



République Algérienne Démocratique et Populaire
Ministère de l'Enseignement Supérieur
et de la Recherche Scientifique



Université Larbi Tébessi - Tébessa
Faculté des Sciences et de la Technologie
Département d'Architecture

Mémoire de fin d'études pour l'obtention du diplôme de
master en Architecture
Option : Architecture, ville et patrimoine

**Constantine entre réhabilitation des
façades et l'échec de l'action, cas de la
rue Larbi Ben Mhidi**

Elaboré par :

Mounia ZIOUANI

Encadre par :

Mr. Mohamed GHERBI

Année universitaire 2016/2017

Remercîment

الحمد لله بما كثر على نعمه وفضله ورزقه وتوفيقه

Je tiens à remercier toutes les personnes qui n'ont apporté leur soutien et leur aide et qui ont ainsi participé à l'élaboration de ce mémoire de recherche.

En premier lieux, de grands remerciements à mon cher mari que sans lui ce mémoire n'aurait pas vu le jour ; merci pour son encouragement de reprendre les études, et son soutien durant tout le parcours son relâche. Un grand merci pour mon fils Mohamed qui a fait preuve de compréhension malgré son jeune âge.

Un grand merci pour Mr. Mohamed GHERBI, encadreur de ce mémoire, pour sans aide et ses directives précieuses, j'ai souhaité avoir plus de temps pour appende plus sur le domaine de la recherche de sa part.

Merci à tous les professeurs que j'ai rencontré dans cette formation de master, et qui m'ont apporté de nouvelles connaissances.

Mes grands remerciement à mon beau frère Nasro architecte, qui m'a beaucoup aidé dans ces études.

Un grand merci à Mr Hadjla Ali architecte, qui m'a beaucoup aidé dans la phase enquête, c'est l'exemple de la jeunesse Algérienne qui veut apporter que du bien à ce pays.

Dédicace

A mes chers parents, que j'ai hérité deux volonté et persévérance, et qui m'ont mis sur les bonnes railles de cette vie. Que dieux leurs porte santé et bonheur.

Sommaire

Introduction générale

Introduction.....	01
I. Problématique	03
II. Hypothèses.....	04
III. Motivation du choix du sujet de recherche.....	05
IV. Revue des travaux antérieurs	06
V. Approche méthodologique.....	07
VI. Contenu du mémoire et bref aperçu des chapitres.....	09

CHAPITRE 01 : Le concept de réhabilitation

Introduction.....	11
I. Le concept de réhabilitation.....	11
1. Les définitions de la réhabilitation.....	11
2. Evolution du concept de réhabilitation.....	12
3. Les enjeux de la réhabilitation.....	13
4. Les conditions de réussite d'une réhabilitation.....	13
5. Les agents chargés de la mise en œuvre d'un programme de réhabilitation.....	14
II. La réhabilitation en tant que processus.....	15
1. Objectifs de la méthode Réhabimed.....	15
2. Le processus de réhabilitation de la méthode Réhabimed.....	16
2.1. Les phases du processus de réhabilitation.....	17
2.2. La réhabilitation de bâtiments.....	21
Conclusion.....	26

CHAPITRE 02 : la réhabilitation des centres anciens (cas de Marseille et de Constantine)

Introduction	27
I. Cas de la ville de Marseille.....	27
1. Présentation de la ville.....	27
2. Mesures prise pour la sauvegarde et la mise en valeur de la ville.....	28
3. Les travaux de réhabilitation de la rue de la république	30
II. Cas de la ville de Constantine.....	34
1. Présentation et historique de la ville.....	34
2. Les études et les projets antérieurs effectués sur la vieille ville de Constantine.....	38
Conclusion.....	44

CHAPITRE 03 : Analyse de l'opération « étude et réhabilitation du parc immobilier (434 bâtiments) à travers les accès et axes protocolaires de Constantine »

Introduction.....	45
I. Présentation du cas d'étude.....	45
1. Situation de la rue.....	46
2. Le cadre bâti de la rue.....	47
II. Analyse de l'opération de réhabilitation effectuée sur la rue en 2014.....	49
1. Les travaux de réhabilitation antérieurs.....	49
2. Analyse du processus de L'opération de réhabilitation de la rue Ben Mhidi 2014.....	51
2.1. Phase 1 : le repérage.....	51
2.2. Phase 2 : la décision politique d'agir.....	51
2.3. Phase 3 : l'analyse.....	53
2.4. Phase 4 : réflexion stratégie et durabilité.....	55
2.5. Phase 5 : plan d'action.....	55
2.6. Phase 6 : L'action (réhabilitation bâtiment).....	56

2.7. Phase 7 :l'évaluation continue.....	66
III. Interprétation des résultats.....	66
Conclusion.....	69

Conclusion générale

Recommandations	68
Perspectives et futures recherches.....	69
Conclusion	70
 Bibliographie	71
 Glossaire des abréviations.....	73
 Liste des figures	74
 Liste des cartes.....	75
 Liste des tableaux.....	75
 Les annexes.....	76
 Résumé	105
 Table des matières	107

Introduction générale

Introduction

La réhabilitation est une notion récente, issue de la recommandation de Nairobi UNESCO de 1976, concernant la sauvegarde des ensembles historiques ou traditionnels et leur rôle dans la vie contemporaine¹.

Elle vise l'adaptation des ensembles anciens à la vie actuelle, en améliorant leurs états, toute en sauvegardant ce patrimoine architectural. C'est l'idée de « faire la ville sur la ville » c'est un outil d'intervention planifié et intégré dans la mise en valeur durable du patrimoine bâti.

Cette réhabilitation implique un mode de financement, et une pluralité d'acteurs et d'instruments, car elle a des dimensions, économique sociale, financière, juridique, et institutionnelle.

En Algérie c'est qu'avec l'avènement de la loi 98.04 sur le patrimoine qui a pour objet de définir le patrimoine culturel de la nation, d'édicter les règles générales de sa protection, sa sauvegarde et sa mise en valeur, et de fixer les conditions de leur mise en œuvre², que le regard vers les vieilles villes algériennes a changé, et plusieurs dispositifs de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine immobilier ont été pris.

En effet la réhabilitation est une pratique récente, et on doit fournir beaucoup d'efforts pour la maîtrise des techniques, méthodes et processus de l'opération.

La ville de Constantine étant une ville historique riche de son patrimoine architectural arrivé à un stade avancé de dégradation, la réhabilitation et la mise en valeur de ce dernier s'avérait nécessaire.

La création d'un compte d'affectation spéciale n°302-099 intitulé « Fond spécial de réhabilitation du parc immobilier de la wilaya de Constantine » en 1999 était le premier pas de revalorisation et de sauvegarde de ce patrimoine.

De ce fait la ville a bénéficiée des projets de réhabilitation du parc immobilier, mais l'opération n'a pas atteint son but. D'autres dispositifs concernant le mode de financement ont été mis en œuvre pour améliorer les conditions du déroulement des travaux de

¹ HAFSI Mustapha. Mémoire de magister Réhabilitation du Patrimoine Ksourien à Travers

² Loi n°98-04 du 15 juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel.

réhabilitation mais malheureusement le manque de moyens matériels et immatériels et d'instruments juridiques nécessaires a fait que les résultats n'étaient pas à la hauteur des espérances.

Suite au classement de la vieille ville de Constantine comme secteur sauvegardé conformément au décret interministériel n°05-208 du 4 juin 2005, portant création et délimitation du secteur sauvegardé de la vieille ville de Constantine, la responsabilité est devenue encore plus lourde envers cette ville historique.

En 2014 le ministère de la culture a approuvé la rédaction finale du PPSMVSS (Le Plan Permanent de sauvegarde et de mise en Valeur du secteur sauvegardé) de la vieille ville de Constantine qui a été lancé en application des dispositions de la loi n°98-04 du 15 juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel

Le PPSMVSS a pour objectif de mettre en place une réglementation fiable et efficace concernant toutes les interventions dans la vieille ville, d'être un manuel des typologies constructives, architecturales et architectoniques, et de donner toutes les indications historiques et techniques à respecter dans le processus de réhabilitation.

De ce fait, la ville de Constantine a lancé d'autres projets de réhabilitation, parmi eux des projets de réhabilitation des façades des percées haussmanniennes, car ces dernières sont les axes principaux de la vieille ville « le rocher ».

Avec la désignation de la ville « Constantine, capitale de la culture arabe 2015 » par l'ALESCO³ en décembre 2012, la cadence des travaux de réhabilitation s'est accélérée et l'état a fourni un compte d'affectation spéciale n° 302-141 intitulé « Fonds national de préparation et d'organisation de la manifestation, Constantine, capitale de la culture arabe 2015 »⁴ ce qui devait être bénéfique pour la ville.

³ Organisation pour l'éducation, la science et la culture de la Ligue arabe

⁴ Journal officiel de la république algérienne le décret exécutif n° 14-105 du 10 Jomada El Oula 1435 correspondant au 12 mars 2014

I. Problématique

La ville de Constantine est une ville historique, elle procure un patrimoine de grande valeur et un héritage architectural très important. La plus grande majorité de ses façades urbaines sont de style colonial dont la rue Ben Mhidi. Laissées à l'abandon pendant des dizaines d'années, la plupart de ses constructions sont dans un état très avancé de dégradation. Ce qui a poussé les autorités locales à entreprendre des interventions pour la sauvegarde et la mise en valeur de ce patrimoine.

La ville a déjà connu des opérations de réhabilitation dans ces vingt dernières années, mais malheureusement le manque d'instruments juridiques, et de moyens nécessaires a fait que les résultats n'étaient pas à la hauteur des espérances.

Après la mise en œuvre d'un PPSMVSS, une nouvelle stratégie, et une bonne volonté de revaloriser ce patrimoine qui a tant souffert de l'abandon ; un budget important, et des sociétés spécialisées dans la réhabilitation sont importées de l'étranger pour la mise en œuvre de l'opération et le transfert du savoir faire à des entreprises locales dans le but d'acquérir l'expérience pour des éventuelles interventions de ce type.

En 2014 la ville s'est immergée dans un immense chantier pour l'inauguration de l'évènement « Constantine capitale de la culture arabe 2015-2016 », 25 nouvelles infrastructures et 75 projets de restauration du patrimoine ont été prévus, parmi eux des projets de réhabilitation des façades des axes principaux de la ville.

La rue Ben Mhidi est l'une des percées qui a bénéficié de ce programme.

La réhabilitation des façades est une opération délicate qui doit améliorer l'état de ces dernières en prenant en considération le cachet authentique des immeubles, et en tenant compte des matériaux employés.

L'état actuel des façades après l'opération de réhabilitation montre beaucoup de défaillances.

Quelle sont les principales causes de ces défaillances ?

Comment l'opération s'est déroulée ?

- L'objectif de cette recherche est de démontré les faille et les manques dans le processus de réhabilitation qui ont été les causes principales de l'échec de l'opération ; pour améliorer les démarches futures de cette intervention sur le patrimoine bâti.

II. Hypothèses

Suite aux réflexions, observations, et constats sur le sujet abordé dans notre recherche, et en réponse aux questions posées dans notre problématique, nous pouvons émettre les hypothèses suivantes :

L'échec de l'opération de réhabilitation des façades haussmanniennes effectuée à Constantine en 2014 est dû à :

1. Le manque de stratégie, et le non respect du processus de la réhabilitation.

Dans le déroulement de cette opération l'anarchie dans l'exécution des travaux, le rapport temps/procédures nécessaires qui n'était pas adéquat, et l'absence de quelques agents et étapes fondamentaux du processus de réhabilitation nous a conduits à penser que l'échec de la réhabilitation entreprise sur les façades de la Rue Ben Mhidi est peut-être dû à un manque de stratégie et à des failles dans le processus.

2. La non qualification des différents intervenants de l'opération.

En Algérie les institutions et les organismes spécialisés dans les travaux de réhabilitation n'existent pas, en plus de tels travaux exigent une main d'œuvre qualifiée pour réussir l'opération. Donc on suppose que la non qualification des différents intervenants, a mené à l'échec de l'action.

III. Motivation du choix de sujet

La réhabilitation des centres anciens est un sujet pertinent, car c'est une nouvelle politique en Algérie, pour la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine immobilier. Et c'est la solution la mieux adaptée à la majorité des villes.

Les constructions coloniales constituent une grande partie du parc immobilier habité de ces centres anciens parfois classés des sites à sauvegarder.

Les opérations de réhabilitation menées, non pas abouties aux résultats espérées, le cas du centre historique de Constantine est un exemple explicatif.

Le rocher de Constantine est classé site à sauvegarder dénommé « vieille ville » depuis 2005. C'est un site exceptionnel, qui possède une situation polaire dans son environnement, les trois grandes artères traversant le rocher connues par les percées haussmanniennes assure la liaison entre les deux coté de la ville, elles nécessitent un soin particulier vue leurs importance fonctionnelle et patrimoniale.

L'état a choisis la réhabilitation comme solution pour la sauvegarde de cet héritage architectural, et pour améliorer le cadre de vie des usagers toute en sauvegardant notre patrimoine bâti.

Nous avons choisis l'opération de réhabilitation des façades de la rue Ben Mhidi car c'est la plus importante des trois percées, elle abrite une partie importante d'habitat, des commerces, et des équipements publics, et se caractérise par la richesse de ses façades patrimoniales qui reflètent l'image de la ville.

IV. Revue des travaux antérieurs

On faisant des recherches sur le thème de recherche sur les opérations de réhabilitation effectuées dans les tissus anciens en Algérie, on a pas trouvé une recherche qui met le point sur les manques dans le processus adopté qui mène à chaque fois à l'échec, ce qui est notre thème de recherche. Mais ces recherches ont mis le point sur d'autres perspectives du thème.

- La recherche menée par HAFSI Mustapha pour l'obtention de magister en architecture et environnement option (Patrimoine bâti) intitulée: Réhabilitation du Patrimoine Ksourien à Travers La Revitalisation de l'Habitat. Cas des ksour de la wilaya de OUARGLA.

La recherche s'articule en première partie sur la réhabilitation des Ksour pour le retour des habitants à ces lieux d'habitation désertés avec le temps au lieu de faire des constructions neuves qui ne s'adapte pas avec le milieu saharien. Et que l'enjeu de la mise en valeur architectural n'a pas porté ses fruits, car le processus de réhabilitation suivit constate beaucoup de manque ce qui n'a pas permis à l'opération d'atteindre son objectif qui est de revitaliser les habitats. La recherche pose comme problématique comment améliorer la démarche pour une réhabilitation des Ksour en Algérie principalement à travers leur revitalisation?

- La recherche menée par BOUFENARA Karima pour l'obtention de magistère en urbanisme, intitulée La réhabilitation comme processus du processus du processus du projet urbain cas de Constantine

la recherche s'articule sur les projets urbain des centre historique par une étude comparative entre le projet de Bilbao, Fès, et Constantine. Elle évoque que devant la complexité de la situation, pluralité des enjeux, diversité des acteurs et l'implication des habitants la nécessité de l'intégration de la démarche de la réhabilitation dans le processus de projet urbain, pour le développement et de redynamisation de la médina.

V. Approche méthodologique

Notre travail de recherche se développera suivant trois parties :

La première, concerne l'aspect théorique, dans laquelle on va élaborer l'opération de réhabilitation en tant que processus pour comprendre les différentes phases, et connaître les différents intervenants dans cette opération en prenant la méthode Réhabimed comme guide. On définira aussi les acteurs principaux de l'opération et leur interaction pour la réussite, et l'atteinte des objectifs. La deuxième partie on va prendre l'exemple des travaux et des programmes de réhabilitation effectués à la ville de Marseille, en particulier la rue de la République qui a des points communs avec notre cas d'étude (la rue Ben Mhidi à Constantine), dans les fonctions et dans le style architectural des immeubles, pour voir l'ampleur et la complexité de ce genre d'intervention. On évoque après le cas de la ville de Constantine on mettant la lumière sur les travaux antérieurs effectués dans la ville, ça nous aidera de comprendre l'état de la ville, et le processus de dégradation des immeubles de notre cas d'étude.

La troisième partie concerne l'aspect pratique, et elle va se dérouler en deux étapes la première c'est le recueil de données par le biais des travaux effectués sur terrain, et de sources documentaires, La deuxième étape c'est l'analyse des données recueillies par leurs projection sur les phases correctes de réhabilitation élaborées dans la partie théorique, ensuite la déduction des causes recherchées.

Ma première réflexion sur notre thème de recherche qui est l'échec de l'opération de réhabilitation des façades patrimoniales de la rue Ben Mhidi à Constantine était complètement technique je voyais que les pathologies et la main d'œuvre non qualifiée qui a réalisé les travaux. Mais avec l'avancé des recherches et les directives et conseils précieux de l'encadreur ; on a constaté que le problème est plus profond, et c'est les résultats de plusieurs dysfonctionnements.

Pour atteindre l'objectif de cette recherche il est nécessaire de se référer à la théorie du processus de réhabilitation dans sa globalité et le processus de réhabilitation de bâtiment, car l'opération qui a été l'objet de notre enquête est intitulée « étude et réhabilitation du parc immobilier (434 bâtiments) à travers les accès et axes protocolaires de Constantine », et les interventions réalisées étaient à titre « réhabilitation bâtiment et non pas rue »

L'enquête a commencé par des entretiens avec du personnel des différentes institutions (DL, OPGI, OGEBC).

L'entretien avec le chef de service de la direction du logement DL maître d'ouvrage était restreint car il ne voulait donner aucune information sur le déroulement de l'opération, on a découvert après par la déclaration d'un autre agent que le sujet est encore sensible et beaucoup de problèmes sont toujours présents même après l'achèvement de l'opération. Il nous a donné un marché après un mois et demi d'attente.

OPGI le maître d'ouvrage délégué, le chef de service réhabilitation a ignoré toute relation avec l'opération malgré que le démarrage de cette dernière fût par cette institution.

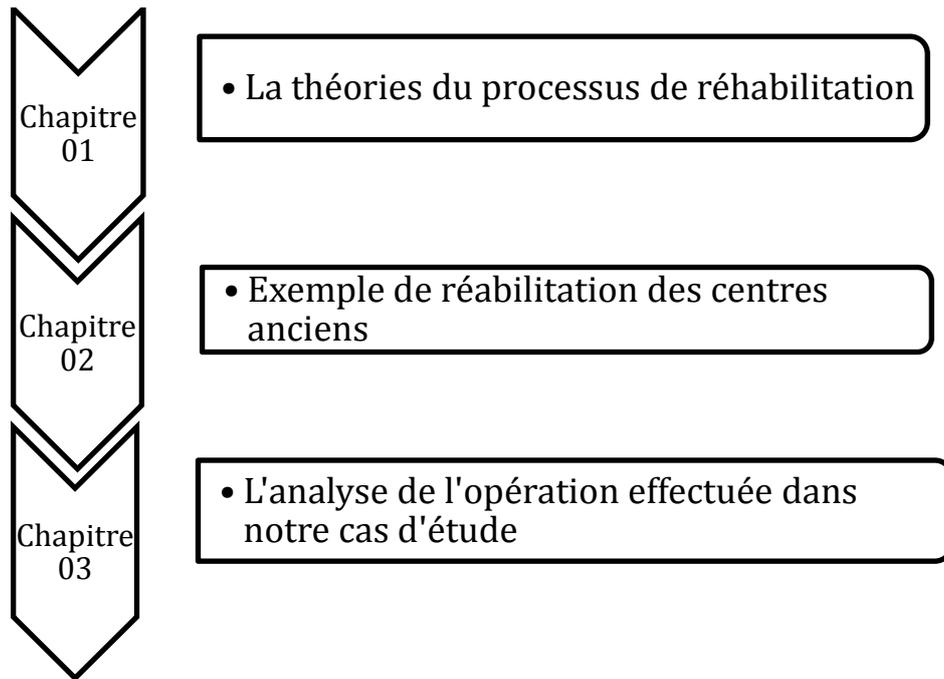
OGEBEC, l'architecte chargée du contrôle et d'approuver toutes les interventions lancées dans la ville, pour l'inauguration de la manifestation « Constantine capitale de la culture arabe 2015 » a déclaré que la DL a entamé les chantiers de réhabilitation sans l'accord de l'OGEBEC.

Le temps a passé sans que notre enquête aboutisse à des réponses concrètes du problème.

C'est la rencontre avec l'ex chef de chantier de l'opération qui a éclairci la recherche ; ses réponses à toutes les questions, et la documentation qui nous a fournis qui a permis à la recherche l'aboutissement à la réponse à la problématique posée.

VI. Contenu du mémoire et bref aperçu des chapitres

Ce mémoire est un travail de recherche sur les causes de l'échec de l'action de réhabilitation des façades patrimoniales à Constantine il est développé en trois chapitres qui s'enchaines comme suit :



■ Le premier chapitre : dont le titre est « le concept de la réhabilitation » traite l'aspect théorique du sujet de la recherche. Ce chapitre a pour rôle d'explique le processus de réhabilitation dans sa globalité, et le processus de réhabilitation de bâtiment on prenant la méthode Réhabimed comme guide. Aussi il montre les différents acteurs impliqués dans ce processus et l'interaction entre eux. le but c'est comprendre les facteurs qui doivent se réunir pour la réussite de la réhabilitation.

■ Le deuxième chapitre : dont le titre est « la réhabilitation des centres anciens » a pour role de montrer la double complexité des opérations de réhabilitation sur le patrimoine immobilier. Dans sa première partie on évoque l'exemple de la ville de Marseille et la multitude des programmes de réhabilitation de long terme pour aboutir aux objectifs fixés.

Dans sa deuxième partie on évoque la ville de Constantine et les travaux antérieurs effectués sur la ville pour bien comprendre l'état et les conditions actuelles du cadre bâti de la ville ; c'est une introduction à notre cas d'étude.

