à l'extérieur de leurs maisons, soit par : un revêtement de la façade, suppression d'une porte, suppression d'une fenêtre, étanchéité, etc.

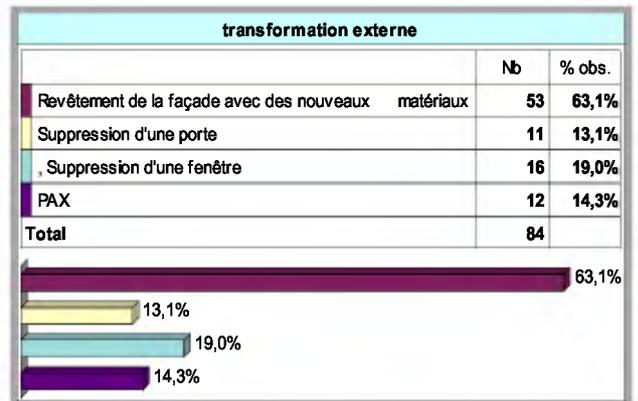
Revêtement de la façade:

Selon les réponses des personnes interviewées, la dégradation de l'ancien revêtement, due essentiellement à l'âge de la bâtisse, oblige le propriétaire à refaire la façade avec des nouveaux matériaux tels que : le mortier, faïence ou l'alucobande et c'est le cas de **63.1%**¹ des personnes questionnées.

Suppression d'une porte ou d'une fenêtre:

Le centre-ville d'Ain Beida ne compte quelques exemples de cette transformation, car sur l'ensemble des **84** propriétaires questionnés **11** seulement ont procédé à la suppression d'une porte et **16** à la suppression d'une fenêtre.

Dans la plupart des cas, cette action de suppression est le résultat d'une modification interne sur la conception des pièces, le résultat de la création d'un local commercial au niveau du rez-de-chaussée ou tout simplement pour une question de sécurité (maisons et immeubles abandonnés).



Graphe VII-01: Les transformations externes

Source : auteur, logiciel sphinx, 2015.



Photo VII-01: Revêtement de la façade avec du mortier

Source : auteur, 2014.



Photo VII-02: Suppression d'une porte et d'une fenêtre

Source : auteur, 2014.

¹ Résultats du questionnaire.

Revêtement de la toiture:

L'enquête auprès des habitants a montré aussi que la dégradation de la toiture par : le manque d'entretien, les conditions climatiques (grêle, neige), le manque de la main d'œuvre qualifiées et d'autres facteurs ont poussé les propriétaires à utiliser cette technique de revêtement en PAX¹, **14.3%** des propriétaires questionnées ont procédé à cette action de transformation, l'un de ces propriétaires nous a dit : « *je me suis débarrassé du problème d'infiltration d'eau, suite au revêtement de la toiture en PAX* »² .

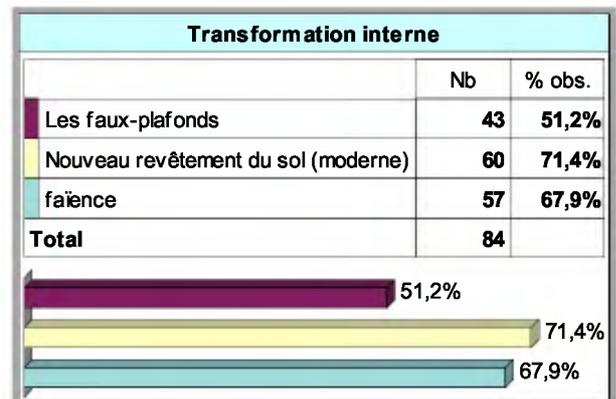


Photo VII-03: Revêtement de la toiture en PAX

Source : auteur, 2014.

I.1.a.2. A l'intérieur de la bâtisse:

Plus de **70%** des maisons visitées lors de l'enquête sur terrain présentent diverses modifications à l'intérieur, soit par l'ajout des faux-plafonds (**51, 2%**), d'un nouveau revêtement du sol (**71.4%**) ou par un revêtement des murs (faïence) avec un taux de **67.9%**.



Graphie VII-02: Les transformations internes

Source : auteur, logiciel sphinx, 2015.

Les faux-plafonds:

On note la présence des faux-plafonds dans une partie importante des maisons coloniales visitées (**51.2%**), dans la plupart des cas se sont des faux-plafonds en plâtre, mais il existe aussi des faux-plafonds en PVC ou même en bois pour quelques maisons.

Selon les réponses des propriétaires, les objectifs réels de cette transformation sont :



Photo VII-04: Maison coloniale avec des faux-plafond en plâtre

Source : auteur, 2014.

¹ PAX : Revêtement élastique d'étanchéité pour toiture

²Témoignage de monsieur Meziani, ancien habitant du centre-ville.

- ✓ Réduire la hauteur sous-plafond (pour faciliter l'entretien et diminuer le gaspillage énergétique).
- ✓ Le renouvellement et la modernisation de l'intérieur de la maison par l'installation des faux-plafonds.
- ✓ Le mauvais état des plafonds.

Revêtement du sol:

Cette transformation interne est pratiquée par un nombre important de propriétaires (71.4%), la dégradation de l'ancien pavage¹ est la cause principale de cette modification. Ce nouveau revêtement est réalisé avec plusieurs matériaux tels que : dalle de sol, monocouche, carrelage moderne, marbre pour des petites surfaces, etc.

Revêtement des murs:

Plus de 67% des propriétaires interviewés ont procédé à ce type de transformation pour plusieurs raisons, parmi-elles :

- ✓ la modernisation de l'intérieur de la maison.
- ✓ La dégradation importante des murs sous l'effet de la remonté capillaire et de l'humidité.

Le revêtement des murs est réalisé avec nombreux matériaux tels que : dalle de mur, faïence, carrelage murale, lambris² mural, etc.



Photo VII-05: Revêtement des murs

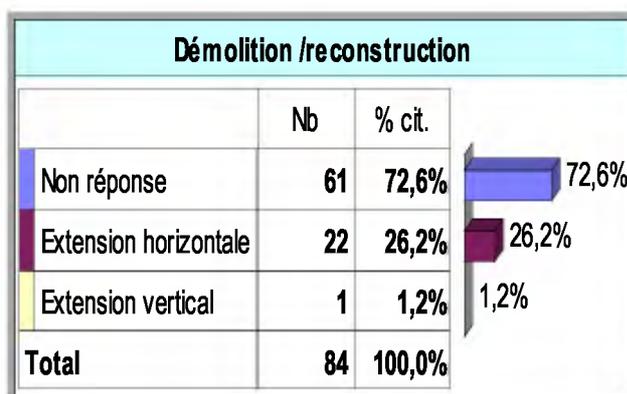
Source : auteur, 2014.

I.1.b. La mutation partielle :

Cette forme de mutation partielle ne touche qu'une partie de la bâtisse coloniale (cour, jardin, véranda, cloisons, étages, etc.), ainsi l'édifice garde son aspect initial.

Cette mutation partielle se manifeste sous deux formes :

- ✓ Une extension horizontale.
- ✓ Une extension verticale.



Graphe VII-03: la mutation partielle

Source : auteur, logiciel sphinx, 2015.

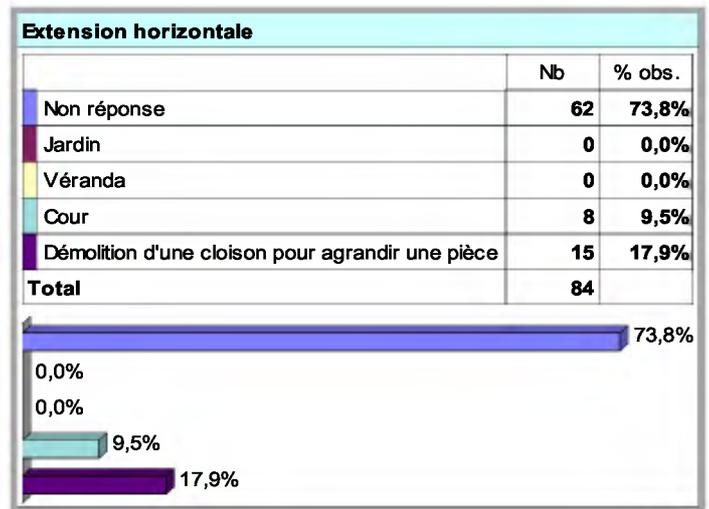
¹ À base de terre cuite.

² Revêtement de bois, de stuc ou en marbre généralement placés sur les murs intérieurs des habitations pour les habiller et les décorer.

