



Université Mohamed Khider de Biskra  
Faculté des sciences et de la technologie  
Département d'Architecture

# MÉMOIRE DE MASTER

Domaine : Architecture, Urbanisme et Métiers de la Ville  
Filière : Architecture  
**Spécialité : ARCHITECTURE**  
**Thématique : Habitat**

---

Présenté et soutenu par :

**MEROUANE Feyrouz**

Le : lundi 14 septembre 2020

**Le Thème : La requalification des grands ensembles**

**Le projet : Requalification des 150 logements HLM -  
Biskra.**

---

## Jury

Mme. MADHOUI Meriem	MCB	Université de Biskra	Président
Mme. MAGRI EL OUADJERI Sahar	MAA	Université de Biskra	Examineur
Mme. FEMMAM Nadia	MAA	Université de Biskra	Rapporteur
Mme. ABDOU Yamina	MAA	Université de Biskra	Rapporteur

Année universitaire : 2019 - 2020

# *Remerciements*

*C'est avec un grand plaisir que je réserve ces lignes en signe de gratitude et de reconnaissance à tous ceux qui ont contribué de près ou de loin à l'élaboration de ce travail.*

*Tout d'abord à mes encadreurs Madame **FEMMAM Nadia** et Madame **ABDOU Yamina**, pour leurs conseils et leurs orientations précieuses et tout le temps qu'elles ont bien voulu nous consacrer malgré la situation spéciale de cette année universitaire à cause de la pandémie de Covid-19 ; et que sans elles ce mémoire n'aurait jamais vu le jour. Qu'elles trouvent en ces lignes l'expression de mon respect et ma gratitude.*

*J'exprime ma gratitude aux membres du jury: Madame **MADHOUI Meriem** et Madame **MAGRI OUDJARI Sahar** d'avoir bien voulu accepter d'examiner ce travail.*

*Mes remerciements vont enfin aux personnes qui ont contribué, par la mise à ma disposition des informations pour l'élaboration de ce travail et à tous ceux qui m'ont apportée leur soutien et leur aide dans l'accomplissement de cette année d'étude.*

*Ce modeste travail n'aurait pu aboutir sans votre soutien et vos généreuses contributions pendant cette année.*

# *Dédicaces*

*C'est avec fierté et respect que je dédie ce modeste travail : mon mari Walid, mon petit fils Djebri, mes chers parents, mes sœurs Nadine, Razan et Sarah ; mon cher frère Aymen qui, sans leur aide et soutien, l'accomplissement de ce travail aurait été incertain. Mon infinie gratitude et ma reconnaissance.*

# Résumé

Le présent travail s'intéresse aux projets d'habitations qui datent des années 60, et plus précisément le quartier HLM à la ville de Biskra, il se considère comme le premier modèle des grands ensembles dans la ville et qui s'inscrit dans le répertoire du mouvement moderne construit à la manière corbuséenne.

Cet héritage colonial a subi avec les années un dysfonctionnement au mode d'exploitation et d'appropriation des logements auprès des habitants, des situations socialement difficiles qui s'accompagnent d'une dévalorisation du cadre de vie ainsi que la dégradation de son espace urbain public ce qui soulève la question de requalification urbaine.

La requalification du quartier consiste à le faire revivre avec la création d'un espace urbain cohérent, hiérarchisé qui respecte le mode de vie des habitants actuel et change l'image du quartier et de la ville.

A travers notre travail, nous avons essayé d'éclairer et de comprendre la source des problèmes et de dysfonctionnement des quartiers HLM en Algérie et plus particulièrement à la ville de Biskra ; et on va mettre en place des paramètres ciblés pour établir une démarche stratégique susceptible de cerner le processus d'analyse du contexte présent et futur ,de formulation des objectifs organisationnels, et d'engager, implémenter ,et contrôler des décisions centrées sur la réalisation de ces objectifs.

**Mot clés :** Grands ensemble / HLM/ Requalification/ Espace urbain /Biskra.



## ملخص

يهتم هذا العمل بالمشاريع السكنية التي يعود تاريخها للستينات و بشكل خاص حي « HLM » في مدينة بسكرة ,الذي يعتبر المثال الأول للمجمعات السكنية و للتي تنتمي للعمارة الحديثة.

تعرض هذا التراث المعماري الاستعماري عبر السنين لخلل وظيفي من حيث الاستغلال و الاستعمال من طرف السكان بالإضافة لتدهور الحالة الاجتماعية و كذا تراجع المستوى المعيشي و أيضا سوء حالة المساحات الخارجية, يدفعنا إلى التفكير في إعادة الإصلاح العمراني.

تتمثل إعادة إصلاح المنطقة و ذلك بإحيائها من خلال إنشاء مساحات حضرية منسجمة تحترم أسلوب حياة السكان الحاليين وتغير صورة المنطقة والمدينة من خلال عملنا، حاولنا تسليط الضوء وفهم مصدر المشاكل والخلل في الأحياء السكنية HLM في الجزائر وبشكل خاص في بسكرة . وسنضع معايير هادفة لإنشاء نهج استراتيجي من المرجح أن يحدد عملية تحليل السياق الحالي والمستقبلي ، وصياغة الأهداف التنظيمية ، وبدء وتنفيذ ومراقبة القرارات التي تتمحور حول تحقيق هذه الأهداف.

**الكلمات المفتاحية :** المجمعات السكنية، إعادة إصلاح، HLM ، الفضاءات العمرانية العامة، بسكرة .

# **SOMMAIRE**

Remerciements	
Dédicaces	
Résumé	
ملخص	
Sommaire .....	I
Liste des figures.....	V
Liste des tableaux.....	IX
Liste des abréviations .....	IX

## **INTRODUCTION GENERALE**

Introduction .....	2
1. Problématique .....	3
2. Hypothèse .....	3
3. Objectifs .....	3
4. Méthodologie .....	4
5. Structure du mémoire.....	4
6. Organigramme du mémoire.....	5

## **Chapitre I : Concepts et théories**

### **Les grands ensembles et la requalification urbaine.**

Introduction.....	7
<b>I.1 : Les grands ensembles</b>	
I.1.1. Naissance d'une tendance de développement horizontal et l'habitat de masse .....	7
I.1.1.1. Les caractéristique des grands ensembles .....	8
I.1.1.2. Type d'habitat HLM .....	9
I.1.2. Genèse des grands ensembles en Algérie .....	10
I.1.2.1. Le plan Constantine.....	11
I.1.2.2 Les problèmes des grands ensembles coloniaux en Algérie .....	13

## **I.2: La requalification urbaine : une opération de renouvellement urbain**

I.2.1 : La définition du renouvellement urbain.....	14
I.2.2 : Les actions de renouvellement urbain .....	15
I.2.3 : Les objectifs du renouvellement urbain .....	15
I.2.4: La requalification urbaine .....	16
I.2.4.1 : Définition de la requalification urbaine .....	16
I.2.4.2 : Les enjeux de la requalification urbaine .....	17
I.2.4.3 : L'objectif de la requalification des quartiers en dégradation.....	17

## **I.3 : Les espaces urbains publics.....**

I.3.1. La notion de l'espace urbain public.....	18
I.3.2 : Eléments structurant du paysage urbain .....	19
I.3.3 : Formes de l'espace urbain public.....	19
I.3.3.1 : La rue .....	19
I.3.3.2 : Le boulevard .....	20
I.3.3.3 : L'impasse .....	20
I.3.3.4 : L'esplanade.....	20
I.3.3.5 : La végétation .....	20
I.3.3.6 : Le mobilier urbain.....	20
I.3.3.7 : Les matériaux .....	21
I.3.4 : Les espaces publics dans les grands ensembles.....	22
I.3.4.1 : L'absence de limites.....	22
I.3.4.2 : Une faible densité.....	22
I.3.4.3 : Un espace fluide et transparent .....	23

<b>I.4 : L’Etat de l’art</b> .....	24
I.4.1 : <b>Article n°1</b> : Objectifs et stratégies de la réhabilitation urbaine, application au patrimoine colonial bâti .....	24
I.4.2 : <b>Article n°2</b> : Rénovation et réhabilitation des grands ensembles dans les nouveaux Länder.....	25
<b>Conclusion</b> .....	26

## **Chapitre II: Etude Analytique**

Introduction.....	28
<b>II .1.Analyse des exemples</b>	
Introduction.....	28
<b>II.1.1.</b> Exemple 1: la requalification de parc de l’Agnette GENVELLIER.....	28
<b>II.1.2.</b> Exemple 2 : la requalification de quartier Quai de Rohan (France) .....	33
<b>II.1.3.</b> Exemple 3 : la requalification de 160 logements Bondy (France).....	38
<b>II.1.4.</b> Exemple 4 : la requalification de Diar El Kef.....	40
<b>II.1.5.</b> Exemple 5 : le quartier HLM Aéro- habitat sur Alger.....	44
Synthèse d’analyse .....	46
<b>II .2. Analyse du cas d’étude</b>	
II.2.1: Présentation de la ville de Biskra.....	47
II.2.1.1 : Situation géographique.....	47
I.2.1.2 : Le climat .....	47
II.2.1.3 : La croissance urbaine de la ville de Biskra.....	48
1 : Hôtel transatlantique.....	48
2 : Le plan Derveaux (1932-1955) .....	49
3 : Le plan Constantine (1958-1962).....	49
<b>II.2.2 : Analyse du cas d’étude :</b> .....	50
II.2.2.1 : Critères de choix des cas d’étude .....	51

II.2.2 .2: Localisation du cas d'étude .....	52
II.2.2.3: Fiche technique du quartier HLM .....	52
II.2.2.4: Limite et proximité .....	53
II.2.2.5: Accessibilité au quartier .....	54
II.2.2.6: La configuration spatiale .....	54
• L'espace extérieur .....	57
• Le bâti.....	57
• La composition des cellules.....	57
II.2.2.7 : Etude des façades .....	57
II.2.2.8 : Etude de séquence visuelle .....	58
<b>II.2.3. Diagnostiques et méthodes d'enquête.....</b>	<b>59</b>
II.2.3.1 : Le questionnaire .....	59
II.2.3. 2 : Analyse des résultats du questionnaire .....	59
II.2.3.3 : La carte comportementale.....	59
II.2.3.4 : Analyse de la carte comportementale .....	60
II.2.4 : Le programme .....	61
<b>Conclusion.....</b>	<b>64</b>

## **Chapitre III : Etude pratique.**

### **Processus conceptuel et le projet.**

Introduction .....	66
III.1 : Les éléments de passages .....	66
III.2 : Les intentions d'intervention de requalification .....	67
III.3 : L'idée conceptuelle .....	67
III.5 : Schéma de composition.....	70
III.6 : Le quartier HLM après la requalification en image .....	74
Conclusion .....	77

**Conclusion générale** .....78

**Bibliographie** .....81

**Annexes**

## **Liste des figures :**

### **INTRODUCTION GENEALE**

**Figure 1** : Organigramme de mémoire 5

## **Chapitre I :**

### **I.1. Les grands ensembles**

<b>Figure I.1</b>	Vues aérienne des grands ensembles de Messy-Anthony en France	8
<b>Figure I.2</b>	Aéro habitat HLM Alger	10
<b>Figure I.3</b>	Vue aérienne de climat de France 1955 Alger	10
<b>Figure I.4</b>	Diar elmahçoul Alger	12
<b>Figure I.5</b>	Vue aérienne Diar el Saada Alger	12
<b>Figure I.6</b>	Vue aérienne de la cité des dunes Alger	13

### **I.3. Les espaces urbains**

<b>Figure I.7</b>	Vue de la rue Montorgueil Paris	19
<b>Figure I.8</b>	La végétation de l'esplanade de Paul Grimault. France	20
<b>Figure I.9</b>	Le mobilier urbain de l'esplanade Paul Grimault, France	21
<b>Figure I.10</b>	Coupe montre des différents matériaux de revêtement de sol	21

## **Chapitre II : Etude analytique**

### **II.1 : Analyse des exemples :**

<b>Figure II.1</b>	Carte de France montre la situation de Gennevilliers	28
<b>Figure II.2</b>	Vue aérienne de quartier des Agnettes, Gennevilliers	28
<b>Figure II.3</b>	Plan de situation de la ZAC des Agnettes	29

<b>Figure II.4</b>	Vues des espaces extérieurs des Agnettes	29
<b>Figure II.5</b>	Plan d'aménagement d'espace vert des Agnettes	30
<b>Figure II.6</b>	Cartes de réseau viaire des Agnettes	31

<b>Figure II.7</b>	Cartes de réseau viaire après la requalification de quartier des Agnettes	31
<b>Figure II.8</b>	Plans de espaces publics et privés des Agnettes	32
<b>Figure II.9</b>	Plan de démolition aux Agnettes	32
<b>Figure II.10</b>	Carte de commerce des Agnettes	32
<b>Figure II.11</b>	Carte des nouveaux équipements	33
<b>Figure II.12</b>	Plan de requalification final des Agnettes	33
<b>Figure II.13</b>	Carte de Situation de Lorient en France	34
<b>Figure II.14</b>	La ville de Lorient sur Google Earth	34
<b>Figure II.15</b>	Cartes de Situation de grand ensemble de Quai de Rohan	34
<b>Figure II.16</b>	Façade sud du quartier de Rohan	35
<b>Figure II.17</b>	Les trois barres de coté du Quai de Rohan	35
<b>Figure II.18</b>	Vue sur la barre de 160 m avant le remodelage	36
<b>Figure II.19</b>	Vue sur la barre après le remodelage	36
<b>Figure II.20</b>	Plan type de logement avec extension du pignon	36
<b>Figure II.21</b>	Plan type de logement avec extension (R+3)	36
<b>Figure II.22</b>	Plan type de logement avec bow-window après extension	36
<b>Figure II.23</b>	Vue aérienne de la barre de république au Quai de Rohan	36
<b>Figure II.24</b>	Les plans d'un étage de la barre avant et après le modelage	37
<b>Figure II.25</b>	Vues de façade de la barre de république avant et après remodelage	37
<b>Figure II.26</b>	Vue de coté Nord du quartier montre la dégradation de ligne de ciel	38
<b>Figure II.27</b>	Détail de la façade d'un immeuble	38

<b>Figure II.28</b>	Carte géographique de la France	38
<b>Figure II.29</b>	Vues satellite de Quartier Bondy (Google earth).	39
<b>Figure II.30</b>	Carte montre l'autoroute A3 et le quartier	39
<b>Figure II.32</b>	Vues de l'installation des loggias en bois sur les façades du quartier	39
<b>Figure II.33</b>	Vue d'intérieur de montage des boites en bois	40
<b>Figure II.34</b>	Les loggias à l'intérieur	40
<b>Figure II.35</b>	Vue de l'espace extérieur du quartier Bondy	40
<b>Figure II.36</b>	La situation de Diar El Kef sur la carte d'Alger	41
<b>Figure II. 37</b>	Vue aérienne du Diar el Kef	41
<b>Figure II.38</b>	Plan de logement type F1 de Diar el Kef	41
<b>Figure II.39</b>	Les plans de différents types de logements après l'intervention	41
<b>Figure II.40</b>	Les plans de différents types de logements après l'intervention	42
<b>Figure II.41</b>	La façade avant et après l'intervention	43
<b>Figure II.42</b>	Une cage d'escalier avant et après l'intervention	43
<b>Figure II.43</b>	Plan d'une salle de soins du quartier	43
<b>Figure II.44</b>	Plan de situation d'Aéro Habitat	44
<b>Figure II.45</b>	Vue de groupe d'habitat HLM Aéro habitat Alger	44
<b>Figure II.46</b>	Carte de disposition de groupe Aéro habitat Alger	45
<b>Figure II.47</b>	Vue de maquette de groupe Aéro habitat 1956	45
<b>Figure II.48</b>	Vue d'entrée d'un immeuble Aéro habitat	45
<b>Figure II.49</b>	Vues intérieur de coursive Aéro habitat	45
<b>Figure II.50</b>	Plans de RDC et 1er étage de deux cellules juxtaposées	46

## II.2 : Analyse du cas d'étude :

<b>Figure II.51</b>	Carte de situation de la ville de Biskra	47
---------------------	--	----



<b>Figure II.52</b>	Carte montre les sept villages, vieux Biskra	47
<b>Figure II.53</b>	Hôtel Royal, Biskra	48
<b>Figure II.54</b>	Le Casino, Biskra	48
<b>Figure II.55</b>	Façade de l'hôtel de ville. Biskra	48
<b>Figure II.56</b>	Allée de jardin London, Biskra	49
<b>Figure II.57</b>	Hôtel Transatlantique ; Biskra	49
<b>Figure II.58</b>	Intérieur du jardin de l'hôtel transat	49
<b>Figure II.59</b>	Plans de situation du quartier HLM à la ville de Biskra	51
<b>Figure II.60</b>	Cartouche du permis de construire d'HLM Biskra	51
<b>Figure II.61</b>	Les limites du quartier HLM	52
<b>Figure II.62</b>	Vue en plan des voies mécaniques au quartier des HLM à Biskra	53
<b>Figure II.63</b>	Vue en plan des flux piétons au quartier HLM Biskra	53
<b>Figure II.64</b>	Vues d l'espace extérieur du quartier.	54
<b>Figure II.65</b>	L'hierarchisation des espaces extérieures d'HLM	54
<b>Figure II.66</b>	Vues de l'espace extérieur du quartier qui manque de tous types de limites et marquages réel	54
<b>Figure II.67</b>	Plan de masse d'HLM 270 Logements	55
<b>Figure II.68</b>	Vue sur l'entrée d'un bloc ; barre Nord	56
<b>Figure II.69</b>	Vue sur la façade sud montre le sous-sol accessible	56
<b>Figure II.70</b>	Vue sur la façade sud montre le sous-sol accessible	56
<b>Figure II.71</b>	Vue de la façade Nord avant les changements faite par les habitants	56
<b>Figure II.72</b>	La façade Sud d'HLM, Biskra	57
<b>Figure II.73</b>	La façade Nord d'HLM, Biskra	57
<b>Figure II.74</b>	Séquence visuelle réalisé à laide de photographie	58
<b>Figure III.75</b>	Schéma de requalification	58

<b>Figure III.76</b>	Schéma de l'idée conceptuelle	68
<b>Figure III.77</b>	Plan de masse d'HLM après la requalification	69
<b>Figure III.78</b>	Plan d'assemblage après la requalification	70
<b>Figure III.79</b>	Les façades après la requalification	71
<b>Figure III.80</b>	La façade urbaine coté la rue Hakim saadane	71
<b>Figure III.81</b>	Une coupe urbaine montre le parking sous-sol	72
<b>Figure III.82</b>	Plan d'étage après la requalification.	72
<b>Figure III.83</b>	Plan de 3 ème étage après la requalification.	73
<b>Figure III.84</b>	Plan RDC du bâtiment des services après la requalification	73
<b>Figure III.85</b>	Vue sur le coté Est après la requalification du quartier	74
<b>Figure III.86</b>	Vue sur la façade Nord	74
<b>Figure III.87</b>	Vue sur l'air de jeux	74
<b>Figure III.88</b>	Vue depuis l'air de jeux	74
<b>Figure III.89</b>	Vue sur la voie mécanique l'Est du quartier	74
<b>Figure III.90</b>	Vues d'intérieurs d'appartement du 3ème étages après la requalification	74
<b>Figure III.91</b>	Vue de l'esplanade montre l'accès au parking sous-sol	75
<b>Figure III.92</b>	Vue de l'aménagement de la rue Hakim Saadane	75
<b>Figure III.93</b>	Vues sur les aires des jeux pour enfants	75
<b>Figure III.94</b>	Vues sur la zone de détente	76
<b>Figure III.95</b>	Vue sur la zone de culture et d'exposition	76

## **Liste des tableaux**

### **Chapitre II : Etude analytique**

#### **II.2 : Analyse de cas d'étude :**

<b>Tableau 01</b>	Programme des surfaces HLM Aéro-habitat, Alger.	61
-------------------	---	----

<b>Tableau 02</b>	Le programme des surfaces de Diar el Kef, Alger.	61
<b>Tableau 03</b>	Tableau de surface des logements HLM de Biskra.	61
<b>Tableau 04</b>	Tableau du programme de l'intervention en pourcentage.	62
<b>Tableau 05</b>	Tableau du programme de requalification d'HLM à Biskra.	63
<b>Tableau 06</b>	Tableau de végétation proposée pour la requalification d'HLM.	64

## Liste des abréviations

- 1 : AEP** : Alimentation en eau potable
- 2 : H.B.M** : Habitat Bon Marché.
- 3 : H.L.M** : Habitat à Loyer Modéré.
- 4 : OPGI** : Office de la Promotion et la Gestion Immobilière
- 5 : OPDHLM** : Office public départemental d'habitations à loyer modéré
- 6 : ZAC** : Zone d'aménagement concerté.
- 7 : ZHUN** : Zones d'habitat urbain nouvelles.

# **INTRODUCTION GENERALE**

### Introduction :

La ville de Biskra a connu d'importantes mutations à travers le temps. Ces mutations ont touché tous les aspects de son développement y compris le développement urbain, donnant naissance à différentes formes urbaines à chaque époque de son histoire. Et les grands ensembles font partis de changement urbain que l'Algérie a connus pendant l'époque coloniale.

Les grands ensembles, symbole de l'urbanisme de masse des années 1960, n'est plus apte, dans sa forme actuelle, à répondre aux enjeux d'aujourd'hui et de demain. Il représente cependant un patrimoine bâti bien réparti sur le territoire et donc la requalification permettrait de redynamiser des quartiers aujourd'hui mal vécus. L'habitat proposé par le grand ensemble est souvent de mauvaise qualité et perçu comme signe d'échec social, d'isolement et de ségrégation.

### 1. Problématique :

Le produit le plus emblématique est sans doute « le Grand Ensemble ». Dans plusieurs pays sous-développés comme le cas de l'Algérie, ce modèle de construction fut une réponse à une énorme crise de logement début des années 50 qui affectant la majeure partie de la catégorie sociale, et ainsi une manière de réconcilier le peuple algérien, il est rapidement imposé et dans la mesure où il est devenu quasiment la seule réponse possible aux besoins en la matière, la réalisation d'une très grande partie des logements sociaux.

Les grands ensembles en Algérie souffrent aujourd'hui de nombreux problèmes qui ont leurs incidences négatives sur la société et la ville, certes cet habitat, avait pourtant une légitimité socioéconomique largement soutenue par les événements historiques qu'a abrité notre pays depuis au moins un siècle, atténuant ainsi la situation de crise, mais elle avait ses limites et présentait des défaillances créant ainsi des dysfonctionnements, une qualité de vie médiocre et un cadre bâti qui se dégrade rapidement.

Une opération de requalification réclame une pensée spécifique et nécessite l'emploi de formules, de mécanismes et de techniques adaptées au site et aux exigences particulières des occupants. Une formulation des objectifs organisationnel, et implanter et contrôler des décisions centrées sur la réalisation de ces objectifs. Donc, la requalification n'est pas juste un programme de travaux à réaliser mais c'est plutôt un processus de négociation et de communication entre les multiples acteurs.

Dans cette perspective, le choix du cas d'étude de la recherche s'est orienté vers le quartier des HLM à la ville de Biskra, il constitue un lieu d'identité et d'appartenance forts pour les habitants, Malgré sa défaillance, il présente des atouts pour constituer un véritable lieu de vie, avec une diversité sociale et urbaine. Néanmoins, cet habitat est malheureusement soumis à un problème de dégradation rapide, vu le mode d'entretien et tous les dysfonctionnements existants, et le manque d'aménagement des espaces urbains. C'est pourquoi on s'est efforcé de soulever la question suivante :

**Quels sont les facteurs qu'il faudrait mettre en œuvre afin d'assurer une stratégie visant la requalification du quartier HLM à Biskra ?**

Pour répondre à cette question de recherche nous formulons l'hypothèse suivante :

### 2. Hypothèse :

**Il semble que les facteurs socioculturels et l'implication des usagers assurent le projet de requalification urbaine.**

### 3. Objectifs :

Notre choix pour cette thématique est pour mettre en valeur cet héritage colonial dont la requalification urbaine, sociale du quartier est nécessaire afin de réduire le dysfonctionnement existant et surtout l'amélioration du cadre de vie des habitants.

Notre intervention va permettre un renouvellement et une amélioration du quartier, en mettant en valeur les éléments de permanences de ce dernier, tout en répondant aux exigences actuelles.

La réhabilitation des immeubles plutôt que leur destruction/reconstruction. Ce procédé permet de valoriser la mémoire du lieu et de réaliser un changement profond, pour un coût moindre.

- Réintroduire la notion de l'habitat dans l'oasis.
- Concevoir un quartier mixte et social

- Une révision des plans des logements et proposer des corrections afin de redonner l'envie d'habiter ce quartier.
- Réinventer au sein du quartier la diversité des lieux, dans leur nature, perception et leur usage et une juste préoccupation
- Engager les habitants à l'opération renouvellement

### 4. Méthodologie :

Afin de répondre à la problématique et à la question soulevée, de confirmer ou d'infirmer l'hypothèse prédéfinie, et concrétiser nos objectifs de travail, nous avons opté pour la méthodologie suivant.

D'abord nous allons entamer ce travail par une étude théorique. Elle est nécessaire pour la compréhension des concepts utilisés, tel que : Grand Ensemble, HLM, intervention urbaine, requalification urbaine qui est perçue comme une solution pour la reconquête de ce type d'habitat.

Cette partie théorique sera suivie par une étude analytique, elle nous permettra également d'analyser quelques exemples étrangers et algériens dans la requalification des grands ensembles.

L'évaluation des résultats de ces expériences réelles, constituera non seulement une source d'inspiration mais également un support théorique fondamental pour notre intervention. Le travail sur le projets commence par l'analyse de notre cas d'études (HLM Biskra) afin de trouver les points négatifs et les problèmes ainsi que les points positifs du quartier avec l'utilisation des méthodes d'enquêtes le questionnaire, la carte comportemental pour faire ressortir les besoins des habitants et les faire participer à ce processus par des objectifs qui prennent en compte la pratique quotidienne des habitant .

### 5. Structure du mémoire :

La structure du mémoire est organisée comme suit :

**Une introduction générale :** Elle met en évidence les faits et les constats observés qui sont le fondement du sujet, de la problématique, l'hypothèse, les objectifs et la méthodologie de travail.

**Chapitre I:** comporte l'étude théorique qui contient deux parties ; la premières parties concerne les grands ensembles, la genèse de cette utopie urbaine en Algérie avec l'annonce de plan Constantine ; et on et on met l'accent précisément sur le type HLM, nous allons voir par la suite les différents problèmes des HLM en Algérie. La deuxième partie de chapitre, nous allons traiter les interventions urbaines, avec ces différents types, et on met l'accent sur la requalification urbaine avec ses différentes actions.

**Chapitre II:** est destiné à étudié quelques exemples de requalification des grands ensembles, qui nous permettra de comprendre les actions entreprises dans le processus de requalification, ses objectifs, ses échelles d'intervention, ses enjeux, et ses spécificités qui vont nous mener. Ensuite sur l'analyse de notre cas d'études (le quartier HLM à Biskra) pour faire ressortir tous les problèmes en utilisant comme méthode d'enquête le questionnaire et la carte comportemental.

**Chapitre III:** enfin, et à travers nos synthèses et nos conclusions, on peut ressortir notre idée conceptuelle et les éléments de passages qui sont la base de changement et renouvellement et qui peuvent participer dans l'amélioration de la qualité et espaces de vie des grands ensembles. Par l'ouverture de nouveaux horizons d'interventions spatiales et l'introduction d'une approche plus humaine, plus ouverte aux réalités mondiales.

**La conclusion générale :** on achève ce travail de mémoire avec une conclusion générale qui résume notre champ d'intervention et récapitulera les résultats obtenus, en ouvrant des perspectives pour des futurs projets.

### 7. Organigramme du travail :

Pour pouvoir atteindre les objectifs de départ, une démarche méthodologique est mise en place et elle est basée sur trois chapitre distinctes mais complémentaires.

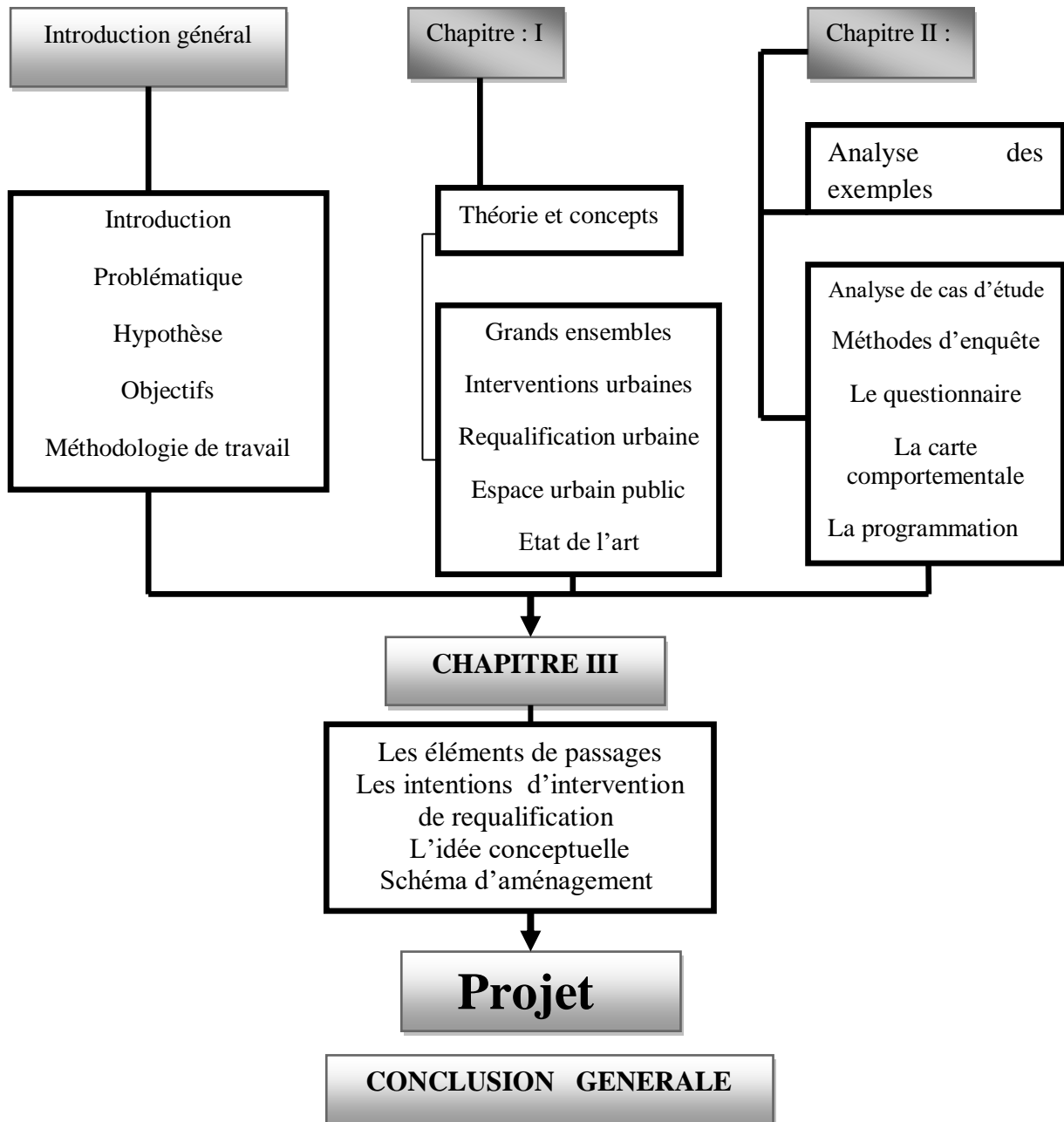


Figure : organigramme de mémoire  
Source : auteur 2020



# **Chapitre I :**

## **Concepts et théories**

### **Les grands ensembles et la**

### **requalification urbaine.**

## Introduction :

L'histoire des grands ensembles est peu connue et peu étudiée. De la reconstruction aux villes nouvelles, les grands ensembles constituent une étape importante de la fabrication des villes.