- Le troisième chapitre : dont le titre est « Analyse de l'opération - étude et réhabilitation du parc immobilier (434 bâtiments) à travers les accès et axes protocolaires de Constantine - » c'est la partie pratique du travail de recherche, il a pour rôle de projeter le processus suivi dans cette opération sur le processus théorique pour retirer les failles et les défaillances qui ont causé l'échec cela en ce basant sur l'enquête effectuée sur le terrain, et les documents recueillis pendant la recherche.
- Enfin, une conclusion qui comporte une synthèse des résultats obtenus, et des recommandations pour répondre au problématique posée.

CHAPITRE 01 : Le concept de réhabilitation

Introduction

Le concept de réhabilitation du patrimoine urbain part de l'idée de " faire la ville sur la ville ", autrement dit améliorer l'habitat existant plutôt que rebâtir du nouveau. Cette notion est relativement récente, sa première apparition remonte aux débats survenus après la deuxième guerre mondiale, lors de la reconstruction des centres historiques endommagés par les bombardements. Le concept de réhabilitation est large par ses différents enjeux et contextes. La réhabilitation c'est l'action d'amélioration du cadre bâti du point de vue physique et social.

I. Le concept de réhabilitation

1. Les définitions de la réhabilitation

" Bien que le concept de réhabilitation suppose un respect du caractère architectural du bâtiment, il s'oppose à la restauration qui implique un retour à l'état initial, au moins des façades et des toitures."⁵

Techniquement, c'est l'ensemble des travaux visant à transformer un local, un immeuble ou un quartier en lui rendant des caractéristiques qui les rendent propres au logement d'un ménage dans des conditions satisfaisantes de confort et d'habitabilité, tout en assurant de façon durable la remise en état du gros œuvre et en conservant les caractéristiques architecturales majeures des bâtiments⁶.

Toute opération qui consiste en l'intervention sur un immeuble ou un groupe d'immeubles en vue de leur restituer leurs aspects initiaux et d'améliorer le confort et l'usage des équipements d'exploitation.⁷

La réhabilitation est une intervention sur la construction, en vue de lui donner les commodités essentielles. Elle peut être lourde, si elle intervient sur des constructions ou parties de constructions fortement endommagées ou carrément effondrées, notamment au

⁵Choay Françoise, Merlin Pierre Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement 1988, PUF (2010)

⁶ HAFSI Mustapha. Réhabilitation du Patrimoine Ksourien à travers La revitalisation de l'Habitat. Cas des Ksour de la wilaya de Ouargla 2013 p37

⁷ Journal officiel de la république algérienne n°14 Aouel Rabie Ethani 1432 6 mars 2011

niveau de la structure et des planchers, comme il peut s'agir d'une réhabilitation légère, au niveau des revêtements, des balustrades, des toiture , etc.⁸

L'article 9 de la charte de Washington de l'UNESCO stipule: « l'amélioration de l'habitat doit constituer un objectif fondamental de la sauvegarde ».

2. Evolution du concept de réhabilitation

La réhabilitation est une pratique architecturale née, en Europe, à la fin des années 1960, en réaction contre les destructions massives des centres urbains effectuées après-guerre. Plusieurs institutions municipales et expertes du patrimoine urbain décident l'implication des communautés locales dans la démarche, au cours de cette époque les premiers règlements concernant la conservation et la sélection des secteurs sauvegardés ont apparu.

- ✓ Dans les années 1980 la réhabilitation urbaine est considérée comme composante essentielle des politiques locales de développement urbain, elle prit le nom de « politique de la ville »⁹, avec, autour de cette politique, la création d'organes de pilotage. L'enjeu était alors d'intégrer et d'insuffler la réhabilitation urbaine dans le développement local.
- ✓ Les années 1990 les urbanistes et les environnementalistes ont confirmé le besoin urgent d'appliquer les principes du développement durable dans le contexte des stratégies de réhabilitation urbaine des quartiers historiques.
- ✓ Les années 2000 la réhabilitation prend un nouveau sens, celui de chercher à savoir comment le patrimoine urbain pourrait, à travers sa réhabilitation, répondre à la demande croissante de logements.
- ✓ Au sommet mondial de Johannesburg en 2002 a émergé une nouvelle considération universelle du patrimoine urbain. Cette nouvelle considération, c'est la reconnaissance de la dimension culturelle comme quatrième pilier du développement durable (après les piliers économique, écologique et social). Cette nouvelle considération a entraîné la mise en circuit de la réhabilitation urbaine dans la démarche de durabilité¹⁰.

⁸ PPSMVSS de la vieille ville de Constantine fev 2011.

⁹ Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, (France), centre de documentation de l'urbanisme, Dossier documentaire, " la réhabilitation urbaine", p 14.

¹⁰ HAFSI Mustapha_Réhabilitation du Patrimoine Ksourien à travers La revitalisation de l'Habitat. Cas des Ksour de la wilaya de Ouargla 2013 p39

3. Les enjeux de la réhabilitation

La réhabilitation est un domaine d'action très vaste, difficile et complexe, dont les résultats dépendent étroitement des conditions de son application, elle soulève des enjeux très différents selon les contextes

a. Les enjeux sociaux

Tout dépend de l'objectif recherché par l'opération parfois c'est pour offrir de bonnes conditions d'habitat à une population attachée à son quartier, et dont le déplacement risquerait de fragiliser l'équilibre social de la ville.

D'autres fois l'opération vise à renouveler le peuplement de certains secteurs en attirant de nouvelles catégories d'occupants.

b. Les enjeux économiques

La réhabilitation constitue désormais un véritable marché pour les entreprises du bâtiment, et elle joue un rôle important dans la régulation du marché du logement.

c. Les enjeux urbanistiques

La réhabilitation est loin de se limiter à l'amélioration du confort des logements, elle est souvent l'occasion de restructurer des quartiers entiers de la ville.

d. Les enjeux politiques

La réhabilitation d'une ville ou d'un quartier est pour la requalification, et la revalorisation de ces derniers.

4. Les conditions de réussite d'une réhabilitation

- ✓ Pour la réussite d'une opération de réhabilitation on doit mettre en évidence l'interdépendance des aspects techniques, sociaux, politiques, et urbain, car c'est la globalité de ces aspects qui génèrent les dysfonctions (déficit de qualité architecturale, absence d'entretien régulier des immeubles, politiques d'attribution des logements incohérentes, l'évolution sociale de la population, etc.) et pour les remédier il faut s'attaquer aux causes.

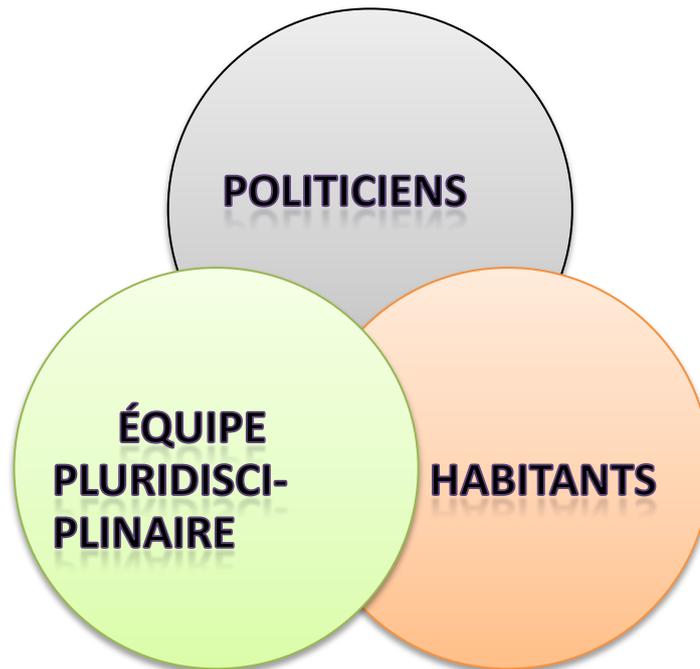
- ✓ Un tel objectif ne peut être atteint qu'au prix d'un travail de longue durée. La réhabilitation urbaine demande beaucoup de temps (les interventions s'étalent sur plusieurs années).
- ✓ La réussite de la réhabilitation exige une volonté politique forte maintenue dans la durée.
- ✓ La maîtrise d'ouvrage qu'elle soit publique ou privée, doit être qualifiée et organisée pour faire face à cette exigence de durée.
- ✓ L'opération de réhabilitation ne doit pas être conduite de manière trop technique, elle doit être intégrée dans un projet urbain.
- ✓ Bien étudier le site d'intervention pour que les projets de réhabilitation ne soit pas sur des sites voués à l'échec.
- ✓ c'est un processus au cours duquel la concertation entre les différents acteurs et l'implication de différentes disciplines est impérative pour aboutir à un résultat entraînant un large consensus.

5. Les agents chargés de la mise en œuvre d'un programme de réhabilitation

- a. **L'Etat** : organisme interministériel (Ministère chargé de l'urbanisme, Ministère chargé du logement et des équipements publics, Ministère chargé de la culture, Ministère chargé des finance)
- b. **La collectivité territoriale** : (collectivité régionale, intercommunale, etc.)
- c. **La municipalité** : (organisation transversale interservices, service chargé du centre ville, service créé pour l'opération, etc.)
- d. **L'entité publique** : (état/collectivité territoriale, état/municipalité, inter-collectivités territoriales, etc.)
- e. **L'entité mixte** : résultant d'un partenariat public privé (associant des investisseurs privés)
- f. **La population** : L'article 17c de la recommandation de l'UNESCO du 26 novembre 1976 stipule : « Les autorités devraient prendre l'initiative d'organiser la consultation et la participation de la population concernée. »
- g. **Les spécialistes** : l'ensemble des professionnels concernés (l'équipe pluridisciplinaire)

La collaboration de tous ces agents est primordiale pour établir une stratégie fiable de l'opération de réhabilitation.

Fig.01: Interaction des acteurs de la réhabilitation



Source : l'auteur

II. La réhabilitation en tant que processus

Le choix de la méthode Réhabimed est justifié par la relation directe de cette méthode avec notre cadre de vie car c'est l'aboutissement des réflexions et des expériences du programme Euromed Héritage sur la réhabilitation de l'architecture traditionnelle de la méditerranée que l'Algérie fait partie pour avoir déjà participé à l'organisation d'un atelier à Ghardaïa, atelier qui traitait les problématiques de la réhabilitation urbaine, et sa participation régulière dans les ateliers organisés dans plusieurs pays méditerranéens. Et avec notre thème de recherche, qui doit élaborer le processus de réhabilitation pour juger la réussite ou l'échec d'une intervention effectuée.

1. Objectifs de la méthode Réhabimed ¹¹

L'objet de Réhabimed est la réhabilitation et l'entretien de l'architecture traditionnelle méditerranéenne dans une recherche d'équilibre entre une manière d'habiter intégrale, la préservation du patrimoine et sa durabilité.

¹¹ HAFSI Mustapha_Réhabilitation du Patrimoine Ksourien à travers La revitalisation de l'Habitat. Cas des Ksour de la wilaya de Ouargla 2013 p57

La méthode Réhabimed est un ensemble de réflexions autour de la récupération de la ville existante et de l'habitat traditionnel, eu égard à l'urbanisme durable, la réduction des conflits entre l'homme et la nature et l'amélioration du cadre de vie.

Destinée aux autorités locales et à tous les agents impliqués dans les processus de réhabilitation, Réhabimed propose une méthode d'intervention pour la réhabilitation et la revitalisation des centres historiques, qui les aide à la promotion, la planification et la gestion des interventions de réhabilitation.

1^{er} objectif est d'ordonner et de systématiser les étapes du processus de réhabilitation pour leur gestion et leur développement optimums.

2^{ème} objectif est d'identifier les outils et instruments à considérer (techniques, administratifs et légaux).

3^{ème} objectif est de définir les critères qui doivent permettre de réfléchir sur les problèmes et les stratégies à mettre en place pour garantir le succès du processus, en tenant compte de la réalité de chaque pays.

D'après X. Casanova, Project manager de Réhabimed, « Il s'agit d'une méthode ambitieuse, dans l'intention de sensibiliser les pouvoirs publics et les techniciens quant à la complexité de ce type de processus, qui est habituellement envisagé de manière trop schématique ne recherchant souvent que des résultats immédiats, entraînant des conséquences imprévisibles, des hypothèques sociales ou des pertes patrimoniales irrécupérables »¹²

2. Le processus de réhabilitation de la méthode Réhabimed

Dans le cadre des préoccupations actuelles, réhabiliter implique l'amélioration du fait d'habiter en recherchant l'équilibre entre les aspects techniques, la préservation des valeurs patrimoniales et des critères d'équité sociale, d'efficacité économique et de préservation de l'environnement (les trois fondements de la durabilité).¹³

La réhabilitation est un processus long et complexe, il commence par une décision politique. La méthode est développée en un processus de cinq phases; une orientation, un diagnostic, une stratégie, une action et son suivi et une évaluation continue.

¹² Méthode RehabiMed 'Architecture Traditionnelle Méditerranéenne I. Réhabilitation Ville et Territoire2007

¹³ Idem

2.1. Les phases du processus de réhabilitation¹⁴

La méthode est structurée en cinq phases d'intervention, dans lesquelles on peut situer huit étapes ou moments clé du processus.

- 2.1.1. L'orientation politique :** Le processus commence avec la volonté politique d'agir, et c'est avec elle que sont prises les premières décisions nécessaires à l'organisation et à la gestion de manière adéquate du processus de réhabilitation : la délimitation du domaine d'intervention, la décision quant à la nature des actions à réaliser ainsi que la définition du cadre de gouvernance, c'est-à-dire la manière dont sera gérée l'intervention des différents agents impliqués dans la réhabilitation ainsi que la participation des habitants.
- 2.1.2. Le diagnostic :** Avant de décider d'une stratégie d'intervention il est nécessaire de vérifier les impératifs légaux en vigueur et de bien connaître le domaine d'intervention grâce à une analyse du territoire, avec un programme d'études multisectorielles cohérent avec le lieu et l'orientation politique prise ainsi qu'avec la reconnaissance des besoins et des demandes des habitants. Dans la phase d'analyse, il est possible d'identifier des problèmes non perçus au cours de la phase d'orientation politique, obligeant à reconsidérer cette orientation. À partir de l'analyse, on élaborera le diagnostic, c'est-à-dire un rapport de l'état actuel de la zone, accepté socialement et disposant de l'aval politique correspondant, dans lequel seront détaillés les potentiels ainsi que les dysfonctions.
- 2.1.3. La stratégie :** À partir des points critiques du domaine identifié dans le diagnostic, et au travers d'une réflexion stratégique qui prendra en considération un ensemble de prémisses quant à la stratégie et la durabilité, on définira un ensemble d'hypothèses d'intervention qui seront évaluées afin de vérifier la viabilité de la stratégie. Dans le processus de réflexion, il est possible de détecter si la phase d'analyse est insuffisante et si l'on doit revenir à la phase 2 pour compléter le diagnostic de la zone. Après avoir décidé du scénario-objectif que l'on doit assumer, un Plan d'action détaillera l'ensemble des actions à développer pour l'atteindre. Le plan sera accepté socialement

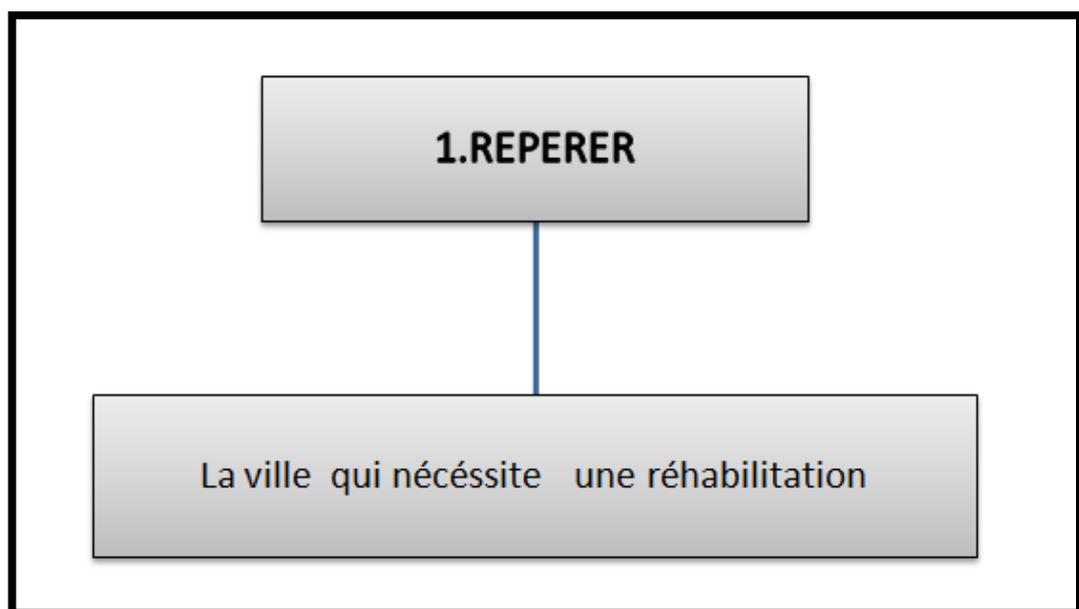
¹⁴ Idem

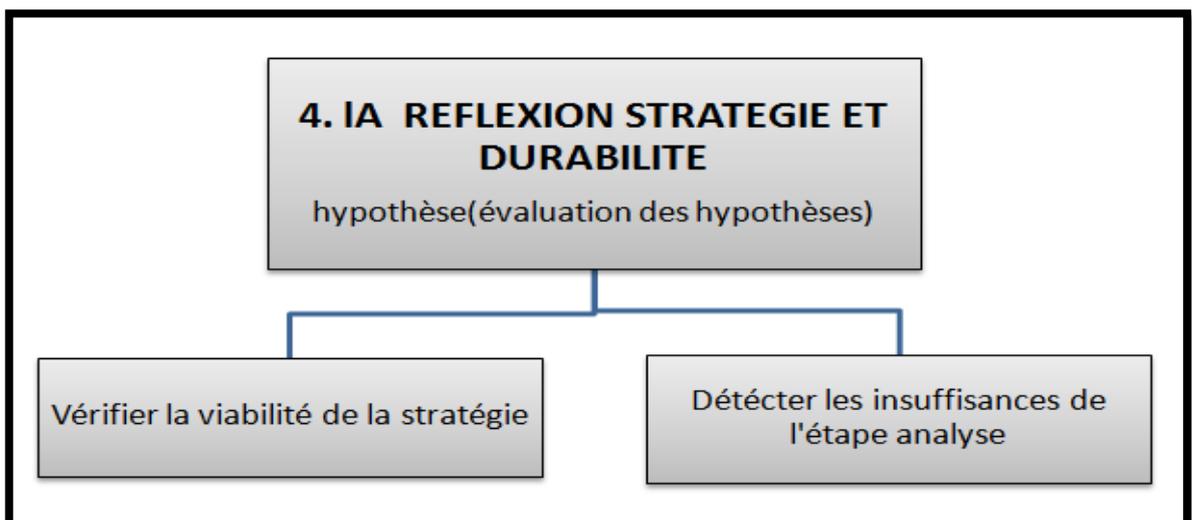
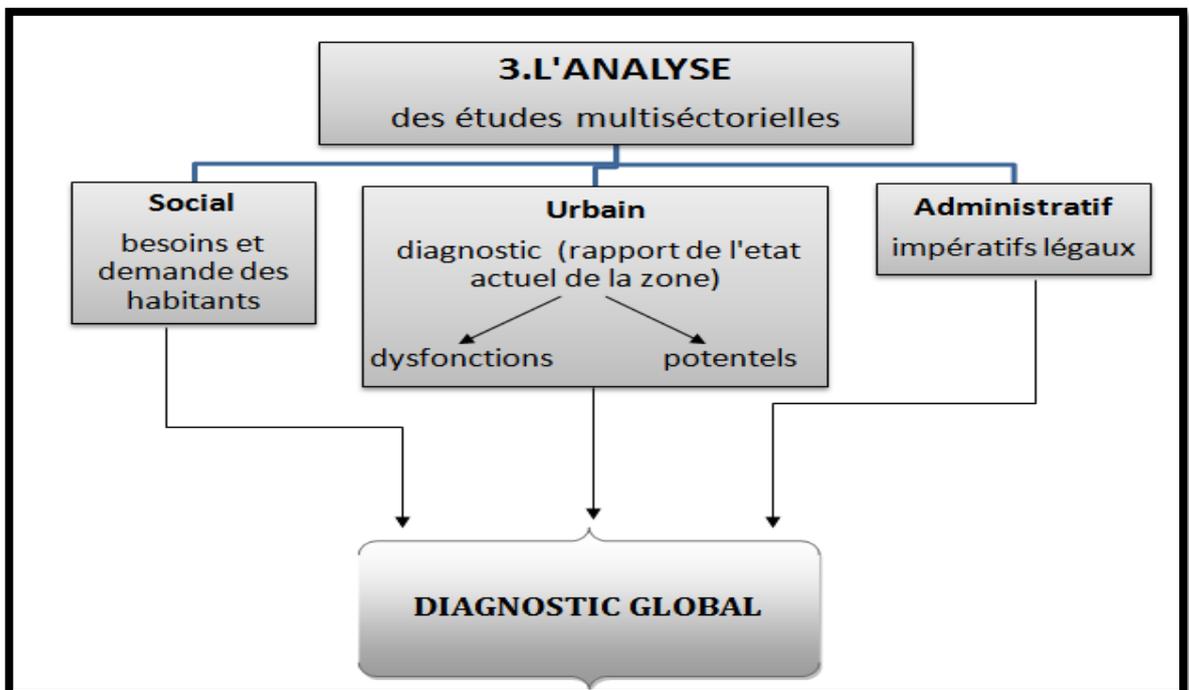
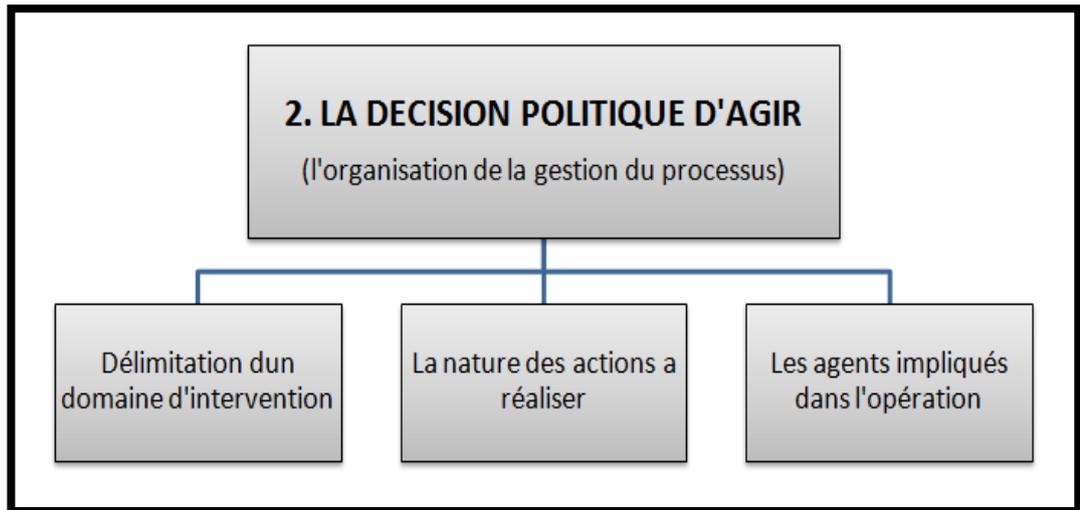
par consensus, approuvé par les responsables politiques. Joint aux projets et politiques à réaliser, il développera alors les instruments légaux et opérationnels adéquats permettant de le mener à terme.