I.1.b.1. Extension horizontale :

Sur l'ensemble des **84** propriétaires interrogées durant la phase d'enquête, **22** ont réalisé une extension horizontale.

Durant notre enquête nous avons remarqué plusieurs formes d'extension horizontale, à l'image de l'extension : sur jardin, sur véranda, sur cour et même par la démolition d'une cloison.



Graphe VII-04: Extension horizontale

Source : auteur, logiciel sphinx, 2015.

Pour notre cas d'étude (le bâti colonial d'Ain Beida), on note la présence des deux derniers types seulement, c'est-à-dire : extension sur cour et extension par la démolition d'une cloison.

Extension sur cour :

Pour agrandir une maison et gagner en surface, il existe plusieurs options, parmi-elles : l'extension à horizontale sur cour et c'est le cas de **08** maisons coloniales visitées.

Les photos ci-contre, présentent un exemple d'extension horizontale sur cour réalisé par un ancien propriétaire¹.



Photo VII-06: Exemple d'une extension horizontale sur cour

Source : auteur, 2014.

Cette nouvelle transformation se résume dans :

- ✓ La construction de nouvelles pièces (02 chambres, séjour, cuisine et W.C).
- ✓ Utilisations des nouveaux matériaux pour la réalisation de cette bâtisse.
- ✓ Une structure en poteau-poutre.

Selon le même propriétaire, le manque d'espace est le facteur principal qui l'a forcé à réaliser cette extension sur la cour (une petite surface/une grande famille).



Photo VII-07: Exemple d'une extension horizontale sur cour

Source : auteur, 2014.

¹ Selon le témoignage de Boumaiza. M, ancien habitant du centre ville.

Extension par la démolition d'une cloison :

C'est la deuxième forme d'extension horizontale aperçue lors de notre visite aux maisons coloniales. A l'inverse de la première forme, cette transformation est difficile à détecter.

La photo ci-contre présente une transformation réalisée par la démolition d'une cloison non-porteuse entre la salle à manger et cuisine pour créer une grande pièce de vie.



Sur l'ensemble des 84 propriétaires interviewés 15 personnes ont procédé à cette modification.

Source : auteur, 2014.

Selon les réponses de propriétaires, plusieurs facteurs sont à l'origine de cette transformation, parmi-eux : l'obsolescence spatio-fonctionnelle des maisons, le manque d'espace, la volonté de moderniser, investir dans le commerce, etc.

1.1.b.2. Extension verticale :

On pense toujours à l'extension horizontale, mais il existe aussi des possibilités d'extension en hauteur. Sur l'ensemble des personnes interviewées, une (01) seulement a procédé à cette transformation.

Selon le propriétaire de la maison (architecte), cette transformation date de 1982 et elle était réalisée en plusieurs étapes :

1. Le démontage complet de la charpente en bois.
2. La création des fondations, des longrines, des poteaux : une structure en poteau-poutre.
3. Création des escaliers.
4. Construction des murs de l'étage en brique.
5. La réalisation des balcons en porte à faux.
6. La création d'une grande terrasse.



Photo VII-09: Exemple d'une extension verticale

Source : auteur, 2014.



Photo VII-10: Exemple d'une extension verticale

Source : auteur, 2014.

Sur l'ensemble du noyau colonial, il existe seulement 04 cas d'extension verticale car, les propriétaires préfèrent l'extension horizontale ou la démolition complète (l'extension verticale coûte plus chère et elle est difficile à réaliser).

I.1.c. Mutation complète : (démolition/reconstruction)

Cette mutation se manifeste par une démolition complète de la bâtisse (la suppression de l'ancienne bâtisse coloniale et la création d'une nouvelle avec un style différent et moderne). Ces dernières années, **48.30%**¹ des maisons coloniales du noyau initial d'Ain Beida sont démolies, laissant place à d'autres bâtisses plus modernes caractérisées par :

- ✓ Un style moderne et très différent de l'ancien (diffère d'une bâtisse à une autre).
- ✓ Des nouveaux matériaux de construction: béton, alucobonde, mur-rideau, etc.
- ✓ Des constructions avec une hauteur importante, allant du RDC jusqu'à R+4
- ✓ Une nouvelle organisation spatiale, avec des locaux de commerce en rez-de-chaussée, des locaux de stockage en étage et enfin l'espace de vie aux autres étages.

Selon les réponses des personnes interrogées, deux facteurs sont à l'origine de cette mutation : En premier lieu, investissent dans le commerce avec un taux de **64.9%** de réponses, en second lieu, l'état général des maisons coloniales avec une moyenne de **24.3%**.

Lors de notre enquête sur terrain, on a constaté que cette forme de mutation (à l'inverse des premières formes étudiées) est la plus modifiante du paysage urbain du noyau colonial d'Ain Beida.

La figure ci-dessous présente le processus de mutation complète d'une ancienne maison coloniale² située au centre-ville.

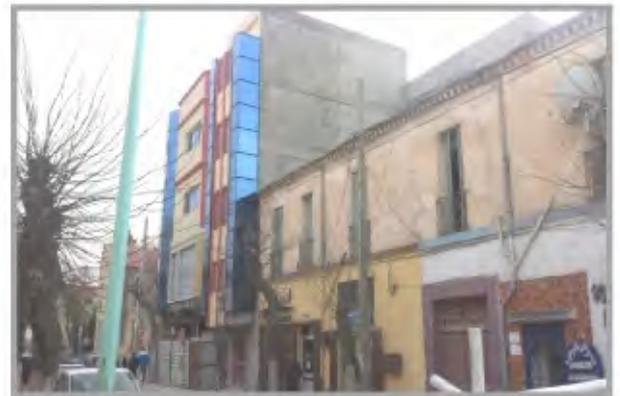


Photo VII-11: Exemple d'une nouvelle construction

Source : auteur, 2014.



Photo VII-12: Exemple d'une nouvelle construction

Source : auteur, 2014.

¹ Résultats de l'enquête sur terrain.

² Maison coloniale située sur la rue 5 Juillet.

Processus de la mutation

1 : Maison coloniale



2 : Démolition complète



3 : la nouvelle bâtisse



Figure VII-01 : Mutation complète d'une maison coloniale. / Source : Auteur, de 2014 à 2015.

I.2. La mutation fonctionnelle :

Cette deuxième forme de mutation implique un changement dans la fonction d'une bâtisse ou d'un espace urbain, le centre-ville d'Ain Beida comprend ces deux formes de mutation.

I.2.a- Le changement d'affectation d'une bâtisse :

Ce phénomène n'est pas nouveau, puisque il remonte au début des années 60, mais il a pris de l'expansion au cours des dernières années sous l'influence de plusieurs facteurs.

Pour le noyau colonial d'Ain Beida, la plupart des exemples sont des anciens équipements reconvertis soit en maisons d'habitation ou en nouveaux équipements (autres fonctions), parmi ces cas on a :

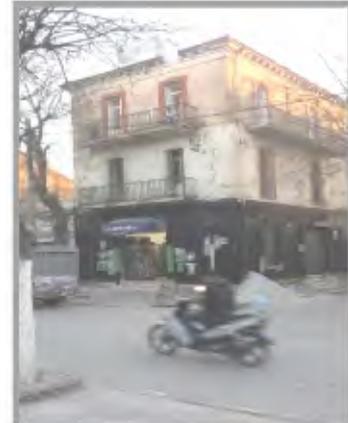


Photo VII-13: Une grande banque transformée en maison

Source : auteur, 2014.

- ✓ L'hôtel de ville transformé en siège des parties politiques (FLN et RND).
- ✓ La synagogue reconverte en siège de l'inspection de l'éducation nationale.
- ✓ Deux (banques transformées en maisons d'habitations, situées sur le boulevard 1 Novembre (rue Magenta).



Photo VII-14: Hôtel de ville transformé en siège du FLN

Source : auteur, 2014.

Ces derniers temps, on assiste à une autre forme d'affectation du bâti colonial par la transformation entière de la maison coloniale en locaux de commerce.

Selon les réponses des habitants, les principaux facteurs qui ont favorisé cette mutation fonctionnelle du bâti colonial sont :

- ✓ La réappropriation anarchique et incontrôlée des bâtisses coloniales après l'indépendance.
- ✓ La cession des biens vacants par le biais de loi¹ de 7 février 1981.
- ✓ L'investissement dans le commerce.

¹ Loi N°81-01 du 7 février 1981, portant cession de biens immobiliers à usage d'habitation ou artisanal de l'Etat.