En effet, cette période de l'histoire a été marquée par l'intensité des aménagements et des équipements, notamment la construction d'un grand nombre de logements sociaux sous la forme de « Grands Ensembles ». Implantés souvent dans la périphérie des villes, ces espaces représentent encore le cadre de vie de plusieurs milliers d'habitants, et ils constituent encore un élément intégral des villes, influents sur leurs images. Le vieillissement de ce patrimoine immobilier et les mutations sociologiques sont à l'origine de la nécessité de transformation de ces ensembles assez grands.

Interroger le devenir des grands ensembles est un vaste sujet qui nécessite d'acquérir un bagage et des connaissances sur le renouvellement urbain et faire de la requalification la bonne intervention pour régler les maux de cette utopie urbaine.

## I.1 : Les grands ensembles

### I.1.1 : Naissance d'une tendance de développement horizontal et l'habitat de masse :

#### I.1.1.1. Définitions

Selon le service de l'Inventaire du ministère de la culture français, un grand ensemble est un «aménagement urbain comportant plusieurs bâtiments isolés pouvant être sous la forme de barres et de tours, construit sur un plan masse constituant une unité de conception. Il peut être à l'usage d'activité et d'habitation et, dans ce cas, comporter plusieurs centaines ou milliers de logements. Son foncier ne fait pas nécessairement l'objet d'un remembrement, il n'est pas divisé par lots ce qui le différencie du lotissement concerté».

Selon le «géo politologue» Yves Lacoste, un grand ensemble est une «masse de logements organisée en un ensemble. Cette organisation n'est pas seulement la conséquence d'un plan masse; elle repose sur la présence d'équipement collectifs (écoles, commerces, centre social) Le grand ensemble apparaît donc comme une unité d'habitat relativement autonome formée de bâtiments collectifs, édifiée en un assez bref laps de temps, en fonction d'un plan global qui comprend plus de 1000 logements».

L'expression apparaît en France en 1935 sous la plume de l'urbaniste Maurice Rotival dans un article publié par la revue (*architecture d'aujourd'hui*), pour désigner les groupes d'Habitations à bon marché construites par les offices publics en vue de moderniser les banlieues. Où il le désignait comme : «un des éléments structurant de l'urbanisme progressiste, qui trouve son organe de diffusion dans un mouvement international ».

Les appellations sont à l'époque nombreuses (cités nouvelles) (villes satellites) pour qualifier l'émergence de cette forme urbanistique nouvelle (Stébé, 2016), et le terme de grand ensemble s'impose dans les années 1950, et il a figuré en France dans un texte législatif par la loi de 13 juillet 1991 (Dufieux P, 2017).

Les immeubles des grands ensembles comportent toujours un minimum au dessus de rez-de-chaussée allant jusque plusieurs dizaines (figure I.1) ; ces constructions sont souvent disposées en équerre, en quinconce, en étoilé .....etc. Ils peuvent être constitués de blocs continus (immeubles rideaux ou barres) ou de tours.



Figure I.1 : Vues aérienne des grands ensembles de Messy-Anthony en France  
Source : www.agenceaps.com.2020

Le grand ensemble évoque avant tout une forme et un paysage spécifique, résultant d'un de programme d'aménagement d'urgence opérés dans le cadre d'une politique officielle de construction. Issus d'une mutation de courants et d'influence. Ils sont la conséquence de réflexion et d'expérimentations, de la cité idéale en passant par le logement ouvrier qui ont contribué à donner naissance à la définition de grand ensemble. (Stébé, 2016).

En effet, il s'agissait de programmes menés en France, et de degré moindre en Algérie et au Maroc, dans l'urgence, pour réduire la crise de logement après la guerre, ils incarnait la solution idéale contre cette grande crise ou il faut construire vite et à moindre cout .

*«Un grand ensemble est un "aménagement urbain comportant plusieurs bâtiments isolés pouvant être sous la forme de barres et de tours, construit sur un plan masse constituant une unité de conception. Il peut être à l'usage d'activité et d'habitation et, dans ce cas, comporter plusieurs centaines ou milliers de logements...il n'est pas divisé par lots ce qui le différencie du lotissement concerté»* (service de l'Inventaire du ministère de la Culture français.) .

### I.1.1.2 : Les caractéristiques des grands ensembles :

Les grands ensembles sont des modèles architecturaux de types nouveaux, sans aucune référence historique ; la majorité, mais pas la totalité, de ces logements relevait du parc locatif HLM (habitations à loyer modéré), qui avait pris la suite des HBM (habitat à bon marché) en 1949. (Rebout, 2017).

Par soucis de fonctionnalité, d'hygiène et d'ordre que les architectes ont essayé de définir leur propre principe en matière d'architecture et d'urbanisme, désormais la ville moderne repose sur :les trois matériaux de l'urbanise : le soleil, la verdure et l'espace. (Boucherit, 2003)

les clés de l'urbanisme qui sont les quartes fonctions : habiter, travailler, se recréer et circuler

En matière d'architecture ce type est construit selon les principes d'architecture moderne ; cette dernière est marquée par sa volonté d'innovation radicale qui s'exprime par :

- La rupture radicale avec les styles et les traditions du passé.
- La création d'un nouveau vocabulaire architecturale, toits terrasses, murs rideaux, pilotis, pans de verre, toits autoportants...etc. (Boucherit, 2003)
- L'utilisation des procédés et techniques industriels dans le bâtiment et l'importance donnée aux notions de préfabrication et le standard ainsi que l'introduction de la préfabrication partielle ou totale. (Boucherit, 2003)
- Le rejet de l'ornement et la recherche de la pureté. L'architecture moderne se veut exclusivement productrice de volumes et de formes. (Boucherit, 2003)

- L'appropriation de nouveaux paradigmes symbole du monde nouveau (exemple la machine à habiter) de le Corbusier.

Les conséquences les plus directes de ces principes sont la suppression de l'îlot, la disparition du rapport entre façades et rues et la rationalisation des espaces. Les bâtiments deviennent plus hauts, n'occupent plus qu'une faible partie du sol (à peine 10%). Les piétons, quand à eux, perdent tout rapport d'échelle avec l'environnement construit.

« *L'unité d'habitation n'a pas de sol, elle le refuse, elle s'en écarte, se penche sur pilotis, s'abstrait* » (Castex, DEPAULE, & PANERAI, 1980)

Les premiers grands ensembles construits dans ce sens, aboutissent à la réalisation d'unités d'habitations qui sont de grands bâtiments à l'échelle d'un quartier, intégrant les services de proximité. Le contraste est très fort entre la ville existante et les nouveaux projets «*La géométrie qui ordonne le modèle progressiste est très élémentaire. Elle consiste essentiellement à disposer des éléments cubiques ou parallélépipédiques selon des lignes droites qui se coupent à angle droits* » (Choay, 1965)

Les espaces urbains publics dans les grands ensembles sont eux aussi caractérisés par le manque de diversité et la monotonie. Les notions de rues et de places avec toutes leurs complexités n'existent plus désormais elles sont remplacées par « le corridor » et les rues intérieures ; « *la rue éclate en voiries différenciées et en rue intérieures, la rue ne devant plus être un corridor, le corridor devient la rue* » (Castex, DEPAULE, & PANERAI, 1980)

En plus les grands ensembles étaient munit d'un système de voiries propre, externe au réseau ferroviaire de la commune, le plus souvent terminé en impasse dans des parkings à l'air libre, confirmant ainsi l'enclavement des espaces périphériques sans repères ni éléments d'orientation, ces espaces urbains ne peuvent plus accueillir les fonctions communautaires essentielles à la vie collective, leur rôle se résume maintenant aux stationnements et à la circulation et au espace vert.

### **I.1.1.3 : Type d'habitat HLM :**

« *HLM : abréviation d'habitat à loyer modérer ; apparue dans la langue française suit à la loi du 21 juillet 1950, elle remplace celle d'HBM (Habitat à bon marché) datant des années 1880. Elle désigne un type d'habitat financé par les pouvoirs publics est destinés à la location, connu sous la terminologie de « logement social » et ces logement étaient réservés à des populations spécifiques : des classes populaires aux classes moyennes. L'expression est devenue familière et péjorative, elle se trouve associée à tout un ensemble d'images négatives évoquant des barres et des tours, des grands ensembles immobiliers, des quartiers dégradés, des populations précarisées et des jeunes marginalisés* » (Stébé, 2016)

En France, la définition renvoie au statut du propriétaire qui reçoit des aides financières de l'état (et de la Caisse des dépôts et consignations) pour construire des « habitations à loyer modéré ». Le logement social est en principe réservé aux ménages aux ressources modestes c'est-à-dire à ceux qui son administrativement considérés comme trop pauvres pour pouvoir se loger décentement par leur propres moyens (mais en mesure tout de même de payer régulièrement le loyer .

Les cités HLM étaient le fruit d'une pensée nouvelle de l'urbanisme après la seconde guerre mondiale, avec notamment l'idée de créer un espace fonctionnel supprimant la rue, les faubourgs et les quartiers seraient rassemblés dans ces nouvelles cités. A l'origine de cette pensée, l'idée de le Corbusier était de loger en hauteur pour fournir aux habitants à des prix

acceptables un confort suffisant, en économisant sur le prix du terrain et sur les équipements collectifs.

Les familles maghrébines ont bénéficiés de cette stratégie de regroupement familial, progressivement puis, massivement ils ont accédé aux HLM et leurs enfants ont grandi dans ce contexte en développant des identités d'appartenance fortes à ces cités, mais à la fois, dès les années 70, la crise économique et le chômage entamèrent dans ces cités périphériques un processus de fracture social.

Au début des années 80, l'utopie du grand ensemble générant des modifications dans les rapports de classes, effaçant les distances sociales et favorisant un élargissement de la mobilité, n'est plus de mise. Les cités HLM ne générèrent plus qu'une image d'un espace sous équipé où frappe le chômage, la délinquance et où s'expriment les formes les plus récentes de la violence urbaine. (Pascotto, 1994).

### I.1.2 : La genèse des grands ensembles en Algérie :

En Algérie, la question de l'habitat, un sujet devenu source de tension et de conflits sociaux qui ne sera réellement pris en charge qu'à la fin des années 1940 (Gilbert,2014), dans le cadre d'un programme de développement, dit « Plan d'action communal », qui prévoit la construction d'habitations à loyers modérés et de cités de recasement pour la résorption de l'habitat précaire ainsi, et à plus grande échelle, qu'un programme de construction de plusieurs cités d'habitations pour l'agglomération algéroise. (Chérif, N, 2017)

Cependant, la véritable « bataille du logement », ne sera prise à bras le corps qu'entre 1953 et 1958, par la municipalité du maire d'Alger Jacques Chevallier qui dote la ville d'un organe technique, l'Agence du Plan d'Alger qui a été, selon l'un de ses derniers directeurs, Jean-Jacques Deluz, un « formidable instrument de théorisation de la ville, de gestion de sa croissance et d'animation de son architecture ».

C'est sous le contrôle de l'Agence que sont mis en chantier, pour résorber le problème des bidonvilles et la crise du logement, plusieurs projets de grands ensembles d'habitat collectif dans la couronne algéroise. L'architecte Roland Simounet, en collaboration avec Alexis Daure et Henri Béri, dessine en 1957 les propositions les plus appropriées à la question de l'habitat pour les populations musulmanes. Ses projets (ensemble de la Montagne, cité des Carrières Jaubert mais surtout cité Djenan El Hassen , Cité Climat de France). (Chérif, N, 2017) .



Figure I.2 : Aéro habitat HLM Alger  
Source: archiwebture.citedelarchitecture.fr.2020

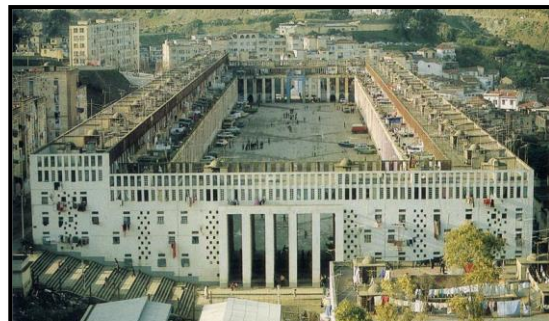


Figure I.3: vue aérienne de climat de France 1955 Alger  
Source: archiwebture.citedelarchitecture.fr.2020



La détérioration de la situation politique en Algérie à partir de 1958, sur fond de crise sociale, économique et politique, conduit à l'élaboration d'un nouveau plan de développement quinquennal, le « plan de Constantine » qui reprend en grande partie les opérations lancées par l'Agence du Plan et place encore une fois la production de logements au cœur de toutes les actions de promotion sociale. L'« urbanisme social, humain et vivant » de l'agence du plan laisse place, selon Jean-Jacques Deluz, à un urbanisme quantitatif de logements et d'équipements sociaux et industriels. Une réflexion sur la construction de masse qui a fortement marqué le paysage algérois sous le plan de Constantine et ses répercussions sur l'urbanité de la ville (Deluz, J. J., 1988) , c'est en effet dans le cadre de ce programme qu'arrivent en Algérie, après dix années d'expérimentation en France, les techniques de préfabrication industrialisées qui sont utilisées dans la construction de plusieurs cités de la banlieue algéroise (les Dunes de Bellisent, les Annassers de Barthe, Diar es-Chems de Challand, etc.), donnant à voir un paysage stéréotypé, manifestation de l'urbanisme de zonage des plans directeurs en usage en métropole et expression de l'architecture « en boîtes d'allumettes » selon la formule consacrée de Jean-Jacques Deluz.

Donc, la période (1950-1962) en Algérie est marquée par le processus de construction en urgence des grands ensembles en quantité et standardisation, principalement pour ceux destinés aux Algériens. A l'indépendance, ce type d'habitat décore avec les couleurs de ségrégation, d'exclusion et de relégation étendues la périphérie des grandes villes qui, dès les années 1930, s'est développée sur le mode dualiste.( Keira,2018)

### **I.1.2.2 : Le plan de Constantine 1958-1963 :**

Le plan de Constantine est une étape marquante dans l'histoire de construction du logement collectif en Algérie (Zendagui, 2017) C'est un programme de développement économique et social, élaboré par le gouvernement français en 1958. Lancé par le général De Gaulle depuis la ville de Constantine, Le plan de Constantine, s'inspire de la planification mise en place pour la reconstruction après-guerre en métropole. Il prévoit des investissements à la fois publics et privés, à hauteur de 50% chacun. Les principaux objectifs fixés par ce plan sont la construction de 200.000 logements permettant d'héberger 1 million de personnes, la redistribution de 250.000 hectares de terres agricoles, le développement de l'irrigation, la création de 400.000 emplois industriels. Une tentative de récupération de la population musulmane algérienne en lui faisant miroiter une amélioration de sa situation qui serait atteinte grâce aux efforts de la France.( Mouaziz-Bouchentouf, 2017)

La France qui a instauré des opérations urbanistique suivant la procédure ZUP : (Zones à urbaniser par Priorité) dès 1958 ; a adopté les mêmes démarches pour l'Algérie, ces démarches seront étendues en Algérie à partir de septembre 1960 avec des aménagements partiels; les procédures de planification et de réglementation urbaines prévues dans le cadre de la ZUP ont influé sur la conception du plan de Constantine.

Désormais, on privilège la quantité, et les projets se concentreront sur la normalisation, la standardisation de l'habitat social et de ses équipements d'accompagnement. La nécessité de produire des grands ensembles et des logements pour le plus grand nombre sur la base de plans types dans des délais courts et à des prix très bas mettra fin à toute velléité de recherche architecturale. (FOURA.Y ,2007).

Le plan prévoit donc environ 50 000 logements par an, contre 18 000 réalisés en 1958, qui doit être regroupés en grands ensembles, pour des raisons d'efficacité. La répartition des 210 000 logements prévus par type :

Supérieur ou normal : 14 000 logt.

Economique (HLM) : 62 000 logt.

Million : 71 000 logt. Million : financement de un million de francs par logement (BOUET, 2010).

Semi-urbain : 63 000 logt.

Dans le programme du plan de Constantine, les ZUP (*zone à urbaniser en priorité*) étaient les moyens d'action principaux, qui agissait sur la rénovation urbaine et l'aide financière à la résorption des bidonvilles. Les structures préfabriquées ainsi l'uniformité des plans ont été les solutions les plus économiques et les plus efficaces pour construire le plus grand nombre dans une courte durée.

Plusieurs opérations de grands ensembles de logements effectuées. Révèlent un large éventail d'expériences et une grande ambition architecturale. Et l'apparition d'HLM en Algérie suite à ces opérations qui étaient orientées vers la réalisation des grands ensembles périphériques ; le modèle conceptuel de logement social à reconstruire sera inspiré de l'exemple français, sans prendre en compte les facteurs socioculturels de la région ; et ces constructions démontraient qu'un chaque classe son logement des européens et les algériens déjà urbanisé. Elles étaient fondés sur des principes de mélange des catégories sociales en juxtaposant des immeubles en accession à la propriété avec des patrimoines locatifs auxquels s'appliquaient des réglementations plus ou moins contraignantes. (Jean-Claude Driant.2015)

On cite Selon Çelik. (1997) les principaux architectes de l'époque coloniale étaient Fernand Pouillon et Roland Simounet. Le premier auteur des projets : Diar el Mahsoul et Diar Essaada.



Figure I.4: Diar elmahçoul Alger.  
Source: archiwebture.citedelarchitecture.fr.2020



Figure I.5 : vue aérienne Diar el saada Alger.  
Source: archiwebture.citedelarchitecture.fr.2020

- **Cité Les Dunes des architectes Gouyon - Régest et Bellissent 1959**

Une des opérations représentatives du plan de Constantine à Alger (figure I. 6), située dans la commune d'El Mohammédia à l'est d'Alger, la cité est composée de deux immeubles barres de 11 à 13 étages, compte 1000 logements de deux pièces et de cinq pièces.



Figure I.6 : Vue aérienne de la cité des dunes Alger.

Source : <https://topographi.blogspot.com>.2020

### I.1.3. Les problèmes des grands ensembles coloniaux en Algérie :

En urbanisme et en architecture, le plan de Constantine opère une rupture avec la plupart des réflexions et des réalisations antérieures. C'est une phase de gestion administrative où la ville et l'architecture sont vues du point de vue des normes uniquement : pratique de zonage, classement des densités, règlement de répartition des surfaces, rapport population équipements, modèle de développement urbain ségréatif. Ceci avec la volonté d'application de la même répartition des fonctions à travers tout le territoire et toutes les villes de l'Algérie : zones industrielles, cités des fonctionnaires, cités administratives, quartiers semi-urbain. L'urgence a été invoquée pour cacher la volonté de simplifier les problèmes et de gommer les difficultés notamment foncières et de manipuler les populations et le cadre bâti afin de pouvoir appliquer des chiffres et des grilles normatives. Au nom de l'efficacité, de l'économie et de la rapidité on balaya « La recherche de l'espace à l'échelle humaine, de la poésie des silhouettes dans le paysage, des tracés et des perspectives » (Deluz, J. J., 1988) , en somme la quantitatif l'emporta sur le qualitatif. D'une manière générale toutes les opérations réalisées entre 1958 et 1962 l'ont été dans le cadre du Plan de Constantine à travers tout le territoire national. (Najet Mouaziz-Bouchentouf. 2017)

Les grands ensembles représentent aujourd'hui un patrimoine social vieillissant conçu à une époque où les facteurs socioculturels ne faisaient pas l'objet d'exigence particulière. La dégradation et le vieillissement ne sont pas les seuls facteurs de rejet des grands ensembles. En effet ces quartiers connaissent un critique qui porte autant sur leur forme urbaine au signe de dégradation et le manque d'entretien ainsi que leur situation sociale avec l'accroissement de chômage et de difficultés sociales avec l'exclusion des populations qui y habitent.

Les grands ensembles ont un grand vide indifférencier sur lesquels sont posés des bâtiments, la structure de leur plan de masse induit un découpage de grand ensemble en sous-ensembles uniformes et monotone et l'absence de l'harmonie composent l'espace et le paysage urbain, et la notion de l'espace public indispensable à la vie communautaire de la cité aussi disparu.

Ainsi le processus de rationalisation a laissé dans la ville et dans les grands ensembles : la mort de l'espace public, l'émergence d'un espace continu monotone et sans qualité sans référence historique, des espace vide sens qui ne comporte pas d'aménagement spécifique correspondant aux pratique ce qui réclament parfois les habitant. L'indifférenciation entre espace public et espace privé avec l'absence de limite ou de type



clôture ou d'entrée qui soient clairement lisibles « *disparition de culture des limites* » (Moley, 2006).

Cet héritage colonial souffre de plusieurs d'autres problèmes comme le stationnement envahissant ou les voitures stationnent partout et grignotent la végétation.

Donc l'état actuel de ces logements nécessite une opération de requalification urbaine qui permettra leur adaptation aux normes actuelles. (Tabet.J, 1999)

## **I.2 : La requalification urbaine une opération de renouvellement urbain :**

### **I.2.1 : Le renouvellement urbain :**

#### **I.2.1.1 : Définition :**

Le renouvellement urbain est une forme de mutation de la ville, il est couramment défini comme l'acte de « refaire la ville sur elle ». Certain comme ANNE RENÉ-BAZIN le sociologue-urbaniste parle de mutation de la ville sur elle-même.

Le renouvellement urbain consiste à réinvestir des espaces situés au sein du tissu urbain, sous utilisés, en voie d'exclusion urbaine ou dont l'usage n'est plus en adéquation avec leur environnement directe (Siwar, 2018). Ces espaces peuvent être bâtis ou non bâtis. Il vise en particulier à traiter les problèmes sociaux, économiques, urbanistiques, architecturaux de certains quartiers anciens ou dégradés. C'est une notion développée par des architectes, urbanistes et aménageurs tenants du développement durable, est née dans les années 1980. Pour autant, c'est un phénomène mondial et historique, pratiqué depuis des siècles dans les villes occidentales et orientales. Il a été particulièrement important à l'issue de la seconde guerre mondiale, notamment en Russie, en Allemagne, au Japon et en France.

Sachant qu'aujourd'hui, cette nouvelle démarche est devenue une politique préconisée pour agir sur les quartiers dévalorisés en inversant la tendance dont souffrent ces derniers à savoir la dégradation physique du cadre bâti, la dégradation du cadre de vie et leur délaissement. Des opérations de transformations menées par les individus, les propriétaires, par les entreprises privées mais aussi par les autorités publiques. La construction de la ville se fait dans ce processus par « *des bâtiments qui se transforment et des espaces vides qui se remplissent* » (DECLEVE B, 2004). Le renouvellement urbain, fruit de multiples **initiatives isolées**, induit donc un investissement financier et technique contribuant à l'amélioration, la valorisation, la modification ou la rénovation des espaces bâtis. Les recompositions nouvelles des tissus urbains issues de cet investissement peuvent prendre des formes et des échelles variables selon les acteurs impliqués et les moyens financiers disponibles (RAFFAUD, 2003).

Le renouvellement urbain privilégie l'approche globale, celle-ci en plus du principe qui va de l'information à la concertation en passant par des modes très actifs de participation, doit articuler les quatre éléments suivants:

- Prise en compte, localement, des conséquences des décisions prises.
- La question du relogement.
- Le choix d'un projet urbain pluriel.
- L'intégration de la nécessaire concertation des habitants.

### I.2.1.2 : Les actions renouvellement urbain.

Les actions de cette démarche urbaine sont englobées dans la politique générale du projet urbain. Parmi ses actions :

- **La réhabilitation** : la réhabilitation désigne l'action de réaliser des travaux importants dans un bâtiment existant pour le remettre en bon état. Il s'agit souvent d'une remise aux normes de sécurité et de confort dans un bâtiment qui n'est plus apte à remplir ses fonctions dans de bonnes conditions. On parle de réhabilitation lourde lorsque l'on ne conserve que la structure (changement fréquent de l'organisation générale du bâtiment). Dans le cas de travaux moins importants (conservation de l'organisation et de la plupart des murs de cloisonnement) il s'agit d'une réhabilitation légère. (CHOAY, F. MERLIN, P. 1988).
- **La rénovation urbaine** : est une notion politique Française qui se rapporte à l'ANRU (l'agence nationale de rénovation urbaine). L'action de rénovation est une opération physique qui ne doit pas changer le caractère principal du quartier. Elle est relative à une intervention profonde sur le tissu urbain. Elle peut comporter la destruction d'immeubles vétustes et la construction sur le même site d'immeubles normaux de même nature. (Jouret, P. 1981)
- **La reconstruction** : la reconstruction signifie en général une rénovation à l'identique. On détruit un bâtiment pour reconstruire le même parce qu'il est trop dégradé pour être réhabilité. Attention, ce terme est souvent (voire la plupart du temps) utilisé pour parler de rénovation. Historiquement on a parlé de reconstruction en période d'après-guerre, or on ne reconstruisait alors pas à l'identique, (Boucherit, 2003).
- **La restructuration** : (réorganiser, remodeler, réaménager) donner une nouvelle structure une nouvelle organisation. et les opérations de restructuration :  
Dé densification ou densification du tissu /changement de la typologie du tissu /  
changement des axes structurants /changement des programmes, des fonctions. (Saidouni, 2000)
- **La régénération urbaine** : le concept de régénération urbaine retient différentes significations selon le niveau de développement du pays auquel appartient une ville. Dans les pays les plus développés il s'agit surtout de favoriser un "retour à la ville", de revitaliser son Centre, de relancer ses activités dans un contexte de sévère concurrence Internationale et d'agir très largement sur le plan qualitatif d'une "croissance Intelligente". Dans les pays émergents, si les dimensions qualitatives ne sauraient être ignorées, elles doivent impérativement être associées à des nécessités quantitatives. (Le petit robert. 2003).
- **La requalification urbaine** : c'est un processus d'intervention sur l'espace mais aussi sur le bâti pour qu'ils reprennent leurs dynamiques et retrouvent leurs aptitudes à jouer pleinement leurs fonctions, ce processus peut faire appel aux autres opérations déjà citées tel que la restauration, la reconstruction,... La requalification urbaine cherche aussi à améliorer les conditions de vie social, protéger l'environnemental, développer l'économie locale. (Beudet & Nathalie, 2009)

### I.2.2.3 : Objectifs du renouvellement de tissu existant :

Le renouvellement urbain est une politique de la ville, mais aussi une politique de cohésion urbaine et de solidarité envers les quartiers prioritaires et leurs habitants. Elle est conduite par l'Etat et les collectivités territoriales avec l'objectif commun d'assurer l'égalité entre les territoires, de réduire les écarts de développement entre les quartiers prioritaires et leurs unités urbaines et d'améliorer les conditions de vie de leurs habitants. (saintpierredumont.fr)

Ainsi elle s'est fixé des objectifs à courts termes :

Réinsérer les quartiers socialement marginalisés dans la ville /densifier ou au contraire dédensifier/ désenclaver un quartier /Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle /Réduire les dépenses publiques dans ces quartiers et /Limiter l'étalement urbain notamment. Mais aussi des objectifs à longs termes:

- **La rationalisation de la consommation des espaces:** la réutilisation ou la densification des espaces déjà urbanisés permet de limiter la consommation de nouveaux espaces. La réutilisation des espaces bâtis contribue aussi à renforcer et à développer la structure spatiale existante. La structure spatiale est la manière dont tous les éléments nécessaires (logements, équipements, activités économiques, etc.) sont disposés sur le territoire et mis en relation. A l'inverse, la consommation anarchique d'espace peut être à l'origine d'une déstructuration du territoire finalement nuisible pour tout le monde. (Rahal, 2012)
- **La cohésion sociale et économique:** le renouvellement urbain accentue l'inégalité entre les quartiers en croissance et les quartiers en déclin. Le recyclage de l'habitat existant permet le maintien d'une plus grande diversité de populations dans un même quartier. (Rahal,2012)
- **La protection de l'environnement:** l'urbanisation des territoires occasionne en effet de nombreuses nuisances pour l'environnement ; gaspillage des espaces naturels et pollution des sols, multiplication des transports et émissions de gaz à effet de serre, nuisances sonores, déchets... etc. Cependant, le renouvellement urbain fait référence à une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbain et périurbain, à la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile, à la préservation des paysages urbains et naturels, à la sauvegarde des sites remarquables et patrimoine bâti et à la prévention des pollutions et des nuisances de toutes nature. (Rahal, 2012)

### I.2.3 : La requalification urbaine :

Pour y remédier aux maux des quartiers coloniaux, la solution s'est portée sur la requalification urbaine, vu la diversité des solutions qu'elle apporte, et l'amélioration de la qualité de vie sociale, économique et environnementale; mais aussi la requalification urbaine cherche à apporter des solutions qui vont perdurer dans le temps et assurer un changement à long terme.