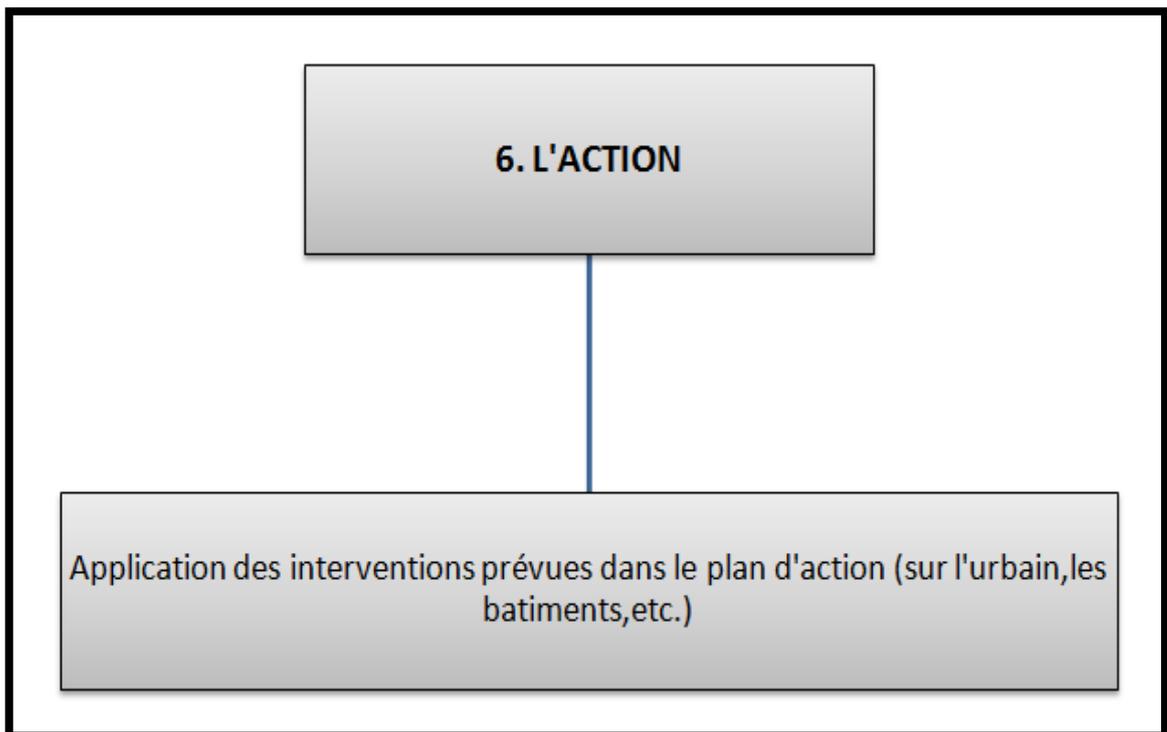
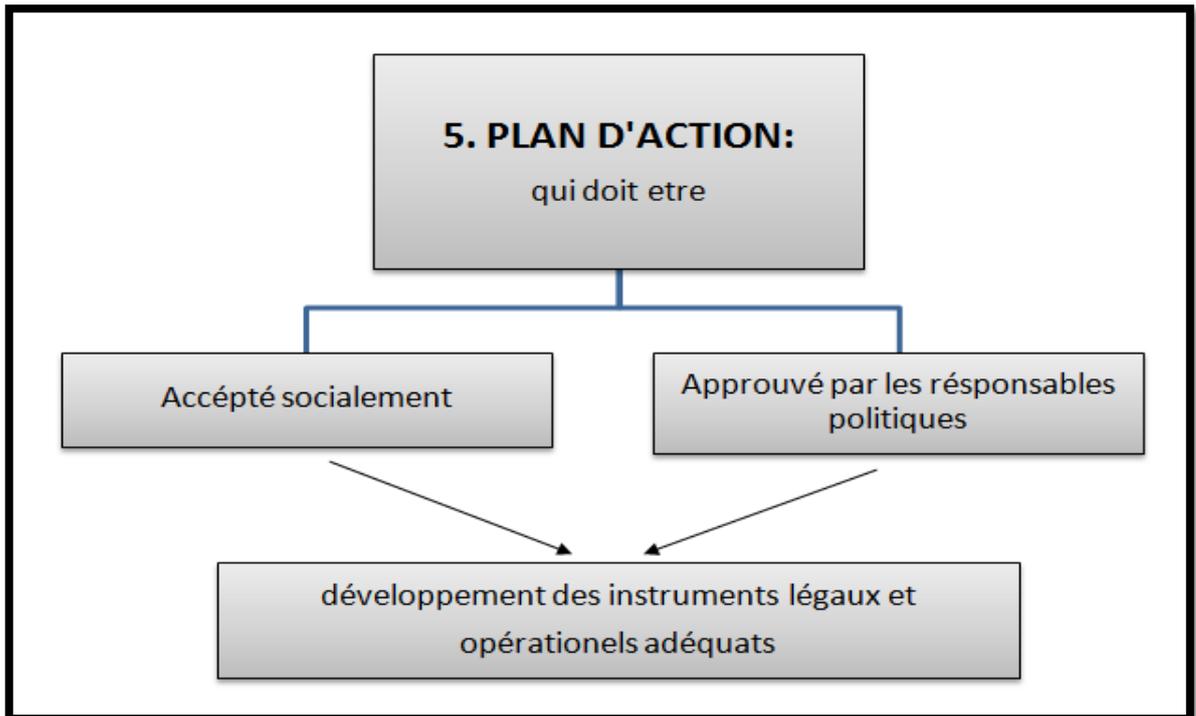
2.1.4. L'action : Dans cette phase seront menées à terme toutes les interventions prévues dans le Plan d'action, aussi bien les actions de type urbanistique que les projets spécifiques sur les bâtiments, l'espace libre, etc. ainsi que les mesures complémentaires de type social, économique ou environnemental.

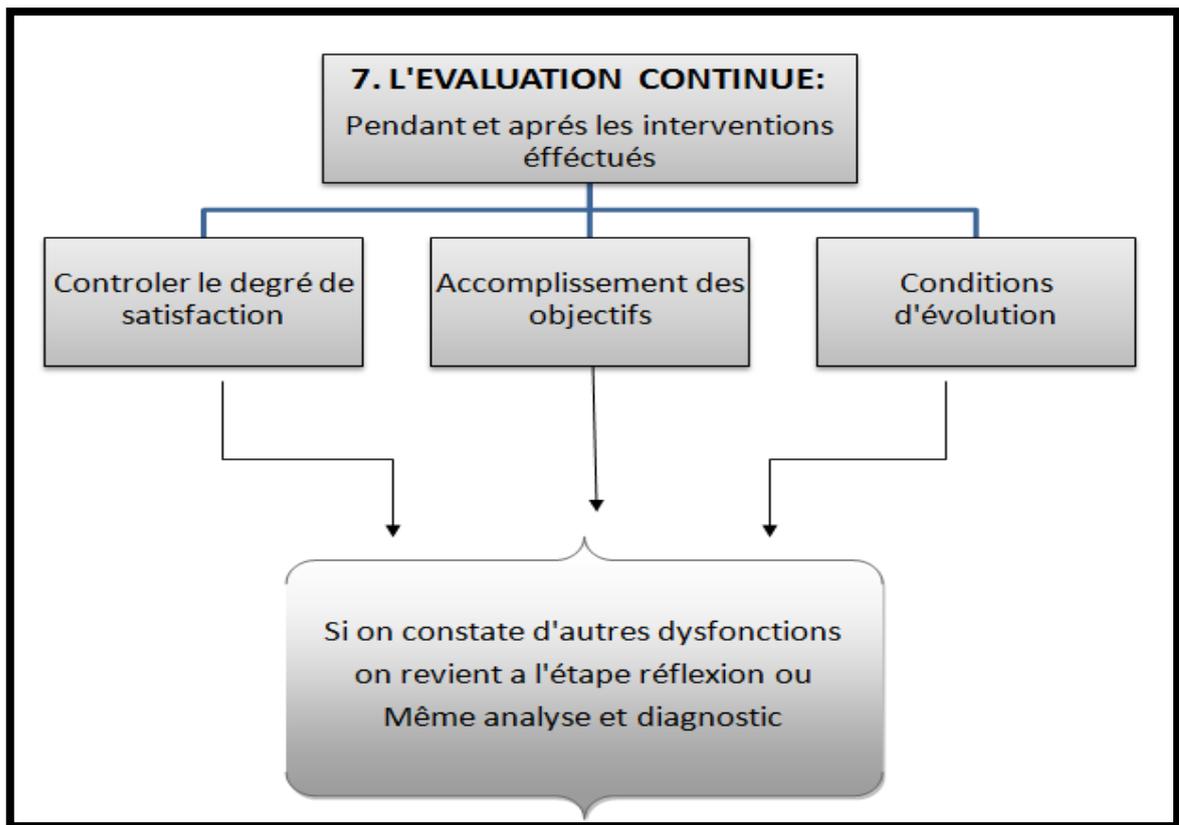
2.1.5. Le suivi : La phase d'évaluation continue, des interventions sera entamée parallèlement aux interventions qui seront menées à terme. Cette évaluation, qui sera réalisée pendant le développement des actions, mais qui sera maintenue une fois celles-ci terminées, doit permettre de contrôler le degré de satisfaction de l'accomplissement des objectifs envisagés dans la phase de réflexion. Dans le cas où l'on constatera que les interventions ne donnent pas les résultats espérés ou que les conditions d'évolution ne sont pas celles qui auront été prévues a priori, on devra revenir à la phase de réflexion stratégique ou même, si l'on perçoit que les conditions du territoire ont évolué, à celle du diagnostic.

Fig.02: Les phases du processus de réhabilitation









Source : l'auteur à base de la méthode RehabiMed d'Architecture Traditionnelle Méditerranéenne I.

2.2. La réhabilitation de bâtiments¹⁵

On élabore le processus de réhabilitation des bâtiments suivant le Guide RehabiMed pour la réhabilitation des bâtiments traditionnels.

2.2.1. Les agents initiaux du processus

- a. **le propriétaire** c'est le principal agent de toute opération de réhabilitation d'un bâtiment, qui peut être public ou privé, individuel ou collectif. Dans tous les cas, c'est l'âme de l'opération, car c'est lui qui va vivre l'intervention, dans laquelle s'unissent les désirs d'un meilleur logement, la volonté de faire du commerce, la participation à l'enthousiasme collectif développé autour de l'embellissement d'une rue, etc.
- b. **L'architecte/ingénieur avec la collaboration d'une équipe pluridisciplinaire** se sont des professionnels compétents pour diriger les différentes étapes d'une réhabilitation. La complexité d'une réhabilitation faite avec soin implique que l'on dispose

¹⁵ Idem

d'une préparation et d'une sensibilité spéciales et que, parallèlement, l'on soit ouvert à la collaboration d'experts de diverses disciplines (historiens, anthropologues, restaurateurs, topographes, etc.).

- c. **Le constructeur** Qui doit être qualifiée, connaisseur des règles de l'art de la réhabilitation.

2.2.2. Les étapes du processus

1) La connaissance

La connaissance du bâtiment et de ses occupants doit être préalable à toute intervention.

- a. **Préliminaires** : recueille la décision d'agir mais se développe au travers d'un pré-diagnostic qui effectue une première estimation objective de la proposition et de l'objet de l'intervention (le bâtiment et ses usagers).
- b. **l'Études** : pluridisciplinaires basée sur une investigation disciplinaire soignée au cours de laquelle on analyse les domaines social, historique, architectural et constructif.

2) La réflexion et le projet

Une fois que l'on connaît le bâtiment et ses usagers, il est possible d'effectuer un exercice de réflexion.

- a. **Diagnostic** de synthèse de l'information recueillie au cours de la phase préalable. Au cours de cette étape, on individualise les problèmes ainsi que leurs causes, et l'on donne une vision globale des potentiels et des déficits du bâtiment.
- b. **Réflexion et cadre de décisions** on reprend les idées du promoteur pour la réalisation des travaux et l'on tente de les rendre compatibles avec la réalité du bâtiment, avec ses valeurs patrimoniales, avec les possibilités économiques d'investissement, etc. À ce point du processus, on confirme les critères de l'intervention (comment conserver, jusqu'à quel point transformer, etc.). Il s'agit d'un moment qui doit être marqué par une solide éthique professionnelle.
- c. **Le projet** dans cette étape on rédige le document de projet qui permettra de passer contrat, de construire et de contrôler la réhabilitation.

3) Les travaux

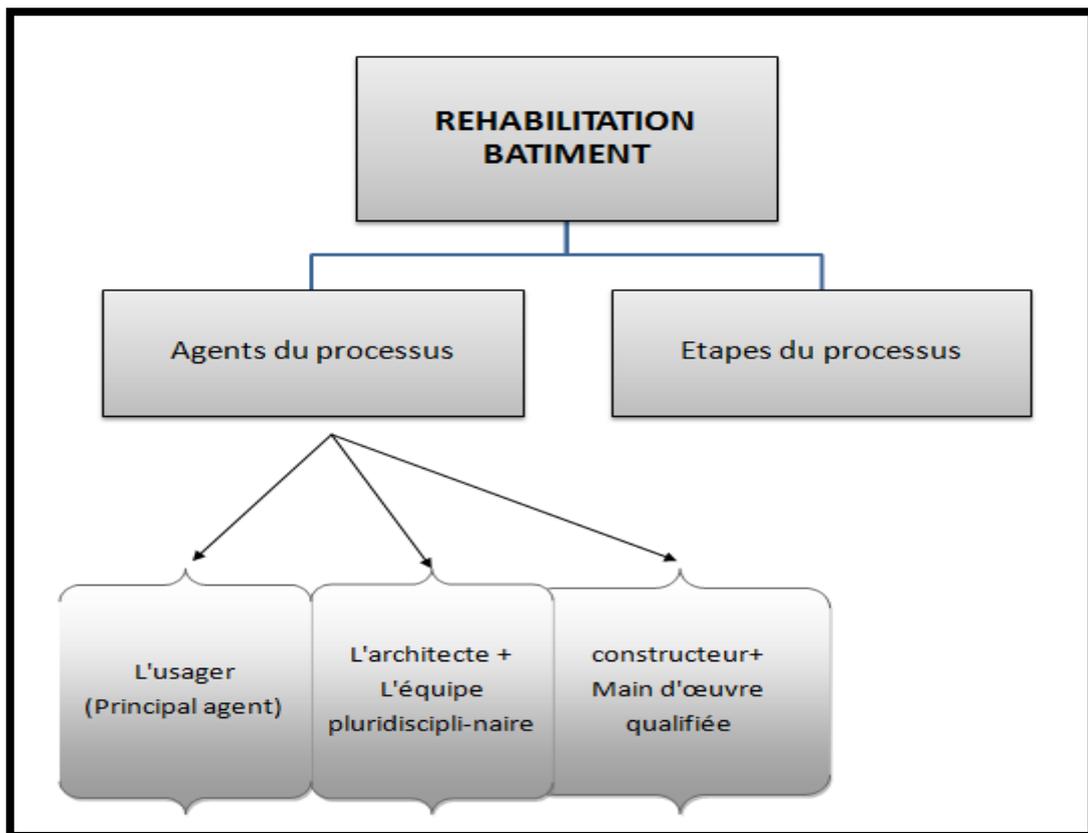
La réhabilitation pourra être réalisée d'une manière beaucoup plus ajustée, en préservant les valeurs du bâtiment, en s'adaptant mieux aux nécessités du promoteur et à ce qui paraissait un contresens, avec un moindre coût économique, précisément parce que l'incertitude des travaux a été écartée. Toutefois, pour garantir la qualité de l'exécution de la réhabilitation, il est fondamental d'embaucher le constructeur et ses collaborateurs (que ce soient des artisans, des restaurateurs ou d'autres entreprises spécialisées).

4) La vie utile

On pourrait croire qu'une fois le bâtiment réhabilité le processus a pris fin, mais nous considérons comme indispensable d'envisager l'entretien qui permet d'entretenir (petites opérations de nettoyage, réparations, rénovations effectuées en suivant un calendrier) le bâtiment au long de sa vie utile jusqu'à une future nouvelle réhabilitation.

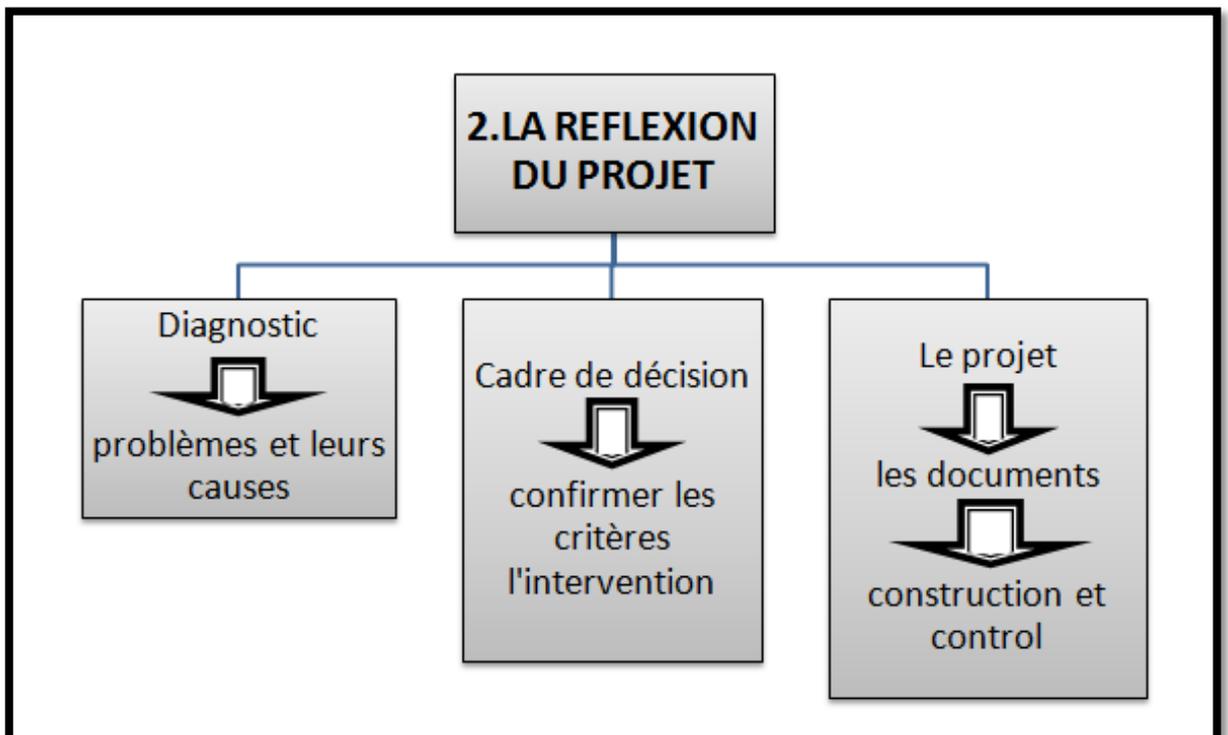
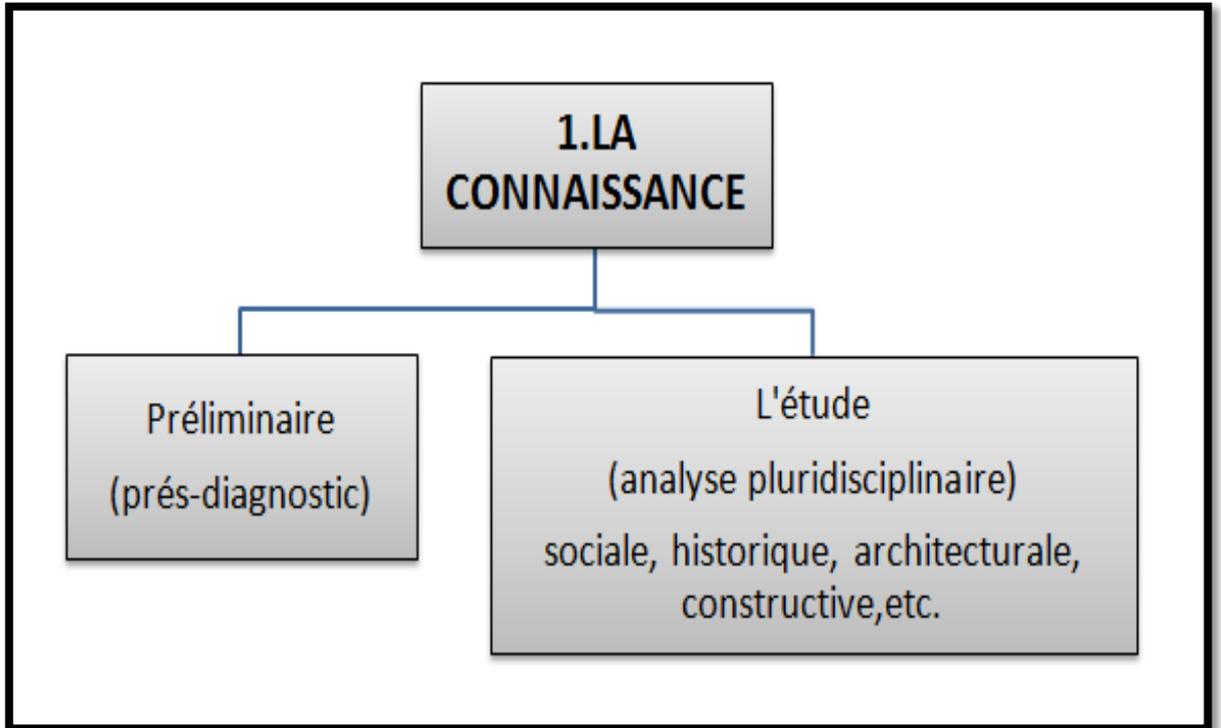
Au cours de cette étape, les inspections périodiques prennent une importance toute particulière, étant donné qu'elles permettent de détecter les déficits ou les nouveaux besoins avant que le bâtiment ne recommence à se dégrader.