I.2.b- Le changement de la fonction des quartiers:

Suivant le témoignage de plusieurs habitants de la ville, le noyau colonial était connu comme un quartier résidentiel par excellence. Aujourd'hui, cette image a complètement changé avec l'intrusion du commerce qui a reconverti l'aspect résidentiel de cet espace en aspect commercial.

I.3. La mutation sociale :

C'est une autre forme de la mutation d'un espace, elle a une influence directe sur les mutations précédentes, car la réappropriation¹ de l'espace par un nouveau propriétaire se termine toujours par une transformation, cette dernière s'explique par le mode de vie et par les pratiques sociales des nouveaux occupants.

Le meilleur exemple qui explique cette forme de mutation c'est la réappropriation des bâtisses coloniales juste après l'indépendance par une population pauvre et rurale avec un mode de vie et des pratiques sociales différentes. Aujourd'hui, cette situation se répète mais d'une autre façon : par l'achat des bâtisses coloniales par les nouveaux riches, ces derniers sont à l'origine d'une grande partie des transformations qu'on voit aujourd'hui dans le centre-ville.

II. les Causes de la mutation du bâti colonial :

En analysant les résultats et les données du questionnaire et de l'entrevue de recherche, on constate que les causes et motivations des transformations sont nombreuses, parmi-elles :

Etat physique de la maison :

Une grande partie des constructions coloniales d'Ain Beida remontent à la fin du 19^{ème} siècle et début du 20^{ème} siècle ; aujourd'hui, ses bâtisses présentent un état de dégradation et c'est la raison pour laquelle plusieurs propriétaires ont réalisé des transformations :

- ✓ Des transformations symboliques à l'extérieur et(ou) l'intérieur de la bâtisse (revêtement de la façade, faux-plafonds, faïences, etc.).
- ✓ La démolition complète de la bâtisse (état de dégradation avancé de la maison).

Entretien :

Par une analyse approfondie des résultats de la recherche, on a réalisé que le problème ne réside pas dans l'entretien lui-même mais plutôt dans la nature et la manière d'entretenir, car pour les propriétaires des maisons coloniales l'entretien se résume seulement dans quelques opérations (peintures, tuiles), ce qui cause avec le temps la dégradation de la bâtisse.

¹Le fait de s'approprier à nouveau, dictionnaire Larousse, 2015.

Héritage :

C'est l'une des causes principales de la mutation qu'on voit aujourd'hui dans le centre, car ce problème a poussé beaucoup de propriétaires à vendre leurs maisons à des nouveaux gens qui n'hésitent pas à les démolir.

Le commerce :

Le commerce est un élément clé dans cette équation, car pour investir dans le commerce, les propriétaires n'hésitent pas à faire des transformations :

- ✓ Transformer une partie ou la totalité de la maison coloniale en locaux de commerce.
- ✓ Démolir complètement la maison pour créer une nouvelle bâtisse.

La valeur immobilière alléchante :

En plus du problème d'héritage, la hausse de la valeur immobilière a convaincu beaucoup de propriétaires à vendre leurs biens. Aujourd'hui, on estime que le prix du foncier varie de 10 millions/m² jusqu'à 15 millions/m² pour quelques parties du centre.

Le manque d'espace :

Au moment où la famille s'agrandit, les parents sont obligés d'effectuer des transformations (création de nouvelles pièces), pour répondre aux nouveaux besoins de la famille. L'enquête sur terrain nous a révélé qu'ils existent deux formes de transformations causées par le manque d'espace :

- ✓ Cas 1 : la présence d'un jardin ou d'une cour : dans ce cas, les propriétaires réalisent généralement une extension horizontale.
- ✓ Cas 2 : l'absence d'un jardin ou d'une cour : dans ce cas, les propriétaires optent pour une démolition complète de la maison.

La volonté de moderniser :

La volonté de moderniser et d'apporter un esprit contemporain à la maison par le biais des : faux-plafonds, nouveaux modèles de carrelage, dalle de mur, etc., a conduit plusieurs propriétaires à réaliser de multiples modifications à l'intérieur de leurs maisons, cette opération implique aussi des modifications à l'extérieur de la bâtisse.

Organisation spatiale :

L'une des spécificités de l'organisation spatiales des maisons coloniales c'est l'absence d'un espace de distribution central, cette organisation est à l'origine de plusieurs transformations effectuées par les habitants.

La sensibilisation :

En se basant sur les résultats de l'enquête directe sur terrain et sur les données de l'entrevue de recherche, on constate l'absence des associations et du mouvement associatif, cette situation est expliquée par :

- ✓ La marginalisation des intellectuels, des artistes et des personnalités culturelles.
- ✓ le désintéressement avoué par les habitants à l'égard de ce patrimoine.

Indifférence des pouvoirs publics :

Des actions telles que : la délivrance normale des permis de démolir, les opérations de restauration/réhabilitation mal étudiées et incontrôlées, le mauvais état des archives coloniales et l'absence d'une législation pour la conservation du bâti colonial prouvent en quelque sorte l'indifférence des pouvoirs publics envers la préservation de ce patrimoine historique.

II. Impact des mutations sur le centre-ville D'Ain Beida :

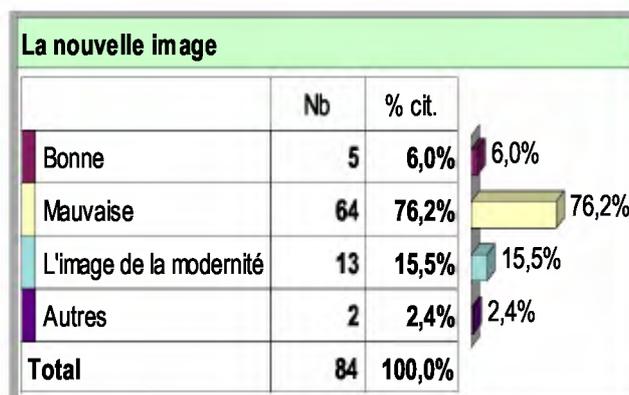
Aujourd'hui, on voit clairement l'impact et l'effet négatif de ce phénomène sur le centre-ville d'Ain Beida, une situation marquée par : des mutations morphologiques (spatiales), fonctionnelles et même sociales. Pour avoir une meilleure idée sur l'ampleur du phénomène, on va présenter d'une manière détaillée ces aspects négatifs.

III.1. Impact physique :

III.1.a. Une nouvelle image du centre-ville :

Cette nouvelle image est marquée par un style architectural nouveau qui côtoie l'ancien : la juxtaposition des anciennes constructions en rez-de-chaussée avec des bâtisses modernes en plusieurs étages.

La plus grande partie des personnes questionnées (76.2%)¹ affirment que cette nouvelle image est mauvaise, car pour eux c'est : « une image catastrophique »², « ca me fait mal de voir cette nouvelle image du centre »³, « ils ont massacré la ville »¹.



Graphique VII-05: la nouvelle image du centre-ville

Source : auteur, logiciel sphinx, 2015.

¹ Résultats du questionnaire.

² Selon la réponse de Monsieur Nouar. F (habitant du centre-ville).

³ Selon la réponse de Monsieur Kouchari. H (habitant du centre-ville).

Chapitre VII : Le centre-ville d'Ain Beida « un espace en mutation »

Les anciens habitants de la ville pensent qu'avec chaque action de démolition et de transformation le centre-ville perd une partie de son âme et une partie de son histoire.

III.1.b. Le manque de la lisibilité du centre :

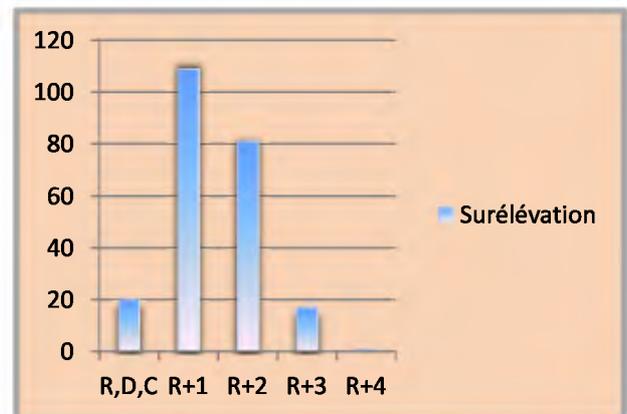
Cette mutation a causé aussi la perte de quelques repères de la ville à l'exemple de la CNEP, le bordj du commandant, la caserne, etc. Toutes ses transformations qu'on voit aujourd'hui sont à base d'initiatives individuelles, se qui explique le style hétéroclite² qui favorise l'illisibilité de l'espace.