S'inscrivant dans une vision de renouvellement urbain, la requalification urbaine s'intéresse à l'amélioration des conditions de vie des populations urbaines les plus défavorisées, aux quartiers sous intégrés et marginalisés et aux quartiers en déclin. Cette requalification sociale passe par une requalification physique et par des choix stratégiques permettant l'équilibre entre le social, l'environnemental et l'économique. (Laboratoire de l'EPAU,2014)

### I.2.3.1. La définition de requalification :

Le verbe « qualifier » signifie donner une nouvelle qualification, aptitude, qualité ou valeur. La qualification « C'est une opération de repérage des qualités et des capacités humaines, techniques, juridiques, institutionnelles nécessaires pour restituer ou pour faire renaître des aptitudes et des qualités disparues. » (ABA Sadki, 2010)

D'après Gilles NOVARINA, Paola PUCCI « *Le terme requalification caractérise une action qui redonne de la qualité et témoigne d'une volonté de ménager le patrimoine bâti.* »

Et d'après HACHOUF.M. Dans son article intitulé : "*Objectifs et Stratégies de La réhabilitation urbaine 2008: Application au patrimoine colonial bâti*" définit la requalification comme suit:

*"Une opération de requalification urbaine réclame une pensée spécifique et nécessitent l'emploi de formules, de mécanismes et de techniques adaptées au site et aux exigences particulières des occupants. Pour cela, il est recommandé de se référer à un certain nombre de principes et de règles méthodologiques pour guider la conception des intentions et la conduite des opérations de requalification. Ces principes et ces règles ont une valeur relativement générale à partir desquels se réalisent les choix stratégiques concernant les objectifs à atteindre, les problèmes à résoudre, les moyens à mettre en œuvre et les opérations à engager".*

Une autre approche définit la requalification par une opération qui obéit au principe d'usage parcimonieux du sol, et cela à travers une réutilisation des espaces bâtis en limitant ainsi l'urbanisation de nouveaux espaces d'une part; et d'autre part, la requalification s'inscrit dans une logique de structuration spatiale cohérente en maintenant les relations entre logements,

Activités économiques, espaces verts, etc. Paradoxalement aux cas des nouveaux projets où l'intérêt particulier prime sur les intérêts collectifs. (ROUCHET, 2009)

### I.2.3.2 : Enjeux de la requalification urbaine:

Un processus de requalification passe obligatoirement par une juxtaposition des enjeux: **sociaux, économiques, et urbanistiques**, afin de pointer les urgences physiques et sociales prioritaires, mais surtout sensibiliser les acteurs, et enfin développer les outils d'investigation permettant de mener une opération de requalification adéquate appropriée aux exigences du contexte. Parmi les enjeux essentiels de la requalification urbaine on y trouve:

**Enjeux sociaux :** équilibre des peuplements ; encouragement dans mouvements associatifs, accès à la culture au sport et au loisir, santé et prévention, maintien des populations.

**Enjeux économiques :** développement de l'activité commerciale et économique, accès à l'emploi, formation et insertion professionnelle.

**Enjeux urbains :** la mise aux normes du parc de logements, lutte contre la stigmatisations et la spécialisation.

### I.2.3.3: Objectifs de la requalification des quartiers d'habitat en dégradation.

- **Le maintien de l'identité et la valeur symbolique attribuées par les habitants:**

Les efforts que les pouvoirs publics peuvent consacrer à la requalification d'un quartier dépendent en effet de la valeur potentielle que peut avoir l'environnement aux yeux de ses

habitants et de ses usagers. Il est pertinent de consacrer des moyens importants pour requalifier des espaces ou des bâtiments très dégradés, dès lors qu'ils jouent un rôle important dans le fonctionnement du quartier, qu'ils contribuent à l'ambiance urbaine ou qu'ils ont une forte valeur symbolique. Il est en effet indispensable de connaître la valeur que les habitants attribuent à la centralité qu'offre ce quartier et à son historicité, à la qualité urbaine et architecturale pour orienter la stratégie de requalification. Aussi, l'identité dont est porteur l'environnement urbain contribue à nourrir l'identité sociale et l'identité propre de personnes. notamment l'impact que peut avoir la dégradation du quartier sur le rapport qu'ils entretiennent avec le quartier, dans la mesure où cette question peut éclairer les choix d'orientations en matière de requalification de l'espace et du cadre bâti.

- **Promouvoir l'égalité socio-spatiale:**

d'un point de vue social, le recyclage de l'habitat permet de maintenir une population aux revenus divers dans un même quartier, créant ainsi une mixité sociale, à l'opposé de la périurbanisation et l'abandon des centres urbains anciens qui voit se retourner les inégalités entre "ceux qui ont des moyens de partir" et "ceux qui restent" dans un quartier progressivement abandonné. La mixité urbaine renvoie à une ambition encore plus large, qui a vocation à se traduire non seulement en matière d'habitat mais aussi dans les choix d'urbanisme, dans la planification urbaine, dans les équipements, dans les activités économiques, dans les transports...etc. La mixité urbaine consiste finalement à aménager ou réaménager un quartier en mettant de façon équilibrée à disposition des habitants : logements, commerces, services, équipements culturels, de loisirs et de détente. (Hallal,2007)

- **La revalorisation des potentialités architecturales locales:**

L'amélioration de l'habitat peut avoir une incidence sur l'image d'un quartier et sa capacité d'attraction, sur la mixité sociale, sur l'activité économique locale en favorisant de nouveaux investissements, sur la valeur des bâtiments et sur les loyers, de plus l'encouragement à la préservation du patrimoine bâti est aussi un moyen de perpétuer des méthodes de constructions traditionnelles et un certain savoir-faire. Ainsi, en fixant des critères de qualité, en privilégiant les matériaux nobles et contemporains, la démarche de requalification constitue une occasion pour revaloriser l'architecture acquise et le savoir faire déjà investi (Hallal,2007).

### I.3 : Les espaces urbains publics :

Les espaces urbains publics sont des éléments fondamentaux du milieu urbain et de l'aspect architectural et esthétique de l'environnement bâti des villes, ces espaces contribuent au développement des relations sociales, et sont même un élément de la cohésion sociale. Ce sont des espaces qui offrent un certain confort aux habitants qui se sentent souvent agressés au milieu urbain. L'espace urbain public se compose de plusieurs éléments : espaces verts, cheminements piétons, voiries, parkings. Il permet d'organiser le développement des villes, et de renforcer leur identités. Il peut favoriser le mode de déplacement, lie les différents quartiers entre eux, participe au lien sociale, prolonge le domaine privé. (Flamand, 2008).

#### I.3.1 : La notion de l'espace urbain public :

La notion de l'espace urbain public est une notion relativement récente dans la pratique urbaine : « *l'usage récent en urbanisme, la notion d'espace public n'y fait cependant pas toujours l'objet d'une définition rigoureuse* » (Marlin & CHOAY, 2000)

« *L'expression de l'espace public est intégrée au vocabulaire de l'urbanisme au cours des années 70* » (Jean-Claude, 2002). C'est un concept qui a été élaboré d'abord dans les travaux des sciences sociales, vers le début des années 60 et ensuite dans le langage des urbanistes vers la fin des années 1970.

L'espace public est l'épine dorsale de toute production urbaine, il inclut les espaces utilisés librement par le grand public, et c'est à travers lui que s'assure l'homogénéité de tissu urbain et se réalise la cohésion sociale, dès son émergence, le concept de « l'espace public » n'a cessé de prendre sa part dans les recherches urbaines sociales et politique.

Selon WEIL SYLVIE « *l'espace public est par essence un espace d'appropriation individuelle et collective révélateur du fait social : espace de circulation, de croisement et de rencontre, espace de visibilité mutuelle, il rend visible la vie urbaine* »

L'espace public est considéré comme la partie du domaine public non bâti, affecté à des usages publics, il recouvre la catégorie de domaine public. Il est le lieu où s'exercent les fonctionnalités de la ville



### I.3.2 : Elément structurant du paysage urbain de la ville :

L'espace public est à la fois un lieu où s'exercent les fonctionnalités de la ville: circulation, déplacements, réseaux techniques, et où se développent les innombrables pratiques de la vie urbaine : commerce, services, détente, loisir, rencontre. De plus il assume la continuité des constructions, étant un espace continu, structurant, donc générateur de ville. Par conséquent, il forme la structure spatiale des voiries qui relie les parcelles, il favorise leur relations et leurs commerces (marchés ouverts, réseaux de circulation, définit leur densification (la dimension des îlots), codifie leur statut (hiérarchisation monumentale, fonctionnelle, privée.), oriente leurs réseaux (AEP, assainissement et énergies), et ce à travers une structure hiérarchisée basée essentiellement sur la rue et la place.

### I.3.3 : Formes de l'espace urbain public :

L'espace public est multiple par sa forme selon des différentes échelles :

**A l'échelle de la ville :** comme les parcs urbain, les places publics, les boulevards et les édifices publics.

**A l'échelle du quartier :** Les espaces extérieurs, les airs de jeux pour enfants ou les places de détente, les ruelles et les espaces verts, jardin ...etc.

**I.3.3.1 : La rue :** « un élément essentiel de toutes les cultures urbaines, elle joue des rôles différentes » (Marlin & CHOAY, 2000) .elle signifie communément un espace de circulation et de stationnement pour le grand public.



Figure I.6: vue de l'ex rue d'Eseley Alg  
Source : www.mapio.net.2020



Figure I.7 : vue de la rue Montorgueil Paris  
Source : www.tripadvisor.fr 2020.

**I.3.3.2 : Le boulevard :** c'est un espace planté généralement d'arbre établie théoriquement d'une façon concentrique autour d'un centre d'une agglomération, il est souvent tangentiel au centre, sa grande largeur entre (24 et 50m) et son tracé circulaire résultant de sa fréquente coïncidence avec l'emplacement de l'ancien rempart. (Allain, 2004)

**I.3.3.3 :L'impasse :** c'est une voie avec un seul issue, souvent utilisé dans les lotissements résidentiels à partir du milieu de XXème siècle, dans le but de séparer le trafic local et piéton de trafic de transit. El est souvent limitée par des habitations ou son utilisation est juste par les habitants et peut se transformer à un air de jeu pour enfant.

**I.3.3.4 :L'esplanade :** selon le Rebert « un terrain aménager devant un édifice, une maison pour en dégager les abords, c'est un terrain aménagé sur une hauteur d'où l'on peut découvrir les environ » voir (Fig. I.8)

**I.3.3.5 : La végétation :** Ensemble des espaces consacrés ou laissés aux végétaux dans un espace public. Elle comprend : les surfaces vertes, les arbres remarquables, les plantations de façades, les jardinières..., a montré les types suivants : l'espace vert, le jardin public, le jardin en couverture, le square, l'arbre remarquable...voir (Fig. I.8)



Figure I.8 : Vues sur la végétation de l'esplanade de Paul Grimault, France  
Source : (<https://www.agenceaps.com>)2020

**I.3.3.6 : Le mobilier urbain :** dans un espace public, les mobiliers urbains sont l'ensemble des objets publics qui sont installés directement et liés à une fonction ou à un service offert par la collectivité, pour répondre aux besoins des usagers. Tels que : mobilier de repos, équipements d'éclairage public, matériels d'information et de communication, jeux pour enfants, points d'eau...etc. voir (Fig. I.8)



Figure I.9: vues sur le mobilier urbain de l'esplanade Paul Grimault, France  
Source : (<https://www.agenceaps.com>)

**I.3.3.7 : Les matériaux :** les matériaux des espaces publics sont liés au contexte et à la spécificité de chaque aménagement : usages privilégiés, fréquentations, site patrimonial, budget... Ils sont sélectionnés selon leur destination: usage occasionnel, mobilier à destination des piétons et cyclistes, canalisation des flux...Ils proposent une matérialité à l'espace et engagent un dialogue entre le site et le paysage. Le choix du matériau dans le dessin d'un



espace public nécessite une certaine réflexion. Le caractère des matériaux, leur mise en œuvre et les marques de leur vécu qualifient de fait un espace. (marseillaise, 2018) , voir (Fig. I.10).

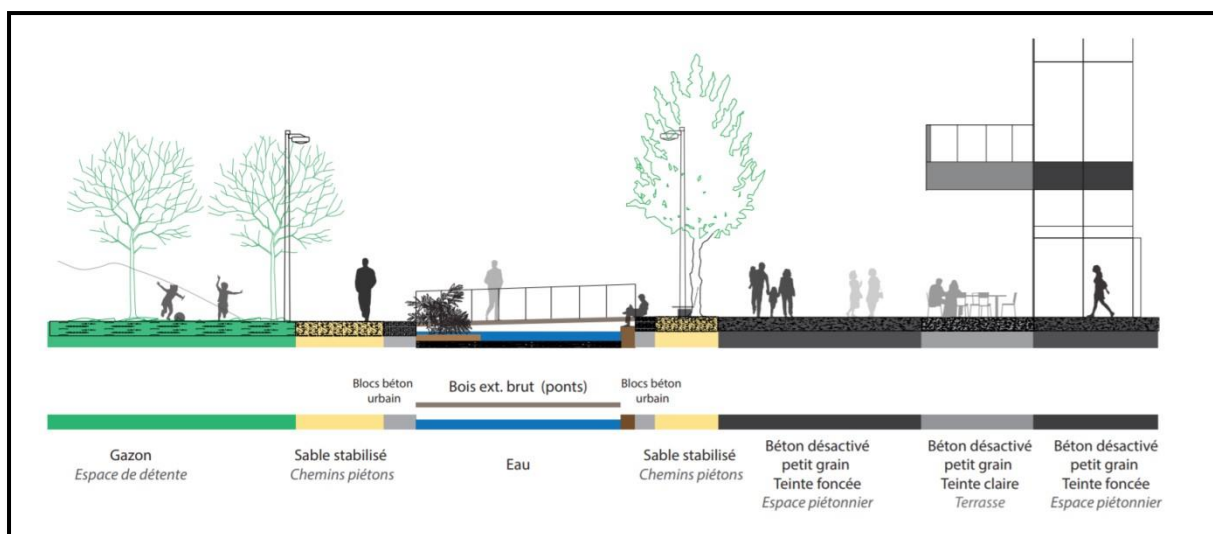


Figure I.10 : Coupe montre des différents matériaux de revêtement de sol  
Source : <https://ehas.hypotheses.org>.2020

### I.3.4 : Les espaces urbains dans les grands ensembles :

Les grands ensembles sont constitués « d'espace libre » d'espace entre rue et logements qui révèle les lieux denses et complexes, ces lieux à différentes échelles spatiales et temporelles dont les acteurs et les disciplines différents se retrouvent en croisement de plusieurs logiques. Selon Françoise Choay, le mouvement moderne a méconnu le fait l'espace urbain ne s'adresse pas à l'œil mais à l'ensemble du Corps. Les espaces extérieurs des grands ensembles ne s'organisent pas en séquence, ils sont ainsi difficilement appréhendables. Entre espace de vie collective et l'espace résidentiel plus privé y'a pas de limite, l'espace public des grands ensembles selon Françoise Choay est « le fruit de la disparition de la culture des limites » (Moley, 2006).

- **L'absence de limites :**

Cette situation a des conséquences sur la vie sociale de ces quartiers, chacun se connaît ou se reconnaît dans l'espace extérieur des grands ensembles et cette transparence est pour certains « une des clés de dysfonctionnement de ces espaces intermédiaires » (Faillebin, 2007).d'où les difficultés de régulation sociale face à la tentative d'appropriation exclusive surtout quand certains tentent à monopoliser l'espace extérieur et se l'approprient à leur usages .

Alors que pour les jeunes et les adolescents, la rue apparaît comme un espace de stagnation, voire de résidence, un lieu de construction de l'identité culturelle.

L'espace de stationnement fut limité pour les premiers grands ensembles puis de plus en plus pris en compte. Alors qu'en 1952 on prévoyait une place pour quatre logements, et une pour par logement en 1962, cette espace bénéficiait d'un traitement très pauvre et il devient plus envahissant quand l'espace extérieur reste ouvert par manque d'entretien et d'absence de voiries secondaires.

- **Une faible densité**

L'espace des grands ensembles est caractérisé par l'absence de densité. Bien que l'habitat collectif discontinu représente une part importante des surfaces bâties. Ce qui est dû principalement au découpage fonctionnel des activités de la ville qui se conçoit désormais par la juxtaposition de zones monofonctionnelles. Le caractère morphologique des grands ensembles présente une très faible densité. Ce n'est pas tant dans la densité moyenne et souvent faible qui le montre mais plutôt les emprises au sol qui sont très faibles. Alors que dans la ville classique près de 40% du sol est bâti, cette proportion tombe à environ 15% dans les grands ensembles. L'espace libre atteint donc 85%.

- **Un espace fluide et transparent : l'émergence du sentiment d'insécurité**

Derrière cette connotation « espace fluide et transparent » se cache un discours critique sur les grands ensembles dont l'espace « *défensible* » (CF.NEWMAN.O, 1972) prend forme pour prévenir l'insécurité et le crime. La fluidité et la transparence de l'espace ne sont plus considérées comme un moyen de contrôle social mais comme « *des formes spatiales permissives qui autorisent les déplacements incontrôlés et les pratiques sauvages, favorisant la déviance et l'insécurité et empêchent la mise en place des dispositifs de dissuasion et de répression* » (Tabet.J, 1999).

## I-4. Etat de l'art :

En relation avec le thème développé dans ce chapitre qui s'inscrit dans le concept général de renouvellement urbain. A ce sujet la littérature est prolifique. Parmi les auteurs qui se sont penchés sur ce thème, on peut distinguer :

### I.4.1 : Article n°1 : Objectifs et stratégie de la réhabilitation urbain: Application au patrimoine colonial bâti

Cet Article est présenté par M.HACHOUF (2008). *Sciences & Technologie. D, Sciences de la terre*, 51-58. Université Mentouri Constantine .Algérie

« Réfléchir et développer une politique globale de requalification du patrimoine. Il ne suffit pas seulement d'habiter, mais il est nécessaire de mettre en œuvre des principes et des pratiques de gestion qui auront pour objectifs d'entretenir et de sauvegarder ce patrimoine..... »

La réhabilitation c'est l'action d'amélioration du cadre bâti du point de vue physique et social, cette intervention urbaine est un domaine d'action très vaste, difficile et complexe, dont les résultats dépendent étroitement des conditions de son application.

En Algérie la prise de conscience, quant à la valeur historique de ce patrimoine colonial ancien ne sera reconnue qu'après des destructions ponctuelles, peu nombreuses mais irréparables de certains immeubles dont les occupants ont fait l'objet de déplacement et de relogement. Réhabiliter ne devint alors une action positive qu'à la fin des années 1990, l'amélioration des centres anciens a été initiée par un double objectif : réhabiliter les bâtiments afin de les rendre plus habitable et rehausser l'estime du patrimoine.

L'an 2000 était le début de la requalification urbaine du patrimoine immobilier public. Les opérations s'inscrivaient rarement dans une politique globale de requalification du patrimoine. Il s'agissait souvent d'opérations ponctuelles en réponse à des pressions exercées par la collectivité locale. Alors que la requalification ne se résume ni à un dessin d'architecture ni à un plan-masse. Elle se présente comme une « idée de ville », un cadre de références dans lequel la collectivité se reconnaît. Combinant des perspectives générales d'urbanisme, des recommandations en matière d'architecture, d'environnement paysager, de gestion sociale, de développement économique..., elle doit être capable d'accueillir des programmes évolutifs et d'assurer la cohérence de toutes les actions engagées au fil du temps sur le quartier.

### I.4.2 : Article n°2 : Rénovation et réhabilitation des grands ensembles dans les nouveaux Länder : quel avenir pour la ville socialiste ?

Cet article est présenté par Axelle De Gaspérin ; *Revue Géographique de l'Est vol. 46/3-4 2006 ; Réhabilitation et reconversion des espaces industriels et urbains dégradés*

Dans les nouveaux Länder, le problème des grands ensembles se pose avec une singulière acuité parce qu'en raison du contexte particulier de la réunification allemande, les villes de l'ex-RDA (République Démocratique Allemande) ont connu une évolution originale, marquée par un déclin démographique d'une ampleur exceptionnelle et par une puissante périurbanisation.

Les difficultés que connaissent aujourd'hui les nouveaux Länder se traduisent notamment par un déclin des villes dont la gravité a conduit le gouvernement fédéral à mettre en place un programme d'aides, le programme *Stadtumbau Ost* (Rénovation Urbaine à l'est). Si les quartiers anciens ont été les premiers concernés par les départs massifs, une évolution récente

fait des quartiers de grands ensembles des zones de plus en plus fragiles. Les logements vides nombreux, la sous-utilisations des équipements collectifs, la dégradation de certains immeubles sont quelques unes des conséquences de ces départs. Le programme *Stadtumbau Ost* incite les villes à mettre en place des concepts de développement urbain, afin d'organiser les opérations de démolition et de réhabilitation qui prennent ici une ampleur exceptionnelle. Dans le cas d'Eisenhüttenstadt, ville nouvelle créée autour d'un complexe sidérurgique, ils ont choisi la démolition totale d'un quartier. Halle-Neustadt, qui a également été une ville nouvelle socialiste avant de devenir un des grands ensembles de Halle/Saale, illustre les difficultés à mettre en place une stratégie urbaine dans ce grand ensemble de la taille d'une ville moyenne

## Conclusion :

Dans ce chapitre nous avons mis l'accent sur l'apparition des grands ensembles qui a été liée à la crise de logement, qui émanait essentiellement de l'explosion démographique et de l'exode rural. Construits selon les principes progressistes, en vogue à l'époque, ils incarnaient l'efficacité, la modernité et le confort.

Ensuite nous avons abordé la mise en œuvre de ce type d'habitat en Algérie à l'époque coloniale, qui s'est succédé sur le territoire national, et il est de ce fait le modèle le plus répandu à partir de cette époque. Ce nouveau outil a été longtemps considéré comme le moyen le plus rapide et le plus efficace dans la production de logements ; Implantés dans la périphérie ou dans le centre ville, ces espaces souffrent d'un état de dégradation et nécessitent aujourd'hui des actions urbaines spécifiques pour améliorer la qualité de vie de leurs habitants et revaloriser ses espaces publics.

Ces interventions urbaines ne doivent pas répéter les mêmes erreurs que celle commise lors de leurs conceptions, agir dans l'urgence, sans prise en compte les facteurs socioculturels des citoyens.

Par ces opérations : de reconquête sociale, spatiale et économique, le renouvellement urbain vise d'abord à reconquérir et revaloriser l'image des zones résidentielles, souvent perçues de manière négative et répulsive, en essayant de réintégrer la notion de « *quartier* » dans toute sa complexité. C'est, essentiellement, une tentative d'humanisation de ces zones dégradées en quête d'identité et de qualité urbaine meilleure.

Enfin et pour avoir une idée précise sur la requalification urbaine, il nous a semblé judicieux d'approfondir notre travail par l'étude dans le chapitre qui suit la requalification urbaine comme opération de renouvellement urbain à travers différents exemples étrangers et algériens.

## **Chapitre II :**

### **Etude analytique**

## Introduction :

Après avoir exploré les fondements théoriques sur lesquels se base notre travail, ce chapitre analytique sera structuré de telle manière à comprendre d'abord la réalité et le contexte de la requalification urbaine à l'étranger et en Algérie, pour ensuite entamer l'analyse du cas d'étude qui est le quartier HLM à la ville de Biskra ; dans cette deuxième partie de chapitre II ; une présentation de l'aire d'étude et son contexte naturel, physique et socioéconomique. Le choix de notre cas d'étude est tout simplement lié à la réalité du vécu de ses habitants et à la volonté de vouloir apporter un changement qui doit être spécifique à cette localité, car ces espaces nécessitent aujourd'hui plusieurs interventions urbaines pour améliorer la qualité de vie de leurs habitants. Ces interventions doivent prendre en considération la valeur historique du quartier, Enfin et pour avoir une idée précise des problèmes, des difficultés et des manques d'un tel cadre de vie, il a semblé judicieux d'approfondir l'étude de notre air d'étude.

## II.1: Analyse des exemples :

### II : Exemple 1 : Requalification urbaine sociale et environnementale du quartier des Agnettes :

#### II.1.1 : Présentation du quartier des Agnettes :

Le quartier des Agnettes se trouve dans la partie résidentielle de Gennevilliers, est à proximité directe du centre ville administratif et Gennevilliers se situe dans le nord de département des Haut de Seine sur un territoire très sectorisé à une dominante industrielle.



Figure II.2: vue aérienne de quartier des Agnettes  
Source : <https://www.ville-genevilliers.fr> 2019



Figure II.1: carte de situation de Gennevilliers  
Source : <http://www.cartesfrance.fr> .2019

Le quartier des Agnettes est issu de la vague de construction des grands ensembles d'habitation d'après-guerre tel qu'inscrit au plan communal d'aménagement de 1947. Il était alors projeté la construction de 500 logements. Sous l'impulsion de l'Office Municipal d'HLM ce seront au total 2778 logements qui seront finalement construits sur le quartier entre 1955 et 1973. Les bâtiments, barres et tours de 4 à 12 étages ont permis de libérer au sol de vastes espaces exempts de construction. Cependant, il est sur le plan démographique l'un des plus denses avec 217 habitants à l'hectare.

#### II.1.2 : Le contexte du projet de requalification des Agnettes :

Afin de pallier le décalage entre ce quartier et son environnement en plein mutation, la municipalité a décidé de d'élaborer un projet de requalification social, urbaine et



environnementale du quartier, ce projet urbain vise à réduire le dysfonctionnement du quartier révélé par le diagnostic et par la parole des habitants, il permettra aussi à l'amélioration du cadre de vie. Le projet de renouvellement du quartier sera réalisé selon plusieurs phases et la ZAC des Agnettes constitue ainsi la première étape d'un projet plus vaste à l'échelle du quartier des Agnettes s'inscrivant dans le cadre (NPRNU) du nouveau programme national de renouvellement urbain. Voir (fig. II.3).

### II.1.3 : Problématique de quartier :

Le quartier présente également un certain nombre de situations très confuses en termes de voiries, de revêtements de sols et de circulation, résultant d'une accumulation de modifications hétérogènes. Certaines voies de circulation sont totalement coupées, d'autres sont interrompues, elles deviennent brusquement piétonnes. La dégradation des espaces extérieurs des situations incohérentes. Leur statut privé ou public n'est pas clairement défini. De même les espaces verts sont nombreux mais pas ou très peu valorisés et utilisés.

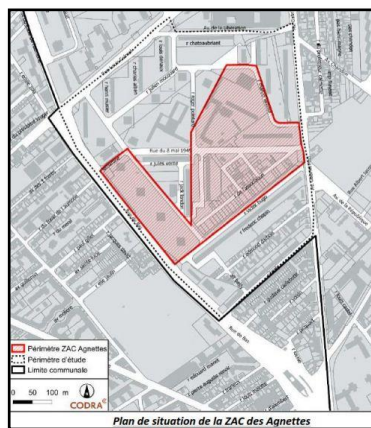


Figure II.3: plan de situation de la ZAC des Agnettes. Source : ZAC des Agnettes 2017



Figures II.4: Vues des espaces extérieurs des Agnettes. Source (ZAC de Gennevilliers 2017) 2020

### II.1.4 : Les objectifs de l'opération de requalification des Agnettes :

Le quartier des Agnettes connaît des dysfonctionnements sociaux et urbains qui conduisent la ville de Gennevilliers à lancer en avril 2011 une étude portant sur la qualification socio-urbaine et environnementale du quartier des Agnettes par : « *Inversion du rapport espace privé/espace public ; un foncier plus mixte ; un réseau viaire mieux maillé ; des démolitions limitées et phrasées ; un espace public redessiné ; un bilan stationnement amélioré ; les commerces et les locaux professionnels sur le quartier.* » (M. Jean-Jacques LAFITTE, 2017).

La conservation des « grands ensembles » de l'OPH (Office public d'habitat): il est fait le choix dans le projet urbain de ne pas démolir ces réalisations en tant que patrimoine incarnant le mouvement moderne, et de les mettre en valeur par des travaux de réhabilitation et de résidentialisation.



### II.1.4.1. Un quartier a l'espace public redessiné :

- Une trame verte irriguera le quartier sur un axe nord sud elle Participa à la recomposition de l'espace public.
- Réorganisation de stationnement et offre de stationnement souterrains.
- Redistribution du stationnement de surface (sur voirie et stationnement residentialiser).
- Création d'espace de rencontre (jardin).
- Aménagement et développement des circulations piétonnes et cyclables. Voir (Figure II.5)
- Obtention d'un meilleur maillage .



Figure II.5: plan d'aménagement d'espace vert des Agnettes.  
Source (ZAC de Gennevilliers 2017) 2020

### II.1.4.2. Le réseau viaire :

Un quartier entouré par trois grandes avenues qui structurent le territoire mais il est impénétrable de ces grandes avenues. Et forte porosité du quartier en terme de cheminement des piétons ; ils peuvent passer partout. Le transport en commun qui contourne le quartier mais ne le traverse pas .