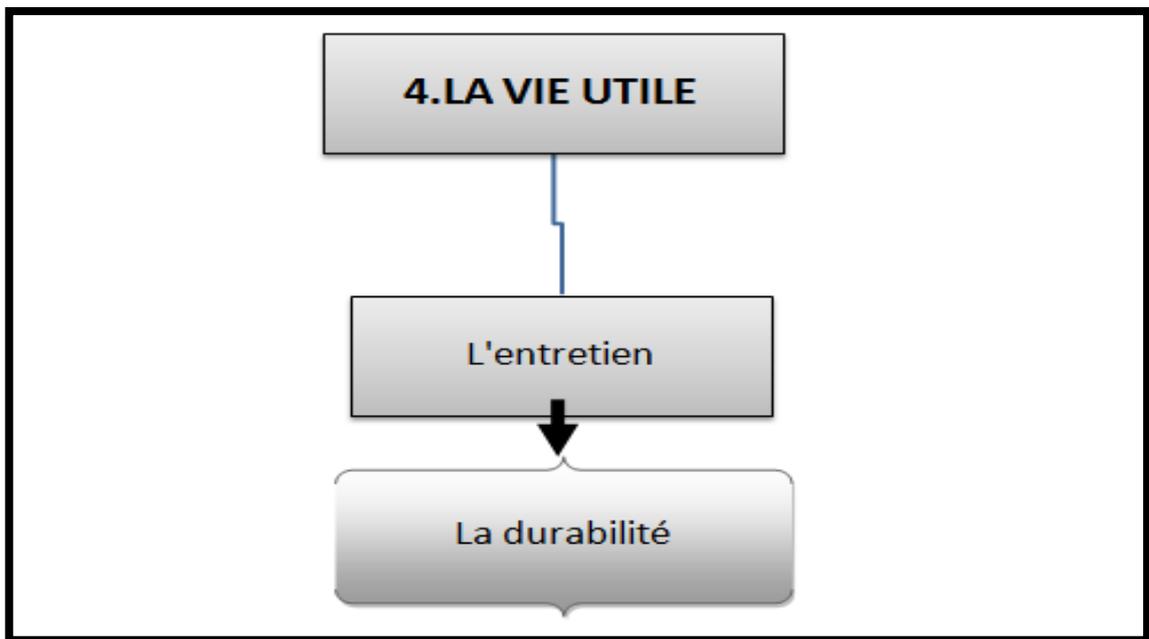
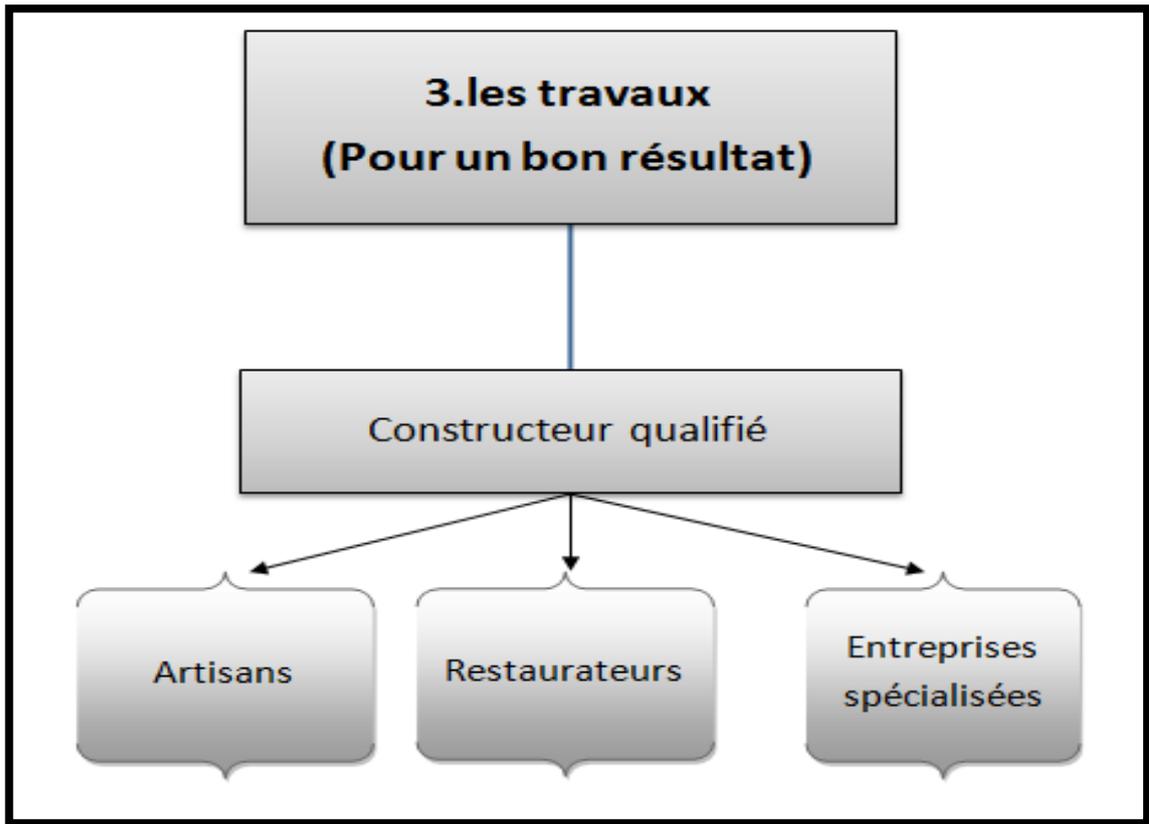
Fig.03: Réhabilitation de bâtiments



Source : L'auteur a basé la Méthode RéhabiMed d'Architecture Traditionnelle Méditerranéenne II. Réhabilitation Bâtiments.

Fig.04: Les étapes du processus de réhabilitation bâtiment





Source : L'auteur a base de la Méthode RéhabiMed d'Architecture Traditionnelle Méditerranéenne II. Réhabilitation Bâtiments.

Conclusion

Après avoir abordé l'aspect théorique de la réhabilitation urbaine dans ce chapitre, on peut conclure que c'est une opération complexe qui demande beaucoup de réflexions pour une bonne stratégie d'intervention. La collaboration des différents acteurs impliqués dans le processus de réhabilitation est indispensable pour l'aboutissement à une réussite.

Toutes les phases du processus (de la décision politique jusqu'au détail technique) ont le même degré d'importance, et la négligence de l'une d'elle peut aboutir à l'échec.

Cette partie théorique sera notre base d'analyse de l'opération de réhabilitation effectuée dans notre cas d'étude.

CHAPITRE 02 : la réhabilitation des centres anciens (cas de Marseille et de Constantine)

Introduction

Le concept de la réhabilitation des centres anciens est apparu dans les années 70 en réaction à la démolition des quartiers insalubres des centres villes de l'Europe, il est adopté ensuite par d'autres pays ayant un patrimoine architectural, historique important.

La réhabilitation des centres anciens est une solution de sauvegarde et de mise en valeur de ces derniers.

On prend l'exemple de la ville de Marseille (la rue de la République plus précisément) et de Constantine (le vieux roché), pour suivre les dispositifs de sauvegarde et de réhabilitation attribués à chacune d'entre elles et évalué les résultats.

I. Cas de Marseille

1. Présentation de la ville

Marseille constitue la deuxième commune de France, se situe au Sud-est, chef-lieu du département des Bouches-du-Rhône et de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Carte.01: La situation de Marseille



Source : <https://www.google.fr/maps> modifié par l'auteur

Au XIX^e siècle, la ville a subi trois logiques et formes d'aménagement qui vont changer radicalement le paysage marseillais. D'abord de grandes infrastructures (le chemin de fer, la gare, et les bassins portuaires), une grille de monuments institutionnels, religieux et culturels, et de nouvelles voies importantes, que complète la corniche de bord de mer ; ou la rue Impériale (actuelle rue de la République), seule véritable percée haussmannienne d'envergure à Marseille¹⁶. Ces trente dernières années cette percée a bénéficié des projets de réhabilitation.

2. Mesures prise pour la sauvegarde et la mise en valeur de la ville

Les premières politiques de réhabilitation était dans les années soixante dix. Mais le coût élevé de la rénovation urbaine a poussé la ville de se tourner vers le secteur privé pour poursuivre la requalification du centre ancien par les opérations de réhabilitation du vieux bâti, en tenant compte de la valeur symbolique et patrimoniale du centre.

Les politiques de réhabilitation s'intègrent toutes dans une stratégie de revalorisation de l'image de la ville, pour aboutir à une attractivité à la fois culturelle (valorisation du patrimoine) et économique (relancer le marché immobilier et attirer les activités : tourisme, culture et commerces).

Ce grand projet de réhabilitation de la ville s'est fixé pour objectifs :

- d'enrayer l'abandon progressif du centre par ses habitants (notamment par les couches les plus aisées de la population) et par ses activités.
- de remédier à sa paupérisation sociale et à sa dégradation physique en produisant une transformation visible des secteurs les plus dégradés du centre historique.

À partir de 1995 la ville se dote d'une stratégie plus clairement définie à travers le projet « Centre Ville » afin d'accompagner la réalisation du projet structurant Euro-méditerranéen.

- Euro-méditerranéen est la plus grande opération de rénovation urbaine d'Europe du Sud, engage la réhabilitation d'un périmètre de 480 hectares au cœur de la métropole marseillaise, entre le port de commerce, le Vieux-Port et la gare dont la rue de la république fait partie.

Cette opération est dotée d'un statut d'Opération d'Intérêt National. Elle a été engagée en 1995 par l'Etat, la ville de Marseille, la Communauté Urbaine Marseille Provence

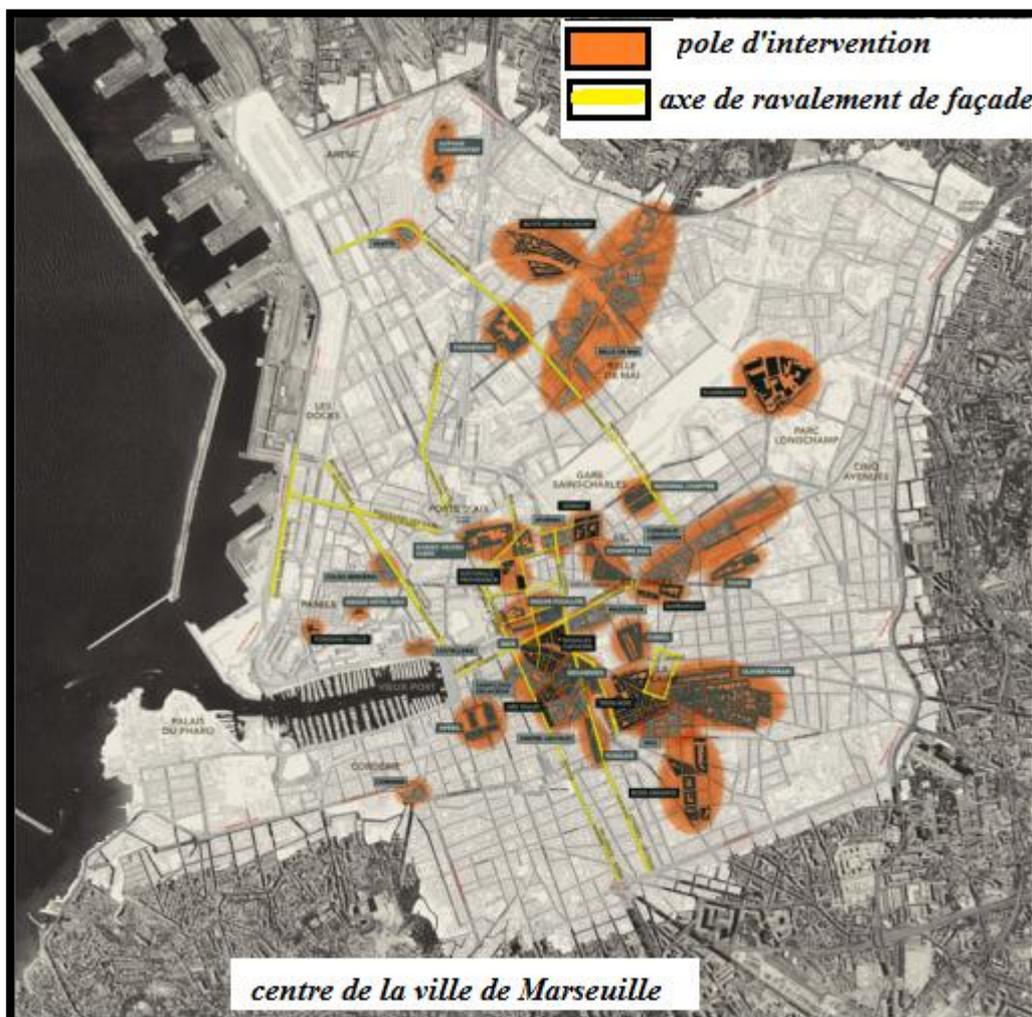
¹⁶ <http://www.lexpress.fr/region/marseille-une-ville-duale-entre-mer-et-campagne>

Métropole, la Région Provence Alpes Côte d'Azur et le Conseil Général des Bouches du Rhône. Elle bénéficie de l'aide des fonds européens.

Ce n'est pas seulement une opération de réaménagement mais aussi de développement économique, social et culturel, Euro-méditerranéen est un accélérateur de l'attractivité et du rayonnement de la métropole marseillaise entre l'Europe et la Méditerranée.

Euro-méditerranéen construit une nouvelle « ville sur la ville », dans le respect des grands principes du développement durable : un équilibre entre équité sociale, croissance économique et respect de l'environnement. Des travaux de construction ou de réhabilitation¹⁷. Cette opération est à intérêt national elle est programmée à long terme. Son but est de réussir là où autres procédures d'intervention ont échoué.

carte.02: Opération Grand Centre Ville



Source : document Opération Grand Centre Ville concertation publique 2011 modifié par l'auteur

¹⁷ <http://www.euromediterranee.fr/quartiers/presentation>.

3. Les travaux de réhabilitation de la rue de la république

Le choix de cette artère haussmannienne de la ville de Marseille, est justifié par rapport à notre cas d'étude similaire (la rue Ben Mhidi une artère haussmannienne à Constantine).

Fig.05: La rue de la république.



Source : <http://www.euromediterranee.fr/quartiers/rue-de-la-republique.html>

La rue de la République s'étend sur 1,5 km. Il s'agit d'un ensemble unique de bâtiments de style haussmannien construit dans les années 1860 qui totalise 125 immeubles et 133 000 m² composé aussi bien de logements, de bureaux et de surfaces commerciales.

A partir de la fin des années quatre-vingt dix, les pouvoirs publics ont fait le constat que la rue de la République a connu un processus long et continu de dégradation.

La rue présente plusieurs particularités qui sont liées à son patrimoine et à son vécu. Ces dernières lui confèrent une richesse sociale et patrimoniale, qui constitue des contraintes que les pouvoirs publics devront prendre en compte dans la définition d'un projet de requalification.

La rue de la République a été intégré dans deux projets d'aménagements, le projet « centre ville » à partir de 1995 ; et le projet « Euro-méditerranéen ».

a. Le projet centre ville¹⁸

L'intervention sur la rue est axée sur la revalorisation du patrimoine existant, pour faire revenir la population et les activités perdues a cause de la dégradation de la rue et cela par :

- une accélération du processus de réhabilitation des logements.
- la création d'équipements de proximité
- la rénovation des espaces publics
- le développement de l'activité commerciale
- et l'amélioration de la vie quotidienne avec, notamment, la construction de parkings de proximité et la définition d'un Contrat Local de Sécurité.

La réhabilitation prend un caractère plus impératif, une OPAH (*opération programmée d'amélioration de l'habitat*) « Centre-ville » est créée en février 1995 qui prend le relais de l'OPAH (1991-1994), elle est poursuivie d'une autre opération OPAH « Centre-ville II », (2002- 2006). Qui engage :

- Des travaux extérieurs de remise en état des façades, de ravalement, planchers, charpentes, réfection de toitures, mises hors d'eau, assainissement, raccordement aux réseaux

¹⁸ CHAUMONT HAMIDA Léa. D'AGUANNO Eugénie. GERVAIS Laurence. GUIBERT Patricia. PREZIOSI Emma. La rue de la République, entre logiques publiques et intérêts privés : Quelle place pour les habitants ? Séminaire de terrain Juin 2004

- Travaux intérieurs de remise aux normes, d'équipement, d'amélioration du confort.
- Réhabilitation de logements vacants, des travaux d'accessibilité pour les personnes âgées
Ou pour les personnes handicapées¹⁹.

Fig.06: Ravalement de façades la rue de la république à Marseille



Source : <http://www.euromediterranee.fr/quartiers/rue-de-la-republique.html>

b. Le projet Euroméditerranée

Il s'agit d'une véritable action coordonnée et concertée appelée en termes officiels « stratégie urbaine et architecturale pour servir des ambitions économiques, sociales et culturelles »²⁰. C'est un projet à une stratégie globale, Euro-méditerranéen renouvelle la

¹⁹ Salvatore CONDRO. Adeus groupe reflex Logement et Habitat sur le territoire de la Ville de Marseille hypotheses.org consulté le 13.02.2017.

²⁰ CHAUMONT HAMIDA Léa. D'AGUANNO Eugénie. GERVAIS Laurence. GUIBERT Patricia. PREZIOSI Emma. La rue de la République, entre logiques publiques et intérêts privés : Quelle place pour les habitants ? Séminaire de terrain Juin 2004

notion d'opération d'aménagement en intégrant développement économique, culture, formation, et ambition de politique de la ville.

La rue de la République constitue une opération à part, dans le projet Euro-méditerranéen. Cette grande artère résidentielle et commerciale fait partie de la plus grande opération de réhabilitation urbaine de France.

- ✓ En 2010 les propriétaires privés de la rue, *la Ville de Marseille et Euro-méditerranéen* ont signé une *Charte de partenariat relative au projet Rue de la République*, pour l'achèvement de la réhabilitation sur cette artère pour 2013, année où Marseille sera Capitale Européenne de la culture.
- ✓ La totalité de la rue a été embellie de façade avec l'élargissement des trottoirs, la plantation de 200 arbres et l'installation d'un nouveau mobilier urbain.
- ✓ Le ravalement des façades a été effectué dans le strict respect des préconisations des monuments historiques avec un soin tout particulier apporté à la restauration à l'authentique des façades haussmanniennes.
- ✓ Situé à proximité de stations des deux lignes de métro, la rue de la République a vu sa desserte améliorée depuis juillet 2007 par la mise en service de la ligne de tramway la Brancarde - Euro méditerranée Gantes.
- ✓ Des parkings ont été réalisés et 120 000 m² de surfaces commerciales sont remises à neuf.
- ✓ De grandes enseignes nationales et internationales sont aujourd'hui installées à la rue de la République.
- ✓ La rue de la République a fait l'objet d'une autre Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H) portant sur 5200 logements²¹.

En résumé la rue a fait l'objet d'enchaînement des programmes de réhabilitation qui se complètent pour arriver à son état actuel, le projet Euro-méditerranéen et un projet durable(1995-2020)ce qui est nécessaire pour la réussite de la réhabilitation.

Malgré tous ces dispositifs l'opération de réhabilitation de la rue de la république a abouti à l'échec social et économique contrairement aux attentes car le pris très élevé des logements et des commerces après réhabilitation a fait fuir les habitants, les locataires, et les acheteurs.

²¹ La réhabilitation de la rue de la République terminée pour 2013. <http://www.euromediterranee.fr>

II. Cas de la ville de Constantine

1. Présentation et historique de la ville

Constantine se situe en plein centre de l'est Algérien, précisément à 431 km de la capitale Alger le centre ville s'étend sur un magiétieu roché à 649 mètre d'altitude. qui se situ entre la partie Est et la partie Ouest de la ville, et qui est séparé par les gorges du Rummel. Le roché est relié avec la partie Est par quatre ponts : pont sidi m'cide pont sidi Rachad pont mellah Slimane et le pont del kantra.

carte.03: Situation de la ville de Constantine



Source : <https://www.google.fr/maps> modifié par l'auteur

Sa géographie unique et son emplacement stratégique à fait de la ville un lieu d'occupation par plusieurs peuples et plusieurs civilisations. Berbère, phéniciens, numidiens, Romains, byzantins, arabes, automans et français.