III.1.c. La surélévation:

Le noyau initial de la ville D'Ain Beida compte 228 nouvelles bâtisses, ces dernières se caractérisent par un nombre important d'étage, allant du Rez-de-chaussée jusqu'à R+4 pour quelques unes. (Voir le graphe ci-dessous)

R.D.C	→	5.88%	/ nombre : 20.
R+1	→	49.32%	/ nombre : 109.
R+2	→	36.65%	/ nombre : 81.
R+3	→	7.69%	/ nombre : 17.
R+4	→	0.46%	/ nombre : 1.

Ce phénomène a changé le paysage urbain du centre-ville, un paysage marqué par un entassement hétérogène des bâtisses.



Graphe VII-06: La hauteur des nouvelles bâtisses

Source : auteur, 2014.

Le phénomène de la surélévation a créé beaucoup de problèmes chez les habitants, à l'exemple :

Un problème d'intimité :

Cette différence d' hauteur entre les nouvelles bâtisses et les maisons coloniales, a mis les habitants en mal à l'aise en impliquant leur intimité.

A l'exemple du témoignage de cette propriétaire « ... avec toutes ces nouvelles bâtisses qui nous entourent, je me sens tout le temps observée »³



Photo VII-15: les surélévations et le problème d'intimité

Source : auteur, 2014.

¹ Selon la réponse de Monsieur Meziani (habitant du centre-ville).

² Hétéroclite : des bâtisses avec styles différents sans lien entre eux.

³ Témoignage de Madame Amokrane. H, habitante du centre-ville.

Un problème d'ensoleillement et d'éclairage:

Aujourd'hui, beaucoup de maisons coloniales du noyau souffrent du manque d'éclairage et d'ensoleillement naturel dus principalement aux surélévations incontrôlées.

Lors de la phase d'enquête, on n'a constaté qu'une grande partie des gens questionnés souffrent de ce problème, à l'image de monsieur Zemouchi. B qui nous a dit « ...Cette nouvelle maison¹ que vous voyez a empêché l'ensoleillement et l'éclairage de ma maison »².



Photo VII-16: les surélévations et le problème d'ensoleillement

Source : auteur, 2014.

III.1.d. le centre-ville d'Ain Beida, un chantier sans fin:

Ces derniers temps, la chose qu'on voit souvent dans le centre-ville c'est la transformation et la démolition des anciennes maisons coloniales pour créer des bâtisses plus modernes, ce qui a transformé cet espace en gros chantier. D'après les notes requises sur terrain³, on note la présence de **10** nouvelles maisons en cours de réalisation et **02** bâtisses coloniales en cours de démolition.



Photo VII-17: Construction d'une nouvelle maison

Source : auteur, 2014.

Parmi les effets négatifs des constructions inachevées mentionnaient par les habitants lors du questionnaire : les bruits et les nuisances sonores, la poussière, la pollution due aux matériaux de constructions, etc.

III.1.e. l'hétérogénéité du centre:

Le centre-ville se différencie des autres quartiers qui l'entour par son caractère homogène : un ensemble de petites maisons alignées en rez-de-chaussée, toiture en tuiles, style néo-classique, des rues droites bordées d'arbres, etc. Claude Wagner présente l'ancien centre comme : « ...les

¹ Nouvelle maison en R+3, située sur la rue 05 Juillet.

² Témoignage de monsieur Zemouchi .B, ancien habitant du centre-ville.

³ Résultats de l'enquête directe sur terrain, février 2015.

rues tirées au cordeau se coupent à angle droit et séparent des blocs de maisons en rez-de-chaussée pour la pluparts d'entre elle »¹.

Mais avec le temps, cette empreinte du centre a disparue laissant place à un ensemble hétérogène composé d'un ancien style (colonial) qui côtoie un nouveau style (hétéroclite), des maisons en rez-de-chaussée qui côtoient des immeubles en plusieurs étages, des petites rues envahie par le commerce, etc.

III.2. Impact sur la fonction :

D'un quartier résidentiel à un quartier de commerce:

Autrefois, le centre-ville est réputé pour son aspect résidentiel (un espace calme, de petites maisons, les commerces situés sur les grandes voies, etc. Mais depuis quelques années, cette situation a complètement changé, les transformations et les démolitions se multiplient, les propriétaires (ou les nouveaux propriétaires) construisent des immeubles en plusieurs étages abritant plusieurs locaux de commerces à la fois.



Photo VII-18: Une rue envahie par le commerce

Source : auteur, 2014

Aujourd'hui, le centre-ville d'Ain Beida est envahi par le commerce, cette mutation fonctionnelle a transformé cet espace d'un lieu d'habitation agréable à un grand centre de commerce qui gêne la vie privée des habitants.

III.3. Impact social :

Suite à ces mutations architecturales et urbaines du noyau colonial d'Ain Beida beaucoup de gens et d'anciens habitants ont pris la décision de quitter le centre-ville pour aller s'installer dans des lieux plus calmes et plus adaptés à leur mode de vie.

Lors de la phase d'enquête et du questionnaire, beaucoup de gens affirment que les effets négatifs du commerce (bruit, pollution, etc.), des chantiers en cours, l'insécurité des lieux parfois et les nouveaux propriétaires ont poussé pas mal de gens à quitter le centre-ville et de vendre leurs biens.

¹ Claude Wagner, Revue, l'Algérieniste, n°78, juin 1997.

Conclusion :

L'enquête sur terrain a révélé que le bâti colonial du centre-ville d'Ain Beida est touché par plusieurs formes de mutation qui varient d'une simple mutation (transformations symbolique ou Partielles) jusqu'à une mutation complète (démolition complète de la bâtisse coloniale). Cette mutation a touché aussi l'aspect fonctionnel de cet espace, en modifiant l'usage de certaines bâtisses au profit des activités tertiaires (commerce, bureaux, etc).

Selon les résultats et les données du questionnaire et de l'entrevue de recherche, les causes¹ et les sources de ses mutations sont multiples, à l'instar de : l'état physique de la bâtisse, le manque d'entretien ou la manière d'entretenir, le problème d'héritage, le commerce, le manque de sensibilisation, etc.

Aujourd'hui, l'impact négatif de ses mutations sur le centre-ville est très clair, puisque on voit une nouvelle image architecturale marquée par une juxtaposition de deux styles très différents. Cette nouvelle situation a causé plusieurs problèmes pour les anciens propriétaires des maisons coloniales dont : le problème d'intimité et d'ensoleillement, le problème des bruits et des nuisances sonores liées à l'activité commerciale, le problème de pollution, etc.

L'impact de ses mutations ne se limite pas à l'aspect physique, car ses dernières ont modifié d'une manière ou d'une autre le fonctionnement urbain du centre en instruisant des activités tertiaires. Il faut dire aussi que ce nouveau phénomène a engendré un effet social en poussant plusieurs propriétaires à vendre leurs maisons.

¹ Certains facteurs influent plus que d'autres.

Conclusion générale

Conclusion générale :

En plus de sa dégradation, le centre-ville d'Ain Beida est touché depuis quelques temps par plusieurs formes de mutation urbaine et architecturale, à l'instar des autres centres-villes de l'Algérie, cette mutation se manifeste par diverses actions de transformation et de démolition du bâti colonial.

A vrai dire, cette étude a pris départ de certaines observations non participatives du bâti colonial d'Ain Beida (transformations, démolitions, etc) et elle a pour objectif de déterminer les causes et les motivations réelles de cette mutation, ainsi que son impact.

A cet effet, notre recherche est structurée en deux phases distinctes : une phase théorique et une autre pratique :

La partie théorique de cette étude a démontré que la mutation urbaine et architecturale des centres villes est un phénomène de portée universelle, car ce phénomène n'a pas seulement touché les centres-villes algériens mais plutôt une grande partie des noyaux historiques du monde à l'image de la ville de Bruxelles et de Strasbourg.

Cette phase théorique a apporté aussi un éclairage sur les concepts de base qui font le support explicatif de chaque composante de notre sujet, à savoir : centre-ville, mutation, urbanisme colonial, architecture colonial, etc.

La partie pratique quant à elle, a permis d'avoir un contact direct avec le phénomène étudié et de vérifier les hypothèses émises au début de cette étude, par le biais de trois techniques de recherche.

Nous avons commencé cette deuxième partie de la recherche par une présentation historique, géographique et démographique de la ville d'Ain Beida, cette lecture nous a aidé à avoir une meilleure idée sur l'historique, sur les caractéristiques géographiques, sur l'évolution urbaine et démographique, etc.