- Rue de Bas : aucune entrée desservant les tours et les barres (flux faible)
- Avenue Gabrielle Péri : entrée et sortie depuis le 8Mai 1945, trois entrées et deux sortie (flux mécanique et piétons très important)
- Rue Louis Calmel : entrée et sortie sur la rue des Agnette (flux mécaniques et piétons important). Voir (Figure II.6)

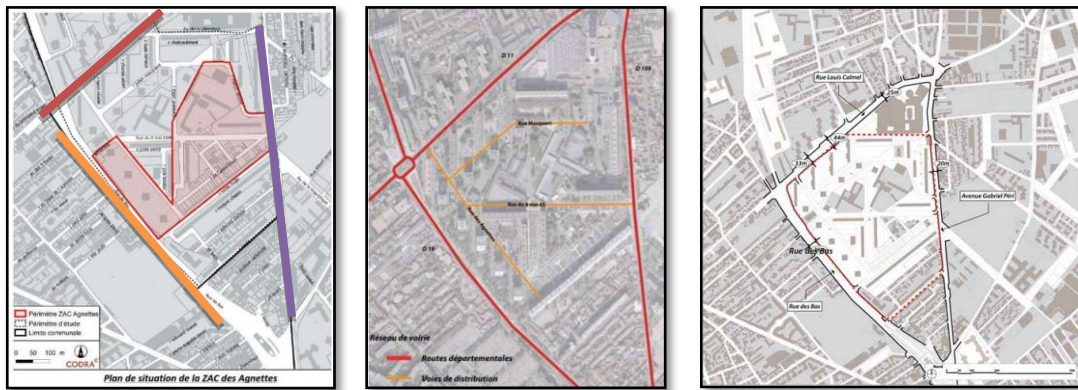


Figure II.6: trois cartes de réseau viaire des Agnettes.  
Source ([habitat Agnettes-pre-diagnostic juin2011.pdf](https://habitat-agnettes-pre-diagnostic-juin2011.pdf)) 2020.

- Et pour un quartier plus ouvert à la ville Le réseau viaire sera entièrement restructuré et permettra de redéfinir un fonctionnement clarifié, une organisation des circulations s’articulant autour d’axes clairs avec La disparition des voies en impasse
- Création de voies nouvelles et prolongement de la rue des Agnettes.
- Réaménagement des carrefours d’entrée sur le quartier.

Cette réorganisation du réseau viaire intègre également la possibilité de circulation d’une ligne de bus traversant le quartier qui relierait les Agnettes jusqu’à la station de « Grésillons ». La création d’une gare du Grand Paris Express. (Figure II.7)

La rationalisation de l’offre de stationnement par une organisation différenciée des stationnements entre le résidentiel sur les espaces privés et les visiteurs sur l’espace public.

L’apport d’une offre de stationnement complémentaire avec la création d’un silo en rez-de-chaussée et R+1 d’une future construction (logements « cœur des Agnettes ») et le rehaussement des parkings existants rue de l’Association. »

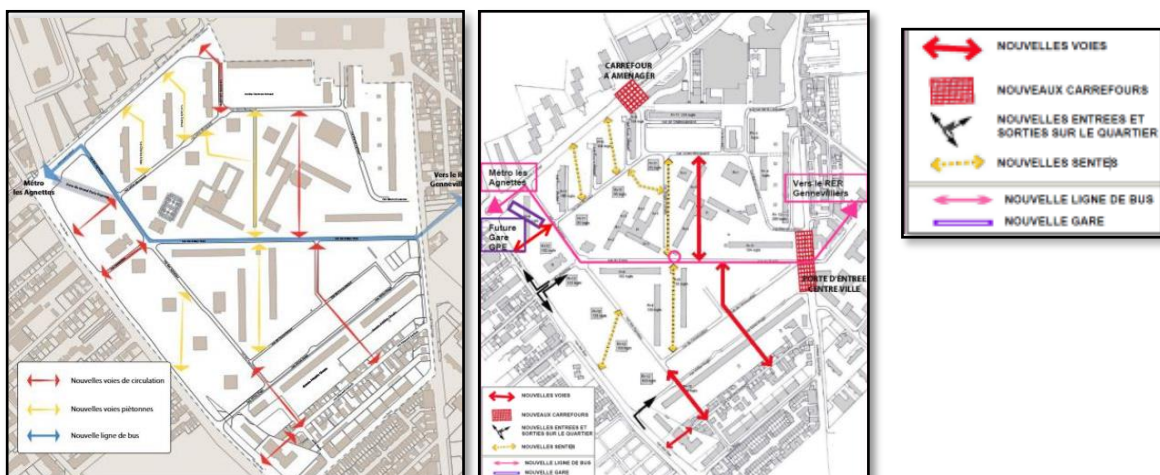


Figure II.7 : Cartes de réseau viaire requalification de quartier des Agnettes.  
Source (<https://www.ville-genevilliers.fr>)2020.

### II.1.4.3 : Rapport entre espace privé et espace public inversé :

L'inversion du rapport entre espace public et espace privé est l'une des solutions apportées pour améliorer le fonctionnement urbain du quartier des Agnettes ; voir (figure II 8). Elle permettra une meilleure lisibilité des cheminements dans le quartier, une gestion facilitée des encombrants, des déchets et du stationnement sans remettre en question le caractère aéré et verdoyant du quartier.

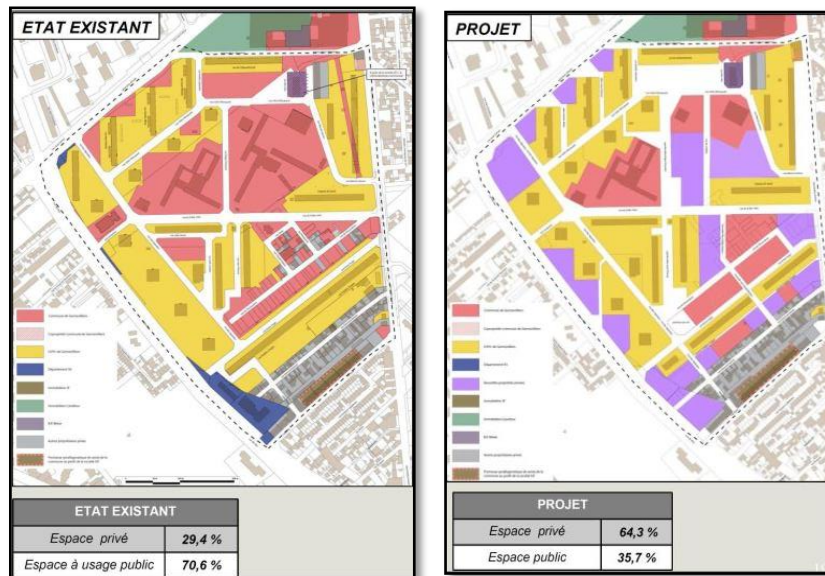


Figure II.8: plans des espaces publics et privés des Agnettes  
Source : ZAC les Agnettes .2020

### II.1.4.3.4 : Le projet conçu pour limiter les démolitions :

La démolition des immeubles est faite dont le but d'implantation de la station du Grand Paris Express, la création d'une nouvelle voie, la réalisation des logements ainsi que libérer du foncier. Voir (Figure II.9).

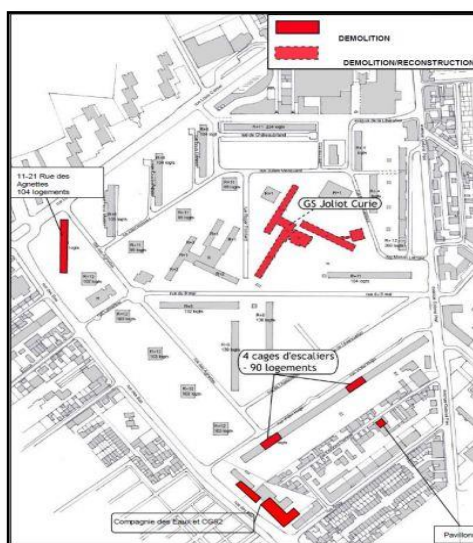


Figure II.9 : plan de démolition aux Agnettes.  
Source :( ZAC Les Agnettes) 2020

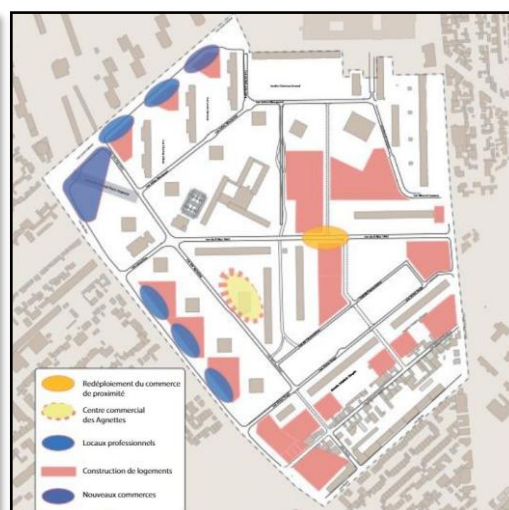


Figure II.10 : Carte de commerce des Agnettes  
Source :( ZAC Les Agnettes) 2020



### II.1.4.3.5 : Pour un quartier mixte et plus actif :

Afin de valoriser le quartier des Agnettes le schéma directeur a inscrit la création de commerces, de locaux professionnels et de logements comme objectifs : voir (figure II. 10)

- 300 m<sup>2</sup> de commerces sur la rue Louis Calmelet la rue du 8 mai 1945, 1500 m<sup>2</sup> de commerces sur l'îlot de la gare du Grand Paris Express.
- La création du 3900m<sup>2</sup> de locaux professionnels -La construction de 650 logements avec mixité d'habitat.

### II.1.4.3.6 : Un quartier mieux équipé :

Le projet prévoit la construction de nouveaux équipements et l'amélioration, la restructuration des équipements existants. Voir (Figure II. 11)

- Reconstruction du groupe scolaire.
- La construction d'une maison d'enfance ; c'est un centre de loisirs pour les 6-11 ans.
- La construction d'un équipement social et l'intergénérationnel qui abritera aussi l'antenne de quartier.

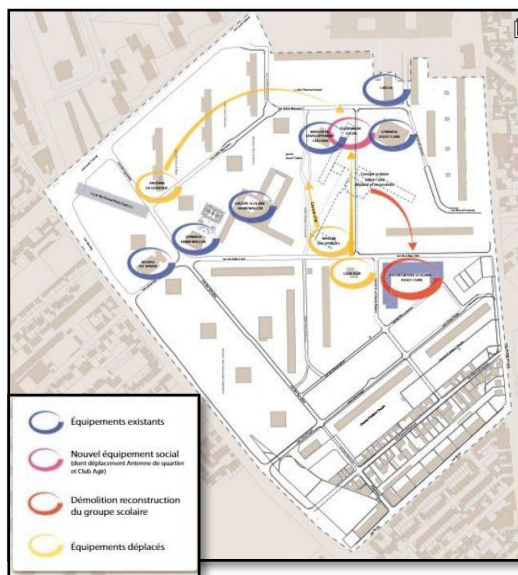


Figure II. 11 : carte des nouveaux équipements  
Source : (ZAC des Agnettes) 2020.

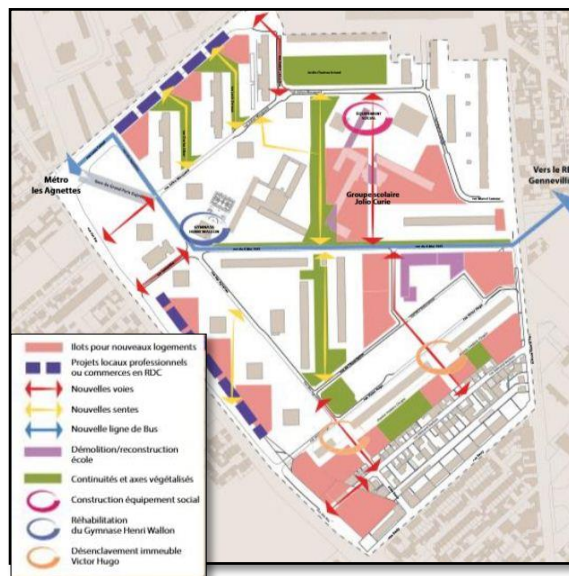


Figure II.12 : Plan de requalification final des Agnettes  
Source : (ZAC des Agnettes) 2020

## II .1: Exemple 2 : Requalification le Quai de Rohan :

### II.1.2.1 : Présentation du quartier le Quai de Rohan :

La ville de Lorient est entièrement détruite pendant la seconde-guerre mondiale et reconstruite au gré des opportunités foncières. Elle avait perdu son identité maritime et son rapport à la mer.

La ville bénéficie d'un parc de logements sociaux importants, concentrés sur le quai de Rohan, il présente une contrainte pour la ville car il est comme un obstacle physique à l'ouverture vers la mer.



Figure II.13 : Situation de Lorient sur la carte de France

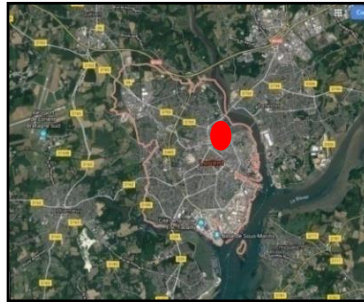


Figure II.14 : La ville de Lorient. Source (Google Earth 2020)

Le parc présente aujourd'hui plusieurs problèmes : manque d'intégration à l'agglomération, manque de confort intérieur, mauvaise qualité architecturale, absence d'isolation phonique, indigence des espaces extérieurs. Enfin, bordé essentiellement par des immeubles de logements sociaux. Le quai de Rohan est devenu une zone répulsive, dégageant une image négative d'exclusion, malgré la beauté de son site naturel. Cependant les habitants du quartier sont très attachés à leur cité et refusent toute démolition. La polémique qui s'est posée aux Autorités locales était : comment utiliser le Projet Urbain dans la requalification du grand ensemble du quai de Rohan sans démolition ni table rase. Et sur cette base que les architectes Roland Castro et Sophie Denissof travaillaient sur cette opération.

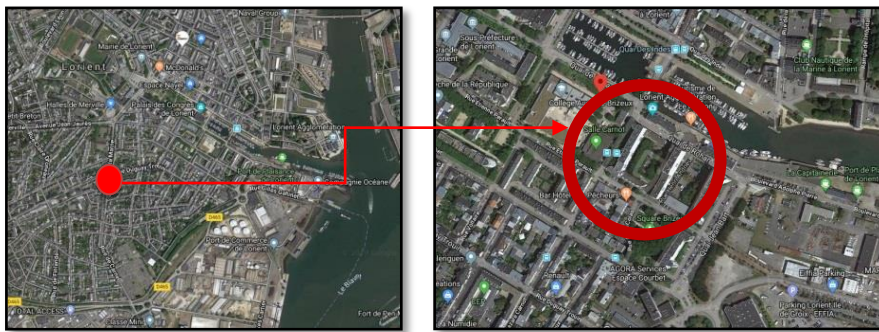


Figure II.15 : Cartes de Situation de grand ensemble de Quai de Rohan .Source (Google earth 2020)

### II.1.2.2 : Le contexte du projet :

Il s'agit du Projet Urbain de l'ensemble de la ville de Lorient adopté en 1996 ; il s'inscrit dans le cadre d'une stratégie du renouvellement urbain qui vise à renouveler la ville sur elle-même. Depuis quelques années la ville de Lorient s'est doté d'un programme de revitalisation ambitieux aussi bien urbain, qu'économique qui concerne essentiellement la restructuration de friches urbaines (Base sous-marine, friches industrielles) et la requalification de quartiers de logements sociaux, construits durant la période de l'après-guerre. Qui s'applique en grande partie sur le grand ensemble du quai de Rohan construit dans les années 60, et se compose de trois barres parallèles de 11 étages ; l'une de 160 mètres de long les deux autres de 80 mètres. Implanté sur la façade maritime de la ville, le grand ensemble influence beaucoup sur l'image de la ville.



Figure II.16: façade sud du quartier de Rohan

Source : ( [www.archi-guide.com](http://www.archi-guide.com) ).2020

Figure II.17:vue des trois barres de côté du Quai de Rohan.

Source : ( [www.amc-archi.com](http://www.amc-archi.com) ).2020

### II.1.2.3 : Les objectifs de l'opération :

- Le Projet Urbain du quai du Rohan, devait relever un double défi : reconquérir l'identité maritime du site et valoriser le logement social.
- Réintroduire et réinsérer le grand ensemble à l'ensemble de la ville.
- Recomposer une nouvelle relation ville-port tant autour du bassin que du port de commerce.
- La création d'un Projet Urbain social et pluriel, qui intègre l'ensemble des acteurs urbains, et spécialement les habitants.
- Participer au renouveau économique de la ville, en développant une dynamique économique autour du site

Pour concrétiser ces objectifs, le projet urbain du Quai de Rohan, propose : « la transformation continue du quartier (durée 7 ans), par des opérations de remodelage urbain, de dynamisation économique, d'intégration sociale et la mise en place d'une stratégie de partenariat. » (Castro & Denissof, 2003) .

### II.1.2.4 : Les différents aspects d'Interventions:

#### II.1.2. 4.1 : Un projet de remodelage des volumes et des espaces :

Trois barres parallèles (renfermant 480 logements) construites en 1960-61 par Georges Tourry formaient un barrage devant le front de mer. L'objet de l'atelier d'intervention est de remodeler entièrement les trois barres pour réinsérer la cité dans la ville, préserver un logement social de qualité en centre-ville, et redonner aux l'orientais une façade maritime.

#### II.1.2.4.2 : Tailler, écrêter, ajouter, compenser :

Remodeler La barre de 160 m, située sur le quai Jean Bart, est la plus proche de la mer. Les architectes choisissent de l'évider en son milieu (suppression de 30 logements) pour laisser passer une nouvelle voie désenclavant le quartier et l'ouvrant sur le port. (Fig. II.19)





Figure II.18: vue sur la barre de 160 m avant le remodelage. Source : ([www.castrodenissof.com](http://www.castrodenissof.com) 1996)



Figure II.19: vue sur la barre après le remodelage. Source : ([www.castrodenissof.com](http://www.castrodenissof.com) 2003)

« Retrouver un accès à la mer en découpant et en taillant la grande barre. Cette opération a permis de prolonger une rue et d'ouvrir un panorama maritime » (Castro & Denissof, 2003)

Modifier la perception extérieure des barres, et reconquérir une qualité urbaine meilleure, en perçant des halls traversant, en écrétant la hauteur par paliers et en créant des excroissances (balcons, coursives, corniches,). Voir (Fig. II.20.21.22).

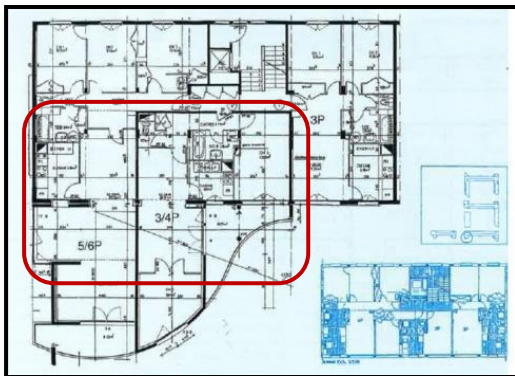


Figure II.20: Plan type de logement avec extension du pignon. Source : [www.amc-archi.com](http://www.amc-archi.com) 2015

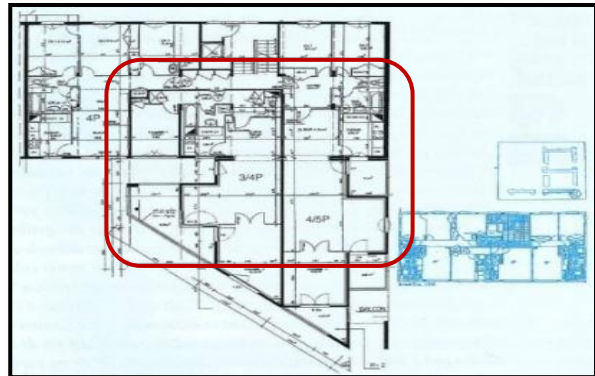


Figure II.21: plan type de logement avec extension (R+3). Source : [www.amc-archi.com](http://www.amc-archi.com) 2015

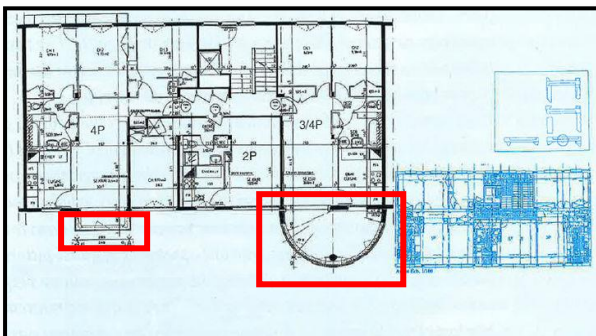


Figure II.22 : Plan type de logement avec bow-window après extension. Source : ([www.amc-archi.com](http://www.amc-archi.com) 2015)



Figure II.23 : Vue aérienne de la barre de république Source : (Google earth 2019)

### II.1.2.4.3 : La barre République :

L'opération consiste à remodeler la barre originelle de 11 étages en y ajoutant une partie neuve Construite en pouce culminant à R+13 côté mer. La barre est ensuite écrêtée en gradins jusqu'à R+6 vers le Sud, afin de dégager des terrasses en extension des logements. Voir (Fig. II.23)

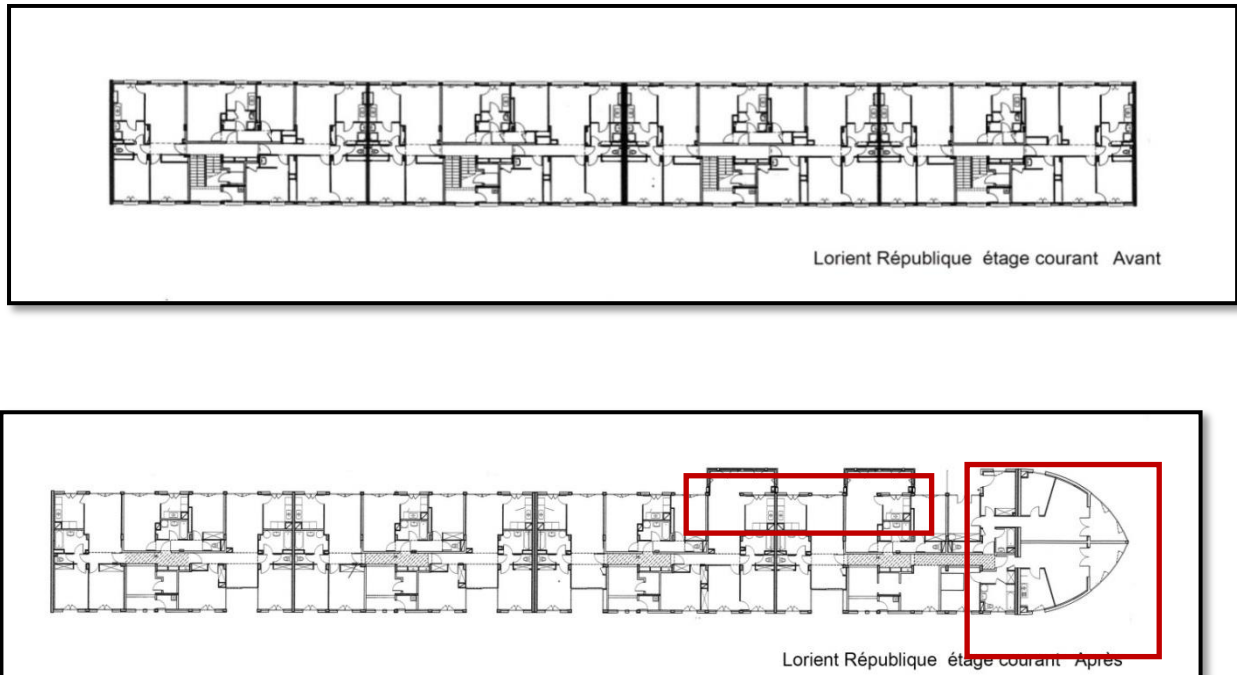


Figure II.24 : les plans d'un étage de la barre avant et après le modelage.  
Source (<http://www.femmes-archi.org>) 2019.



Figure II.25: Vues de façade de la barre de république avant et après remodelage.  
Source : (<http://www.femmes-archi.org>) 2019.



#### II.1.2.4.4 : La restructuration des façades :

Une attention particulière est donnée aux façades. Les fenêtres existantes sont maintenues. Au nord, des bow-windows animent la façade et permettent d'agrandir les séjours. Sur la rue Courbet, des loggias en creux, proposent de nouveaux types de logements à séjour traversant. Les façades nord et sud sont marquées par un profil en pente très affirmé, avec des effets de découpe qui jouent de la ligne du ciel. Des treilles métalliques adoucissent leur effet rectiligne.



Figure II.26: Vue de côté Nord du quartier montre la dégradation de ligne de ciel : Source : [www.amc-archi.com](http://www.amc-archi.com) 2015.



Figure II.27: D1 détail de la façade d'un immeuble. Source : [patrimoine.orient/Archi\\_contemporaine.pdf](http://patrimoine.orient/Archi_contemporaine.pdf)

#### II.1.2.4.5 : Des habitants, acteurs de leur cité :

Dès le départ, les architectes ont le souci d'intégrer les habitants dans le processus de transformation du quartier. Une antenne missionnée à cet effet entreprend des actions diverses : relogement, réattribution des logements en fonction des besoins des familles, mise en place d'un espace d'écoute et d'information, visite d'appartements « prototypes », édition du bulletin de liaison (Les Echos de Rohan) organisation de petit-déjeuner en groupe, réalisation d'un vidéo sondage etc.

« *La force du projet urbain architectural a créé une dynamique qui a développé un projet social et fédéré les énergies, impliquant tous les acteurs sociaux* » (Castro & Denissof, 2003)2003

## II .1: Exemple 3 : La requalification de 160 logements à Bondy

### II.1. 3.1 : Présentation du projet :

Un projet de requalification sur une résidence qui regroupe 264 logements en quatre immeubles à Bondy au Nord-est de Paris



Figure II.29: carte géographique de la France.  
Source : (coemballages.fr)

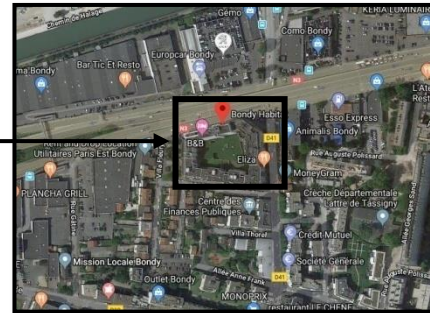


Figure II.30: Vues satellite de Quartier Bondy (Google earth)

### II.1.3.2 : Contexte du projet :

Ce quartier, qui regroupe 264 logements en quatre immeubles, fait actuellement l'objet d'une opération de renouvellement urbain. Ce site est fortement marqué par la présence de l'autoroute A3 ce qu'il fait Forte nuisance sonore.

### II.1.3.3 : Les objectifs de l'opération :

- Résoudre le problème d'isolation phonique dû à la proximité de l'axe routier.
- Améliorer la qualité de vie des habitants et l'image du quartier.
- La gestion alternative des eaux pluviales.
- La création de jardins familiaux et d'un mail piéton.
- La résidentialisation, basée sur une hiérarchisation des espaces extérieurs.

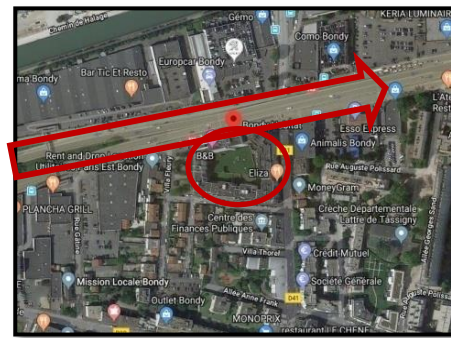


Figure II.31: carte montre l'autoroute A3.  
Source (Google Earth 2020)

### II.1.3.4 : Les aspects d'intervention :

Requalification urbaine parle traitement acoustique des façades : des loggias en bois massifs ont été créés pour protéger les espaces à vivre des bruits présents sous la forme d'une boîte en panneaux d'épicéa contrecollés, peu chère à l'achat, et qui sert d'espace tampon avec l'extérieur tout en apportant une pièce de vie supplémentaire de six mètres carrés. Les 160 loggias ont été préfabriquées en atelier et ont été livrés sur site par camion.



Figure II.32: Vues de l'installation des loggias en bois sur les façades.  
Source (file : requalification%20urbain.pdf) 2019



Figure II.33: Vue d'intérieur de montage des boîtes en bois .Source :(file : requalification%20urbain.pdf) 2019

### II.1.3.5 : Plus d'espace, moins de bruit :



Figure II.35: vue de l'espace extérieur du quartier .Source :(requalification urbain.pdf) 2019)



Figure II.34 : les loggias à l'intérieur

- Ces nouvelles pièces ont été totalement investies par les occupants.
- La résidentialisation, basée sur une hiérarchisation des espaces extérieurs, vise à protéger les appartements créés en rez-de-chaussée et à définir un usage et un statut bien défini pour chaque espace public.

La gestion alternative des eaux pluviales sera assurée par la multiplication des bassins et des noues de stockage. Cette solution économique permettra d'allier aménagement urbain et paysager.

## II.1 : Exemple 4 : La requalification de Diar El Kef à Beb El oued Alger :

Sur les auteurs de Beb EL Oued au nord-ouest d'Alger, surplombant le quartier Triolet et faisant trône cette cité populaire attenante à la carrière Jaubert. Construite en 1957 lors de plan de Constantine alors que Diar El Kef constitue la deuxième génération des centres de recasement érigés en Algérie pendant la période coloniale, destinés à abriter la population locale.

C'est dans des cellules n'excédant pas les treize mètres carrés, dans une pièce, une loggia avec un évier, sans toilettes ni cuisine, qu'avaient évolué, au moins quatre décennies durant, des dizaines de familles algériennes. Cette situation a provoqué un enclavement du quartier, et un développement du sentiment d'injustice et de délaissement au sein de la population.



Figure II.36 : la situation de Diar El Kef sur la carte d'Alger.

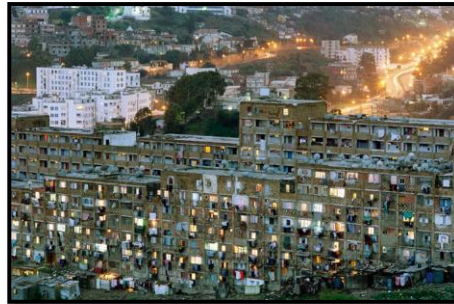


Figure II.37 : vue aérienne du Diar el Kef. Source (<http://www.lemidi-dz.com>)

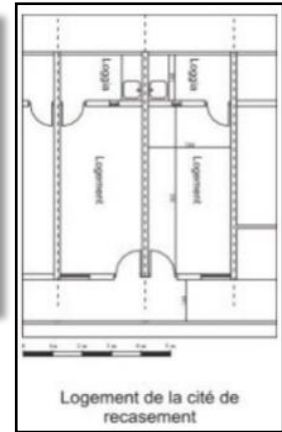


Figure II.38: plan de logement type f1. Source (Rif, 2016)

### II.1.4.1 : Le contexte de projet :

C'est de la volonté des instances politiques de dédensifier des quartiers comme Beb El Oued, entité structurante de la capitale, que s'est décidé, en septembre 2001, le lancement du projet de requalification de la cité Diar El Kef, choisie, parmi les quarante sites proposés, en priorité pour des impératifs tant sociaux qu'historiques.