■ La période d'occupation française (1837-1962)

Comme la plupart des villes algériennes les colons s'installaient au centre ancien de la ville par l'implantation des militaires, à Constantine ces derniers occupaient la Casbah la partie la plus haute du rocher occupée auparavant par les Autommuns.

En 1944 avec l'avènement de l'administration civile, la ville passe aux droits communs et se divise en deux parties, un quartier européen et un quartier indigène.

Cette volonté de créer le quartier européen pousse les colons à percer trois nouvelles rues traversant le rocher et aboutissant à la place de la Brèche.

- ✓ La rue Damrémont (rue Abdallah Bouhroum) qui relie la place de la Brèche à la Casbah. C'est une géométrisation d'un ancien tracé (qui s'insère dans le cadre des plans d'alignement et de réserve), dans le but de contrôler la ville par la liaison de la caserne à la place de la brèche.
- ✓ La rue de France, appelée plus tard rue du sergent Atlan, forme un long ruban de constructions européennes qui traverse l'îlot musulman. Elle assure la liaison entre l'ex boulevard de l'est, boulevard de Belgique plus tard et la rue Thiers et l'ex halle aux grains. (rue Didouche Mourad).
- ✓ La rue impériale (rue Ben Mhidi) la plus large des percées de Constantine quand va la présenter après dans notre cas d'étude.

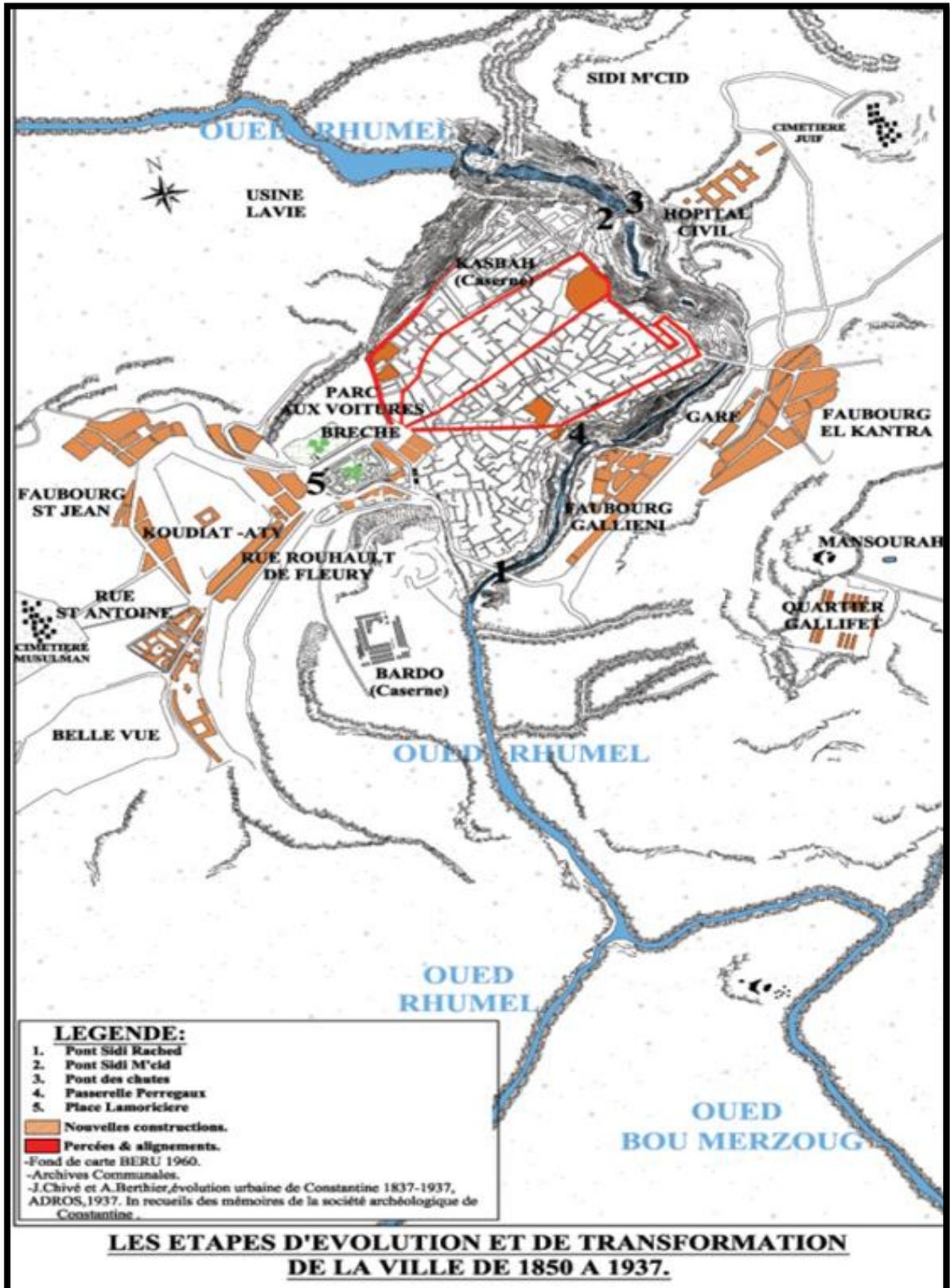
Le tracé de chaque rue est accompagné par la construction des immeubles européens de style néoclassique. Ces opérations de percements ont généré :

- Un urbanisme de rue et de façade
- La destruction de quelques îlots traditionnels
- Des îlots de forme géométrique irrégulière, îlots de récupération

Après ces grandes percées, sont venus les travaux d'alignement et de nivellement en 1877 des quartiers arabes, une sorte de réglementation du cadre bâti et des voies de circulation²².

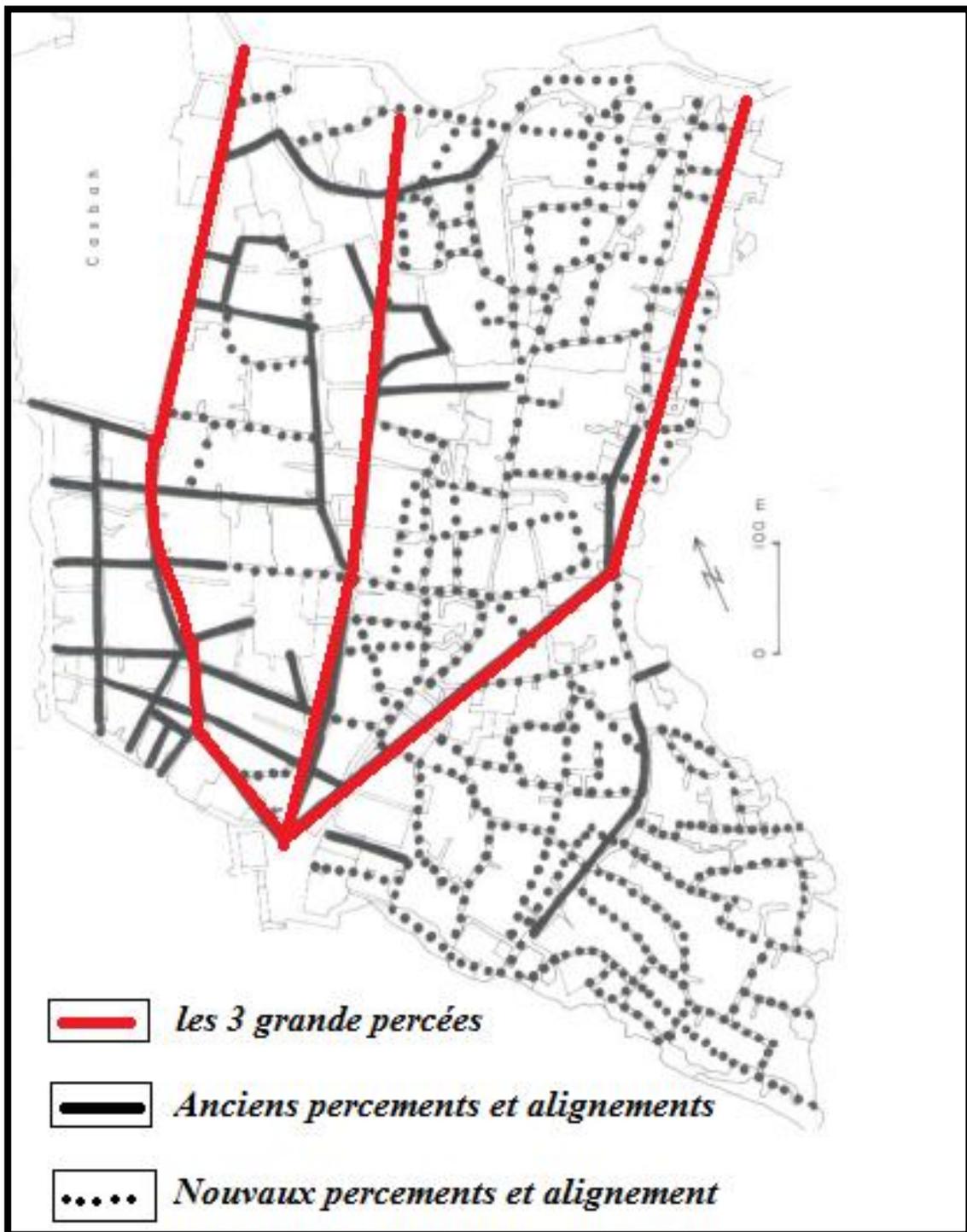
²² BOUFENARA Karima mémoire de magistère. LA REHABILITATION COMME PROCESSUS DU PROJET URBAIN CAS DE CONSTANTINE 2008.

Fig.07: Les percées haussmanniennes de la ville de Constantine



Source : PPSMVSS vieille ville de Constantine phase03 : rédaction finale rapport de présentation, octobre 2012 p41.

Fig.08: Constantine plan d'alignement et de nivellement 1877



Source : l'auteur sur fond de carte travaux Badia -BELABED Sahraoui

Aujourd'hui les trois percées haussmanniennes sont les plus importantes de la ville de Constantine vue leurs caractère résidentiel et commercial, et fond parti du parc immobilier patrimonial de la ville.

2. Les études et les projets antérieurs effectués sur la vieille ville de Constantine²³

La vieille ville de Constantine a toujours posé un problème d'aménagement vu la complexité du site et la diversité de style de construction.

- ✓ **1975**, une préoccupation nouvelle apparaît vis à vis du Rocher, mais posée en termes de « zone à rénover » par le PUD. A titre conservatoire, le bureau d'études communal a bloqué les permis de construire.

- ✓ **1978 – 1979**, le Rocher n'est alors que l'objet de débats qui gravitent autour de trois axes:
 - garder les activités
 - préserver l'héritage
 - détruire et construire autre chose

- ✓ **1982**, le Wali en place envisageait la construction des tours sur le Rocher. Mais l'actualisation du PUD par le CNERU, repose le problème de la médina en terme de rénovation, s'attachant à la préservation des monuments classés et insiste sur le caractère exceptionnel du site, lui aussi classé, ainsi que les gorges du Rhumel. Donc les recommandations du PUD 1982 se résument à quelques diagnostics, mais aucune proposition concrète ne fût formulée, Le PUD prévoit La décongestion de l'ancien centre par :
 - Le déplacement de quelques fonctions.
 - La diminution de la densité d'habitat.
 - Restreindre la circulation mécanique. Le PUD a produit certes, un affaiblissement des pressions exercées sur le Rocher, mais il peut conduire à la dégradation de ce dernier au point de vue fonctionnel.

²³ PPSMVSS de la vieille ville de Constantine rapport de présentation octobre 2012 p12-15

Fig.09: Les projets de construction des tours sur le Rocher



Source : <http://www.constantine-hier-aujourd'hui.fr>

- ✓ **1984**, l'instruction présidentielle (N° 13 de 1984) impliquant une nouvelle conception de l'aménagement urbain, où la ville est considérée globalement et où la restructuration des espaces périphériques, rénovation des quartiers centraux et revalorisation du patrimoine sont des axes clés.

Celle-ci est très vite suivie par la création d'un périmètre de rénovation dans la ville au lieu dit « le Rocher » et le bureau d'urbanisme de Constantine URBACO a été chargé par l'A.P.C d'une restructuration et rénovation du centre-ville.

L'étude s'est efforcée de conserver le cachet original du rocher, en pensant à la préservation du patrimoine bâti.

Mais le ministère de l'urbanisme, de la construction et de l'habitat, à l'époque, avait exigé l'étude de faisabilité au bureau d'étude avant de se prononcer sur quoi que ce soit, ce qui a impliqué des propositions détaillées de la part de ce dernier qui n'étaient pas prévues dans le budget, le refus de L'URBACO ne s'est pas fait attendre suite à ce problème financier,

- ✓ D'autres études se succédèrent à cette dernière en 1988, en 1993 et en 1996, sans un réel aboutissement.

- ✓ **1988**, il y a eu le découpage de la ville en 08 arrondissements où la polarisation du centre n'a pas été prise en considération. Le nouveau Wali réitère le projet « Médina ». C'est ainsi que deux commissions interdisciplinaires se sont constituées. La commission culturelle avait un double objectif :
 - choisir les monuments qui présentent un intérêt historique et artistique, une liste de 127 édifices a été présentée ;
 - préciser et délimiter les quartiers à intervention urgente. La commission technique devait sur la base des propositions de la première commission et celles de l'URBACO passer à l'intervention.

L'APC de Constantine a installé une cellule de préservation du Rocher. La direction des infrastructures et de l'équipement commande au BEIS deux études de rénovation concernant les quartiers Souika et Charaâ (l'étude de Charaâ est achevée depuis 1989 mais la réalisation du projet reste bloquée pour cause financière.

- ✓ **1992**, une instance de classement est ouverte en vue de classer la médina comme site historique (cf. J.O N°22, 22 mars 1992).
- ✓ **1993**, dans le cadre d'une convention APC – IAU, l'étude de la résorption de l'habitat précaire, bidonvilles et vieille ville, a été confiée à l'institut d'architecture et d'urbanisme de Constantine. Cette étude proposait une dédensification des maisons en bon et moyen état de la basse Souika, l'évacuation des maisons vétustes et le nettoyage des espaces vides de cette même unité spatiale.
- ✓ **1995** la constitution d'une ligue qui avait pour tâche le classement de la médina à un niveau international.
 - Un dossier d'appel d'offre, concernant les travaux de nettoyage de la vieille ville est réalisé par la SEAU. Il visait à court terme l'amélioration des conditions d'habitabilité arrêter les dégradations massives et préparer les terrains vides pour une urbanisation ; future. Une opération d'inscription de 53 bâtisses vétustes de la basse Souika devant être réhabilitées est à l'étude par la DUCH.

Le PDAU épouse la même démarche suivie par le PUD pour le fonctionnement du groupement d'urbanisme de Constantine et donc les mêmes implications sur le centre. Pour le centre historique que constitue le vieux rocher, il propose la dédensification et la

rénovation des tissus urbains à court terme. Il autorise entre autres les constructions d'habitations et leurs annexes, les constructions à usage commercial et de service.

- ✓ **1996**, A.D.L (Agence nationale de l'amélioration et du développement du logement) relance et encadre le projet de rénovation des quartiers de la vieille ville. Suite aux différentes concentrations avec les services publics, les collectivités locales et les associations, elle propose le lancement de deux opérations d'aménagement et d'investissement pour un programme d'habitat et d'équipement sur deux îlots (l'îlot Grand et Souika ou terrain vague appelé projet intégré. Il propose la désignation d'opérateur unique chargé de la réalisation et de la coordination des actions : montage financier, aménagement, destruction, reconstruction, règlement.

- ✓ **2003**, la création d'une cellule chargée de la mise en œuvre des opérations de sauvegarde, de réhabilitation et de gestion urbaine de la vieille ville de Constantine.

- ✓ **2003**, Le Master plan
Le Master plan est une étude faite dans le cadre d'un partenariat entre l'Algérie et l'Italie. Ses objectifs essentiels étaient de donner un élan majeur au patrimoine historique et culturel, de maintenir certains traits fondamentaux du tissu social et économique, et en même temps d'intégrer les innovations techniques dans cette perspective de sauvegarde et de mise en valeur. Mais il n'a jamais été traduit sur le terrain.

- ✓ **2005**, Le Rocher de Constantine, classé secteur sauvegardé ²⁴(cf. Annexe01)
Le secteur sauvegardé de « vieille ville » est délimité, comme suit :
 - nord, nord-est et est : les gorges du Rummel ;
 - nord-ouest et ouest : escarpements rocheux ;
 - sud-ouest : centre culturel Mohamed Laïd El Khalifa situé à la Place du 1er Novembre 1954 ;
 - sud : quartier Bardo.Il s'étend sur une surface approximative de 85 ha

²⁴ Décret 05-208 du 04/06/2005

- ✓ **2006**, Le projet « Mellah Slimane » est un projet de réhabilitation concrète, plus qu'une étude. Depuis son initiation par la wilaya de Constantine en 2005, ce projet est passé par les principales étapes suivantes :
 - Réhabilitation des VRD
 - Réfection du pavage de la rue
 - Réhabilitation des constructions donnant sur les deux accès de la rue, la place Bab El Jabbia et la place Ladjabia.
 - Réhabilitation de constructions donnant sur le parcours de la rue. Six maisons ont été désignées à cet effet sur la base de différents critères, dont la typologie, la valeur architecturale, la valeur historique, l'état de dégradation, le statut juridique, etc.

- ✓ Le projet de la réhabilitation de la rue Mellah Slimane était le projet déclencheur d'une réflexion pour d'autres secteurs concernés par la réhabilitation, est a constaté l'obligation d'instaurer une nouvelle culture auprès tous les acteurs concernés, basée sur la sensibilisation, la conviction et la responsabilisation.

✓ **2007**, le PPSMVSS

Depuis 2003 l'état a instauré de nouvelles politiques concernant la maîtrise d'œuvre des biens culturels immobiliers protégés²⁵, et a fixé les modalités d'établissement du plan permanent de sauvegarde²⁶. (cf. Annexe 01)

Il a été entamé sur la base d'un appel d'offres lancé par la direction de la culture de la wilaya de Constantine en octobre 2007.

Les phases et les objectifs du PPSMVSS

Phase 01 : Diagnostic et mesures d'urgence

Réalisé sur la base d'investigations sur site menées par une équipe du BET chargée de l'élaboration du PPSMVSS de la vieille ville de Constantine, ce diagnostic met en évidence principalement, l'état de conservation du bâti et des réseaux, identifie les pathologies existantes, fixe les causes de dégradation et permet d'élaborer le projet des mesures d'urgence.

²⁵ Décret 03-322 du 05/10/2003.

²⁶ Decret 03-324 du 05/10/2003

Phase 2 : Etude historique et typologique et avant- projet du PPSMVSS

Cette phase est basée, essentiellement, sur une lecture approfondie du tissu ancien qui compose le secteur sauvegardé. Elle passe par 3 étapes

- L'analyse : du développement urbanistique à travers le processus historique et typologique.

Il fait ressortir les points forts et les insuffisances ou les erreurs survenues tout le long du processus d'urbanisation.

Pour pouvoir à la fin, dégager des orientations en matière de : Réhabilitation, Restauration, Mise en valeur des biens culturels protégés.

-L'avant- projet du PPSMVSS découlera ainsi de la superposition des résultats du diagnostic (phase 01) sur les données historiques et d'en étudier l'évolution à travers le temps, pour dégager des schémas d'aménagements basés une perspective de mise en valeur globale du secteur, et dans le but de répondre aux attentes des différents acteurs de la ville et principalement la population locale.

Phase 03 : Règlement du PPSMVSS

Une fois ces schémas d'aménagement adoptés, le règlement consistera à énoncer :

- Les règles d'utilisation des sols et les servitudes

- Les différentes opérations envisagées sur le cadre bâti dans le cadre de l'intervention dans le secteur sauvegardé: restauration, réhabilitation, reconstruction ,etc.

- Les normes quant aux matériaux à utiliser et ceux à proscrire, aux hauteurs à respecter, à la façade urbaine, etc.

Le PPSMVSS de Constantine est un manuel pour toute intervention sur le site sauvegardé.

Il a été approuvé par Arrêté interministériel du 4 mai 2014, portant approbation du plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de « la vieille ville de Constantine ».JO N° 32 du 12 juin 2014, Page 26.

✓ Carte 04 : l'état de conservation du cadre bâti du rocher.

Conclusion

La réhabilitation des centre ancien est très délicate elle demande beaucoup de moyen humain et physique et une concertation des différents acteurs.

Pour Marseille, la bonne stratégie et l'enchaînement des programmes en faveur de la sauvegarde de la ville ont aboutis à développement de l'état dégradé de la ville, et les projets a long termes et durable apporteront que Des bien faits.

Pour Constantine le va et vient pendant des années entre deux politique, rénovation ou conservation du centre ancien a mené la ville à un stade très avancé de dégradation, est les mesures prise jusqu'à présent pour la sauvegardes de la ville ne sont pas suffisante pour le meilleur de cette ville historique.

CHAPITRE 03 : Analyse de l'opération « étude et réhabilitation du parc immobilier (434 bâtiments) à travers les accès et axes protocolaires de Constantine »

Introduction

Vue les résultats visiblement défailants de l'opération « étude et réhabilitation du parc immobilier (434 bâtiments) à travers les accès et axes protocolaires de Constantine » effectué en 2014 pour l'inauguration de l'évènement « Constantine capitale de la culture arabe 2015 » et pour déterminer les causes de l'échec de cette intervention, on va établir une analyse globale en suivant le processus recommandé de la réhabilitation à travers le cas d'étude -La rue Ben Mhidi-

I. Présentation du cas d'étude

Le cas d'étude choisis est la rue Ben Midi à Constantine c'est une voie de circulation à sens unique (720 m de longueur, 12 m de largeur), bordée d'immeuble à différents usages (habitat, commerce et services). Elle assure la liaison entre le pied du Kudirat au Sud, et la gare ferroviaire au Nord Est. C'est une percée haussmannienne réalisée entre 1868 et 1870, en plein milieu du quartier musulman. Elle sera appelée la rue Impériale, puis la rue Nationale, et actuellement la rue Ben Mhidi.