Dans une suite logique, nous avons réalisé une lecture urbaine et architecturale du centre-ville colonial d'Ain Beida : la lecture urbaine a présenté les étapes de l'évolution spatiale, la configuration urbaine et les composantes urbaines du noyau colonial. La lecture architecturale a mis l'accent sur les styles architecturaux employés, la typologie de l'habitat et le lexique architectural du bâti colonial de cette ville.

Cette présentation a permis de mieux saisir la réalité du terrain et de comprendre les spécificités architecturales et urbaines de l'espace étudié.

Conclusion générale

L'enquête sur terrain nous a donné la possibilité de vérifier les hypothèses de cette étude, en se basant sur trois techniques de recherche : le diagnostic, le questionnaire et l'entrevue de recherche.

Le diagnostic préliminaire : cette technique a permis de concevoir une carte qui présente l'état de conservation des bâtisses coloniales du noyau initial, en les classant en plusieurs catégories : bon état, état moyen, mauvais état. Donc, ce diagnostic a démontré d'une manière précise l'état physique des constructions coloniales de cette ville.

En plus, cette partie de l'enquête a déterminé les causes réelles de cette dégradation, à l'image de : l'humidité, la remonté capillaire, les actions de transformation anarchique, les opérations de réhabilitation/restauration non étudiée, les transports lourds, les installations souterraines, les menaces des bâtiments environnants, les travaux de démolition, etc.

Le questionnaire : destiné à la population occupant le centre-ville, a permis d'identifier les différentes formes de mutation et de déterminer les facteurs qui sont la source génératrice de ce phénomène, à savoir : la dégradation, le problème d'héritage, obsolescence spatio-fonctionnelle, le commerce, les moyens financiers du propriétaire, etc. En plus, le questionnaire nous a permis de collecter d'importants documents (plans de maisons, actes de propriété, anciennes photos, documents historiques, etc).

L'entrevue de recherche : adressée aux décideurs anciens et actuels, ainsi qu'aux figures connues de la ville (artistes, intellectuels, militants associatifs, etc). Cette technique quant à elle nous a permis de déterminer quelques causes de la mutation du centre-ville d'Ain Beida, à l'image de : l'absence du mouvement associatif, la marginalisation des intellectuels, l'indifférence des pouvoirs publics, etc.

Le dernier chapitre de cette recherche présente en quelque sorte le fruit de l'enquête sur terrain et les résultats de l'analyse des données issues des différents outils de collecte de données (le formulaire de question et le schéma d'entrevue).

Résultats obtenus :

L'enquête a révélé que le bâti colonial du centre-ville d'Ain Beida est touché par plusieurs formes de mutation variant d'une simple mutation (mutation symbolique à l'extérieur ou (et) à l'intérieur de la maison : revêtement de la façade, suppression des portes et des fenêtres, faux plafonds, revêtement du sol...), en passant par une mutation partielle (extension verticale, démolition partielle, extension sur cour, extension sur jardin, démolition d'une cloison pour agrandir une pièce...), jusqu'à une mutation complète, ainsi, cette mutation a également touché l'aspect fonctionnel de cet espace, en modifiant l'usage de certaines bâtisses au profit des activités tertiaires tels que : le commerce, les bureaux d'avocats, les cabinets de docteurs.

Conclusion générale

L'investigation a démontré aussi par le biais du questionnaire et de l'entrevue de recherche que les causes et les motivations de cette mutation urbaine et architecturale sont multiples, à l'image de : la dégradation physique, l'héritage, le commerce, le manque d'entretien ou (et) la manière d'entretenir, l'obsolescence spatio-fonctionnelle des maisons coloniales, absence du mouvement associatif, indifférence des pouvoirs publics, etc.

Enfin, grâce à cette enquête, nous avons pu déterminer les impacts négatifs majeurs relatifs à cette mutation, à savoir : un impact physique, fonctionnel et social.

L'impact physique des mutations est très visible et il se manifeste par : le manque de la lisibilité du centre, la nouvelle image altérée par les transformations, les problèmes des surélévations, etc.

L'impact fonctionnel quant à lui se traduit par le changement d'usage des habitations (nouvelles fonctions : locaux de commerce, bureaux, cabinets, ...).

Les mutations ont engendré aussi un impact social en poussant plusieurs propriétaires à quitter le centre-ville pour aller s'installer dans des lieux plus calme et plus adapté à leur mode de vie.

On conclut à la fin de ce travail que la mutation urbaine et architecturale du centre-ville colonial d'Ain Beida est en quelque sorte un fait inévitable qui devait se produire à une certaine période de l'évolution de la ville, autrement dit : le centre étudiant, limité spatialement, a évolué en mutant et en transformant.

A vrai dire, mettre fin à un phénomène qui a duré plus de 30 ans est une opération délicate, vue que ses divers actions de transformation et de démolition sont autorisées par les lois de l'urbanisme, par contre, on peut gérer et orienter ses transformations par les recommandations suivantes:

- ✓ La création d'un cahier de charge spécial pour réglementer la construction des nouvelles maisons au centre-ville, ce document doit préciser en quelque sorte : le style architectural des nouvelles façades (fenêtres, portes, balcons, soubassement, revêtement et texture, ...), la hauteur générale, la toiture, le nombre des locaux de commerce, etc.¹
- ✓ Mettre en place à l'échelle de la commune une politique architecturale globale contribuant à préserver et à mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâti colonial² (maisons, immeubles, monuments historiques, équipements publics, ...etc).

¹ Ses recommandations doivent être accompagnées par un suivi sur terrain pour assurer le bon déroulement des travaux.

² L'ensemble des caractéristiques architecturales du bâti colonial d'Ain Beida sont présentées d'une manière détaillée dans le chapitre IV.

Conclusion générale

- ✓ La réglementation des transformations elles-mêmes afin de limiter l'impact et le dégât de ses actions sur le cadre bâti colonial.
- ✓ La création des associations dont le but est de préserver le bâti colonial et de sensibiliser les gens sur la valeur historique, économique et sociale que représente cette partie de la ville.
- ✓ L'organisation des manifestations et des journées d'études pour présenter ce patrimoine historique de la ville et faire appel à des professionnelles disposant de compétences en matière d'urbanisme et d'architecture.
- ✓ Classer les monuments historiques et les équipements publics du centre-ville en tant que patrimoine national, en présentant un dossier complet de chaque monument de la ville (valeur historique du bâtiment, plans, photos, état actuel,... etc).
- ✓ La création des bureaux d'études spécialisés dans les opérations de réhabilitation /restauration de l'ancien bâti colonial.
- ✓ La formation de la main d'œuvre locale pour bien mener les opérations de restauration et de réhabilitation.

Sur le plan théorique, il serait favorable et utile d'engager plus de recherches sur l'urbanisme et l'architecture coloniale, sur la situation actuelle et sur le devenir des centres-villes coloniaux, le but des recherches sera de :

- ✓ Valoriser les bâtiments et les espaces coloniaux.
- ✓ Réaliser des études détaillées sur les centres-villes (études historiques, urbaines, architecturales, économiques et sociale).
- ✓ Faire un diagnostic complet et détaillé sur l'état de conservation des bâtisses coloniales restantes (reconnaissance globale de la bâtisse et de la maçonnerie, prélèvement d'échantillon sur site, analyses en laboratoires, etc).
- ✓ Faire des études sur le phénomène de mutation urbaine et architecturale des différents centres-villes coloniaux de l'Algérie.

Les limites de cette recherche et les perspectives futures :

Cette étude ne se limite pas seulement sur notre cas, puisque la recherche a montré que beaucoup de centres-villes coloniaux en Algérie présentent les mêmes signes de dégradation du bâti colonial et ils souffrent des mêmes formes de mutation urbaine et architecturale, au vu de ces données, les perspectives futures de cette étude sont assez larges:

Conclusion générale

- ✓ Prendre comme corpus l'ensemble des bâtisses coloniales du centre-ville au lieu d'une seule partie du noyau, afin de diversifier et d'améliorer les résultats.
- ✓ Faire un diagnostic complet et détaillé du bâti colonial du centre-ville (relevés architecturaux de toutes les constructions, prélèvements, analyses en laboratoires,...) au lieu d'un simple diagnostic préliminaire basé sur l'observation (indices à l'extérieur et à l'intérieur des bâtisses).
- ✓ Etudier plus profondément les mutations urbaines et architecturales du noyau colonial d'Ain Beida sur le plan technique, constructif, socio/économique, ...etc.
- ✓ Etudier l'articulation entre le noyau colonial initial³ d'Ain Beida et les autres parties du centre-ville (la cité ZAOUI, la cité MURIENNE, la cité SAVARY,...).