La dimension politique du projet de requalification corrobore largement le souci de réhabilitation d'un quartier en mal de vivre, traversé par tous les fléaux. En effet, situé en contrebas du Frais Vallon, la masse de béton obstrue déjà toute perspective sur la ville et sur la mer offrant ainsi l'image d'une cité en haillons aimant à couvoyer la misère, parée des immondes des bidonvilles y attenant.

### II.1.4.2 : Les objectifs de l'intervention :

- Reloger toute les familles.
- changer l'image de misère et pauvreté de quartier.
- Dédensifier de façon maîtrisée pour diversifier l'habitat, pour répondre à la demande de logements, tout en améliorant la qualité urbaine.
- La création de postes d'emploi dans un quartier où le taux de chômage dépasse largement les 50 %. Toutefois.

### II.1.4.3 : Les différents aspects de l'intervention :

Durant la première phase de l'opération à partir du 11 septembre 2001, 137 familles ont été relogées dans autres endroit, ce qui a permis la récupération de 74 logements de type F1 (type unique à Diar Le Kef).

Les interventions ont touché que les logements Avec une action restreinte sur la structure, jugée problématique, des bâtiments concernés (organisés en "L"), les concepteurs ont opéré la transformation extension verticale - en F2 (duplex d'une superficie de 42 m<sup>2</sup> environ), en F3 et en F4 (surf. 57 m<sup>2</sup>) extensions horizontales - des anciens modules de 12,50 mètres carrés avec la préservation de la structure existante . Voir (Fig. II 39. 40).



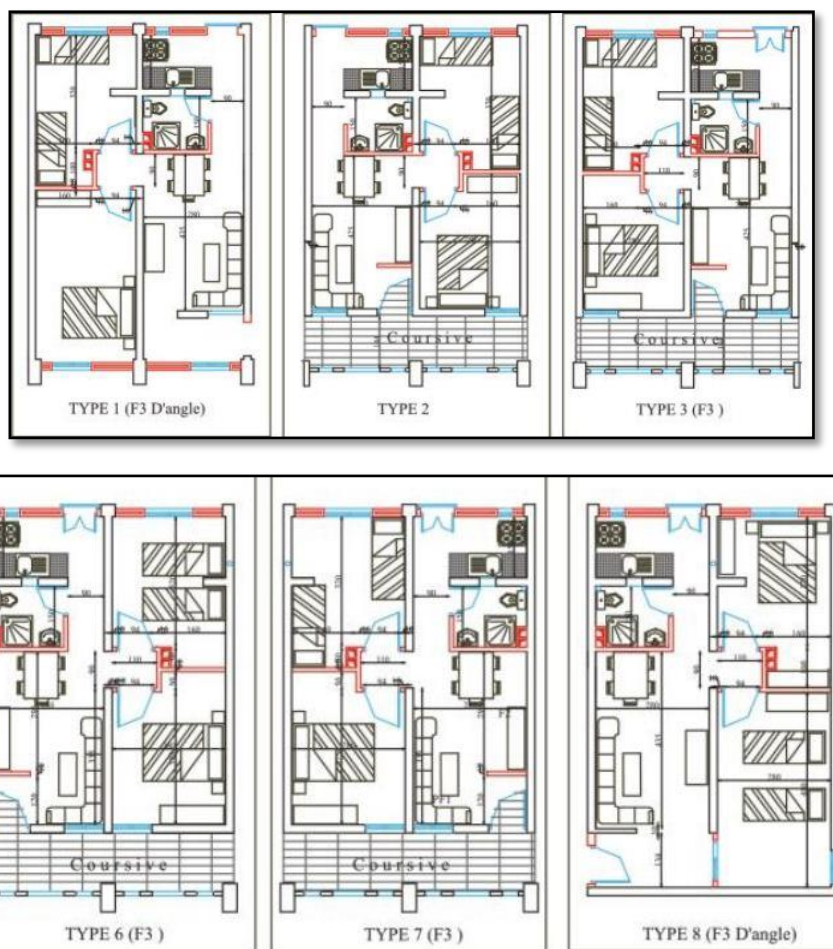


Figure II.39 : les plans de différents types de logements après l'intervention.  
Source. (Rif, 2016)

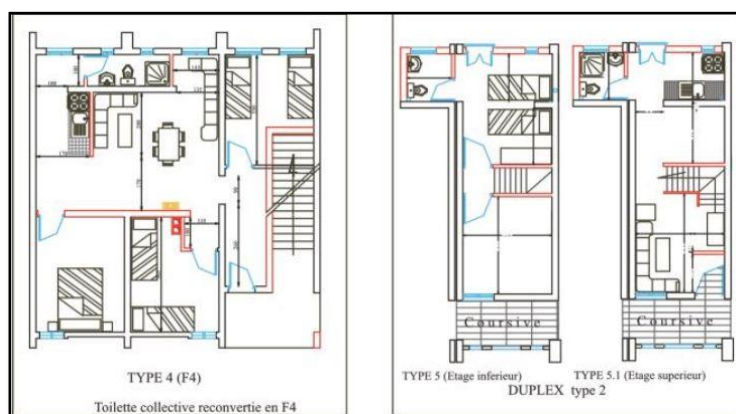


Figure II.40 : les plans de différents types de logements après l'intervention.  
Source (Rif, 2016)

« La complexité de la structure des immeubles a obligé les architectes de l'opération de requalification à la garder » (Rif, 2016).

### II.1.4.4 : Façades et espace extérieur :

La deuxième phase a vu le bâtiment " A " se vider de ses habitants. Ces derniers, représentant au moins 150 familles, se verront reloger à 50 % dans la deuxième aile du bâtiment en voie d'achèvement. Ainsi repeuplée cette partie structurelle de la cité, retravaillée sur le plan architectural : ravalement et transformation des façades, réalisation des logements avec une action sur les éléments architectoniques et urbanistiques traitement des espaces extérieurs,... a littéralement redonné vie à l'ancien centre de recasement.



Figure II.41: la façade avant et après l'intervention.  
Source (Rif, 2016)

### II.1.4.5 : Services et équipements :

Un ancien dispensaire squatté réaménagé en polyclinique puis en crèche, un ancien dortoir réaménagé en bibliothèque communale, d'anciennes fabriques de chaussures au rez-de-chaussée sont en cours de transformation en commerces de proximité.



Figure II.42 : une cage d'escalier avant et après l'intervention. Source (Rif, 2016)

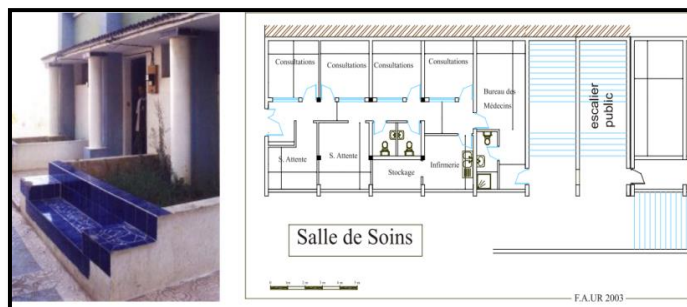


Figure II.43: plan d'une salle de soins du quartier.  
Source (Rif, 2016)

## II.1. Exemple 5 : Le quartier HLM Aéro-habitat sur Alger

Dans le but de mieux comprendre les grands ensembles et le programme superficelle on va analyser le groupe HLM Aéro -Habitat à Alger

### II.1.5.1 : Le groupe HLM Aéro -Habitat à Alger :

- Programme: 284 logements HLM
- Année de construction: 1950\_1955
- Architecte: Louis Miquel – Pierre Bourlier et Joser Ferrer
- Surface:1,5 hectare

Le groupe HLM Aéro-habitat est un quartier d'habitat à loyer modéré construit entre 1950 et 1955 au Boulevard Karim Belkacem sur les hauteurs d'Alger ; cette construction a eu lieu suite a une commende faite pour répondre aux besoins des travailleurs des ateliers de l'air en logements

Les architectes concepteur devaient faire face aux défis suivants :

Réaliser 284 logements sur un site en pente ; Respecter la nature et les végétations existent sur site Permettre aux habitants des vus panoramiques sur l'ensemble de la baie d'Alger .

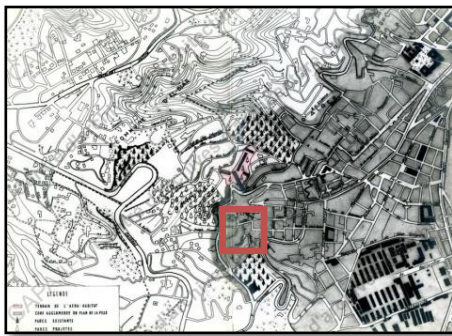


Figure II.44: plan de situation d'Aéro Habitat.  
Source : (archiwebture.citedelarchitecture.fr)



Figure II.45: vue de groupe d'habitat HLM Aéro habitat Alger.  
Source : (archiwebture.citedelarchitecture.fr)

### II.1.5.2 : Implantation et espace extérieur :

L'ensemble est composé de 4 unités bâties, en barre en ayant une disposition en éperon, de ce fait les 2 grands immeubles ont été disposés perpendiculairement aux courbes de niveau et les 2 autres en parallèles aux courbes de niveau. (Fig. II.46)

Le sol libéré par les immeubles élevés conserve de ce fait la grande majorité de ses arbres. Le plus grand des quatre immeubles compte 23 étages au point le plus bas de la parcelle et seulement 13 à partir du niveau le plus haut de la parcelle. La dénivellation du terrain est reprise par de petits terrassements qui permettent aux quatre immeubles d'épouser la forme du terrain en pente. Voir (Fig. II.47).



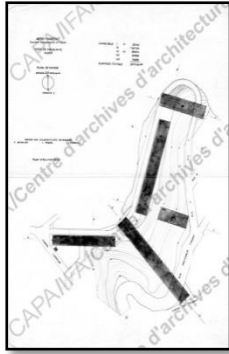


Figure II.46: carte de disposition de groupe Aéro habitat  
Alger. Source (Stambouli, 2014)

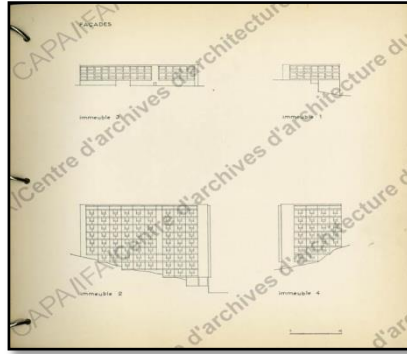


Figure II.47 Vu de maquette de groupe Aéro habitat  
1956.

Source : (archiwebture.citedelarchitecture.fr)

### II.1.5.3 : La composition spatiale des unités :

#### II.1.5.3.1 : Les entrées :

Un dispositif d'entrée sous formes d'un volume qui se détache du volume principale représentant un hall d'entrée ; un marquage et une dégradation des espaces. Voir (Fig. II.48)



Figure II.48: vue d'entrée d'un immeuble.  
Source (Stambouli, 2014)



Figure II.49: Vues interieur de coursive  
.Source (archiwebture.citedelarchitecture.fr)



#### II.1.5.3.2 : La circulation :

Les unités résidentielles sont dotées d'un système de circulation très efficaces grâce à des coursives de desserte qui traversent longitudinalement les bâtiments et mènent vers l'ascenseur et cages d'escalier. Voir (Fig. II.49)

#### II.1.5.3.3 : Description de logements :

Le groupe HLM Aéro-habitat a deux types de logements :

- Les duplex: basés sur la séparation des espaces jours et nuit en deux niveaux reliés par un escalier longitudinal ; ils sont installés dans les immeubles hauts sont de type F3 ou F4.
- Les simplex: ils sont dotés d'un hall d'entrée qui donne sur une cuisine, un séjour, l'accès aux espaces privés se fait par un second hall à partir de séjour et qui s'installent aux immeubles bas.



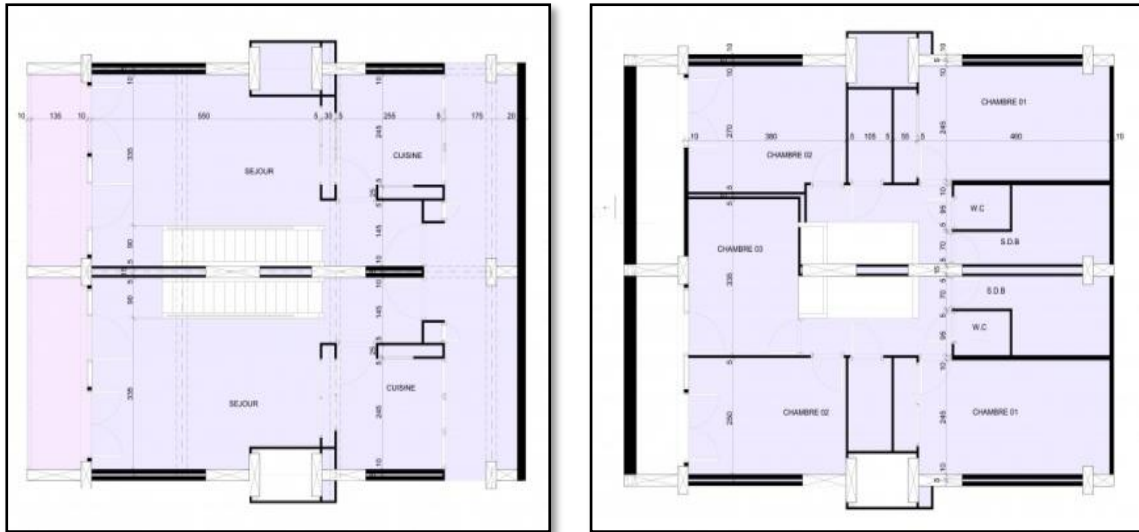


Figure II.50: Plans de RDC et 1er étage de deux cellules juxtaposées.  
Source Hemza Ben Khaled, architecte gérant B.H.N Archiworck

### Synthèse d'analyse :

L'Analyse des expériences de Rohan, de L'Agnette, de Diar el Kef, et Bondy confirme la diversité, la souplesse et les délicatesses des actions entreprises dans le cadre de requalification des grands Ensembles

Malgré la diversité de leurs thèmes, de l'échelle de leur application et des problématiques rencontrées, ces derniers s'appuient sur une vision valorisante de la réalité locale, afin d'offrir une diversité de lecture, d'identité et de spécificité à des lieux conçus en ignorance de ce contexte.

Les expériences menées à Rohan, les Agnettes, confirment cet aspect, en découpant l'espace en petites unités, en revalorisant la trame paysagère, et en introduisant de nouvelles formes de logements et de fonctions au sein de l'espace monotone des grands ensembles ; la création d'axe et d'équipements structurants, renforcement de l'intégration et de l'unité urbaine, formation d'une centralité. Ces actions ont permis de diversifier les réponses urbaines et architecturales, dans le cadre de l'unité de l'ensemble.

Cependant , La requalification de la cité Diar El Kef qui représente le premier cas de ce type en Algérie était très timide dans son aspect générale puisque les travaux étaient concentrés seulement sur le changement de types de logement ainsi que ils n'ont pas touchés l'espace extérieur malgré son état catastrophique et le Manque d'aménagements des voiries et des axes pour améliorer la desserte au quartier ; En effet une telle opération doit être encouragée, et répétée partout en Algérie ,peut être qu'on mettra enfin fin à toute cette dégradation de notre cadre de vie et cadre bâti, et surtout à notre environnement.

## II.2 : Analyse du cas d'étude : le quartier HLM à Biskra.

### II.2.1. Présentation de la ville de Biskra :

#### II.2.1.1 : Situation géographique :

La ville de Biskra est située à 470 KM au Sud-est d'Alger (Fig. II.2.1) ; Chef-lieu de Wilaya, d'une superficie de 21 671 Km<sup>2</sup>, sa population est d'environ 600 000 habitants. Biskra est située sur les lignes 34,48°de latitude nord, à une longitude de 5,73°Est, et à 87 m d'altitude. Entre montagne, et plaine, elle est un carrefour d'itinéraires historiques ralliant Sud, et Nord ainsi que l'Est, et l'Ouest. Elle est enchaînée par deux rivières : Oued foddala descendant du djebel Belezma, et l'oued Abdi descendant du djebel Mahmel qui parcourent 120 kms pour arriver chacune de son côté au couloir "Faj"», et qui donnent naissance à l'oued Sidi Zerzour. La ville de Biskra est limitée au nord par la ville de Batna, à l'est par Khenchela, à l'ouest Djelfa et au sud par la ville de Ouargla.



Figure II.51 : Carte de situation de la ville de Biskra.  
Source : Algerie-Monde.com



Figure II.52: Carte montre les sept villages, vieux Biskra.  
Source : Carte Michelin n° 172- plis 17 et 18

#### II.2.1.2 : Le climat :

Le climat de Biskra est un climat saharien rigoureux, qui répond les caractéristiques chaudes et arides (froid et sec en hiver, chaud et sec en été), la température moyenne annuelle est de 22.3 °C. Généralement la température maximale est atteinte au mois de juillet de 38°C et des fois elle dépasse 40°C. La température la plus basse est enregistrée au mois de janvier, qui peut descendre au 8°C. Concernant les vents dominants de la région sont de direction Nord-Ouest vers Sud-Est avec une vitesse de 6 à 12 m/s (ONM : Office National de la Météorologie, 1998). Les précipitations dans cette ville restent faibles, rares, et mal réparties, le plus souvent sous forme d'averses, et précipitations mensuelles supérieures à 150mm sont pour la plupart humides, en dessous de 30mm généralement séchés ([www.meteoblue.com/fr/meteo/prevision/modelclimate/biskra](http://www.meteoblue.com/fr/meteo/prevision/modelclimate/biskra)).

#### II.2.1.3 : La croissance urbaine de la ville du Biskra :

Selon les écrits de *Ibn Khaldoun*, la ville de Biskra construite à l'époque du moyen âge par les Musulmans (1332-1402) et elle a disparu totalement (Agli, 1988) . Suite à une épidémie de peste qui frappa la ville vers 1675, ce que fut à l'origine de l'éclatement de l'agglomération en sept villages construits en terres séchées connus sous le nom de (M'cid, Bâb Darb, Bâb El Fath, Guedacha, Ras El Guerria, Medjniche, El Korra) (Fig. II.52). La ville se trouve éparpillée dans la palmeraie au sud de la ville, selon des groupements d'habitats compacts, qui se développent tout au long des rues qui suivent les seguias (canaux d'irrigation de

palmeraies). La structuration linéaire de l'habitat à l'intérieur de la palmeraie suivant un tracé régulateur formé par les seguias constitue la spécificité de la ville de Biskra.

« *Reine du Ziban , porte de désert, sont les qualificatifs donnés à la ville de Biskra qui apparait à l'observateur comme un pendentif verdoyant de forme triangulaire enchainé au cou bleuâtre du massif de l'Aurès (2329) par des oued Djedi (60 m d'altitude) ; ce réseau hydrographique est certes dense mais souvent temporaire* » (Farhi Abdeallah, 2002) .

Pendant l'époque coloniale au 19<sup>ème</sup> siècle : après l'intervention urbaine de l'armée Française selon un tracé parcellaire en damier en dehors de la palmeraie du côté nord. A fin de contrôler les sources d'eaux, qui alimentent la palmeraie, et de se détacher de la vieille ville grâce à un mode d'urbanisation en contraste à celui de l'OASIS. Action volontariste exprime l'esprit de la dominance, et du vainqueur. Les différences de fonctions entre les deux entités urbains sont grandes secteur primaire, base d'économie, s'oppose un fort secteur tertiaire avec l'implantation de l'hôtel de la ville, la gare ferroviaire, l'hôtel de Sahara le casino et les bars, les restaurant commerce, l'école des allée jardin publique. (Farhi Abdeallah, 2002).



Figure II.53: Hôtel Royal, Biskra. Source (Renard, 2013)

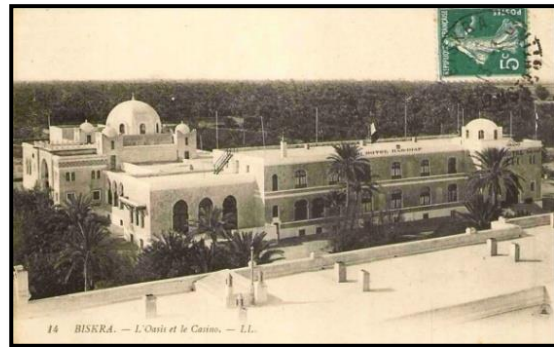


Figure II.54: le Casino, Biskra. Source (Renard, 2013)



Figure II.56: allée de jardin London, Biskra.  
Source (Renard, 2013)



Figure II.55: Façade de l'hôtel de ville.  
Source : @judaicalgeria.

Et parmi les constructions touristique de cette époque on site :

**1. Hôtel transatlantique :** l'hôtel transatlantique de Biskra a été inscrit dans ce fait architectural, identifier l'hôtel et le conserver comme un héritage témoin d'une période architecturale fabuleuse de Biskra qui aujourd'hui est inaperçue et entrain de disparaître. Un panneau mis dans le hall nous révèle que l'hôtel existait déjà en 1913 et était dès lors en fonction: « à l'hommage de la mémoire du compositeur hongrois qui séjourna dans cet hôtel en juin 1913 pour collecter des chansons populaire algériennes a Biskra, Sidi Okba et el Kantara ».



Cet hôtel fait partis de la chaine hôtelière transatlantique et à l'origine c'est une compagnie maritime française. Fondée en 1855 par les frères Émile et Isaac Pereire sous le nom de Compagnie générale maritime, elle est chargée par l'État d'assurer le transport du courrier vers l'Amérique du Nord et prend son nom définitif en 1861. La création de la Société des Voyages et Hôtels Nord-Africains: En mars 1925, Dal Piazz décide de combiner services hôteliers et touristiques en un seul et même organisme à gestion complètement autonome. (Furt-J & Fazi, 2011).

L'architecture de l'hôtel transatlantique s'inscrit dans LE STYLE NEO MAURESQUE, un résultat d'ensembles harmonieux malgré un style hybride mariant avec brio deux cultures architecturales qu'on pouvait considérer, au départ, comme antagonistes. Voir (Fig. II.57). En effet, la fonctionnalité moderne européenne et l'habillage décoratif et ornements autochtones ne se contredisent nullement mais dialoguent dans une unité et une symbiose qui font la beauté de l'œuvre architecturale. (OULEBSIR, 2004).



Figure II.57 : Hôtel Transatlantique ; Biskra.  
Source @judaicalgeria. 2020



Figure II.58 : Vue intérieure du jardin de l'hôtel transat  
Source @judaicalgeria.2020

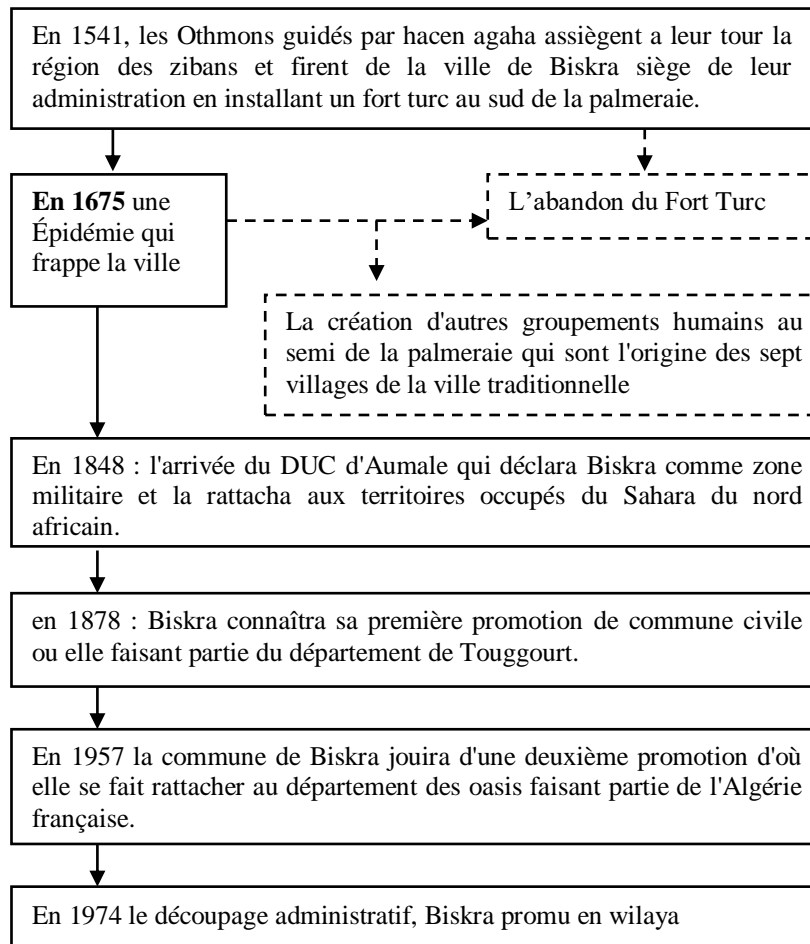
## 2. Le plan Derveaux (1932-1955) :

Au début du colonialisme le rôle de métropole de la ville de Biskra a été délaissé au profit de l'autre ville du Nord Algérien, ce n'est que lorsque la ville à commencer à intéressé les vacanciers européens, par les atouts qu'elle possède, de nature pittoresque touristique, qu'un spécialiste en urbanisme nommé Derveaux a essayé de transformer la ville de Biskra en paradis par l'exploitation de ces richesses climatiques thermales, et naturel, et pour la première fois l'abondance de la tendance militaire (Extension du damier au dépend de toute la ville ) pour promouvoir Biskra comme étant une icone du tourisme hivernal nord africain. Les productions architecturales se sont faites dans un langage architectural spécial, pour bien exploiter cette image d'exotisme arabo-saharien particulièrement aux édifices consacrés au secteur du tourisme ; la ville de Biskra et ses hôtels furent les pionniers de ce nouveau style architectural qui domina l'Algérie au XXe siècle.

## 3. Le plan Constantine (1958-1962) :

La dernière période de la présence coloniale s'est caractérisée par la manifestation de l'architecture moderne suite à des soucis d'économie et de la crise en logement ; une action d'urbanisation régionale nommé plan de Constantine, dont l'apparition pour la première fois des cités de recasements et des cités collectives verticales qui contrastent avec l'existant qui a généré un type d'habitat de logements sociaux HLM qui est notre cas d'étude ; conçue et lancée par l'administration de De Gaulle pour la récupération d'une large classe sociale appelée alors les Indigènes.

« Ce plan d'urgence, bien que élaboré par l'occupant français durant la dernière phase décisive de la guerre de libération, témoigne, à travers le «coups de volant» désespéré donné par l'idéologie coloniale.- épuisée par les revendications sociales et indépendantistes internes et la nouvelle et grandissante conscience de décolonisation mûrie sur les décombres de la deuxième guerre mondiale,-non seulement de la fin du cycle du colonialisme mais surtout de l'amorce d'un modèle de production de l'habitat qui resurgira souvent dans les moments difficiles de la crise de logement (...). Ainsi, seront légalisées ces architectures en « blocs », immenses réservoirs humains, sous les deux formes les plus courantes en «barres» (horizontales) ou en «tours» (hauteur) trouvant un écho dans les courants esthétiques modernes sensibles aux formes pures et abstraites » (OULEBSIR, 2004).



Aperçu historique sur la ville de Biskra  
 Source : (Naidja, 2014)

## II.2.2 : Analyse du cas d'étude :

- Critères de choix du cas d'étude :

Le grand ensemble « c'est un aménagement en rupture avec le tissu urbain existant, sous la forme de barres et de tours, conçu de manière globale et introduisant des équipements règlementaires, comportant un financement de l'état, comporte un minimum de 500 logements. Enfin, un grand ensemble n'est pas nécessairement situé en périphérie d'une agglomération (VIEILLARD-BARON & DUFAUX, 2004); pour cela on a choisis le quartier HLM à Biskra comme cas d'étude, ce dernier qui se situe au sein de la ville de Biskra dans un contexte urbain dense et qui représente un héritage architecturale coloniale.

### II.2.2 .1: Localisation du cas d'étude :

Notre cas d'étude (le quartier HLM) appelé aussi 150 logements est situé à la ville de Biskra ; au sud du damier coloniale dans un tissu urbain composé. C'est un quartier situé à proximité de la rue Hakim Saadane et au Nord de l'hôpital Hakim Saadane.



Fig. II.59 : Plans de situation du quartier HLM à la ville de Biskra  
Source: de Google Earth .2020

### II.2.2.2: La fiche technique du quartier :

**Date de réalisation:**1961  
**Maitre d'ouvrage:** OPDHLM de Constantine  
**Situation géographique:** Sud de la ville de Biskra.  
**Type d'habitat:** habitat collectif  
**Type de bloc:** volume cubique  
**Nombre de bloc :** 15 blocs  
**Gabarit:** R+4  
**Type de logement:** simplexe (F3 & F4)  
 Source : l'auteur.

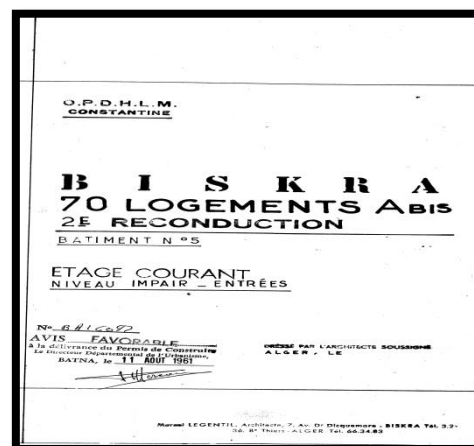


Figure II.60: cartouche du permis de construire d'HLM Biskra. Source : archive APC Biskra 2019.