Fig.10: Des perspectives de la rue Ben Mhidi à l'époque coloniale



Source :<http://adcha-cartes-postales-constantine.blogspot.com> consulté le 03/05/2017

1. Situation de la rue

La rue se situe au centre ancien de la ville de Constantine, elle traverse le roché et assure la liaison avec l'autre partie de la ville par le pont Bab Elkantra a l'Est, la passerelle Mellah Slimen au Sud Est, et elle donne sur la place du 1^{er} Novembre au Sud Ouest.

Carte.05: Situation de la rue Ben Mhidi

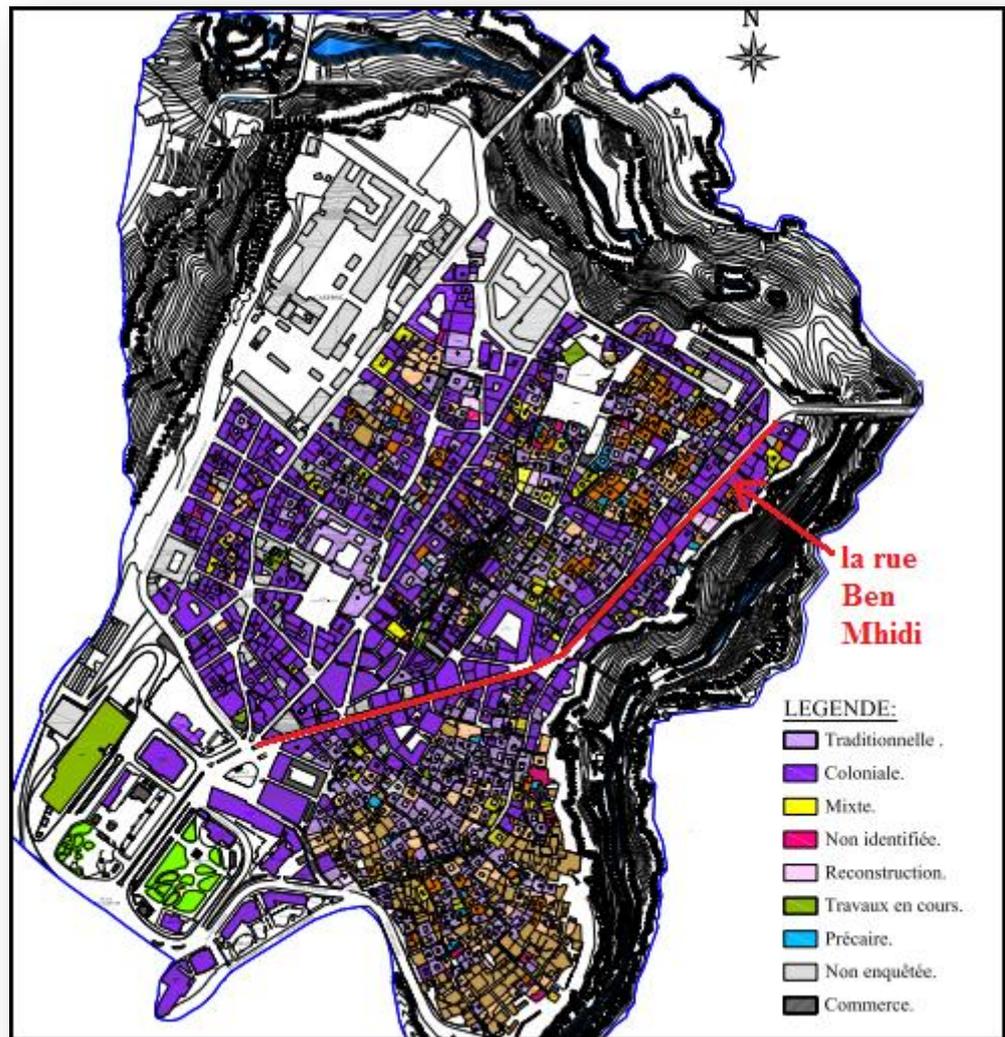


Source : l'auteur sur fond de carte Google Earth 2017

2. Le cadre bâti de la rue

Les constructions de la rue sont de style colonial du 19^{ème} siècle, La rues produit un effet monumental. Le néo-classique se caractérise par les plans d'alignement et les façades ordonnancées. La façade s'organise autour de lignes horizontales fortes qui se poursuivent souvent d'un immeuble à l'autre : balcons, corniches, alignement parfait des façades sans retraits ni saillies importantes.

Carte.06: Typologie de bâti



Source : PPSMVSS de Constantine édition finale 2012 modifier par l'auteur

❖ Caractéristique des façades de style néo-classique

Le style néo classique appelé aussi style haussmannien dont l'élément primordial c'est la façade qui est ornée d'un décor très riche, l'immeuble de ce type se compose en général de la manière suivante :

- Un Rez-de-chaussée haut de plafond pouvant abriter des commerces avec un premier étage pour le logement des magasins ou le stockage des marchandises.
- Deuxième étage « noble », avec balcons et des encadrements de fenêtres plus riches.
- Troisième et quatrième étages plus classiques, avec des encadrements de fenêtre moins riches.
- Dernier étage servant de combles ou d'appartements de service.

Fig.11: Exemple d'une façade de style haussmannien



Source : façades et devantures de la ville de Toulouse .Guide de couleur et matériaux/4

La façade présente une grande richesse en éléments décoratifs : corniches, encorbellements, chapiteaux et colonnes, ferronnerie, grandes ouvertures, portes en bois, etc.

Fig.12: Eléments composants la façade



Source : façades et devantures de la ville de Toulouse .Guide de couleur et matériaux/4

II. Analyse de l'opération de réhabilitation effectuée sur la rue en 2014

1. les travaux de réhabilitation antérieurs²⁷

Les immeubles de la rue ont été dans un état avancé de dégradation, la réhabilitation était nécessaire pour la sauvegarde de ce patrimoine. Mais les décisions ont été tardives, et les opérations de réhabilitation de la rue Ben Mhidi étaient très limitées.

- L'OPGI (office de promotion et de gestion immobilière) a engagé l'an 2000 les toutes premières opérations de réhabilitation du vieux bâti, quelques immeubles de la rue ont été concernés parmi 37 immeubles programmés dans six rues.

Le financement de cette opération est effectué sur le compte spécial N° 302-099 ouvert auprès du trésor de la Wilaya de Constantine.

Le dispositif financier basé sur une participation de l'Etat a concurrence de 60%, les 40 % sont répartis entre les occupants et l'O.P.G.I.

Appart quelques ravalements de façades qui ont été accomplis, toutes les opérations ont été gelées en attendant la mise en place de nouvelles formules par les pouvoirs publics notamment en ce qui concerne le mode de financement car l'ancien n'a pas pu couvrir l'opération de réhabilitation prévue.

- En 2003 une nouvelle formule de financement, ce dernier est pris en charge dans sa totalité par l'Etat sur le nouveau compte spécial 302-114.

Dans le programme la réhabilitation lourde de 41 immeubles soit 292 logements, et ceci pour achever ce qui a été entamé dans la ville (Rue 19 juin 1965, rue Didouche Mourad et rue Larbi Ben Mhidi)

Fig.13: Résultat des travaux de réhabilitation 2003-2010



Source : document OPGI

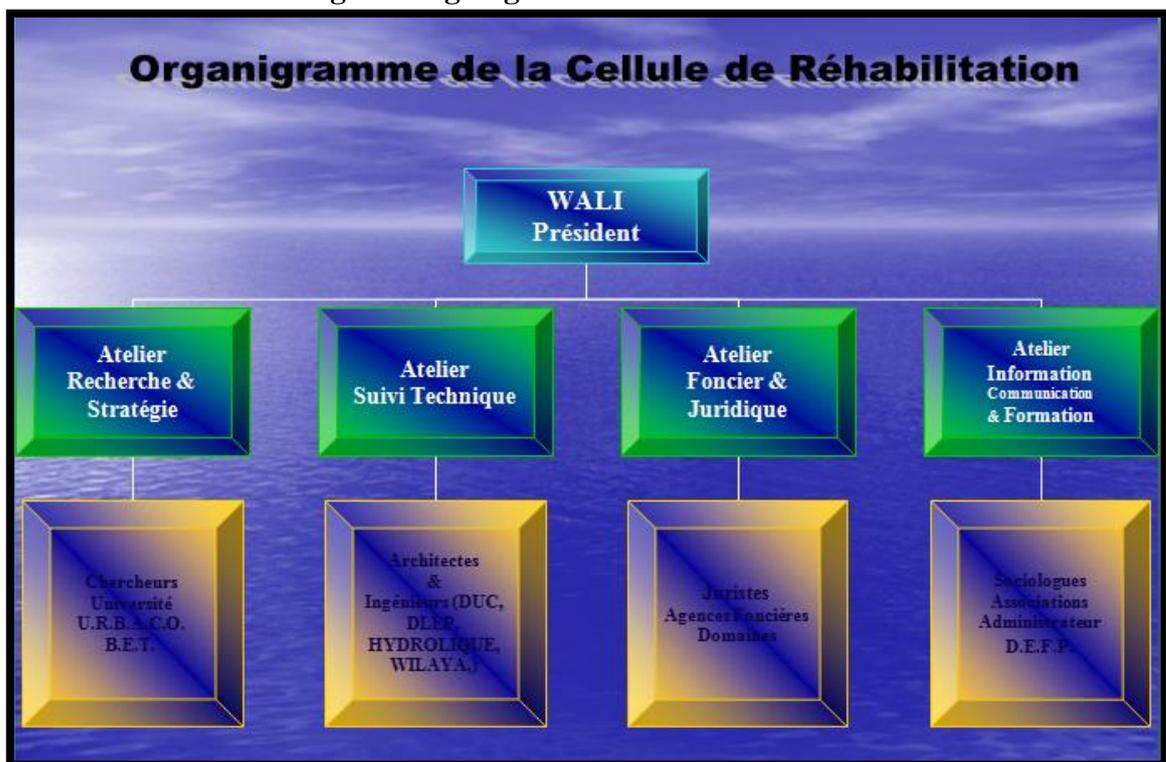
²⁷ Document récupéré par l'enquête avec l'OPGI.

Malgré le nouveau mode de fonctionnement du budget, et les déclarations du nouveau wali de Constantine qui n'a pas caché son intérêt à Préserver et sauvegarder cet héritage «*La réhabilitation ne devrait en aucun cas être sacrifiée par d'autres opérations de relogement ou même de réalisation de nouveaux immeubles* », car il tenait à redonner à Constantine une belle apparence sans occulter son passé historique et patrimonial.²⁸

Les travaux de réhabilitation ont été ponctuels, et le manque de main d'œuvre qualifiée a pénalisé les chantiers.

- En 2003 la création d'une cellule technique chargée de la réhabilitation et la sauvegarde de la vieille ville, une décision prise par monsieur le Wali par arrêté N°23 du 08/01/2003 modifié et complété par arrêté N°1769 du 13/11/2005 et qui regroupe les directions de wilaya, les services publics, les bureaux d'études, les associations.

Fig.14: Organigramme de la cellule de réhabilitation



Source : document OPGI

la cellule a fonctionné avec un seul atelier qui est l'atelier suivi technique qui a été chargé de traitements des dossiers de demande de réhabilitation . Nombre de dossiers de demande de réhabilitation présenté par les occupants du 20 avril 2003 au 29 avril 2008 est de 405 dossiers .

²⁸ La tribune quotidien national d'information publié le 03 novembre 2010.

En fait la prise de conscience du coté des pouvoirs publics de l'intérêt de réhabilitation des façades de cette artère principale de la ville n'a pas signifié une prise en charge efficace.

2. Analyse du processus de L'opération de réhabilitation de la rue Ben Mhidi 2014

L'opération est lancée sous le titre « Étude et réhabilitation du parc immobilier (434 bâtiments) à travers les accès et axes protocolaires de Constantine » dont la rue Ben Mhidi fait partie.

L'opération a aboutie à l'échec, pour arriver à identifier les principales causes de cet échec on va analyser l'opération en projetant le processus suivi dans notre cas d'étude sur celui qu'on a évoqué dans l'approche théorique (les phases de la réhabilitation).

2.1. Phase 1 : le repérage

La ville de Constantine a été l'objet des travaux de réhabilitation depuis 1999, avec son classement site à sauvegarder en 2005 la responsabilité des autorités locales est devenue plus lourde car c'est une confirmation de la nécessité de sauvegarde et de mise en valeur de la ville.

2.2. Phase 2 : la décision politique d'agir

En 2010 une décision de mise à niveau et la modernisation des 4 grandes villes : Alger, Oran, Constantine et Annaba, par la Loi n°10-02 du 16 Rajab 1431 correspondant au 29 juin 2010 portant approbation du Schéma National d'Aménagement du Territoire. (cf. annexe 02)

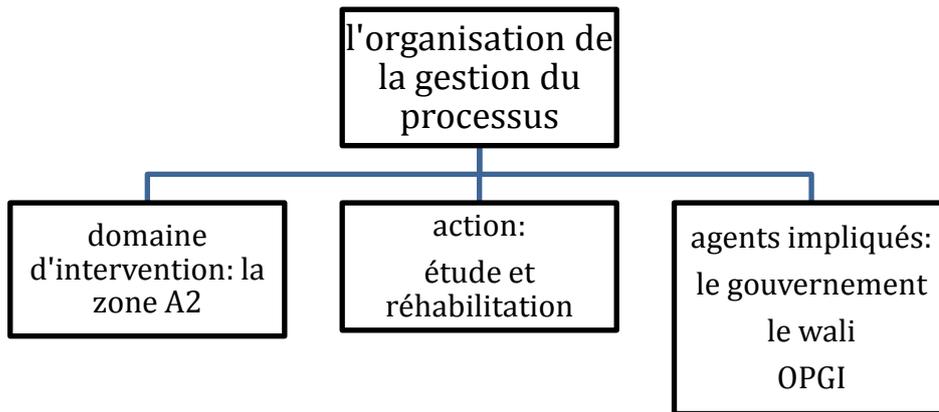
le programme de la politique de la ville s'articule autour des segments suivants:

- la rénovation urbaine.
- le rattrapage et l'intégration des zones urbaines à handicaps.
- la réforme de la gestion et du management urbains.

La ville de Constantine a bénéficié d'un programme de rénovation urbaine, ainsi que des projets de réhabilitation de vieux bâti.

Le PPSMVSS de la ville était le premier pas de la nouvelle politique, il a défini les types d'intervention convenables à chaque zone de la ville.

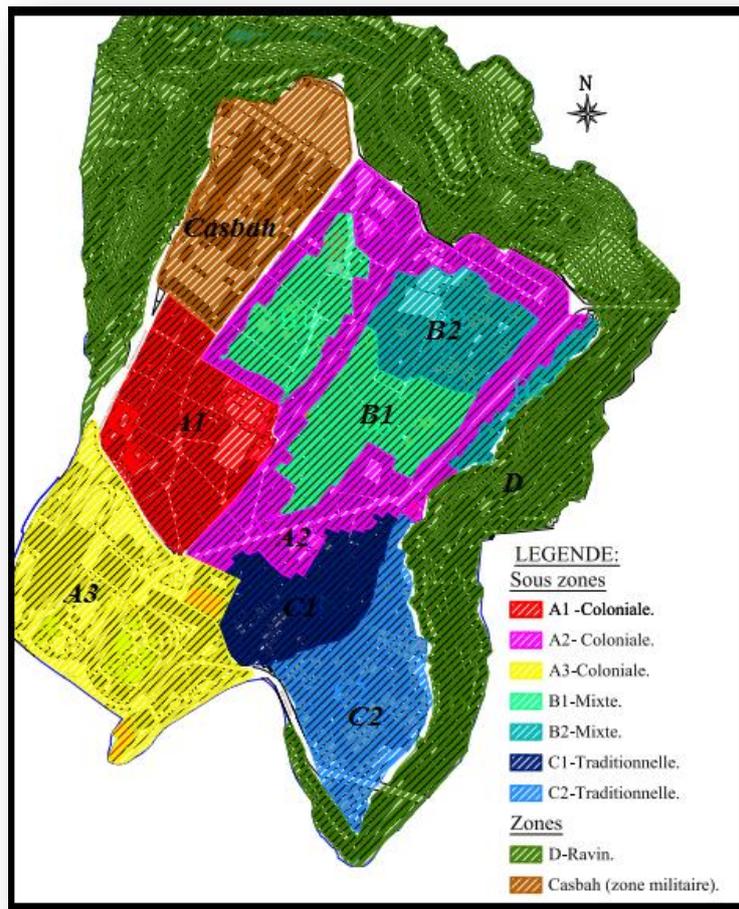
Fig.15: Organigramme de la gestion de processus



Source : l'auteur (Cf. l'enquête)

- ✓ La rue Ben Mhidi fait partie de la sous zone A2 destinée à devenir un pôle résidentiel à valeur pôle commercial de standing.

Carte.07: Découpage en sous zones reglementaires



Source : PPSMVSS de Constantine édition finale 2012 modifier par l'auteur

✓ Les agents impliqués :

En 2012 l'OPGI maitre d'ouvrage, a débuté l'opération et a désigné une société mixte (société civile d'Architectes AQUIDOS ALGERIE) maitre d'œuvre. Des études ont été faites pendant deux ans par la société chargée de ce projet. « Étude et réhabilitation du parc immobilier (434 bâtiments) à travers les accès et axes protocolaires de Constantine »

Décembre 2012 la désignation de Constantine Capitale de la Culture

Arabe 2015

Beaucoup de données ont changé, le ministère de la culture a pris en charge la préparation de la manifestation, Des directives des autorités d'accélérer la cadence des travaux de réhabilitation pour l'inauguration de l'évènement

Le wali : l'autorité locale qui gère l'opération.

Au moment du lancement des travaux (mars 2014), faute budgétaire on a changé le maitre d'ouvrage. L'opération est attribuée à la direction de logement.

DL : une nouvelle institution qui n'a rien avoir avec les opérations de réhabilitation, ni par qualification ni par expérience, le seule critère de ça désignation c'est le budget.

2.3.Phase 3 : l'analyse

Une phase qui exige des études multisectorielles

a.des études sociales :

Qui visent en premier lieu les habitants du site d'intervention.

L'enquête a prouvé que cette étape était sautée ;

-Aucune cellule d'information et de sensibilisation n'était prévue pour l'opération.

-La négligence des besoins et des demandes des habitants malgré que les travaux vont se faire dans leurs logement.

Des erreurs qui vont pénaliser l'opération au moment de passer à l'action.

b.des études urbaines :

Dans cette opération le programme n'était pas à l'échelle urbaine, malgré que ce soit une intervention sur une artère importante qui reflète l'image de la ville.

Concernant les études des bâtiments l'OPGI a fait une passation des études faites au préalable au nouveaux maitre d'ouvrage DL

Ce dernier n'a pas approuvé l'étude et a déclaré dans son compte rendu présenté au directeur de logement de la wilaya de Constantine « nous ne sommes pas en mesure d'accomplir cette mission vu que : cette étude ne se base pas sur des cahiers des charges, ni sur aucun autre document de référence, ce genre d'étude nécessite de constituer une commission élargie plus spécialisée qui pourra par la suite l'approuver » (cf. annexe 03).

Se compte rendu a été refusé, et dans le cadre de l'urgence, et la pression des autorités locales, les travaux ont été lancés sans études.

Le PPSMVSS qui devait être le guide officiel portant toutes les modalités pour les travaux n'a pas été utilisé dans cette intervention.

c.les impératifs légaux :

-un compte d'affectation spéciale n° 302-141 intitulé « Fonds national de préparation et d'organisation de la manifestation Constantine capitale de la culture arabe 2015 » a été dégagé pour la ville.(cf. annexe 04).

-Une incohérence entre les marchés intitulés -réhabilitation bâtiment- et les travaux réalisés -réhabilitation de la façade principale sur rue-.

Fig.16: Incohérence marché - travaux réalisés



Source : L'auteur (photos février 2017)

-Dans l'urgence des contrats gré à gré avec les sociétés de réalisation²⁹ (cf. annexe 5)

- Dû à la spécificité du projet les prérogatives du wali ont été élargies, et il est chargé de donner les réquisitions à la société de réalisation.

²⁹ Article n°7 du marché.

La phase analyse du processus de réhabilitation n'a pas abouti à un diagnostic global de l'état du cadre bâti de la rue Ben Midi.

-L'opération qui a été soumise au mesure d'urgence, un état qui ce contrarie complètement avec le processus long et complexe de la réhabilitation.

- L'absence d'étude sociale et urbaine, dû à la non qualification des différents acteurs (autorité, maitre d'ouvrage, et maitre d'œuvre).

-L'absence de collaboration des différentes institutions (OPGI, DL)

2.4. Phase 4 : réflexion stratégie et durabilité

L'opération« Étude et réhabilitation du parc immobilier (434 bâtiments) à travers les accès et axes protocolaires de Constantine » est devenue une course contre la montre pour embellissement des façades juste pour l'inauguration de la manifestation prévue en avril 2015.