³ Noyau initial de la ville d'Ain Beida, créée entre 1853 et 1900, c'est la partie la plus ancienne de la ville.

REFERENCES

BIBLIOGRAPHIQUES

Références bibliographiques

N°	Ouvrages
01	BAILLY Gilles Henri, (1975), <i>le patrimoine architectural ' les pouvoirs locaux et la politique de conservation intégrée</i> , édition Delta, Paris.
02	BENEVOLO Leonardo, (1994), <i>histoire de la ville</i> , E. Parenthèses, Marseille.
03	BERELSON Bernard, (1952), <i>Content analysis in communication research</i> , the free press of Glencoe, New York.
04	BERTRAND Jean-Michel, (1984), <i>architecture de l'habitat urbain ' la maison, le quartier, la ville'</i> , ouvrage collectif, Edition Dunod, Paris.
05	COPPOLANI Georges, (2013), <i>Ain Beida la source blanche 'souvenirs d'enfance'</i> , livre numérique, http://ainbeida.voila.net/Georgescoppolani.htm/ .
06	DECRET François, (1996), <i>le christianisme en Afrique du nord ancienne</i> , édition Seuil, Paris.
07	DRIUCHE Kamel, (2010), <i>réinterpréter et valoriser les héritages culturels dans l'urbanisme et l'architecture</i> , Edition PUPS, Paris-Sorbonne.
08	Equipe de recherche EPAU/UPM, (2013), <i>méthode de réhabilitation d'un centre historique 'diagnostic du quartier Ben M'hidi</i> , ISBN, Alger.
09	FERAUD. L. Charles, (1873), revue Africaine, n°96, CHALLAMEL Ainé, Paris.
10	GARNIER Beaujeu, CHABOT Georges, (1963), <i>traité de géographie urbaine</i> , revue économique n°2, Armand Colin, Paris.
11	GHARBI Mohamed Lazhar, (2003), <i>le patrimoine colonial au Maghreb</i> , ouvrage collectif, tensions méditerranéennes, p 208-218.
12	KULTERMANN Udo, (1969), <i>architecture contemporaine</i> , Edition Albin Michel, Paris.
13	LAROUÏ Abdallah, (1999), <i>islam et histoire : essai d'épistémologie</i> , édition Albin Michel, Paris.
14	LARBODIERE. M, (2008), <i>Reconnaitre les façades</i> , Charles Massin, France, 2008.

Références bibliographiques

- 15 COTE Marc, (1993), *l'Algérie ou l'espace retrouvé*, Edition média-Plus, Algérie.
- 16 Maurice Angers, (2009), *initiation pratique à la méthodologie des sciences humaines*, CEC, Canada.
- 17 MERLIN Pierre, CHOAY Françoise (2005), *dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, PUF, Quadrige Dicos-Poche, Paris.
- 18 MUCCHIELLI Roger, (2006), *L'analyse de contenu : Des documents et des communications*, ESF, France.
- 19 NEGURA Lilian, 2006, *l'analyse de contenu dans l'étude des représentations sociales*, article, <http://sociologies.revues.org/index9933.html>.
- 20 OULEBSIR Nabila, (2004), *les usages du patrimoine : monument, musée et politique coloniale en Algérie (1830-1930)*, maison des sciences de l'homme, Paris.
- 21 Revue Africaine, (1871), *société historique algérienne*, CHALLAMEL Aîné, Paris.
- 22 ROCCA Emile, (1903), *histoire de la ville de Sétif*, imprimerie artistique Emile Rocca, Sétif.
- 23 SINOU Alain, (1993), *comptoirs et villes coloniales du Sénégal ' Saint-Louis, Gorée, Dakar'* Edition Karthala/Orstom, France.
- 24 TOULIER Bernard, PABOIS Marc, (2005), *architecture coloniale et patrimoine 'l'expérience Française'*, Edition d'Art, Paris.
- 25 VACHER Hélène, (1997), *projection coloniale et ville rationalisée*, publication of département of langages and architectural studies, Aalborg univestity.
- 26 WAGNER Claude, (juin 1997), revue Algérieniste, n°78.
- 27 ZUCHELLI Alberto, (1983), *introduction à l'urbanisme opérationnel et la composition urbaine*, office des publications universitaires, Alger.

N°	Thèses de doctorat
01	BENAISSA Cherif Nourddine, (2005), <i>les grandes gares de la compagnie PLM en Algérie coloniale (1857-1939) 'étude architecturale et urbanistique'</i> , thèse de doctorat, l'école doctorale de géographie, Paris.
02	BOUFENARA Khadija, (2010), <i>le rôle du génie militaire dans la production des villes coloniales</i> , thèse de doctorat, Constantine.
03	CÂNÂ Bigel, (2007), <i>l'espace public existait-il dans la ville ottomane</i> , université technique du Moyen-Orient, Ankara
04	DEKOUIMI Djamel, (2007), <i>pour une nouvelle politique pour la conservation de l'environnement historique bâti algérien ' cas de Constantine'</i> , thèse de doctorat, université Mentouri, Constantine.
05	MADANI Saïd, (2012), <i>mutation urbaine récente des villes intermédiaires en Algérie ' cas de Sétif'</i> , thèse de doctorat, université Ferhat Abbas, Sétif.
06	MALVERTI Xavier, (1987), <i>ville et colonisation vol 2</i> , thèse de troisième cycle en aménagement, institut d'urbanisme, Paris.
N°	Mémoires de magistère
01	ALLOUANI Assia Malki, (2000), <i>quartier de formation coloniale ' processus de réappropriation de l'espace colonial : cas de Coudiat Aty'</i> , mémoire de magistère, université de Constantine.
02	KHALEF Naima, (2012), <i>étude du patrimoine architectural de la période ottomane 'entre valeurs et confort'</i> , mémoire de magistère, université Mouloud Mammeri, Tizi Ouzou.
03	MENOUER Ouassila, (2000), <i>le manuel de récupération comme instrument de conservation de la qualité architecturale et urbanistique d'un centre historique ' le cas de Miliana'</i> , mémoire de magistère, département d'architecture, EPAU, Alger.

Références bibliographiques

04	RADOUANE Meriem, (2003), <i>phénomène de la mutation des centres-villes coloniaux 'cas de Souk Ahras'</i> , mémoire de magistère, département d'architecture et d'urbanisme, Constantine.
05	REDJEM Sandra, (2011), <i>la mutation spatio-fonctionnelle d'un quartier résidentiel colonial 'cas du quartier Sidi Mabrouk'</i> , mémoire de magistère, département d'architecture et d'urbanisme, Constantine.

N° Articles

01	AICHE Boussad, CHERBI Farida, OUBOUZAR Leila, (2005), <i>patrimoine architectural et urbain du 19^{ème} et 20^{ème} siècle en Algérie</i> , projet Euromed héritage 'patrimoines partagés', département d'architecture de l'UMMTO, Tizi Ouzou.
02	GOYER Annie, (1999), <i>les bureaux de Strasbourg 'un exemple à l'échelle d'une ville'</i> , cybergeog-Europan, article, journal of géography.
03	Les cahiers du SRDU, (2007), <i>Bruxelles change '10 ans de politique de la ville en région de Bruxelles capitale'</i> , secrétariat général au développement urbain.
04	LONG Donald, (2015), <i>introduction à la recherche 'les techniques de recherche'</i> , article, centre de recherche et de développement en éducation, université de Moncton, Canada.
05	REMY Jean, (1969), <i>la ville, phénomène économique</i> , revue, France.
06	ZARINPOUSH Fataneh, EASWARAMOORTHY.M, (2006), <i>l'entrevue de recherche</i> , article, Imagine Canada, Canada.

N° Colloques et séminaires

01	CHERIF Roukia, (2001), <i>élévation d'un langage documentaire pour la description de l'architecture néo-mauresque en Algérie</i> , colloque international 'Arabisation et néo-mauresque', Tunis.
02	DEJEANT Jean-Luc, (2010), <i>le patrimoine enjeu de la ville de demain</i> , colloque, Strasbourg.