En 1961 ; à l'époque coloniale O.P.D.H.L.M Constantine lançait la construction du quartier de grand ensemble HLM à Biskra suit à l'action urbaine du plan de Constantine et ce quartier était le premier type de cité de recasement à la ville. Aujourd'hui ce quartier nécessite plusieurs interventions urbaines pour améliorer la qualité de vie de ses habitants.

### II.2.2.3: Limite et proximité :

Notre cas d'études HLM est limitée par :

- Le Nord par la rue Zianie Mohamed et une école primaire.
- Au Sud la cité de 80 logements collectif.
- L'EST une école primaire.
- L'OUEST la rue Hakim Saadane qui mené vers l'hôpital.

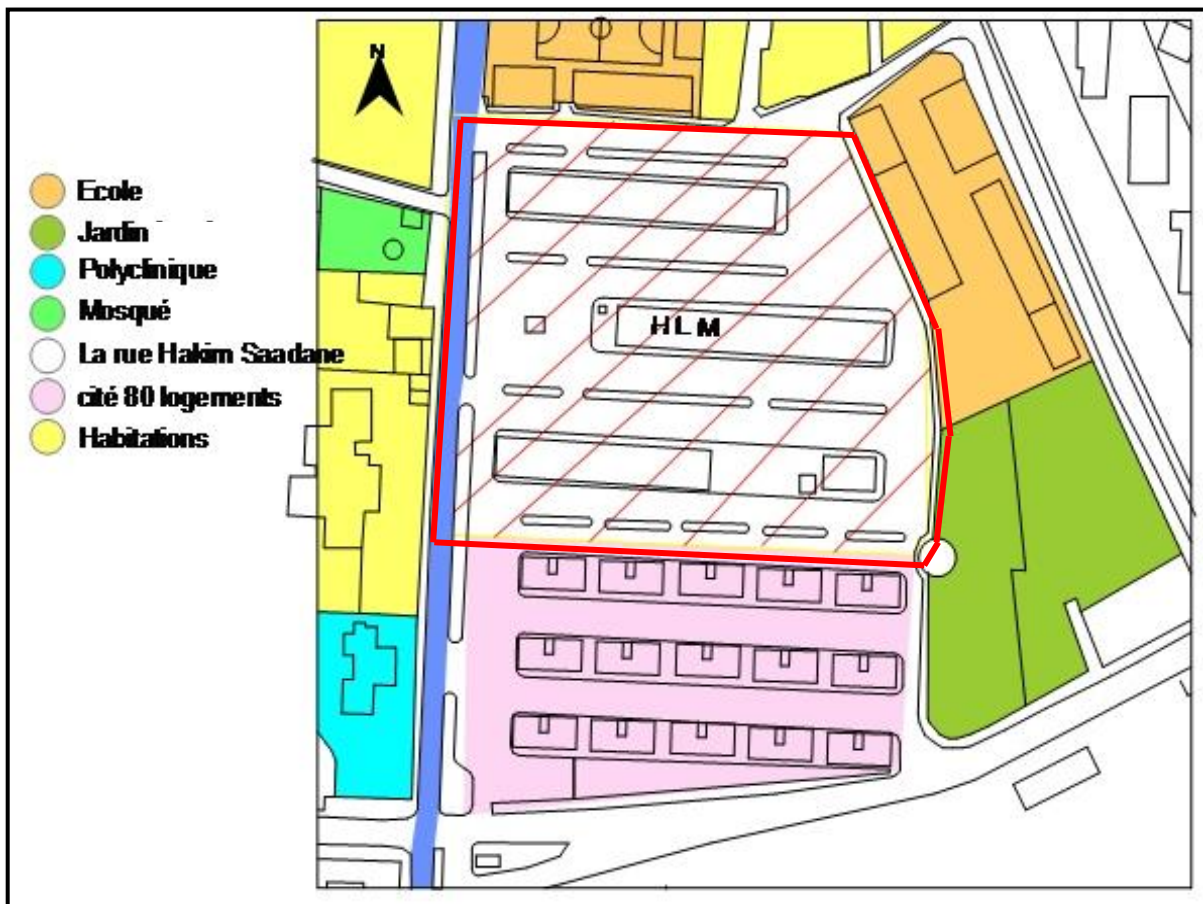


Figure II.61 : Les limites du quartier HLM en photos

Source : auteur 2020



### II.2.2.4: Accessibilité au quartier :

Notre Air d'étude est bien servie et accessible de tous les cotés, Fig. (II.62) par :

- **Les flux mécaniques :**

- L'axe principal (double sens) Hakim Saadane qui mène vers l'hôpital et l'ancienne ville et qui présente un flux mécanique importants au coté Ouest du quartier.
- Le boulevard 8 mars qui assure une accessibilité mécanique forte de coté Est.
- Les rues secondaires qui encadrent le quartier avec une circulation Mécanique moyenne et elle se varie pendant la journée.

- **Les flux piétons :**

La lecture de mouvement piéton indique une inégalité dans la fréquence le long des espaces du quartier. Il est généralement, plus fort du côté Ouest du quartier que du côté ouest. Et irrégulier au sein du quartier.

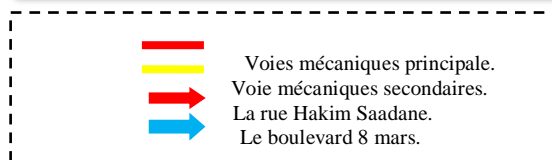
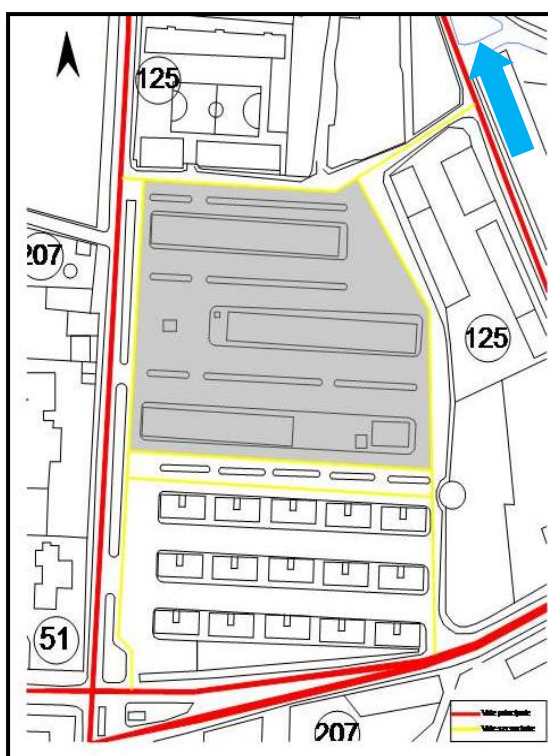


Figure II.62 : Vue en plan des voies mécaniques au quartier des HLM à Biskra :  
Source : auteur 2020

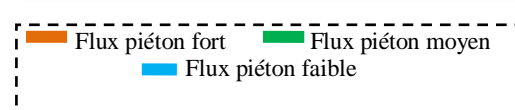


Figure II.63: vue en plan des flux piétons au quartier HLM à Biskra .  
Source : auteur 2020.



### II.2.2.5: La configuration spatiale :

- L'espace extérieur (non bâti)

L'agencement des barres de (R+4) du quartier entre eux donne une seule lecture de ses espaces extérieurs ; ils manquent de fait de définition, d'échelle d'appropriation, une logique de conception qui mène vers un quartier ouvert sur la ville.

Les espaces publics extérieurs du quartier HLM, sont vides, sans aménagements ni verdure et désertés qui n'offrent ni repères, ni lieu symbolique, ni hiérarchisation claire ; souffrent de manque d'éclairage. L'espace extérieur est destiné juste aux stationnements. (Fig. II.64/64)



Figure II.64 : Vue d l'espace extérieur du quartier. Source : auteur 2020.

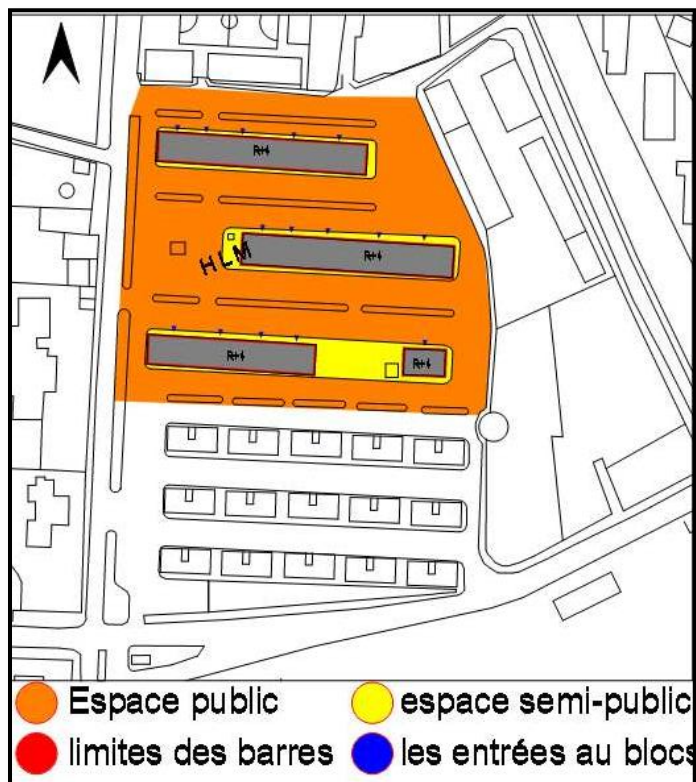


Figure II.65: L'hiérarchisation des espaces extérieures d'HLM.  
Source : auteur 2020



Figure II.66 : Vues de l'espace extérieur du quartier qui manque de tous types de limites et marquages réel.  
Source : auteur 2020

- **Le bâti**

Le quartier HLM de Biskra est l'un de plus anciens quartier de logements collectifs à la ville, et qui représente l'époque coloniale ; sur un terrain plats de 17.000 hectares, le maitre d'ouvrage OPDHLM a lancé la construction de 270 logements (Fig. II.67), mais à cause de problème de bon saule et la présence d'une nappe d'eau au sud du terrain que 150 logements sont au final construites (Fig. II.62).

Des barres massives rectangulaires de 17 m d'ateur, type (R+4) sont alignées en parallèle en 4 unités ; deux unités de 50 logements, une barre de 40 logements et une dernière de 10 logements (fig. II.65).

Les barres sont orientées (Nord/ Sud). Avec un sous-sol le long de chaque barre accessible sur la façade sud et il a une entrée privé dans chaque blocs mais ils sont timidement occupés et la plupart fermés et délaissés.

Les entrées des bâtiments débouchent directement sur les espaces ouverts (Fig. II.68) et elles sont sans aucun marquage ni limites qui peuvent envoyer un signal à l'étranger qui se déplace dans l'espace public vers un espace semi-public ou semi-privé partager avec les habitants de chaque bloc.

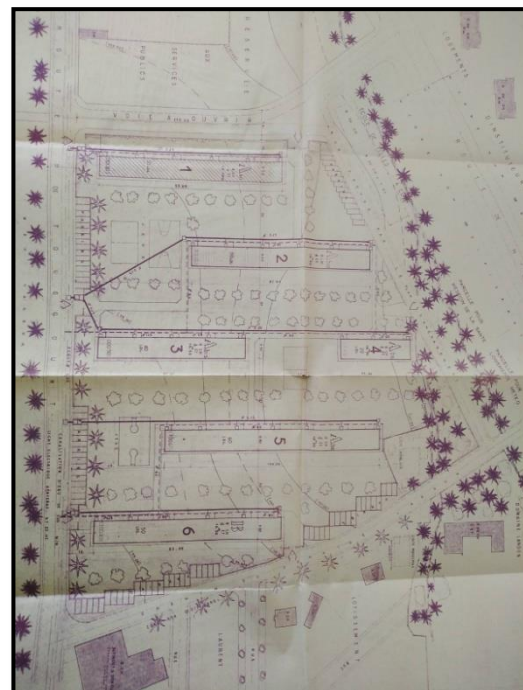


Figure II.67 : Plan de masse d'HLM 270 Logements  
Source : archive APC de Biskra 2020

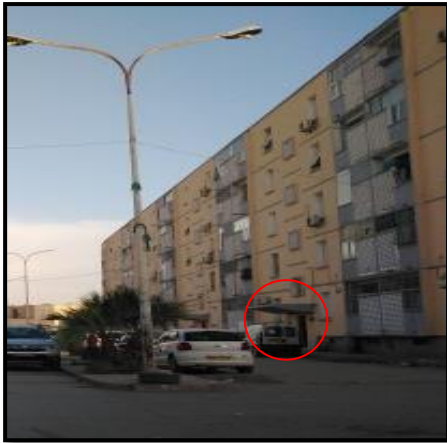


Figure II.68 : Vue sur l'entrée d'un bloc ;  
barre Nord. Source : auteur 2020



Figure II.69: Vue sur la façade sud  
montre le sous-sol accessible

• **La composition de la cellule :**

Le programme des cellules est simple dans la trame de construction le concepteur voulait opter pour un aménagement moins couteux afin de répondre a l'aspect économique.

La distribution aux logements s'effectue par une cage d'escalier qui regroupe 2 appartements F3 et F4 sur le même étage ou le palier de repos joue le rôle d'espace intermédiaire. Et cet espace se trouve dans un état très dégradé qui nécessite sa rénovation.

Les logements sont de type F3 et F4 qui comporte une entrée donne sur un salon qui articule entre les autres espaces et une cuisine indépendante qui donne sur une loggia et une salle de bain et WC.

Le salon et les chambres sont bien ensoleillés grâce à l'orientation Nord Sud les barres de logements. Voir (Fig. 70) ; Cette composition spatiale manque de respect d'intimité.

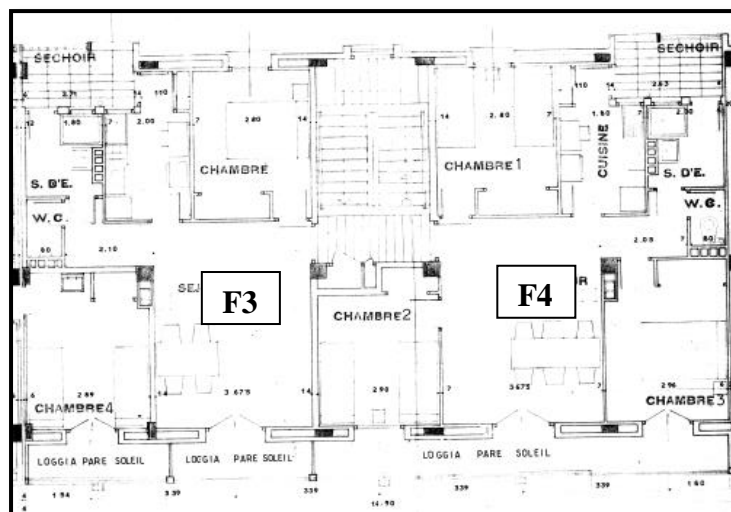


Figure II.70: Plan d'un étage du quartier HLM de type de logements F3 et F4  
Source : Archive APC de Biskra.2020



### II.2.2.6 : Etude des façades :

Les barres ont deux façades principales (Nord –Sud) qui donnent sur l’espaces extérieur du quartier : la façade Nord percée par le mêmes type d’ouvertures rectangulaires avec volé des années 50 (fig. II.71).

La façade Sud se caractérise par une seule unité des balcons qui se répète tout aux longs des façades de 80 m ; tous les espaces publics extérieurs sont visibles depuis l’espace privé intérieur, inclus aussi les espaces entre les façades Est /Ouest aveugles, ce que nous permet de dire que ces éléments architecturaux (fenêtres et balcons) sont des éléments intermédiaires entre l’espace privé et public qui permettent à l’individu de contrôler et de surveiller leur espace public extérieur sans être nécessairement à l’extérieur. Dont la silhouette urbaine n’est pas riche.

Au fils des années, les façades ont subit une dégradation visible et des différentes modifications selon le besoins et le gout de chaque habitant ce qui a entrainé une pollution visuelle, voir (fig. II.72).

Un travaille de rénovation est nécessaire pour les façades afin de redonner identité socioculturelle au quartier et ainsi améliorer la façade urbaine de la ville.

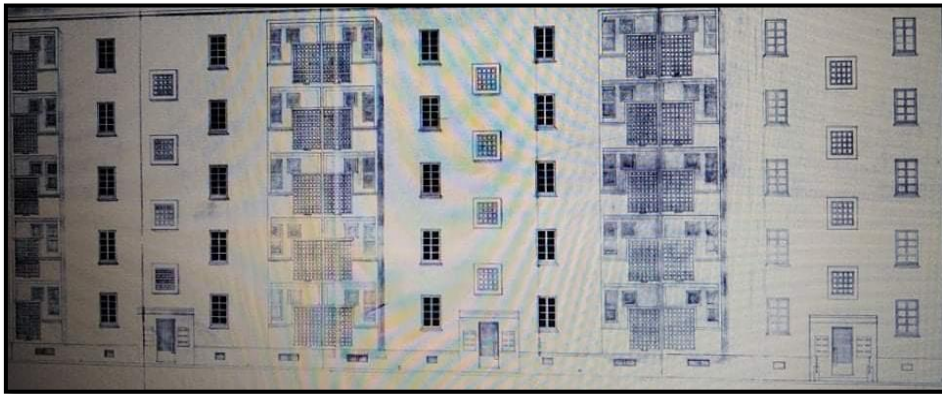


Figure II.71 : Vue de la façade Nord avant les changements faites par les habitants  
Source : archive APC de Biskra 2020



Figure II.72 : La façade Nord : Source auteur 2020



Figure II.73 : La façade Sud : Source : auteur 2020

### II.2.2.7 : Etude de séquence visuelle

La séquence visuelle est une approche d’analyse de la perception visuelle des espaces urbains, axée sur la reconstruction, par le dessin, la photographie ou la vidéo, de la succession d’images qui se dévoilent à l’observateur qui se déplace dans la ville.

Notre cas d’étude est marqué par la présence massive des barres résidentielle parallèle de R+4 qui sont en position perpendiculaire avec la rue Hakim Sàadane, les barres Sud et Nord ferment visuellement le quartier pour un piéton et mêmes les véhiculés avec l’absence de tout l’aménagement extérieur qui pends en considération l’échelle humain. Voir (Fig. II.73)

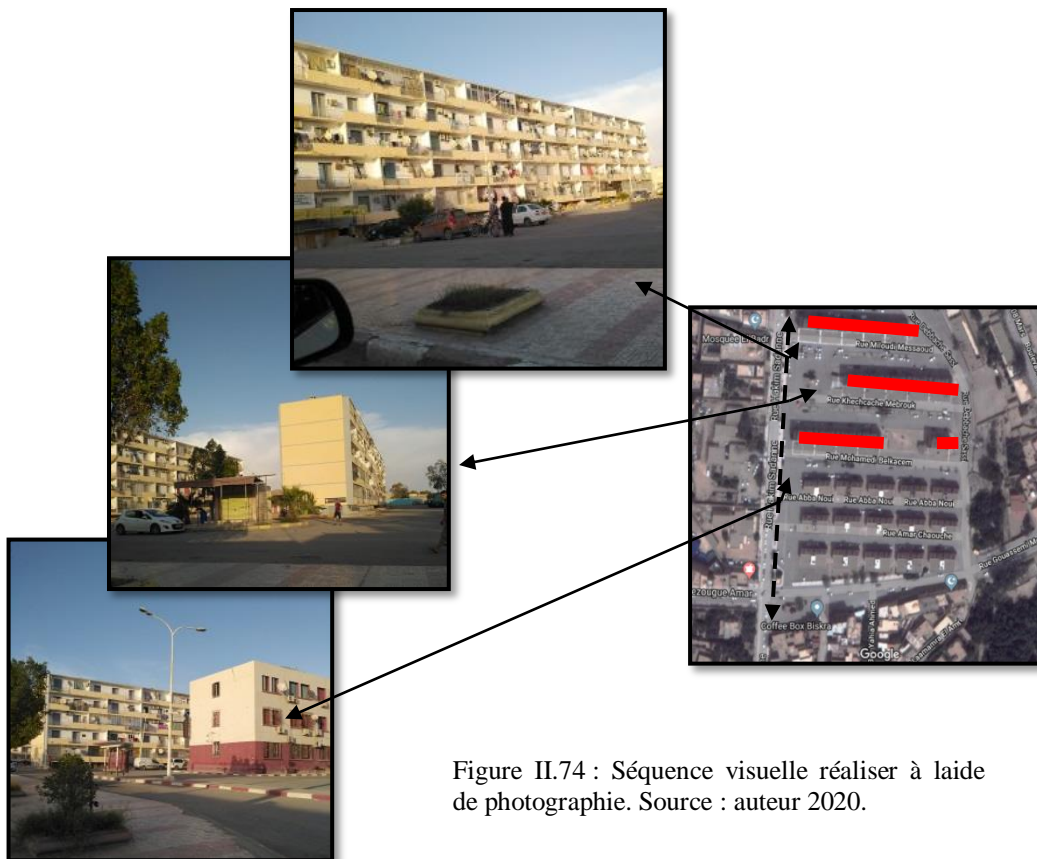


Figure II.74 : Séquence visuelle réaliser à laide de photographie. Source : auteur 2020.

### II.2.3 : Diagnostique et méthode d'enquête :

Dans cette étude sur le quartier HLM à Biskra on a choisis le questionnaire et la carte comportementales comme outils de collectes d'informations afin d'approfondir notre analyses et pouvoir viser des objectifs bien précis pour pouvoir répondre à notre question d'études dont les habitants vont être un partenaire à l'opération de requalification de leur quartier.

#### II.2.3.1 : Le questionnaire :

Le questionnaire est une méthode de recueil des informations qui vise à expliquer et à comprendre des faits à travers des questions posées à une proportion représentative de la population, afin d'obtenir une réponse claire, généralement une croix, parfois un oui ou un non, éventuellement une phrase (Lucas, 2011).

La méthode propose de placer l'individu au centre du système d'analyse. à travers l'approche sociologique qui est très importante dans ce travail, qui sert d'appui à l'approche analytique du programme de l'intervention de requalification, Elle permet d'identifier de manière subjective la perception des habitants des critères perçus comme essentiels à leur cadre de vie.

Notre questionnaire est fait sur 30 habitants du quartier (hommes et femmes) de différentes âges entre 15 et 60 ans afin d'avoir des repenses de plusieurs visions. Le questionnaire (cf. annexe n°1) comporte 14 questions, Elles abordent l'ancienneté résidentielle et la satisfaction au sein des logements et au dernier au le dysfonctionnement que le quartier subie.

#### II.2.3.2 : Analyse des résultats de questionnaire :

##### **Les habitants sont des partenaires à cette intervention :**

Les habitants des HLM se situent en terme d'image négative, le sentiment général est celui d'un quartier peu valoriser peu attractive, Ils sont très attachés au quartier et vive dans la nostalgie du passer d'après eux dynamique.

Le caractère populaire est un atout en terme d'identité, les habitants se plaignent de l'absence de lieu de rencontre, l'insuffisamment de variété du commerce, les espaces extérieurs non qualifier, le manque d'air de jeu pour enfants : d'après eux il faut réorganiser les fonctions de quartier et que la fonction d'habiter domine et trouvera sa place.

#### II.2.3.3 : La carte comportementale :

La carte comportementale est une méthode d'observation directe qui permet de suivre le Comportement des gens par rapport aux caractéristiques matérielles de l'environnement. Les chercheurs Ittelson, Rivlin et Proshansky ont été les premiers à introduire le terme de carte comportementale (*Behavioral Mapping*) et à en élaborer ses fondements théoriques et méthodologiques vers la fin des années 1976. Leurs objectifs c'était d'examiner de façon détaillée comment certains comportements s'inscrivent et se développent dans un cadre physique, et comment l'environnement physique peut influencer le comportement des personnes et des groupes. (Bendjedidi, 2019)

Le travail de **Christopher Alexander, Ishikawa et Silverstein (1977)** semble être la première tentative d'un architecte pour relier systématiquement le comportement humain à des éléments physiques architecturaux. L'objectif était d'intégrer l'aspect social et comportemental dans le processus de conception. Ils ont remplacé le terme «besoins» par «tendances» qui

définissent un comportement observable. Christopher et ses Co-chercheurs estiment que la satisfaction de ces tendances et le succès du design d'un espace résident dans la manière dont les éléments de l'environnement sont organisés (disposés); ainsi que la relation géométrique entre les éléments de l'environnement est la clé du succès de la conception, qui correspond aux tendances des utilisateurs (Bada, 2009).

Le travail a effectué une observation directe des différents types d'utilisation de l'espace extérieur du quartier au différent heur de la journée, notre carte comportementale vise à analyser le comportement d'assise et de regroupements des habitants, et la pratique du sport. La carte comportementale se base sur trois variantes : l'activité, la catégorie d'utilisateur et la temporalité.

#### **II.2.3.4 : Analyse de la carte comportementale :**

- **Le comportement d'assise et le regroupement :**

La lecture de l'exploitation du quartier indique une inégalité dans la répartition de ses fréquences le long des espaces extérieurs, elle est très fortes au près de la rue Hakim Saadane que les autres cotés du quartier ; malgré que les majorités des habitants trouvent que l'espace extérieur est dans un état grave et manque de tout type d'aménagement urbaine. Ce qu'il nécessite un aménagement qui réinterprète leurs besoins socioculturels. (Voir, annexe n°1).

Les endroits des rencontres se concentrent près des entrées de blocs et au longs de la rue Hakim Saadane. Et aussi ils suivent les zones Ombrés par les reflets des bâtiments.

Le regroupement des habitants ne concernent pas seulement les entrés des blocs, on trouve de différents formes de regroupement assises au debout à coté de stade provisoire que les jeunes créent pour jouer le foot l'Est du quartier les après midi.

Les espaces extérieurs du quartier se caractérisent par la dominance masculine sur le niveau d'activité et d'usage alors que les femmes du quartier utilisent elles ces espaces seulement pour le déplacement et transit. (Voir, annexe n°2)

- **La pratique du sport et loisir :**

Le seul sport pratiquer par les jeunes du quartier est le Football comme c'est le sport qui représente son identité populaire, et pour cella ils transforment le coté Est du quartier en stade et limiter par les bâtiments, et cette activités trouvent une participation citoyenne forte. (Voir Annexe n°2)

- **Le mouvement piéton :**

A cotés des portes ouvertes des écoles primaires qui se trouvent au périphérique du quartier, un mouvement piéton fort qui doit s'organiser.

Le vide entre les bâtiments consiste qu'à la circulation piétonnière qui faites dans tous les directions sans cheminements tracés.

Le mouvement piéton trace un parcours à l'Ouest coté Hakim Saadane, fréquentés même par les étrangers qui n'habitent pas le quartier. (Voir annexe n°2)



**II.2.5: Le programme de l'intervention de requalification :**

La programmation se fera en prenant en compte non seulement les exemples thématiques mais aussi le contexte patio temporel du projet, ceci afin de répondre aux besoins de tous les usagers.

Le programme est très largement mixte, les fonctions structurantes et très importantes se répètent à chaque exemple, c'est-à-dire, la fonction résidentielle, commerciale et de service.

**III.2.5.1: Programme au sein des exemples thématiques :**

- **Programme ZAC Les Agnettes:** Source : (ZAC des Agnettes, 2019)

Surface d'air d'intervention : 34 ha

Habitat : 68801 m<sup>2</sup> .....

Commerces et services : 3224 m<sup>2</sup>

Équipements publics : 8970 m<sup>2</sup>

- **Programme des surfaces les logements HLM aero-habitat Alger :** calculer par l'auteur

Programme	Surface duplex	Surface simple
Séjour	20m <sup>2</sup>	16m <sup>2</sup>
Cuisine	8.5m <sup>2</sup>	8m <sup>2</sup>
chambre	10m <sup>2</sup>	10m <sup>2</sup>
Salle de bain	5m <sup>2</sup>	4m <sup>2</sup>
WC	2m <sup>2</sup>	1.5m <sup>2</sup>
Loggias	2m <sup>2</sup>	2m <sup>2</sup>

Tableau III.1 : programme des surfaces HLM Aéro-habitat

- **Le programme après la requalification Diar el Kef Alger :**

Programme	Surface F3	Surface F4
Séjour	8.5m <sup>2</sup>	8.5m <sup>2</sup>
Cuisine	3m <sup>2</sup>	3m <sup>2</sup>
chambre	7m <sup>2</sup>	7m <sup>2</sup>
Salle de bain	2m <sup>2</sup>	2m <sup>2</sup>
WC	1m <sup>2</sup>	1m <sup>2</sup>
Loggias		

Tableau III.2 : le programme des surfaces de Diar el Kef . Source (Rif, 2016)

- **Tableau III.3 : La surface des logements HLM de Biskra :**

Programme	Surface F3	Surface F4
Séjour	16m <sup>2</sup>	<b>15m<sup>2</sup></b>
Cuisine	6m <sup>2</sup>	<b>6m<sup>2</sup></b>
chambre	11.30/10 m <sup>2</sup>	<b>11.30/10/9.30 m<sup>2</sup></b>
Salle de bain	3.5m <sup>2</sup>	<b>3.5 m<sup>2</sup></b>
WC	1.30m <sup>2</sup>	<b>1.30 m<sup>2</sup></b>
Loggias	<b>3.40 m<sup>2</sup></b>	<b>3.40 m<sup>2</sup></b>

Tableau III.3 : la surface des logements HLM à Biskra : Source APC Biskra



### Le programme de l'intervention de requalification d'HLM-Biskra

Notre programme d'intervention est basé sur l'analyse des exemples étrangers et algériens des opérations de requalifications citées au chapitre II, et le contexte de notre cas d'études ; et sur cela on va ressortir le programme suivant .

Fonction	Norme	Fonction	Norme
Commerce	4,5%	Voirie	Variable
Service	0,5%	Parking	1,75m <sup>2</sup> /h
Sport et loisir	12%	Espace vert	1,5m <sup>2</sup> /h
Culture	0,5%	Air de jeux	2,00m <sup>2</sup> /h

Tableau III.4 : le programme de l'intervention en pourcentage.