-les délais de garanties après réception provisoire des travaux sont fixés à un an seulement³⁰ (cf. annexe 05)

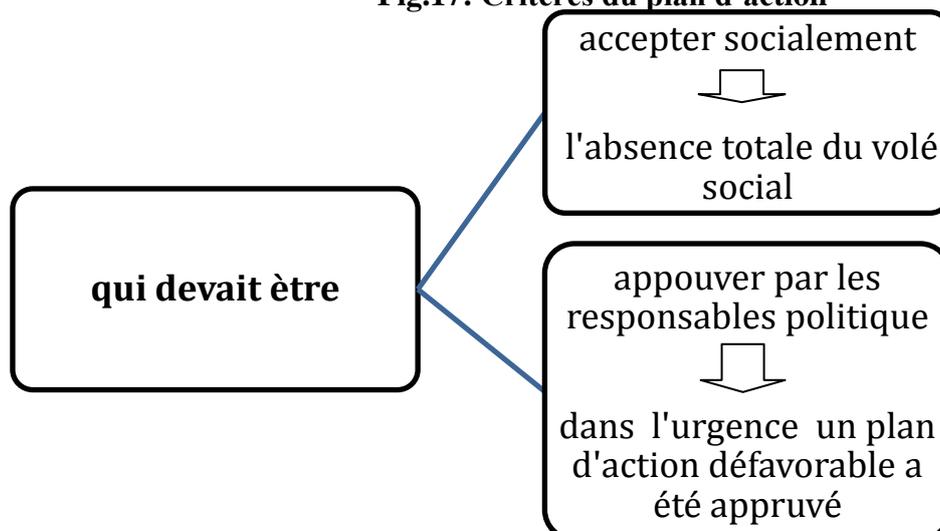
-L'absence de stratégie, a mené à l'anarchie totale dans le déroulement des travaux.

-La notion durabilité n'existait pas dans le processus suivi.

2.5.Phase 5 : plan d'action

Le principal objectif du plan d'action de cette opération était l'achèvement des travaux avant avril 2015 date de l'inauguration de la manifestation.

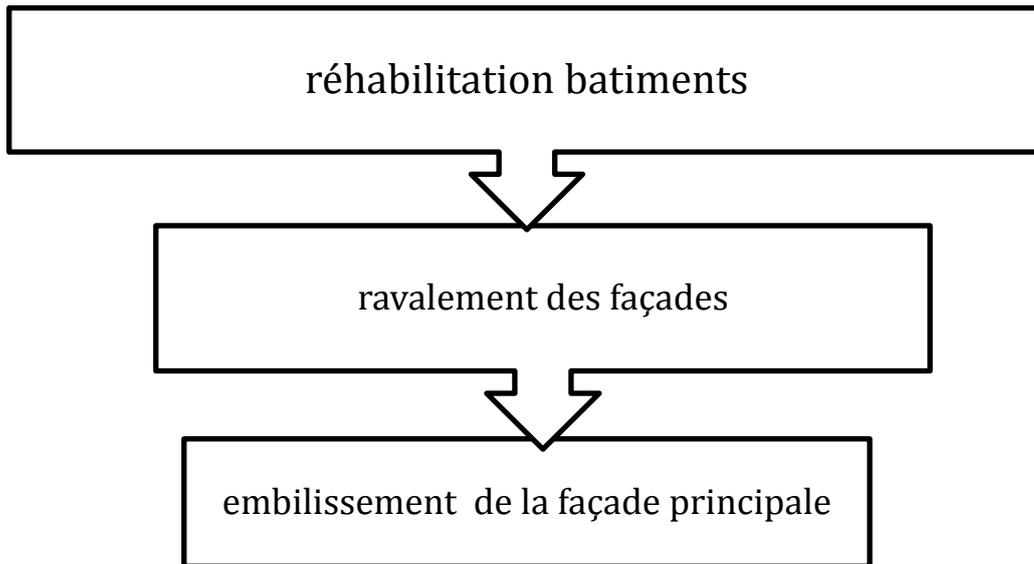
Fig.17: Critères du plan d'action



Source : l'auteur

³⁰ Article n°14.02 du marché.

Fig.18: Sacrifices sur l'intérêt de la réhabilitation des façades.



Source : l'auteur

La cause principale de ces sacrifices c'est facteur temps qui a été un grand facteur de l'échec.

L'opération est menée à des interventions isolées sur chaque bâtiment.

2.6.Phase 6 : L'action (réhabilitation bâtiment)

2.6.1. Les agents du processus

a. L'habitant de la rue

Qui devait être l'âme de l'opération, malgré le décret 05-490 du 22/12/2005 qui exige l'annonce des travaux 90 jours avant (cf. annexe 01), mais la marginalisation de ce dernier était la cause de multiples problèmes d'après les entretiens effectués avec quelques habitants.

- ✓ Du jour au lendemain la rue s'est transformée en un grand chantier.
- ✓ Les anciens habitants de la rue étaient très collaborateurs, car ils voulaient l'amélioration de l'état de leurs habitations tant abandonnées.
- ✓ Les nouveaux habitants logés dans la rue pour des raisons commerciales (propriétaires de boutiques) ont exprimé un refus total des interventions sur la façade de leurs habitations, « On avait affaire parfois à des habitants qui refusaient toute intervention sur leur façade, ils nous ont obligés à intervenir par la force de la loi »³¹.

³¹ Déclaration d'un ex responsable de la direction de logement de Constantine

- ✓ Des gestes d'incivisme de la part de certains habitants même après la connaissance des lois a laissé les façades toujours défigurées.

Fig.19: Façades toujours défigurées



Source : L'auteur (photos février 2017)

Fig.20: Façade propre



Source : L'auteur (photos février 2017)

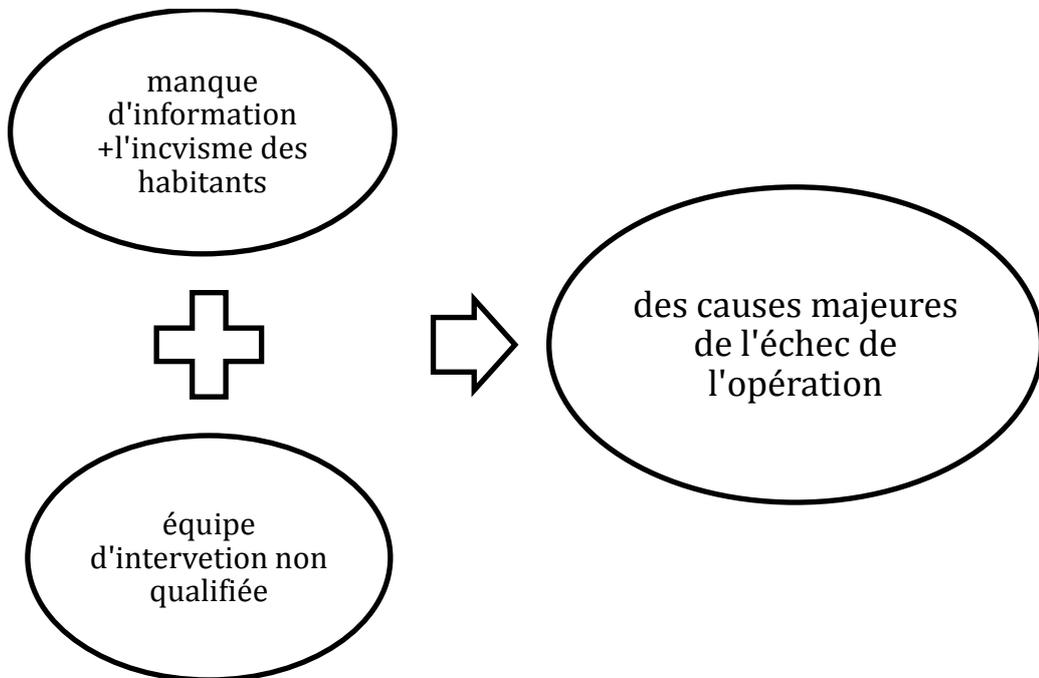
b. L'équipe pluridisciplinaire

Dans le cas présent le manque de personnels chargé de l'opération est grand, la DL maitre d'ouvrage ne procurait pas les agents nécessaire pour diriger les différentes étapes d'une réhabilitation, toute l'opération est mené par architecte/ingénieur non spécialisés, et un nombre de personnel réduit.

c. Le constructeur

L'exigence de main d'œuvre locale dans le marché ³²(cf. annexe 07) pour la réalisation des travaux malgré l'inexistence de constructeurs qualifiés a pénalisée les chantiers.

Fig.21: Relations des agents du processus



Source : l'auteur

³² Article n°18 du marché.

2.6.2. Les étapes du processus

L'intégration des sous traitants internationales spécialisées dans le domaine de réhabilitation dans l'opération « Étude et réhabilitation du parc immobilier (434 bâtiments) à travers les accès et axes protocolaires de Constantine » est prévue, et c'est le cas pour la rue Ben Mhidi.

On a confié tous les bâtiments de la rue à une entreprise espagnole renommée mondialement dans le domaine de réhabilitation, mais le nombre des immeubles a été réduit à 44 puis à deux immeubles seulement au lieu de 73 prévus³³, à causes de :

-la lenteur des procédures administratives, et le refus de l'entreprise d'entamer les travaux sans marché et ODS, résultat : des dates tardives du marché et des ODS. (cf. annexe 06)

-Les délais exigés pour la réalisation des travaux ont été un obstacle pour celle-ci.

Les autres immeubles ont été confiés à d'autres entreprises ; parfois choisies sous d'autre critère apart la compétence dans le domaine.

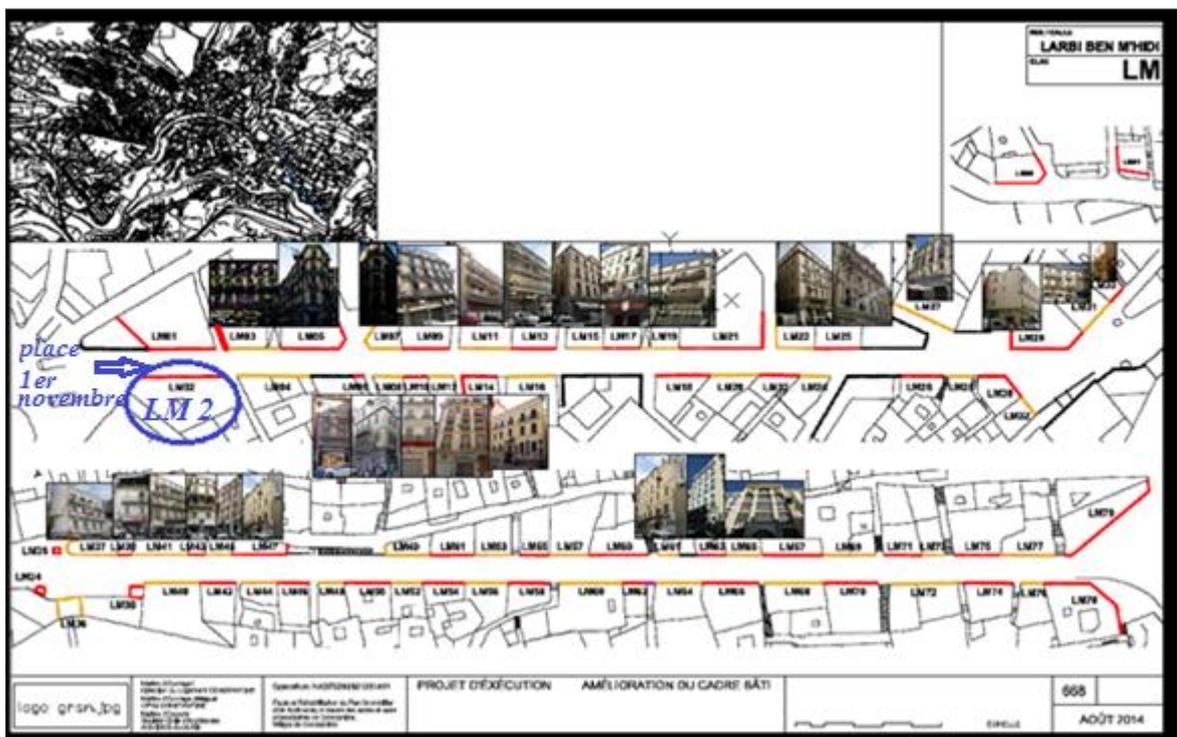
Les travaux lancés étaient des ravalements de façade principale d'immeuble.

On va faire une étude comparative à travers deux exemples d'entreprise engagées dans cette opération en suivant le déroulement des travaux et les résultats actuels.

a. Travaux réalisés par l'entreprise spécialisée dans la réhabilitation

On prend l'exemple de l'immeuble « Grand Hôtel » LM2

Fig.22: Plan de masse de la rue Ben Midi



Source : la direction du logement modifié par l'auteur

³³ Rapport d'exécution des travaux octobre 2014

C'est un équipement qui se situ à l'entrée de la rue du côté de la place 1^{er} novembre.

Malgré les grandes failles détectées dans le processus de cette opération de réhabilitation, l'attribution des travaux à une entreprise spécialisée avait un impacte fort sur les résultats.

-Le déroulement des travaux d'une façon organisée, en suivant un planning étudié, a aboutis à la réception du chantier dans les temps exigés (cf. annexe 08)

-l'expérience de l'entreprise dans le domaine de réhabilitation, a permis de rattraper le manque de l'étude.

-le respect du cahier des charges (installation et organisation du chantier, personnel, planning des études et de la réhabilitation, matériaux, etc.) (cf. annexe 09)

Fig.23: Les échafaudages LM 02



Source : la direction de logement (photos du projet au cour des travaux)

Des échafaudages Selon les normes, et en respectant les mesure de sécurité pour les travailleur et les passants.

Fig.24: Le respect des étapes de traitement de la façade



Source : la direction de logement

Fig.25: La restauration de la porte d'entrée



Source : la direction de logement

« La conservation et restauration de tous les éléments constituant la façade coloniale, tels que les modénatures, le parement en pierre, le parement en brique, les corniches, les génoises, l'encadrement sculpté des portes, portes en bois, grilles de fenêtres, les balcons, les fenêtres et les portes fenêtres, etc. »³⁴

³⁴ PHASE III: rédaction finale du PPSMVSS règlement février1 2011 p.44.

-Le respect de la couleur exigée dans le règlement du PPSMVSS de Constantine
« Pour les façades à traiter dans le bâti colonial et mixte, il s’agira du blanc ».
« Le gris est la couleur recommandée pour les fenêtres, portes fenêtres et volets du
bâti colonial. Cette couleur représente la couleur d’origine de l’époque coloniale »³⁵.

-La rigueur et le professionnalisme dans l’exécution des travaux sur se bâtiment (LM 02)³⁶
(cf. annexe 09) a amené a une réussite, qui reste toujours partielle vue les sacrifices sur
l’intérêt de l’opération.

Fig.26: L’immeuble grand hôtel avant/après



Source : la direction de logement

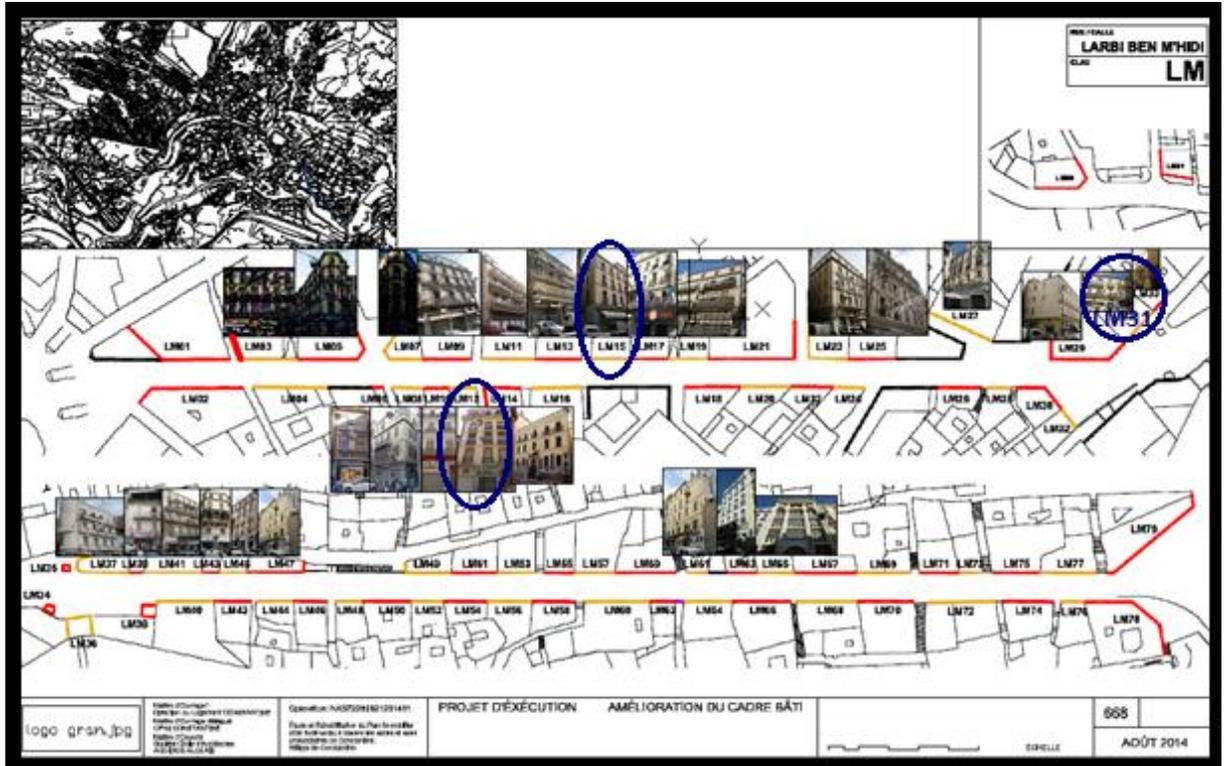
³⁵ Idem p.55.

³⁶ Les attachements de l’entreprise.

b. Travaux réalisés par l'entreprise non spécialisée dans la réhabilitation

On prend l'exemple de trois bâtiments (LM12, LM15, LM31)

Fig.27: Plan de masse de la rue Ben Midi



Source : la direction du logement modifié par l'auteur

L'attribution des travaux de réhabilitation des façades patrimoniales à des intervenants non qualifiés a pénalisée l'amélioration du cadre bâti. (Annexe 10)

Fig.28: La dégradation rapide des balcons après l'opération



Source : L'auteur photos mars 2017

Fig.29: La non élimination des sources de dégradation



Source : L'auteur photos mars 2017

Fig.30: La négligence des portes des bâtiments



Source : L'auteur photos mars 2017

- Le PPSMVSS outil d'urbanisme qui fixe beaucoup de règles concernant la réhabilitation des façades coloniales n'a pas été utilisé.

-Exemple 01 : la couleur des bâtiments a été décidée par le wali.

-Exemple 02 : « A l'occasion des ravalements et nettoyages des immeubles et des constructions, tous les éléments "surajoutés" doivent être supprimés de la partie supérieure du rez-de-chaussée jusqu'aux toitures: affiches, enseignes, inscriptions, panneaux publicitaires et leurs supports, antennes paraboliques, canalisations privées diverses, etc. »³⁷

Résultats (cf. fig. 31)

Fig.31: Les rajouts sur les façades



Source : L'auteur photos mars 2017

-Toutes les entreprises de réalisation ont suspendu les travaux après l'évènement laissant des immeubles promus à la réhabilitation couverts d'échafaudages

-Dans notre enquête on a constaté que 80% des entreprises de réalisation non rien avoir avec les travaux de réhabilitation.

-Les autorités local ont fais appel à ces entreprise juste pour l'achèvement des travaux avant l'évènement d'avril 2015.

Malheureusement on a préféré la politique que la métrise technique dans le choix de ces entreprises.

³⁷ PHASE III: rédaction finale du PPSMVSS règlement février 2011 p.p.43

2.7.Phase 7 :l'évaluation continue

L'opération « Étude et réhabilitation du parc immobilier (434 bâtiments) à travers les accès et axes protocolaires de Constantine » était une intervention ponctuelle, le cadre de temps mis pour cette opération est un facteur d'échec non négligeable.

-l'objectif de l'opération n'est pas atteint, car dans la plus grande majorité des interventions c'était du rafistolage des façades.

- Aucun degré de satisfaction ni de la part des habitants, ni de la part des responsables ; une enquête a été ouverte, et des sanctions pour les responsables du massacre.

-actuellement l'opération est intitulée « correction et continuité », mais pour cela il faut revoir tout le processus.

III. **Interprétation des résultats** (tableau01)

<p>phase de l'opération basée sur la méthode Réhabimed</p>	<p>L'opération « Étude et réhabilitation du parc immobilier (434 bâtiments) à travers les accès et axes protocolaires de Constantine » 2014</p>
<p>Le repérage de la ville</p>	<p>Le centre ancien de la ville de Constantine nécessite vraiment des interventions pour la sauvegarde de son patrimoine immobilier</p>
<p>La décision politique d'agir</p>	<p>La décision est prise dans l'urgence pour stopper le processus de dégradation mais elle n'est pas bien fondée ; les agents impliqués pour l'organisation de gestion ne sont pas qualifiés \Rightarrow mauvaise gestion.</p>
<p>L'analyse</p>	<p>-au niveau social : l'absence totale des études ce qui a impliqué des dysfonctionnements au moment de l'action (usagers  constructeurs) -l'échelle intermédiaire entre l'urbain et le bâtiment n'existe pas ; les interventions isolées n'ont pas amélioré la façade urbaine. -dans l'urgence est pour l'achèvement des travaux avant la manifestation ; des impératifs légaux sur mesure qui n'étaient pas</p>

	bénéfiques pour l'opération.
Réflexion stratégie et durabilité	Le manque de stratégie a mené à l'anarchie totale dans le déroulement des travaux ; de caractère ponctuels. L'objectif de la réhabilitation est raté.
Plan d'action	L'acceptation d'un plan d'action défavorable dans l'urgence a mené à un échec total.
L'action	Sur des bases fragiles (ni stratégie, ni étude, ni des agents qualifiés) l'échec est le sort inévitable de l'échec. Tous les résultats sont des conséquences d'un processus qui n'est pas fondé sur des règles correctes.
L'évaluation continue	L'entretien n'est pas programmé, ce qui implique une redégradation rapide. Les résultats défaillant de l'opération nécessite une réorganisation de tout le processus.