Références bibliographiques

03	GRUNBERG Bernard, (2005), <i>l'histoire des villes coloniales</i> , séminaire d'histoire de l'Amérique coloniale, SHAC, France.
04	GUINEMENT Louis Félix, (1785), <i>l'histoire des villes coloniales</i> , séminaire d'histoire de l'Amérique coloniale, SHAC, France.
N°	Cours
01	Eric Raufaste, (2009), <i>tri à plat et tri croisé, cours de psychométrie et statistique</i> , UOH.
02	FARHI Abdallah, (2012), <i>cours de méthodologie de recherche</i> , PG, département d'architecture, Biskra.
03	POSSOMPES Michel, (2010), <i>intervenir sur l'existant 'la mutation architecturale'</i> , cours, école nationale d'architecture, Fès.
04	SAHRAOUI.R, (2005), <i>cours du module HCA II</i> , département d'architecture, Constantine.
N°	Documents
01	ATAFI KOUKOU, (2005), <i>POS du centre ville d'Ain Beida</i> , bureau d'étude d'architecture et d'urbanisme, Ain Beida.
02	PUD de la ville, CADAT, Ain Beida, 1973.
N°	Sites web
01	http://www.culturecommunication.gouv.fr/
02	www.combiençaporte-blogspot.com/
03	http://www.suristat.org/
04	http://ainbeida.voila.net/Georgescoppolani.htm/.
05	http://sociologies.revues.org/index9933.html.

ANNEXES

Annexe 01 : Le questionnaire

Questionnaire

Recherche de magistère

Fiche d'enquête N :		Date : / /	
Age : ans	Sexe : <input type="checkbox"/> Homme <input type="checkbox"/> Femme	Adresse <input type="text"/>	
Description de la construction <input type="text"/>			Date de construction <input type="text"/>

Questions :

- Depuis quand résidez-vous au centre-ville ?

Date

- Vous exercez une fonction

- Etatique.*
 Libérale.
 Commerciale.

- Comment l'avez-vous eu cette propriété ?

- Par héritage.*
 Par achat.
 Par cession.

- Avez-vous procédé à l'entretien de votre maison ?

Oui.



- Une fois par an.
 Une fois par deux ans.
 Autres (précisez) ?

Non



Pourquoi ?

➤ Comment trouvez-vous l'état de votre maison ?

- Bon état.
- Etat moyen.
- Mauvais état.

➤ Avez-vous effectuée des transformations depuis que vous l'habitez ?

- Oui
- Non

➤ Dans le cas affirmatif, quel type de transformation ?

- A l'extérieur de la maison : revêtement de la façade avec des nouveaux matériaux, suppression d'une porte, d'une fenêtre, etc
- A l'intérieur de la maison : par exemple : les faux-plafonds nouveau revêtement du sol (moderne) faïence,.....etc
- Démolition /reconstruction d'une partie.

<input type="checkbox"/> Une extension horizontale sur <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Jardin.<input type="checkbox"/> Veranda.<input type="checkbox"/> Cour.<input type="checkbox"/> Démolition d'une cloison pour agrandir une pièce.		<input type="checkbox"/> Une extension verticale : <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> D'un étage<input type="checkbox"/> De plusieurs étages. Décrivez cette nouvelle structure portante. <div style="border: 1px solid black; height: 40px; margin-top: 5px;"></div>
<input type="checkbox"/> Transformation du RDC (entotalite ou en partie) en local ou locaux de commerce		
<input type="checkbox"/> Autres (lesquelles) ? <div style="border: 1px solid black; height: 30px; display: inline-block; margin-left: 10px;"></div>		

➤ Quel est le but de cette transformation ?

- Investissement dans le commerce.
- Etat de la construction
- L'organisation spatiale ne vous convient pas.
- Manque d'espace
- Volonté de moderniser
- Autres (precisez) ?

➤ Avez-vous l'intention de vendre ou de démolir votre maison ?

Vendre Oui
 Non.

Démolir Oui
 Non

➤ Dans le cas affirmatif, pour quelle raison ?

Vendre



- Problème de l'héritage.
- Valeur immobilière alléchante.
- Le rapport : état de la maison/ moyens financiers
- Le quartier ne vous convient pas après ces changements
- Autres (précisez) ?

Démolir



- L'état de la construction.
- Démolir pour créer des locaux de commerce en R.D.C
- Le problème : une grande famille/une petite surface.
- L'organisation spatiale de votre maison ne vous plaît pas.

Pour quelle(s) raison(s) :

➤ Cette nouvelle situation (par l'effet du commerce par exemple), a-t-elle une influence sur la valeur immobilière ?

- Oui
- Non

➤ Comment trouvez-vous cette nouvelle image du centre-ville ?

- Bonne
- Mauvaise.
- L'image de la modernité.
- Autres (précisez) ?

Schéma d'entrevue

-Recherche de magistère-

Je suis un chercheur préoccupé par le devenir du centre-ville historique d'Ain Beida et je suis entrain d'enquêter sur les conditions ayant participé a sa mutation

Fiche n :

Date :

Nom et prenom :

Poste occupé :

Periode :

1. Que pensez-vous de l'état actuel du centre-ville colonial d'Ain Beida ?

1.1. Que pensez-vous de la dégradation physique du centre-ville colonial ?

1.2. Que pensez-vous de toutes ces transformations qui ont touché le centre-ville ? Pensez-vous que c'est une évolution normale ?

1.1. Le commerce représente le facteur de changement le plus visible ? Qu'en pensez-vous ?

Volet I - : Destiné aux responsables de l'A.P.C

I.1 Anciens responsables :

Durant votre mandat/ poste occupé :

I.1.a Dans quel état était le centre-ville ?

I.1.b. Quelles étaient les actions entreprises pour le sauvegarder ?

I. 1. c. Avez-vous procédé à des actions de sensibilisations (créations des associations, manifestations, contact direct avec les habitants, ..., etc.) ?

I. 1. d. A cette période, existe-t-il des archives coloniales ?

I. 2. Les responsables actuels:

I. 2. a. Le centre-ville historique d'Ain Berda est-il classé patrimoine ?

I. 2. b. D'après-vous pourquoi il n'ya jamais eu d'action pour le classer et/ou sauvegarder ?

I. 2. c. Après plusieurs décennies de mépris, le colonial reprend ses droits en tant que patrimoine national ; Qu'en pensez-vous ?

I. 2. d. En quelques mots, comment pourriez-vous résumer l'opération de la délivrance des permis de construire/permis de démolir ?

I. 2. e. Est-ce-que vous-avez prévu des opérations pour la préservation du centre-ville (restauration, réhabilitation, rénovation, ..., etc.) ?

I. 2. f. Dans le service des archives de l'A.P.C, existe-t-il des documents de la période coloniale ?

Annexes

Volet-II-: Destiné au bureau des associations de la wilaya d'Oum El Bouaghi :

II.1 Quel est le nombre réel des associations actives dans la ville d'Ain Beida ?

II.2 Existe-t-il des associations pour la préservation du bâti colonial ? lesquelles ?

II.3 Comment expliquez-vous le manque des associations qui s'intéressent au patrimoine ?

Volet-III-: Destiné aux artistes et aux personnalités culturelles :

III.1 Comment expliquez-vous le manque d'intérêt de la part des artistes et intellectuels de la ville par rapport au patrimoine colonial bâti ?

III.2 Avez-vous l'intention d'organiser (dans le futur proche) des journées de sensibilisation et des Manifestations pour présenter ce patrimoine historique de la ville ?

III.3 Avez-vous l'intention de donner un second souffle aux anciens équipements culturels du centre-ville à l'exemple : des deux salles des fêtes, église, la place centrale (jardin, kiosque à musique) ? comment ?

III.4 D'après vous, quelles sont les causes réelles de cette situation ?

2. Selon vous, qu'est-ce qui doit être entrepris pour sauver le centre-ville colonial d'Ain Beida ?

Merci pour votre participation

Annexe 03 : Méthode de diagnostic préliminaire

Indices à l'extérieur de la bâtisse coloniale :

- Détachement et effondrement d'une partie de mur ou d'angle.**
- Fissures passantes au niveau des murs extérieurs.**
- Désolidarisation des maçonneries en plusieurs endroits.**
- Gonflement des murs.**
- Dégradation généralisé des joints.**
- Détachements des éléments de la corniche, consoles des balcons, etc.**
- Affaissement des chambranles (portes, fenêtres, ouvertures,...).**
- Gouttières et descentes d'eau pluviale défectueuse.**
- Prolifération de la végétation sur les murs et sur la toiture.**
- Corrosion des éléments métalliques de la façade.**

Indices à l'intérieur de la bâtisse coloniale:

- Effondrement des planchers au niveau des pièces.
- Fissures passantes au niveau des murs.
- Eventrement des maçonneries.
- Gonflement des murs.
- Infiltrations des eaux pluviales par le toit et à travers les murs.
- Pourrissement des planches en bois (charpente en bois).
- Remontée capillaire.
- Dégradation avancée de la boiserie.
- Réseaux électriques défectueux.
- Corrosion des éléments métalliques.