• **Tableau III.5: Les surfaces de la requalification d'HLM à Biskra**

Unités	Espaces	Surfaces	
<b>Logements</b>	Salon	21.5 m <sup>2</sup>	
	Chambre	12.20 m <sup>2</sup>	
	Cuisine	6.7 m <sup>2</sup>	
	Salle de bain	6 m <sup>2</sup>	
	Loggias	4.8 m <sup>2</sup>	
<b>Commerce</b>	Alimentation générale	64 m <sup>2</sup>	
	Cosmétique	36 m <sup>2</sup>	
	Boulangerie	26m <sup>2</sup>	
	Pâtisserie	62 m <sup>2</sup>	
	Fleuriste	36 m <sup>2</sup>	
	Restaurent	2	62 m <sup>2</sup>
	Cafeteria	2	62m <sup>2</sup>
<b>Sport et loisir</b>	Air de foot	700 m <sup>2</sup>	
	Salle de sport	62 m <sup>2</sup>	
	Salle des jeux	62 m <sup>2</sup>	
	Vestiaire	62 m <sup>2</sup>	

<b>La culture</b>	Bibliothèque numérique	62 m <sup>2</sup>
	Salle de lecture	62 m <sup>2</sup>
	Air d'exposition	900 m <sup>2</sup>
<b>Enfants</b>	Garderie	62 m <sup>2</sup>
	Air de jeux	420 m <sup>2</sup>
<b>Parking</b>	Parking sous-sol de 3 niveaux	<b>3000 m<sup>2</sup></b>

Tableau III.5 : le programme de la requalification d'HLM à Biskra .

Source : auteur 2020.

• **Tableau III.6 : La végétation :**

<b>Le type</b>	<b>Implantation</b>	<b>Les caractéristiques</b>
<b>Ficus, Belombr, jasmin,</b>	Est et Ouest	Arbre persistante, assurer la protection, et l'ombrage et alignement
<b>Bois de guitare, gommier rouge, et</b>	Est	Assurer la protection et l'ombrage et la verdure.
<b>palmiers, Pin d'Alep, Peuplier</b>	Nord	Arbres persistantes .Jouent le rôle de brise-vent
<b>Bougainvillée, eucalyptus rouge Mûrier blanc</b>	Sud	Des arbres à feuilles caduques,
<b>Cyprès commun</b>	Est	Arbre persistante, haie brise vent, ornement.

<b>Caoutchouc</b>	Plante d'appartement	Plante d'extérieur sous climat chaud
<b>Figuier des pagodes</b>		Ornement
<b>Faux-acacia</b>	Au jardin	ombrage, verdure, régénération et fertilisation des sols
<b>Myoporum</b>		massifs, bosquets, arbre d'avenue, haies

<b>Vanillier de Cayenne</b>	arbuste ornemental, haies fleuries isolé
-----------------------------	--

<b>Rose de Chine, Ketmie</b>	espaces verts pour les haies vives
<b>Fleur Lanturier</b>	massif, pot, bac,
<b>Rosier de Damas</b>	Haies, roseraie, parfumerie
<b>Romarin</b>	Plus souvent considéré comme une plante condimentaire, il peut très bien s'utiliser en petites haies, en talus ou isolé.
<b>Ipomée du Caire</b>	Cultivée en pot pour orner une terrasse ou un balcon.
<b>Bignone rose</b>	Arbre, pergola, treillage, mûr, palissade, grillage, véranda, isolé, association arbres/arbustes, balcon.

Tableau III.6 : la végétation proposée pour la requalification d'HLM.

Source : auteur 2020.

### Conclusion :

Après avoir analysé les différentes échelles du quartier HLM à Biskra, nous avons pu faire ressortir les problèmes et les potentialités existants, et cela pour une intervention cohérente et homogène dans son contexte formel et fonctionnel.

En vu de revaloriser cette héritage coloniale et réintégrer la notion de lieu dans la ville ; il est nécessaire d'appliquer cette alternative de projet urbain «*La requalification du quartier* »

Et pour la réussite de notre projet de requalification il était primordial de comprendre le comportement des habitants et comprendre la source de dysfonctionnement dans leur espace ; pour le concevoir et l'approprier afin de satisfaire leurs habitudes et leurs besoins, et pour arriver à notre but on a choisis le questionnaire et la carte comportementale comme méthodes d'enquête.

A travers ces méthodes d'enquête on a tenté d'analyser de près les aspects sociaux et spatiaux de dysfonctionnement au niveau de notre cas d'étude, et lorsqu'on a interrogé les habitants sur leurs perceptions des différents espaces de leur quartier, les enseignements qui peuvent être tirés de leurs réponses indiquent clairement que la revendication d'amélioration du cadre de vie et le besoins de s'identifier et d'intimités sont en priorité.

Donc il faut rendre le quartier plus lisible avec une identification propre et des éléments qui leur donnent du caractère, recomposer et requalifier les espaces extérieur, créer une hiérarchie des espaces, matérialiser les limites, introduire des équipements qui animent la vie du quartier et tous ça pour arriver à la reconquête de l'espace du quartier par ses habitants.

## **Chapitre III :**

### **Etude pratique**

#### **Processus conceptuel et le projet**

## Introduction :

Après l'étude théorique menée au premier chapitre, et l'étude analytique suit à l'analyse des exemples et l'analyse du notre cas d'étude, dans ce troisième chapitre on va présenter le processus conceptuel du notre projet.

### III.1 : Les éléments de passages :

Ainsi les recommandations à prévoir sont classées et structurées selon 03 niveaux :

- **Au niveau de plan de masse :**

La conservation des « grands ensembles » d'HLM ; on a fait le choix dans ce projet urbain de ne pas démolir les barres d'habitation en tant que patrimoine incarnant le mouvement moderne, et de les mettre en valeur par des travaux de réhabilitation et de rénovation.

Le réseau viaire du quartier sera entièrement restructuré et permettra de redéfinir un fonctionnement clarifié, une organisation des circulations s'articulant autour d'axes clairs.

L'introduction de mixités sociale et fonctionnelle : programmation d'un parking sous-terrain de 150 places qui va jouer le rôle d'articulation entre le quartier et la ville.

Création de commerces en pied des immeubles, des différentes activités réparties sur tous les coins de quartier, regrouper les cabinets médicaux et d'autres services dans un seul immeuble .

La recomposition et le remaillage de l'espace public : clarification/ hiérarchisation des espaces, pour des usages mieux définis et une meilleure gestion des espaces publics, en particulier : réaménagement de la rue Hakim Saadane. Et obtenir une répartition claire des flux.

- **Au niveau de regroupement :**

Les 150 logements existants conservés (qui devraient être réhabilités avec le projet de requalification) repartis sur 4 barres ; la localisation des nouveaux locaux commerciaux et culturels est envisagée en pieds des immeubles avec la préservation de l'intimité des habitants en séparant les entrées des blocs à celles des différents locaux.

Réintroduire la notion de l'habitat dans l'oasis à travers la relation de la trilogie de l'eau, la végétation et l'être humain, elle est au service du bien être de l'habitant et l'attractivité au quartier. De nombreux espaces verts redonnent toute sa place à la nature au quartier et réduire la température ressentis

- **Au niveau de cellule :**

Des corrections aux cellules habitées selon les besoins des habitants analysés au chapitre précédents pour assurer l'intimité et donne une image contemporaine aux logements.

Réintégration des anciens balcons Sud dans la surface des logements afin d'agrandir le salon

-Réintégration des anciennes loggias Nord dans la surface des logements afin d'agrandir la cuisine.

- Création de balcons dans les chambres Nord.

- Renouveler les salles de bain.

- Renouvellement des façades et le changement d'allure s'accompagne surtout d'une appropriation des balcons.
- La création des brises soleil qui produisent des façades différenciées selon les contraintes et permettent une meilleure protection solaire.
- La rénovation des cages d'escaliers.

### **III.2 : Les intentions de l'intervention de requalification :**

Pour pouvoir insérer le quartier HLM à Biskra dans une dynamique de projet de renouvellement urbain, il faut dès le départ mettre en place des objectifs précis à atteindre. Pour plus d'efficacité, toutes interventions de requalification urbaine doit, donc, prendre en considération l'ensemble des problèmes de la cité et ces atouts. Elle doit également reposer sur les spécificités et particularités du site, mais également sur les références culturelles, les désirs et souhaits des habitants.

Ce projet de requalification de grands ensembles vise essentiellement à la recomposition du quartier par la gestion, la réhabilitation de bâti existant contre l'idée de la table rase et l'aménagement des espaces publics et ainsi réintégration du quartier HLM à la ville. la mise en place une diversité des activités et des usages de l'espace public, et la réalisation d'équipements publics éducatifs ou culturels.

Relier le quartier avec la ville par un parking sous-terrain comme une solution au problème de stationnement .

Renforcé l'attraction au quartier et changer sa réputation par l'aménagement d'un espace public culturel qui sert aux activités traditionnelles, historiques, populaire .

### **III.4 : L'idée conceptuelle:**

Notre idée de composition est basée sur l'intégration des facteurs socioculturels comme pilier de conception ; le scénario de l'intervention vise à créer un lien entre le passé et le présent ; et aussi montrer l'attachement des habitants avec l'identité populaire saharienne ou l'eau et la végétation sont des composants très essentiels. Et on va les utiliser comme éléments de limites et de découpages du quartier aux petites zones urbaines fonctionnelles avec des formes organiques fluides.

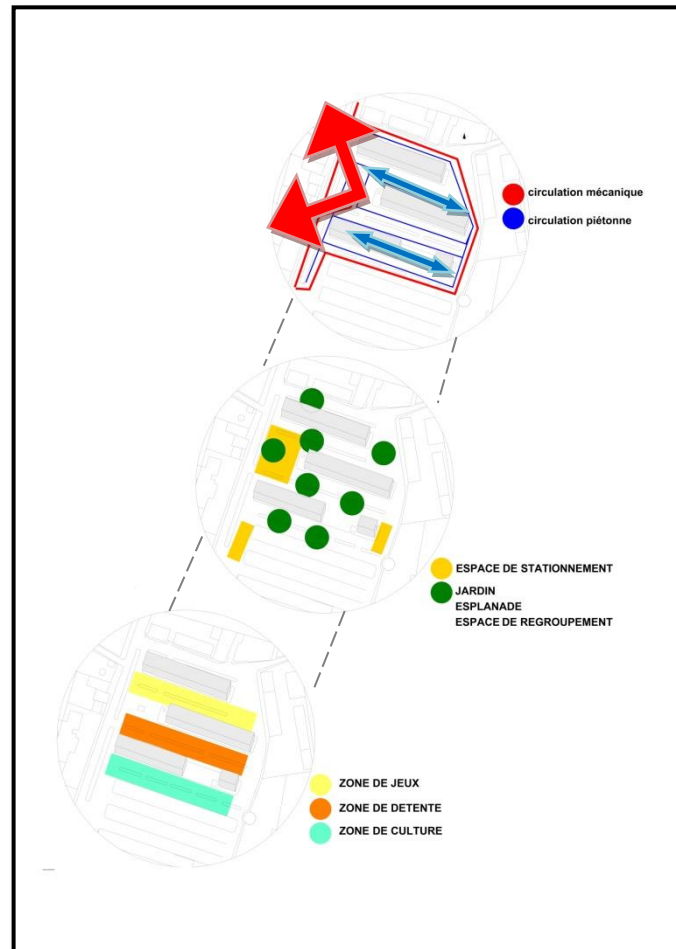
Donc notre conception fait l'articulation entre ce trio (homme, la végétation, l'eau) ; en suivant le tracé organique de l'ancienne Seguia à la conception de la nouvelle composition du quartier pour casser la monotonie des barres ordonnée en parallèles avec un espace publics redessiner sur la base d'un jeu de niveau pour créer un atmosphère spécifique unique qui va par conséquence influencer le comportement des habitants au sein du quartier .



- la séparation entre les flux piétons et mécaniques

- L'utilisation de la végétation comme limite du quartier

- Le découpage du quartier en sous-zone



- Libérer le sous-sol et pousser la pente.

- Démolir et reconstruire pour récupérer du foncier et pouvoir installer le parking sous-sol

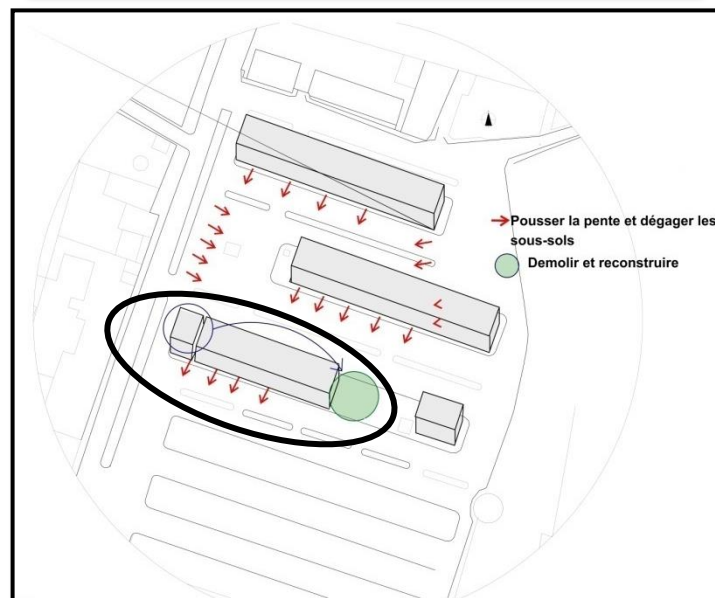


Figure III.75 : schéma de la requalification  
 Source : auteur 2020

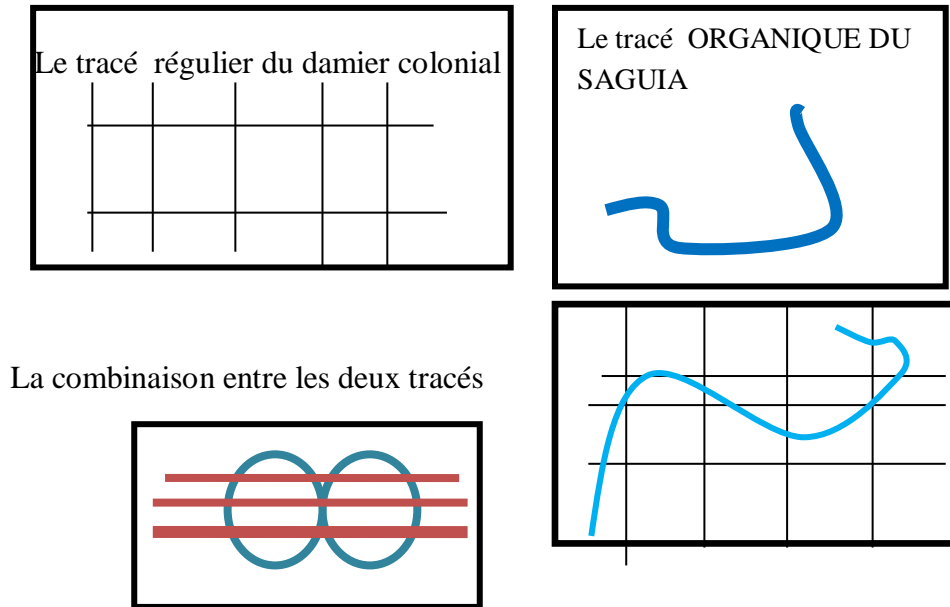


Figure III.76 : l'idée conceptuelle. Source : auteur 2020

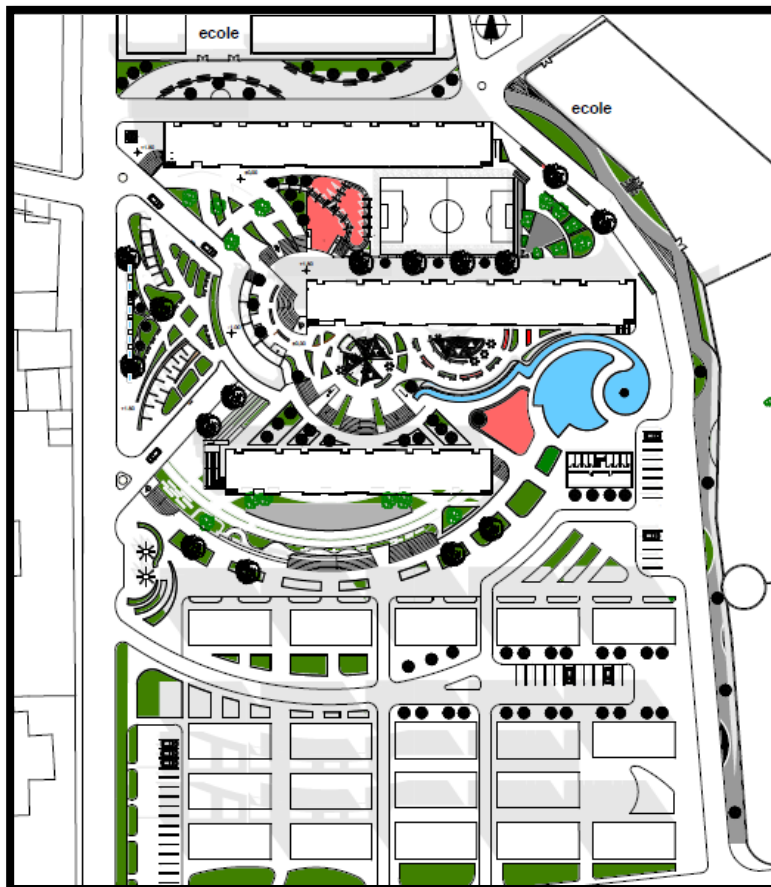


Figure III.77 : Plan de masse d'HLM après requalification  
Source : auteur 2020

III.5 : Schéma d'aménagement :

Les orientations de notre opération de requalification sont :

-Création des limites végétales et minérales au quartier avec la réservation de son identité du quartier ouvert.

① Le réaménagement de la rue Hakim Saadane par la création d'une esplanade.

② La création d'un parking sous-terrain pour régler le problème de stationnement au quartier. Voir (annexe 3).

③ La création d'un jeu de niveaux pour exploiter le sous-sol des barres et le mettre en valeur.

-L'hiérarchisation des espaces extérieurs par le Jeu de niveau.

④ Séparer les résidences des autres services et les regrouper dans un seul immeuble.

⑤ L'aménagement le Sud de quartier aux activités culturels populaires.

⑥ Revivre l'ancien Seguia par l'installation des espaces d'eau qui permettent de créer des effets de lumière (miroitement) ou des effets atmosphériques (brume légère, air chargé d'humidité), des portiques d'eau apaisent le bourdonnement du trafic automobile.

-La création de mini terrain de sport et des aires de jeux pour enfant.

-Le réaménagement des espaces publics et la création des jardins à l'intérieur du quartier.

-La réhabilitation de des façades des barres.

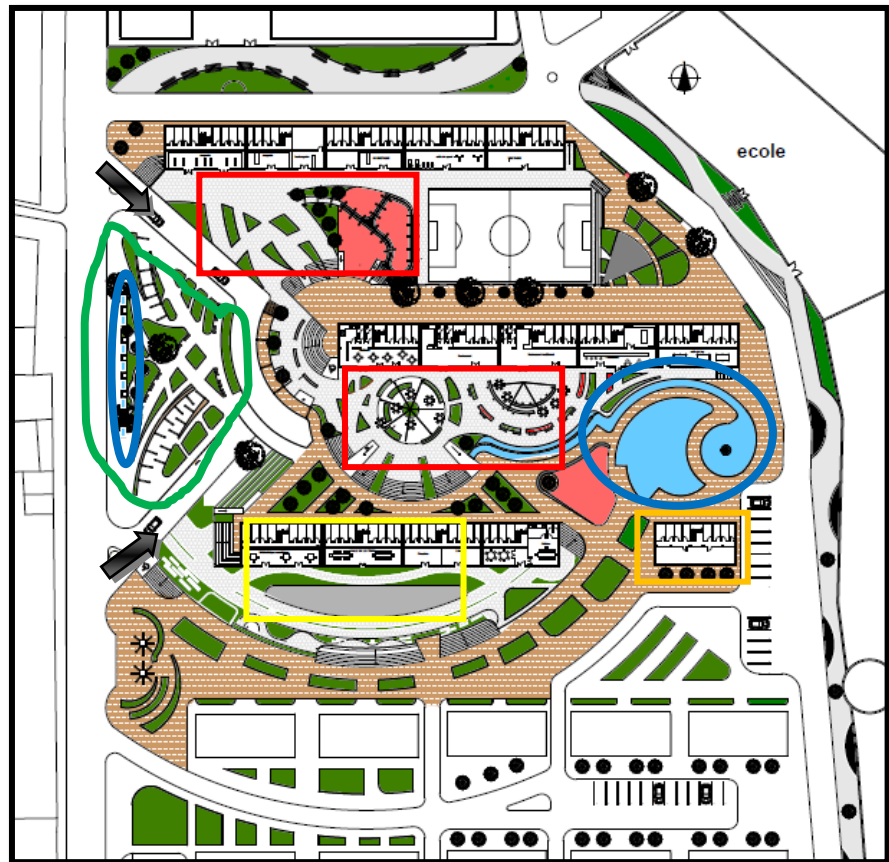
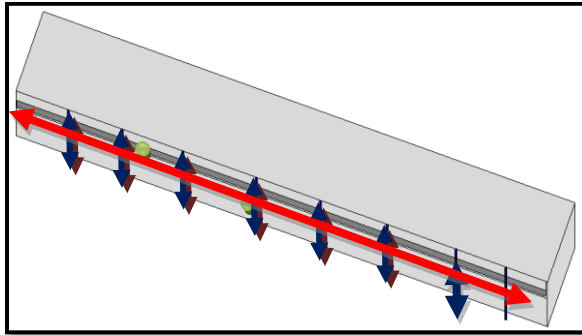


Figure III.78: plan d'assemblage après la requalification.  
Source : auteur 2020



- Remodelage des barres par la création d'un relief entre le plein et vide.
- L'utilisation des éléments verticaux adoucissent leur effet rectiligne.
- Création des petites terrasses jardin rappelant la relation avec la nature.



Figure III. 79: Les façades après la requalification .Source l'auteur 2020



Figure III.80: La façade urbaine d'HLM coté Hakim Saadane après la requalification  
Source : auteur 2020

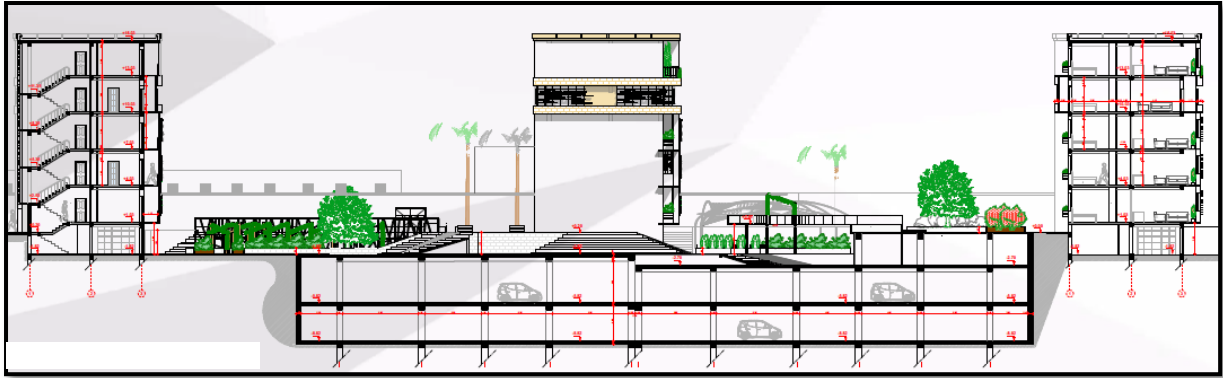


Figure III.81: Une coupe urbaine montre le parking sous-sol  
Source : auteur 2020

- La modification des plans des logements
- Agrandir la cuisine, jumeler la salle de bain et WC.
- La réintégration des balcons dans les surfaces des salons

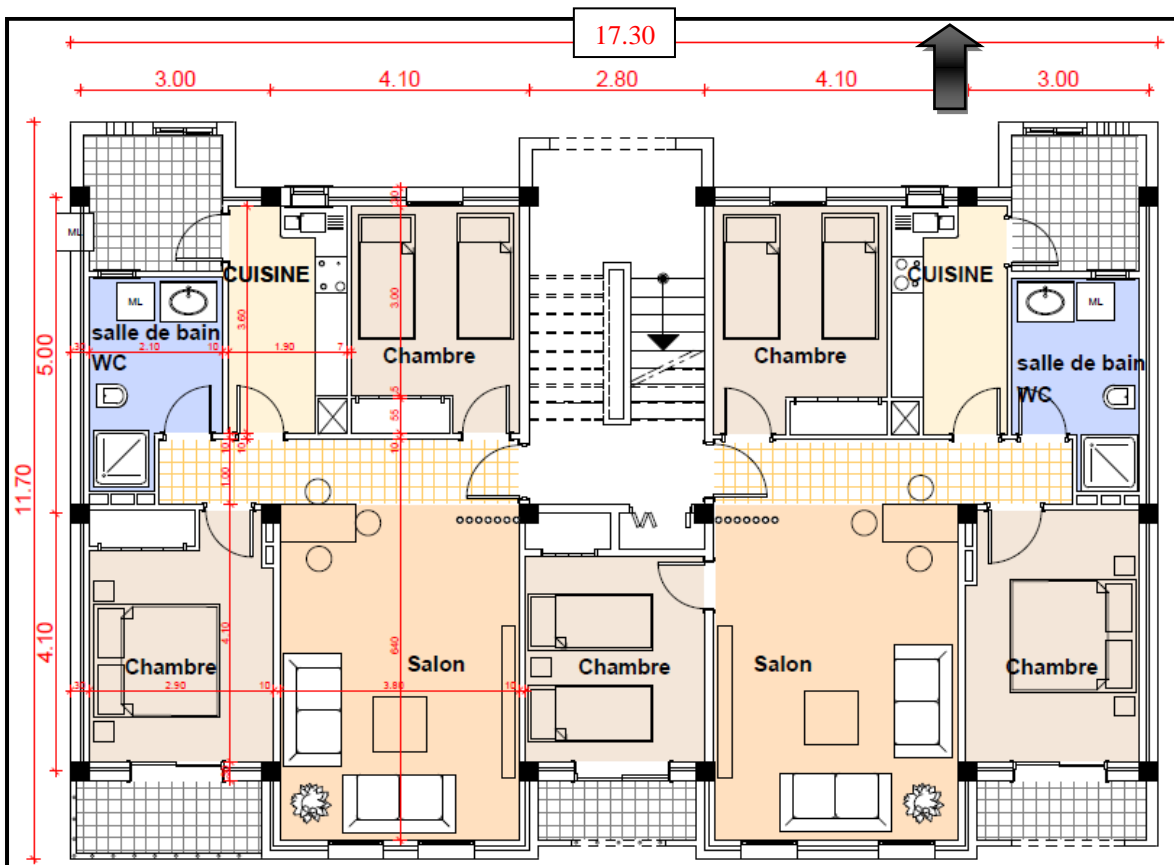


Figure III.82: Plan d'étage après la requalification, ECH 1/100  
Source : auteur 2020



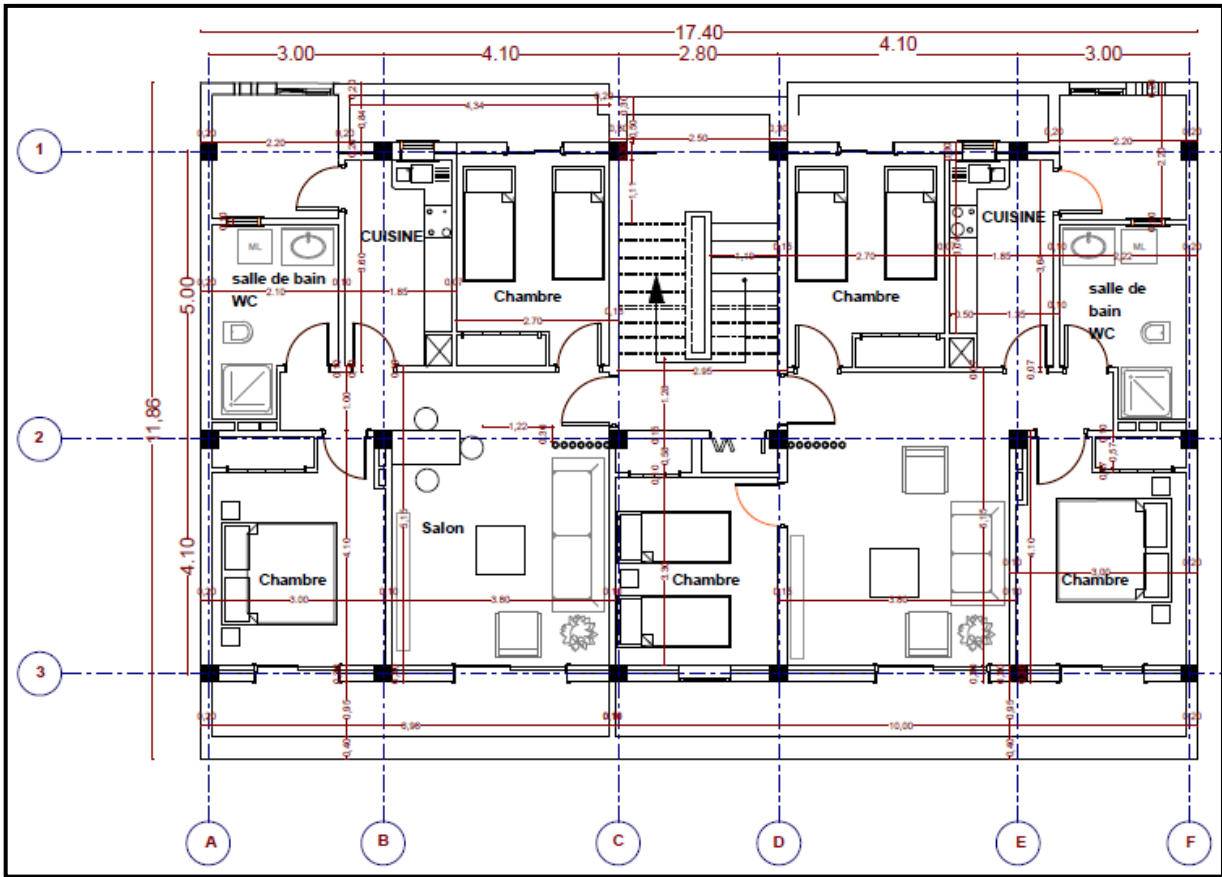


Figure III.83 : Plan de 3eme étage après la requalification. Source : auteur 2020

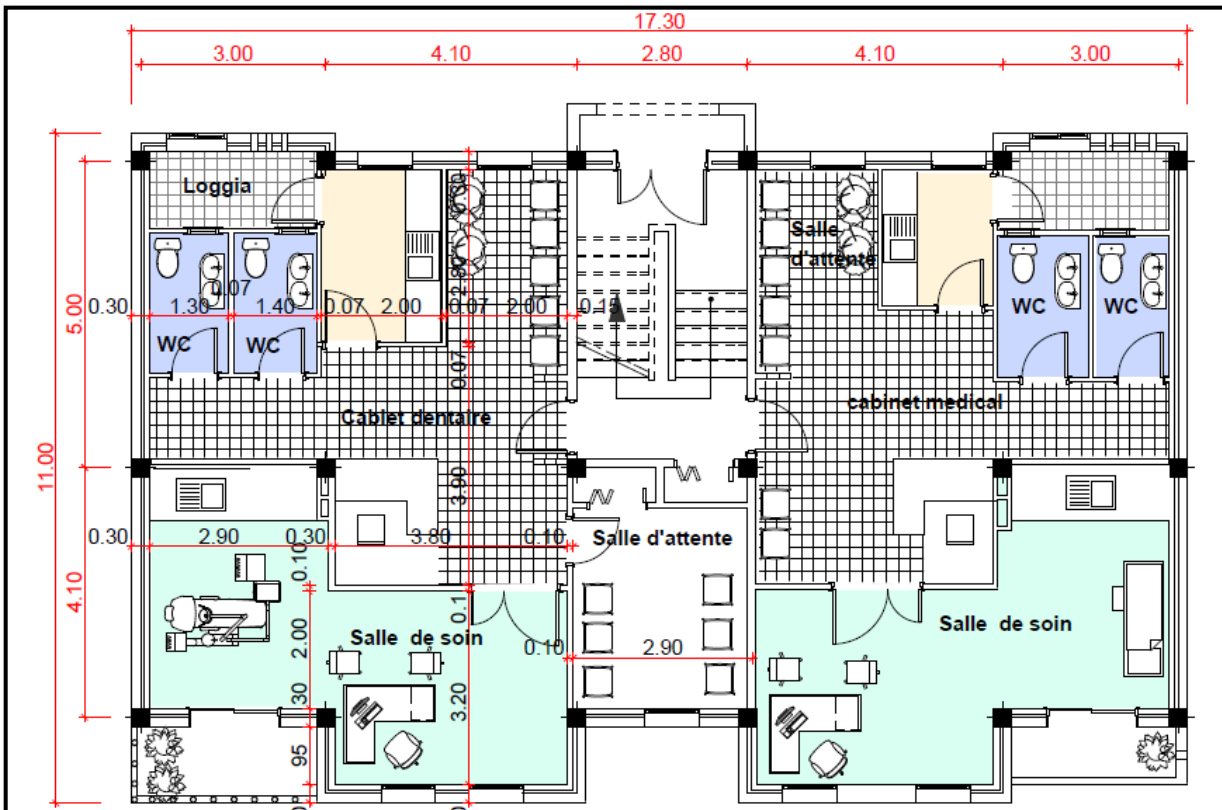


Figure III.84 : plan de RDC du bâtiment des services après la requalification, ECH 1/100. Source Auteur 2020

III.6 : Le quartier HLM après la requalification en image :



Figure III. 85 : Vues sur le coté EST du quartier. Source auteur 2020



Figure III.87 : Vue sur la Façade nord du bâtiment

Figure III.86: Vue sur l'air de jeux. Source auteur



Figure III.88: Vue depuis l'air de jeux

Figure III.89 : Vue sur la voie mécanique de l'EST du quartier  
Source : auteur 2020.

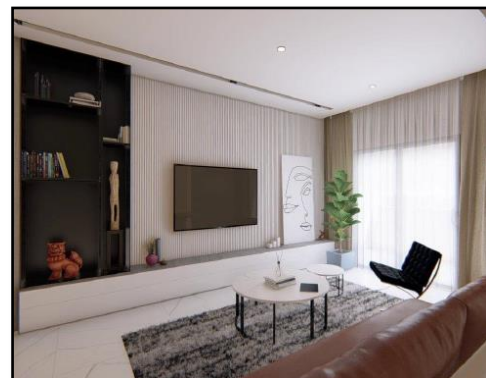
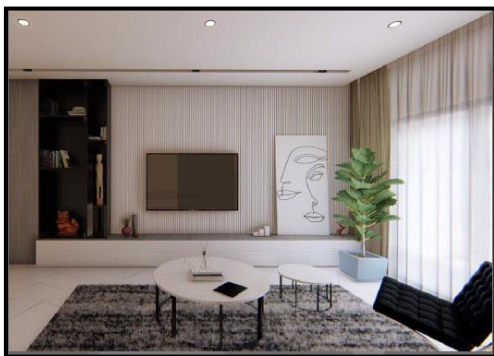


Figure III.90 : Vues d'intérieurs d'appartement de 3<sup>ème</sup> étage. Source :  
auteur 2020.





Figure III.91: Vues de l'esplanade montre la pente de l'accès au parking sous-sol.  
Source : auteur 2020.



Figure III.92 : Vues montre l'esplanade et le réaménagement de la rue Hakim Saadane  
Source : auteur 2020

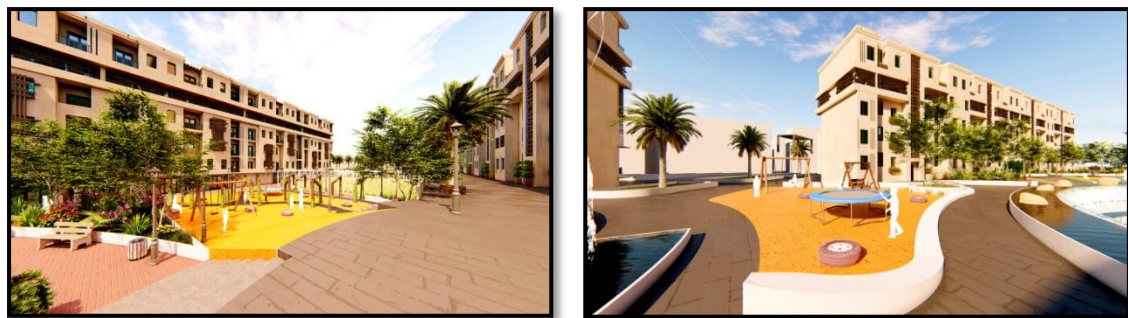


Figure III.93: Vues sur les aires des jeux pour enfants.  
Source : auteur 2020



Figure III.94: Vues sur la zone de détente.  
Source : auteur 2020.



Figure III.95 : Vue sur la zone de culture et d'exposition



Figure III.96: Vue sur l'emmeuble des services.  
Source : auteur 2020.

**Conclusion :**

La pratique de la requalification urbaine est une démarche qui s'articule autour des opérations de réaménagement, revalorisation et reconquête spatiale. Ces opérations visent essentiellement à améliorer les conditions de vie des habitants en essayant d'opérer en profondeur et de manière durable une transformation du cadre de vie.

En outre, une démarche de requalification urbaine doit avant tout répondre à une situation particulière, un contexte singulier et émaner des besoins réels des habitants et des réalités du quartier, dépassant ainsi toute approche normative, standardisée.



# **CONCLUSION GENERALE**

### Conclusion générale

« Si la ville vers laquelle nous allons, n'est ni l'ancienne, ni la moderne mais à travers une consolidation de la première et une modification de la seconde ; quelque chose comme une troisième ville jouant des deux à la fois. » (Fortier, 1995)

Notre travail de mémoire de master 2 en Architecture option : Habitat, sur le thème de **la requalification des grands ensembles** consiste à étudier les problèmes des grands ensembles en Algérie et plus précisément le quartier HLM à la ville de Biskra.

Notre cas d'étude, le quartier 150 logements HLM fut partie des grands ensembles construite à l'époque colonial sous le lancement du « **plans de Constantine** » afin de concrétiser le peuple algérien, une production du modèle « logement collectif » importée de la France, Il marque une étape dans le processus de construction d'habitat collectif en Algérie. Ce modèle européen n'avait pas pris en considération les exigences des usagers algériens et la tradition algérienne et sur cette perceptive notre travaille de mémoire a ciblé la problématique sur **Quels sont les facteurs qu'il faudrait mettre en œuvre afin d'assurer une stratégie visant la requalification du quartier HLM à Biskra ?** Qui implique une hypothèse que nous avons recherché à l'affirmer à travers notre travail sur la réussite de projet de requalifications des grands ensembles par le biais **des facteurs socioculturels et l'implication des usagers**, sur ce point s'explique notre démarche de travail.

En premier lieu, pour mieux cerner le sujet nous avons essayé de comprendre les différents concepts en liaisons avec notre thème, le premier chapitre qui contient les concepts et théories consiste à comprendre l'histoire des grands ensembles, et leur évolutions à traves le temps, et son apparition en Algérie et ensuite la requalification urbaine comme une opération de renouvellement urbain et pour conclure ce chapitre une définition de l'espace urbain et ces composants est très essentielles pour clarifier tout les composants de notre travail . Et après cette étude historique on entame dans le deuxième chapitre, une étude analytique des exemples de requalification des grands ensembles étrangers et algériens qui va nous aider à mieux comprendre cette opération urbaine avec ses différentes actions et pouvoir ressortir les principes de cette opération afin de les utiliser comme une base de donner pour le travaille sur notre cas d'étude .

Ce chapitre analytique se conclure par une analyse de notre cas d'études, une présentation du cadre physique du quartier on partant par l'organisation et la disposition du plan de masse ,étude des espaces extérieurs ,étude des plans de cellules ,et des façades d'une manière a faire ressortir les différents problèmes du quartier , et pour approfondir notre analyse ; nous avons effectué une enquête sur terrain sur la base d'un questionnaire établi d'une façon à dégager les besoins et problèmes des occupants , aussi une carte comportementale pour comprendre le comportement humain et l'impact des espaces occupé par ces derniers sur leurs psychologies. Cependant les résultats obtenus témoignent que notre hypothèse est partiellement vérifiable dans la mesure où nous avons constaté lors de notre travail un degré de non-satisfaction chez les habitants concernant pas mal de point cité déjà lors de notre mémoire à titre d'exemple le manque d'aménagement des espaces extérieurs, le regroupement des fonction de service dans le même bloc. Et aussi nous avons enregistré des réponses favorables auprès des habitants

## Conclusion générale

---

concernant la situation du quartier et l'orientation des logements, la fluidité de circulation, la disponibilité de transport.

Ajoutant que malgré que le mouvement moderne n'ait pas pris la dimension sociale et culturelle en considération, les habitants ont montré un attachement émotionnel à ce quartier et une volonté de participation à tout projet de renouvellement afin d'améliorer leur cadre de vie et mettre en valeur ce quartier.

Pour conclure nous pouvons dire que malgré les problèmes que posaient les grands ensembles, la protection de cet héritage colonial est fondamentale pour la mémoire de la ville mais ça nécessite l'application des interventions urbaines afin de suivre la mutation des villes.

La requalification des grands ensembles s'entend comme le fait de donner une nouvelle qualité, c'est la logique de structuration spatiale cohérente ( relation entre logements , activités économiques , espace extérieur) et pour cela , il faut sensibiliser les différents acteurs ( collectivité locale , les service public , les associations , les organismes éducatifs et sociaux ) à la nécessité de leur coopération et engagement afin d'appliquer ce type d'opération nouvelle pour l'Algérie et l'intégrera dans une politique globale de la ville .

## **Bibliographies et références**

### Bibliographies et références :

- Agli, N. (1988). *Biskra, analyse et extension du centre ville*. Paris Villemin.: school of Architecture Paris Villemin.
- Allain, R. (2004). *Morphologie Urbaine Géographie, aménagement et architecture de la ville*. France: ARMAND COLIN.
- Beaudet, G., & N. B. (2009, Septembre). *VERTIGO*. Consulté le juin 2020, sur OPEN EDITION: <https://journals.openedition.org/vertigo/8841>
- Bendjedidi, n. (2019). *doctorat en architecture , space syntaxe*. Biskra: l'université Mohamed Khaider.
- Boucherit, S. mémoire de magister « *L'utilisation du Projet Urbain dans la requalification des grands ensembles*. », Université Mentouri ; Constantine, 2003.
- Castex, DEPAULE, & PANERAI. (1980). *Formes urbaines : de l'îlot à la barre*. Paris: Ed.Dunod.
- Castro, & Denissof. (2003). <http://www.castro-denissof.com/>. Consulté le 03 20, 2020, sur <http://www.castro-denissof.com/>: <http://www.castro-denissof.com/projets/>
- CF.NEWMAN.O. (1972). *defensible space*. Londre: Londre:M°Millan.
- Chérif, N. (2017). *Alger 1830-1980: chronique d'une historiographie en construction*. CNRS-INHA.
- Choay, F. (1965). *L'Urbanisme, utopies et réalités*. paris: edition du Seuil.
- Deluz, J. J. ( 1988). *L'urbanisme et l'architecture d'Alger: aperçu critique*. Belgium: Pierre Mardaga S.A., Soled.
- Dictionnaire le petit Rebert 2003.
- Dufieux P, P. (2017). *Transformation des conditions du mutation des grands ensembles*. paris: université de paris.
- Faillebin, t. (2007). *les espaces intermediaires come projet d'urbanité*. illenaire.
- Farhi Abdeallah. (2002). Biskra, de l'oasis à la ville. *Méditerranée* , 77-82.
- Fortier, B. (1995). L'amour des villes. *les annales de la recherches urbaine*, (p. 12).
- Furt-J, & Fazi. (2011). *vivre de patrimoine* . édition l'Harmattan.
- Jean-Claude. (2002). L'espace public au Moyen-Orient et dans le monde arabe. *Géocarrefour* , 219-224.



## Bibliographies et références

HALLAL Ibtissem, « *La mixité urbaine dans les quartiers d'habitat contemporaines, cas de AYOUF –Jijel* » mémoire de magister, université Mentouri de Constantine, 2007.

Gilbert Meynier, « *L'Algérie et les Algériens sous le système colonial. Approche historico historiographique* » revue algérienne d'anthropologie et des sciences sociales, 2014. pp13-70.

Keira Bachar, « *La (re)production urbaine en Algérie à travers le logement social collectif* » La pérennisation d'un modèle devenu la norme. In: *Les Annales de la recherche urbaine*, N°113, 2018. La ville standardisée. pp. 54-65.

M. Jean-Jacques LAFITTE. (2017). *ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE*. Gennevilliers: prefecture des Haut De Seine.

Marlin, P., & CHOAY, F. (2000). *Dictionnaire de l'aménagement de territoire et de l'urbanisme*. Paris: presses universitaire de paris.

marseillaise, l. d. (2018, octobre). *agam*. Consulté le 06 03, 2020, sur [ww.agam.org](http://www.agam.org/): <http://www.agam.org/>

Moley, C. (2006). *Les abords du chez-soi en quête d'espaces intermédiaires*. La Villette (Editions de la Broché).

Naidja, A. (2014). *La croissance urbaine, et son influence sur la continuité et discontinuité typomorphologique*. Biskra: université de Biskra.

Najet Mouaziz-Bouchentouf, *Histoire et politique de l'habitat en Algérie* Cours intégral de la matière 3 de l'UED 8 Master architecture, Université des Sciences et de la Technologie d'Oran Mohamed BOUDIAF FACULTE D'ARCHITECTURE, DE GENIE CIVIL ET D'HYDRAULIQUE DEPARTEMENT D'ARCHITECTURE, 2017/2018.

Ouagueni, Y. (1992). La requalification des grands ensembles In *Environmental Design*. (118/125, Éd.) *the Islamic Environmental Design Research Centre 1-2* .

OULEBSIR, N. (2004). *Les Usages du patrimoine. Monuments*,. Paris: la Maison des sciences de l'homme.

Pascotto, S. (1994). monographie d'un espace différencié (cas de la cité. *mémoire de maîtrise de sociologie* . Aix en Provence.

RAFFAUD, Fanny. Mémoire de l'obtention de doctorat « *L'URBAIN, L'ENVIRONNEMENT ET LE DEVELOPPEMENT DURABLE EN France* », école doctorale des sciences humaines et sociales, France, 2003.

Rebout, H. mémoire de master « *Vers une requalification durable des quartiers d'habitation : cas de la zhun de Freha ; le quartier des frères azizi ou 200 logements*», université Mouloud Mammeri de tizi ouzou, département d'architecture, 2017.

## **Bibliographies et références**

Renard, M. (2013, Avril 07). *Biskra à l'époque de l'Algérie coloniale*. Consulté le juin 20, 2020, sur Etude coloniale.

Rif, N. (2016). la requalification de Diar El Kef. (O. Hamid, Intervieweur)

Saidouni, M. (2000). *Éléments d'introduction à l'urbanisme*. Alger: Casbah, Alger.

Siwar, S. mémoire d'architecture « *d'un espace de passage à un espace de partage* », université de Carthage, école nationale d'architecture, Tunisie ,2018.

Stambouli, N. (2014). Aero habitat ; avatar d'un monument classé. *Aero habitat ; avatar d'un monument classé* . Alger: EPAU.

Stébé, J. M. (2016). *idée reçue sur le logements social* . paris: Presses Universitaires de.

Tabet.J. (1999). La résidentialisation du logement social à Paris. Paradoxes et retournement des discours et des pratiques dans les opérations de requalification des grands ensembles. *Au risque des espaces publics* , 155-163.

VIEILLARD-BARON, H. E., & DUFAUX, F. A. (2004). Sur l'origine des grands ensembles. *Le monde des grands ensembles* , 46.

ZAC des Agnettes. (2019, juin). Consulté le 2020, sur ville de Gennevilliers : <https://www.ville-genevilliers.fr/463/cadre-de-vie/projets-d-amenagement-et-d-equipements-publics/zac-des-agnettes-npnru.htm>.

# Annexes

## Annexe 1: Questionnaire :

Je suis étudiante en Master2, à l'université de Biskra. J'ai besoin de votre aide afin d'accomplir une étude sur les problèmes du grand ensemble d'habitat collectif 150 logements HLM. Si vous voulez bien coopérer, en m'aidant à répondre à quelques questions, cela ne prendra que quelques minutes de votre temps, merci.

---

### Q1 : Les informations générales des participants :

L'âge	le sexe	situation familiale
Moins de 18 ans <input type="checkbox"/>	Masculin <input type="checkbox"/>	Célibataire <input type="checkbox"/>
Entre 18 et 50 ans <input type="checkbox"/>	Féminin <input type="checkbox"/>	Marier <input type="checkbox"/>
Plus que 50 ans <input type="checkbox"/>		

### • Quels types d'appartements habitez-vous ?

F3

F4

### Q2 : Etes-vous aise dans votre logements ?

Oui :

Non :

### Q4 : Est-ce que le quartier HLM est bien desservi par le transport en commun ?

Oui :

Non :

### Q5 : Comment trouvez-vous la circulation mecanique quotidienne dans le quartier ?

Forte :

Moyenne :

Faible :

### Q6 : Est-ce que la rue Hakim Saadane présente une source de nuisance sonore ?

Oui :

NON :

### Q7 : Combien de fois passer du temps sur l'espace à proximité du bâtiment où vous vivez ?

Plusieurs fois par jour :

Tous les jours :

Une fois par semaine :

Presque jamais :

### Q8 : D'après vous quelle est l'état de l'espace extérieur du quartier ?

Bien aménager :

Dégrader :

## Annexes

---

Q9 : Est ce que les écoles voisines présentent une source de nuisance ?

Oui :

Non :

Q10 : Les enfants ont-ils en danger à côté de la rue Hakim Saadane ?

Oui :

Non :

Q11 : Pourquoi les habitants changent ils la fonction de leurs logements ?

Situation :

Augmentation de prix de foncier :

Héritage :

Dégradation de l'état du quartier :

Q11 : Est-ce que l'émergence des cabinets médicaux dans le quartier vous pose problèmes ?

Oui :

Non :

Q12 : Selon vous l'éclairage est-il suffisant ?

Oui :

Non :

Q14 : Quels sont les lieux, dans votre quartier où vous ne vous sentez pas en sécurité ?

Les escaliers ? Oui  Non

L'espace collectif ? Oui  Non

Les aires de stationnement durent la nuit ? Oui  Non



**Les réponses :**

**Q2 :** Etes-vous aise dans votre logements ?

Oui : 34%

Non : 66%

**Q4 :** Est-ce que le quartier HLM est bien desservi par le transport en commun ?

Oui : 100%

**Q5 :** Comment trouvez-vous la circulation mécanique quotidienne dans le quartier ?

Forte : 50%

Moyenne : 40%

Faible : 10%

**Q6 :** Est-ce que la rue Hakim Saadane présente une source de nuisance sonore ?

Oui : 70%

NON : 30%

**Q7 :** Combien de fois passer du temps sur l'espace à proximité du bâtiment où vous vivez ?

Plusieurs fois par jour : 20%

Tous les jours : 60%

Une fois par semaine : 10%

Presque jamais : 10%

**Q8 :** D'après vous quelle est l'état de l'espace extérieur du quartier ?

Bien aménager : 1%

Dégrader : 99%

**Q9 :** Est ce que les écoles voisines présentent une source de nuisance ?

Oui : 20%

Non : 80%

**Q10 :** Les enfants ont-ils en danger à côté de la rue Hakim Saadane ?

Oui : 95%

Non : 5%

**Q11 :** Pourquoi les habitants changent ils la fonction de leurs logements ?

Situation : 13%

Augmentation de prix de foncier : 49

Héritage : 6%

Dégradation de l'état du quartier : 30%

**Q11 :** Est-ce que l'émergence des cabinets médicaux dans le quartier vous pose problèmes ?

Oui : 70%

Non : 30

## Annexe 2 : la carte comportementale :

Le travail a effectué une observation directe des différents types d'utilisation de l'espace extérieur du quartier au différent heur de la journée et interpréter cette observation sur des carte et un tableau quantitatif.

Le tableau utilisé pour effectuer la technique 'carte comportementale' que l'observateur doit le remplir par le nombre d'usage et les trois catégories d'âge avec les formes d'occupation

Catégorie	Heur d'observation					
	10h		14h		18h	
	-2 prs	+2prs	-2prs	+2prs	-2prs	+2prs
Enfants ▲	/	22	/	/	/	32
Adultes ●	5*2	7	7*1	/	6*2	45
Agés ■	2*2	8	/	/	/	11

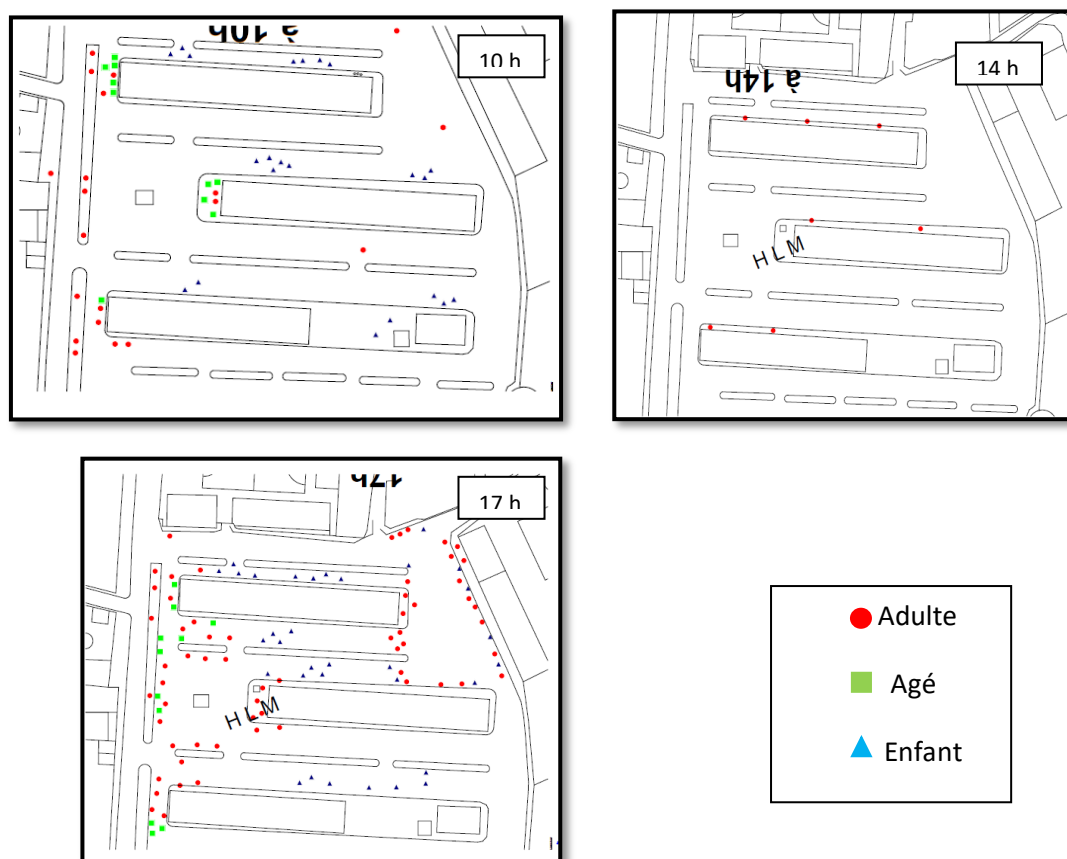


Figure: Cartes d'observation du comportement de regroupement des habitants  
Source : auteur 2020

Annexe 3 : le parking sous-sol du quartier HLM après la requalification

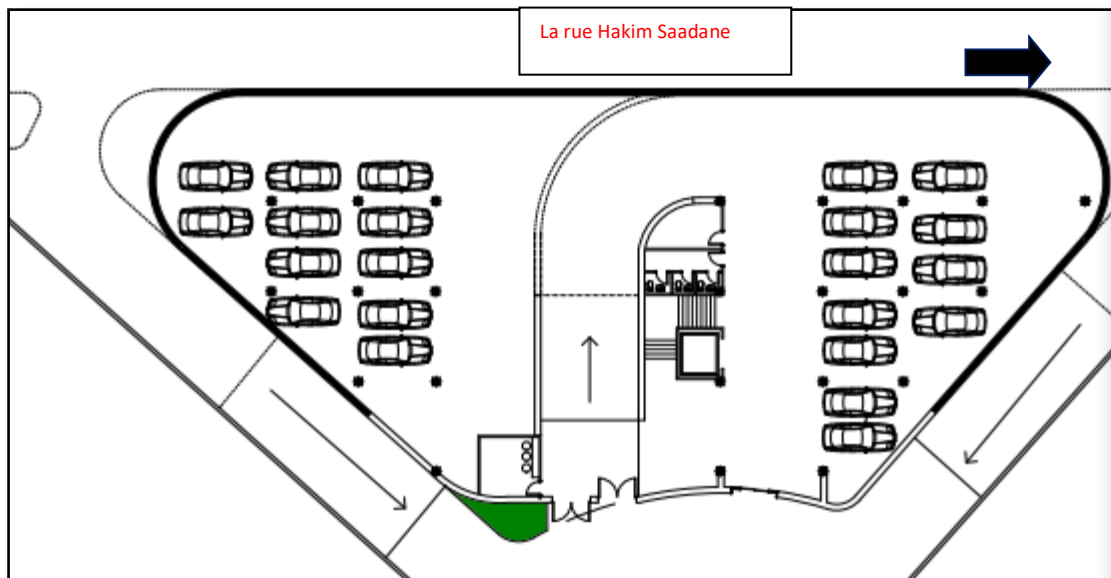


Figure : plan du premier niveau du parking sous-sol. Source auteur 2020

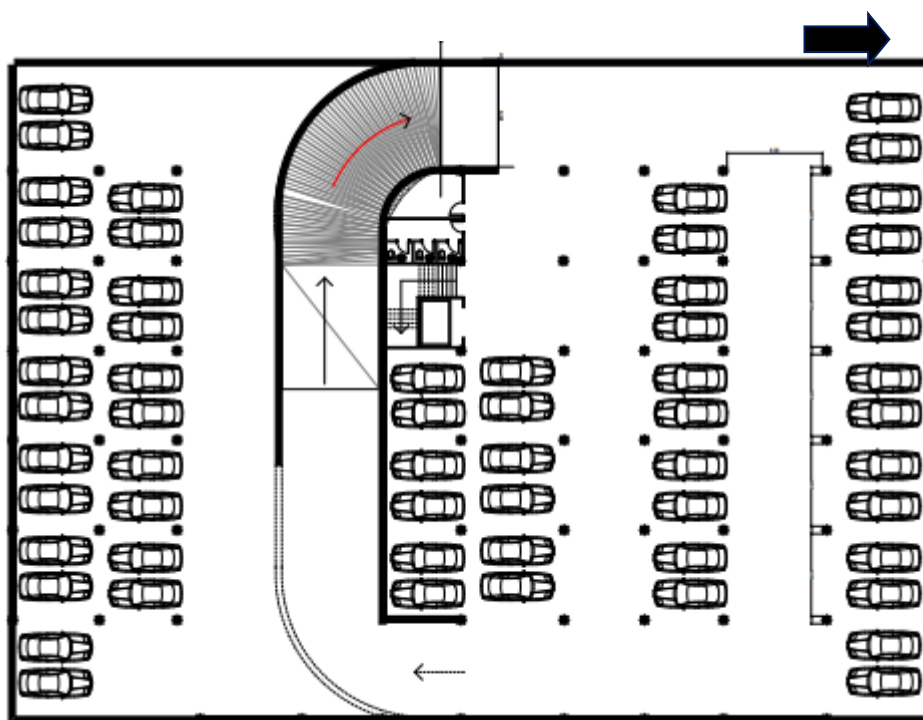


Figure : plan de 2 éme niveau du parking sous-sol.  
Source auteur 2020