Annexe 04 : La liste des personnes interviewées

N°	Nom et Prénom	Poste occupé	Durée
A	Mr. REMACHE .A	Maire de la ville d'Ain Beida.	De 2012 à ce jour
B	Mr. BELHAMEL. F	Directeur technique(APC).	De 2011 à ce jour
C	Mme. BERKANI. M	Chef du service des archives(APC).	A ce jour
D	Mme. MEZRAR. W	Chef du service technique(APC).	A ce jour
E	Mr. KADRI. R	Ancien maire de la ville/ Médecin.	De 2007 à 2012
F	Mr. CHAIB. R	Secrétaire général (Daïra d'Ain Beida).	De 1995 à 2000
G	Mr. DAIR. H	Directeur du bureau des élections et des associations (wilaya d'Oum El Bouaghi).	De 2013 à ce jour
H	Mr. BOUMEGOURA. A	Enseignant à l'université/artiste, peintre.	A ce jour
I	Mr. BENMECHERI. R	Retraité de l'enseignement/artiste, peintre/ correspondant de presse.	A ce jour
J	Mr. BENDADA. T	Architecte/ Enseignant/ Vice recteur chargé de la perspective et d'équipement (Université d'Oum El Bouaghi).	A ce jour
K	Mr. BERRAH. A	Personnalité culturelle de la ville/ professeur de maths.	Retraité
L	Mr. KOUCHARI. A	Personnalité culturelle de la ville/ fonctionnaire (impôts).	Retraité

Annexe 05 : Le recensement de 1948

COMMUNE D'AIN BEIDA

1° DESCRIPTION GEOGRAPHIQUE SUCCINCTE

La Commune d'Ain Beida est située sur un plateau à 1.000 mètres d'altitude découvert de tous côtés et au croisement de routes et de voies ferrées locales.

La pression atmosphérique est de 670 m. En conséquence l'air est sec.

SUPERFICIE: 19.000 hectares

POPULATION: Recensement du 31.10.1948

Agglomérée:	{ Français: 976	
	{ " Musulmans: 11.262	
Eparse:	{ Français Musulmans: 4.206	16.492
	{ Etrangers: 48	

HISTORIQUE: Le centre militaire d'Ain Beida faisait partie de la Tribu des Haractas.

Il a été érigé en commune de plein exercice par décret impérial, en date du 10 Décembre 1868, avec pour l'annexe la section de la Maskina.

La nouvelle municipalité devant fonctionner à partir du 1° Janvier 1869.

Les premiers membres civils ont été nommés par arrêté préfectoral, avec M. LHERITIER Eugène, pour Président.

Le premier Maire (résultat des premières élections) fut M. de GUIROYE avec un conseil municipal de neuf membres.

ORGANISATION JUDICIAIRE: Au point de vue judiciaire Ain Beida est rattaché au Tribunal Civil de Guelma, distant de 118 km.

Le conseil municipal s'est plaint à plusieurs reprises, et à juste titre, de cette situation anormale.

ELUS: M. BENABOUD Hadj Mohata, Délégué à l'A.A. Conseiller Général, Adjoint au Maire.

M. BATTISTINI, Délégué à l'A.A. Conseiller Général de Tebessa, Maire.

M. MORIN: Conseiller Général

M. DOKEAN Elie: Maire

M. KHENNAR Abderrahmane: 1° adjoint au Maire.

M. FALCOU François: 2° adjoint au Maire.

DEPUTES: M.M. REWE MAYER Ministre actuel, M. PANTALONI Paul, Maire de Bône, RAOUAL BOHRA, et AUGARDE Jacques, Ancien Ministre.

INFLUENCE ETHNIQUE: Ain Beida comprend une grande partie de musulmans "CHAOUIAS" Berbères.

Une colonie Israélite importante, et des Européens originaires d'Italie, d'Espagne et de Malte.

Les "CHAOUIAS" proviennent de la Tribu des Haractas qui était une Tribu Berbère des "Haouara".

Lorsque les Arabes nomades de la Tribu des Soldin passèrent en Algérie, le Gouvernement de "Hafsides" les établit dans tout le pays compris depuis le golfe de Gabès jusqu'à Bône. Ils firent souche et un des leurs obtint un fief près de Tebessa. Ils prirent le nom de "Chabia".

Après plusieurs années de lutte, une partie de la tribu s'implanta près d'Ain Beida avec leur chef ayant pour nom "HARKAT" d'où "Haraktas".

Cette tribu s'agrandit et forma les Aouassi, les Harkati, les Khentri, les Siouane, les Ouleds Said, les Ouleds Amara, et Kherrach Gueraba.

RESUME

En Algérie, la majorité des villes sont constituées d'un centre qui date du 19^{ème} siècle. Aujourd'hui ces noyaux historiques présentent plusieurs signes de dégradation et ils sont envahis par diverses formes de mutation urbaine et architecturale.

Le centre-ville colonial d'Ain Beida, crée en 1853, sur les ruines d'une ville romaine appelée 'Marcimèni', ne déroge pas de cette règle, puisque, ce dernier affiche aussi une dégradation inquiétante et une mutation remarquable, traduite par plusieurs actions de transformation et de démolition du bâti colonial, ainsi qu'une modification du fonctionnement urbain de cet espace.

Cette recherche a démontré que les mutations citées auparavant semblent liées à plusieurs facteurs, dont : la dégradation physique des bâtisses, le manque d'entretien et (ou) la manière d'entretenir, le problème d'héritage, le commerce, l'obsolescence spatio-fonctionnelle, l'absence du mouvement associatif, l'indifférence des pouvoirs publics...

Aujourd'hui, les impacts négatifs de ce phénomène risquent de défigurer d'une manière irrémédiable le paysage urbain du centre-ville d'Ain Beida, un centre qui présente l'histoire, la beauté, l'originalité et la particularité de cette ville.

Mots clés :

Architecture coloniale, noyau colonial, centre ville, transformation, disparition, patrimoine colonial, Ain Beida, mutations urbaines, mutations architecturales, outil conceptuel.

SUMMURY

In Algeria, most of cities were constituted of a center which dates from the 19th century. Today these historic centers present many signs of deterioration and they are swept by different forms of urban and architectural transformation.

Ain Beida's town center, created in 1853 on the ruins of a Roman city called 'Marcimèni' is not an exception, since it also shows a shaded disturbing degradation and a remarkable changing, translated by several actions of transformation and demolition of the colonial buildings, as well as a change in many functions of this urban space.

This research has shown that mutations previously mentioned seem related to several factors, including: the physical degradation of buildings, lack of maintenance, inheritance problems, trading, obsolescence spatial and functional, absence of association's trend, the indifference of the authorities...

Today, the negative riddles of this phenomenon risk of spoiling as an irreparably manner the urban view of Ain Beida's town center, a center which present history, beauty, originality and peculiarity of this city .

Keywords:

Colonial architecture, colonial core, downtown, transformation, disappearance, Colonial Heritage, Ain Beida, urban changes, architectural changes, conceptual tool.

ملخص

إن اغلب المدن الجزائرية تتكون من مركز يعود تاريخه إلى القرن 19. تعاني هذه المراكز التاريخية حاليا تدهورا بنيويا كبيرا كما أنها تعرضت لعدة تحولات حضارية و معمارية.

مركز مدينة عين البيضاء, انشأ في عام 1853, على أنقاض مدينة رومانية كانت تدعى 'مارسيميني', لا يعد استثناء, حيث أنه عرف في الآونة الأخيرة تغييرا ملحوظا يتضح جليا بعمليات تحويل و هدم المباني القديمة , ضف إلى ذلك التغير الوظيفي لهذا المكان.

هذه الدراسة أظهرت أن التحولات السابق ذكرها تعود بلا ساس لعدة عوامل منها: هشاشة المباني, نقص الصيانة أو انعدامها, النزاعات القائمة حول الميراث, النشاط التجاري, التنظيم الفضائي الداخلي, غياب النشاط الجمعي, عدم مبالاة السلطات...

إن الآثار السلبية لهذه الظاهرة قد تؤدي بالضرورة إلى تشويه صورة مركز مدينة عين البيضاء, مركز يمثل تاريخ, جمال, أصالة و خصوصية هذه المدينة.

كلمات البحث :

هندسة معمارية استعمارية, نواة استعمارية, مركز المدينة, تغيرات, اندثار, ارث استعماري, عين البيضاء, تحولات عمرانية, تحولات معمارية, أداة البحث.