Conclusion

La réhabilitation des façades nécessite une stratégie bien étudiée et un processus défini, qu'on a expliqué dans l'approche théorique. En suivant les étapes et les différents intervenants de l'opération de réhabilitation de notre cas d'étude dans ce chapitre ; on a pu répondre à la question posée en dégagant les principales causes de l'échec de cette dernière.

Conclusion générale

Recommandations

L'opération de réhabilitation du patrimoine immobilier dans les centres anciens est très complexe, pour la réussite et l'amélioration de cette opération beaucoup de considérations sont à prendre en compte.

■ Au niveau politique

- Une autorité politique forte, qui doit mettre une bonne stratégie à long terme et la maintenir.
- Avant les décisions de l'action des opérations il faut préparer le champ et respecter la hiérarchie du processus en créant et en préparant les différents secteurs concernés ;
Institution spécialisées dans la matière, l'équipe multisectorielle (social, urbain, juridique) , l'équipe pluridisciplinaire (architecte, ingénieur, historien, anthropologue, restaurateur, archéologue, etc.).
- Instaurer des bons instruments de finance.
- Intégrer le secteur privé et bien l'encadrer.
- La coordination entre les corps de l'état et la maîtrise d'œuvre.
- La collaboration ente les différents secteurs est primordiale pour le bon déroulement du processus.

■ Au niveau social

- Sensibiliser les habitant au patrimoine et ses valeurs qu'en doit préserver pour le transmettre aux générations futures.
- Selon Maria Gravari-Barbas, dans son livre *Habiter le patrimoine : Enjeux, approches, vécu*, 2005 « *Avec l'attribution d'un statut patrimonial, ce sont aussi de nouvelles pratiques du lieu qui s'imposent aux habitants, une manière de « code d'habiter » dont il est difficile souvent de s'affranchir. C'est aussi une sorte de « moule » général dans lequel les habitants sont plus ou moins sommés de se couler ».*
- Impliquer les usagers des immeubles patrimoniaux, entendre leur besoins et leurs attentes pour arriver à une stratégie planifiée par tous les acteurs.

■ Au niveau action

- recycler la main d'œuvre spécialisée dans le domaine de restauration.
- fournir les moyens de la formation (écoles, formateurs qualifiés, matériels, matériaux, etc.)

Perspectives et futures recherches

Les problèmes et les remarque constater pendant cette recherche nous poussent a proposé d'autre piste de recherches futures pour améliorer, et développer la démarche de réhabilitation du patrimoine immobilier habité.

- L'agent clés de toute l'opération de réhabilitation c'est l'habitant ; La recherche d'une manière de changer la vision des habitants envers ces immeubles vétustes, et instaurer l'art d'habiter un patrimoine.
- Comment fonder une stratégie de réhabilitation des villes Algérienne globale dans le contexte générale, et spécifique pour chaque cas car il n'existe pas de solution universelle pour tous les problèmes.
- une stratégie de fondement des formations institutionnelles et professionnelle pour créer des intervenants qualifiés dans le domaine de réhabilitation.

Conclusion

Notre travail de recherche nous a permis de dégager les failles et les insuffisances dans le déroulement de l'opération de réhabilitation analysée.

Le volé de la théorie du concept de la réhabilitation urbaine et du bâtiment, nous a permis de comprendre la hiérarchie du processus quand doit respecter et l'interaction des acteurs fondamentaux qui présentent les relations entre les différents disciplines nécessaire dans les opérations de réhabilitations.

Dans l'exemple quand a pris, on constate l'empileur et la complexité de l'opération, et la nécessité d'enchaînement des programmes pour une durabilité des résultats positifs.

Dans le volé pratique on a analysé l'opération en la projetant sur le processus correct issu de la théorie ; l'analyse et le suivi de cette dernière nous a permis de dégager les principales causes de l'échec, ce qui a confirmé nos hypothèses. Le manque de stratégie et le non respect du processus de la réhabilitation. Et la non qualification des intervenants.

Pour réussir une opération de réhabilitation, il faut établir une bonne stratégie et ne doit en aucun cas être soumise à l'urgence et cernée dans un cadre de temps.

Bibliographie

Ouvrages

- 1) Méthode RehabiMed d'Architecture Traditionnelle Méditerranéenne I. Réhabilitation Ville et Territoire 2007
- 2) Méthode RehabiMed d'Architecture Traditionnelle Méditerranéenne II. Réhabilitation bâtiment 2007
- 3) Façades et devantures de la ville de Toulouse .Guide de couleur et matériaux/4
- 4) Choay Françoise, Merlin Pierre Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement 1988, PUF (2010)

Articles de revue

- 1) Catherine Foret, " la réhabilitation urbaine". Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, (France), centre de documentation de l'urbanisme, Dossier documentaire 2001 - 336 pages
- 2) Bernard Pagand. De la ville arabe à la ville européenne : architecture et formation urbaine à Constantine au XIXe siècle Revue du monde musulman et de la Méditerranée Année 1994 Volume 73 Numéro 1 pp. 281-294 <http://www.persee.fr/doc> consulté le 26.03.2017.
- 3) Hnda Boutabba, Abdallah Farhi و Mohamed Mili « Le patrimoine architectural colonial dans la région du Hodna, un héritage en voie de disparition. Cas de la ville de M'sila en Algérie » p. 269-295. <https://anneemaghreb.revues.org> posté le octobre 2014. consulté le 13.02.2017
- 4) Zoulikha Boumaza Le Vieux Constantine, ambiguïté d'un patrimoine p. 23-37 <http://insaniyat.revues.org> 05.1998 consulté le 10.03.2017

Mémoires

- 1) HAFSI Mustapha. Mémoire de magister Réhabilitation du Patrimoine Ksourien à Travers La Revitalisation de l'Habitat 2012.
- 2) CHAUMONT Hamida Léa. D'AGUANNO Eugénie. GERVAIS Laurence. GUIBERT Patricia. PREZIOSI Emma. La rue de la République, entre logiques publiques et intérêts privés : Quelle place pour les habitants ? Séminaire de terrain Juin 2004

- 3) BOUFENARA Karima mémoire de magistère. La réhabilitation comme processus du projet urbain cas de Constantine 2008.
- 4) CHABI Ghali mémoire de magistère. Contribution a la lecture des façades du patrimoine colonial 19ème et 20ème siècles.

Textes et rapports officiels

- 1) PPSMVSS vieille ville de Constantine phase03 : rapport de présentation, octobre 2012
- 2) PPSMVSS de la vieille ville de Constantine édition finale 2012.
- 3) Loi n°98-04 du 15 juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel.
- 4) Le Journal Officiel de la République Algérienne.

Bibliographie électronique

- 1) <http://www.lexpress.fr/region/marseille-une-ville-duale-entre-mer-et-campagne>
- 2) <http://www.euromediterranee.fr>
- 3) <https://www.google.fr/maps>
- 4) <http://www.constantine-hier-aujourd'hui.fr>
- 5) Google Earth 2017

Glossaire abréviations

DL : direction du logement

OPGI : Office de promotion et de gestion immobilière

OGEBC : Office National de Gestion et d'Exploitation des Biens Culturels Protégés

PPSMVSS : plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur des sites sauvegardés

PUD : plan d'urbanisme directeur

URBACO Centre d'Etudes & de Réalisations en Urbanisme de *Constantine*

DUCH : Direction de l'urbanisme et de la construction de la wilaya de Constantine

PDAU : Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme

POS : Plan d'occupation des sols

APC : Assemblée populaire communale

IAU : Institut d'aménagement et d'urbanisme

Liste des figures

Fig.01: Interaction des acteurs de la réhabilitation.....	15
Fig.02: Les phases du processus de réhabilitation.....	18
Fig.03: Réhabilitation de bâtiments.....	23
Fig.04: Les étapes du processus de réhabilitation bâtiment.....	24
Fig.05: La rue de la république	30
Fig.06: Ravalement de façades la rue de la république à Marseille.....	32
Fig.07: Les percées haussmanniennes de la ville de Constantine.....	36
Fig.08: Constantine plan d'alignement et de nivellement 1877.....	37
Fig.09: Les projets de construction des tours sur le Rocher.....	39
Fig.10: Des perspectives de la rue Ben Mhidi à l'époque coloniale.....	45
Fig.11: Exemple d'une façade de style haussmannien.....	48
Fig.12: Eléments composants la façade.....	48
Fig.13: Résultat des travaux de réhabilitation 2003-2010.....	49
Fig.14: Organigramme de la cellule de réhabilitation.....	50
Fig.15: Organigramme de la gestion de processus.....	52
Fig.16: Incohérence marché - travaux réalisés.....	54
Fig.17: Critères du plan d'action.....	55
Fig.18: Sacrifices sur l'intérêt de la réhabilitation des façades.....	56
Fig.19: Façades toujours défigurées.....	57
Fig.20: Façade propre.....	57
Fig.21: Relations des agents du processus.....	58
Fig.22: Plan de masse de la rue Ben Midi.....	59
Fig.23: Les échafaudages LM 02.....	60
Fig.24: Le respect des étapes de traitement de la façade.....	61
Fig.25: La restauration de la porte d'entrée.....	61
Fig.26: L'immeuble grand hôtel avant/après.....	62
Fig.27: Plan de masse de la rue Ben Midi.....	63
Fig.28: La dégradation rapide des balcons après l'opération.....	63
Fig.29: La non élimination des sources de dégradation.....	64
Fig.30: La négligence des portes des bâtiments.....	64
Fig.31: Les rajouts sur les façades.....	65

Liste des cartes

Carte.01: La situation de Marseille.....	27
Carte.02: Opération Grand Centre Ville.....	29
Carte.03: Situation de la ville de Constantine.....	34
Carte.04: Etat du cadre bâti du rocher	fin chap. 02
Carte.05: Situation de la rue Ben Midi.....	46
Carte.06: Typologie de bâti.....	47
Carte.07: Découpage en sous zones reglementaires.....	52

Liste des tableaux

Tableau 01: Interprétation des résultats.....	66
---	----

Art. 12. — Le Saint Coran dans sa version Warch est édité et distribué en Algérie à chaque mandat présidentiel sous le haut patronage du Président de la République et célébré lors d'une cérémonie religieuse officielle.

Le nombre d'exemplaires, dont l'édition est requise, est fixé par arrêté conjoint du ministre chargé des affaires religieuses et des wakfs et du ministre chargé des finances.

Art. 13. — Le présent décret sera publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 10 Chaâbane 1424 correspondant au 6 octobre 2003.

Abdelaziz BOUTEFLIKA



Décret exécutif n° 03-322 du 9 Chaâbane 1424 correspondant au 5 octobre 2003 portant maîtrise d'œuvre relative aux biens culturels immobiliers protégés.

Le Chef du Gouvernement,

Sur le rapport de la ministre de la communication et de la culture,

Vu la Constitution, notamment ses articles 85-4° et 125 (alinéa 2) ;

Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code civil ;

Vu le décret législatif n° 94-07 du 7 Dhou El Hidja 1414 correspondant au 18 mai 1994 relatif aux conditions de la production architecturale et de l'exercice de la profession d'architecte ;

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

Vu le décret présidentiel n° 02-250 du 13 Joumada El Oula 1423 correspondant au 24 juillet 2002, modifié et complété, portant réglementation des marchés publics ;

Vu le décret présidentiel n° 03-208 du 3 Rabie El Aouel 1424 correspondant au 5 mai 2003 portant nomination du Chef du Gouvernement ;

Vu le décret présidentiel n° 03-215 du 7 Rabie El Aouel 1424 correspondant au 9 mai 2003, modifié, portant nomination des membres du Gouvernement ;

Vu le décret exécutif n° 96-140 du 2 Dhou El Hidja 1416 correspondant au 20 avril 1996 fixant les attributions du ministre de la communication et de la culture ;

Vu le décret exécutif n° 96-293 du 18 Rabie Ethani 1417 correspondant au 2 septembre 1996 fixant les modalités de fonctionnement des instances de l'ordre de la profession d'architecte ;

Décrète :

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er. — En application des dispositions de l'article 9 de la loi n° 98-04 du 20 Safar 1419 correspondant au 15 juin 1998 susvisée, le présent décret a pour objet de fixer la spécialisation et la qualification des architectes des monuments et des sites protégés ainsi que les modalités d'exercice de la maîtrise d'œuvre portant sur les biens culturels immobiliers proposés au classement, classés ou inscrits sur l'inventaire supplémentaire, pour le compte des administrations de l'Etat, des collectivités locales et des établissements publics, dénommés ci-après "maître de l'ouvrage".

Art. 2. — Au sens du présent décret, la maîtrise d'œuvre est une fonction globale couvrant les missions de conception, d'étude, d'assistance, de suivi et de contrôle de la réalisation de travaux, quelles que soient leur nature et leur importance, portant sur un bien culturel immobilier proposé au classement, classé ou inscrit sur l'inventaire supplémentaire.

Art. 3. — Outre le plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs sauvegardés, le plan de protection et de mise en valeur des sites archéologiques et le plan d'aménagement des parcs culturels qui feront l'objet de textes réglementaires particuliers, sont considérés comme relevant de la maîtrise d'œuvre portant sur les biens culturels immobiliers proposés au classement, classés ou inscrits sur l'inventaire supplémentaire, l'étude pour tous travaux de restauration qui peut comporter les opérations de réparation, de modification, d'aménagement, de réaménagement et de consolidation.

Art. 4. — Le propriétaire privé d'un bien culturel immobilier proposé au classement, classé ou inscrit sur l'inventaire supplémentaire qui décide d'entreprendre des travaux, tels que définis à l'article 3 ci-dessus, doit soumettre à l'avis, pour autorisation, des services chargés de la protection des monuments et des sites protégés territorialement compétents, un projet élaboré par un bureau d'études ou un architecte qualifié au titre des dispositions du présent décret.

Dans tous les cas, les services chargés de la protection des monuments et des sites protégés sont tenus d'assister et d'orienter le propriétaire du bien immobilier protégé dans toutes les démarches et procédures à entreprendre.

Art. 5. — Le maître d'œuvre est une personne physique ou morale qui réunit les conditions de qualification professionnelle, les compétences techniques et dispose des moyens nécessaires à l'exécution des opérations de maîtrise d'œuvre, telles que définies par le présent décret, pour le compte du maître de l'ouvrage.

Art. 6. — La maîtrise d'œuvre portant sur les biens culturels immobiliers proposés au classement, classés ou inscrits sur l'inventaire supplémentaire, est confiée à un architecte agréé ou à un bureau d'études conformément à la législation en vigueur.

Le maître d'œuvre est tenu de confier l'exécution de l'opération, objet de la maîtrise d'œuvre, à un architecte chef de projet, spécialisé dans le domaine de la préservation et la mise en valeur des monuments et des sites protégés et dûment qualifié conformément aux dispositions du présent décret.

CHAPITRE II DES MISSIONS D'ETUDE DE RESTAURATION

Art. 7. — Les missions constitutives de la maîtrise d'œuvre portant sur la restauration des biens culturels immobiliers protégés sont définies comme suit :

A) Les missions d'étude, comportant :

A.1 – la mission "constat et mesures d'urgence" ;

A.2 – la mission "relevés et genèse historique" ;

A.3 – la mission "état de conservation et diagnostic" ;

A.4 – la mission "projet de restauration" ;

A.5 – la mission "assistance dans le choix des entreprises".

B) Les missions de suivi, comportant :

B.1 – la mission "suivi et contrôle des travaux" ;

B.2 – la mission "présentation des propositions de règlement".

C) La mission "publication".

Les contenus des missions de la maîtrise d'œuvre portant sur la restauration des biens culturels immobiliers protégés sont définis par arrêté du ministre chargé de la culture.

CHAPITRE III DE L'EXECUTION DE LA MAITRISE D'ŒUVRE

Art. 8. — La maîtrise d'œuvre portant sur les biens culturels immobiliers proposés au classement, classés ou inscrits sur l'inventaire supplémentaire, donne lieu à l'établissement d'un contrat unique pour toutes les missions constitutives de la maîtrise d'œuvre.

Le contrat de maîtrise d'œuvre ne peut être conclu que selon les procédures permettant la mise en compétition des intervenants potentiels.

Art. 9. — Le maître d'œuvre candidat présente, au délai fixé par le maître de l'ouvrage, une offre conformément à un cahier des charges-type dont le contenu est fixé par arrêté conjoint des ministres chargés de la culture et de l'architecture.

Art. 10. — Le chef de projet, prévu à l'article 6 ci-dessus, désigné par le maître d'œuvre est le seul interlocuteur avec l'entrepreneur pour tout ce qui concerne l'interprétation des études, les adaptations et les modifications du projet.

Les adaptations et les modifications du projet doivent être préalablement approuvées par le maître de l'ouvrage.

Art. 11. — Le montant de la rémunération de la maîtrise d'œuvre est une somme globale, toutes taxes comprises, constituée de deux (2) parties distinctes :

— une partie fixe couvrant les différentes missions ou phases d'étude ;

— une partie variable couvrant les missions de suivi et de contrôle de l'exécution des travaux ainsi que la présentation des propositions de règlement.

Le montant de la rémunération de la maîtrise d'œuvre pour ces deux parties est calculé sur la base d'un barème fixé par arrêté conjoint des ministres chargés de la culture et des finances.

Art. 12. — Les dispositions spécifiques à l'exécution de la maîtrise d'œuvre sur les biens culturels protégés sont précisées par arrêté du ministre chargé de la culture.

CHAPITRE IV DE LA QUALIFICATION PROFESSIONNELLE DE L'ARCHITECTE DES MONUMENTS ET DES SITES

Art. 13. — Il est créé auprès du ministre chargé de la culture un comité sectoriel de qualification de l'architecte spécialisé des monuments et des sites protégés.

La composition et le fonctionnement du comité sont définis par arrêté du ministre chargé de la culture.

Le comité sectoriel élabore son règlement intérieur et le soumet au ministre chargé de la culture pour approbation.

Art. 14. — Le ministre chargé de la culture confère, sur avis du comité sectoriel de qualification, la qualité d'architecte "qualifié" des monuments et des sites, aux architectes titulaires d'un diplôme de post-graduation universitaire dans le domaine de la préservation et de la mise en valeur des monuments et des sites justifiant d'une expérience professionnelle.

Le ministre chargé de la culture peut, sur rapport motivé du comité sectoriel de qualification, procéder au retrait de la qualité d'architecte "qualifié" à l'architecte spécialisé des monuments et des sites.

Art. 15. — Le comité sectoriel de qualification élabore la liste nationale des architectes qualifiés, des monuments et des sites. La liste est affichée au siège de la direction de la culture de chaque wilaya.

Art. 16. — Le présent décret sera publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 9 Chaâbane 1424 correspondant au 5 octobre 2003.

Ahmed OUYAHIA.

Décret exécutif n° 03-324 du 9 Chaâbane 1424 correspondant au 5 octobre 2003 portant modalités d'établissement du plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs sauvegardés (PPSMVSS);

Le Chef du Gouvernement,

Sur le rapport de la ministre de la communication et de la culture ;

Vu la Constitution, notamment ses articles 85-4° et 125 (alinéa 2) ;

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

Vu la loi n° 98-04 du 20 Safar 1419 correspondant au 15 juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel, notamment son article 45 ;

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

Vu la loi n° 02-02 du 22 Dhou El Kaada 1422 correspondant au 5 février 2002 relative à la protection et à la valorisation du littoral ;

Vu la loi n° 02-08 du 25 Safar 1423 correspondant au 8 mai 2002 relative aux conditions de création des villes nouvelles et de leur aménagement ;

Vu la loi n° 03-01 du 16 Dhou El Hidja 1423 correspondant au 17 février 2003 relative au développement durable du tourisme ;

Vu le décret n° 87-91 du 21 avril 1987 relatif à l'étude d'impact d'aménagement du territoire ;

Vu le décret présidentiel n° 02-250 du 13 Joumada El Oula 1423 correspondant au 24 juillet 2002 portant réglementation des marchés publics ;

Vu le décret présidentiel n° 03-208 du 3 Rabie El Aouel 1424 correspondant au 5 mai 2003 portant nomination du Chef du Gouvernement ;

Vu le décret présidentiel n° 03-215 du 7 Rabie El Aouel 1424 correspondant au 9 mai 2003, modifié, portant nomination des membres du Gouvernement ;

Vu le décret exécutif n° 91-175 du 28 mai 1991 définissant les règles générales d'aménagement d'urbanisme et de construction, notamment son article 7 ;

Vu le décret exécutif n° 91-176 du 28 mai 1991 fixant les modalités d'instruction et de délivrance du certificat d'urbanisme, du permis de lotir, du certificat de morcellement, du permis de construire, du certificat de conformité et du permis de démolir ;

Vu le décret exécutif n° 91-177 du 28 mai 1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le contenu des documents y afférents ;

Vu le décret exécutif n° 91-178 du 28 mai 1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation des plans d'occupation des sols ainsi que le contenu des documents y afférents ;

Vu le décret exécutif n° 96-140 du 2 Dhou El Hidja 1416 correspondant au 20 avril 1996 fixant les attributions du ministre de la communication et de la culture ;

Vu le décret exécutif n° 03-322 du 9 Chaâbane 1424 correspondant au 5 octobre 2003 portant maîtrise d'œuvre relative aux biens culturels immobiliers protégés ;

Décrète :

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er. — Le présent décret a pour objet l'application de l'article 45 de la loi n° 98-04 du 20 Safar 1419 correspondant au 15 juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel.

Art. 2. — Dans le respect des dispositions du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme, le plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs sauvegardés par abréviation "PPSMVSS" fixe, pour les ensembles immobiliers urbains ou ruraux érigés en secteurs sauvegardés, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols qui doivent comporter l'indication des immeubles qui ne doivent pas faire l'objet de démolition ou de modification ou dont la démolition ou la modification seraient imposées. Il fixe également les conditions architecturales selon lesquelles est assurée la conservation des immeubles et du cadre urbain. Le PPSMVSS édicte les mesures particulières de protection, notamment celles relatives aux biens culturels immobiliers inscrits sur l'inventaire supplémentaire, en instance de classement ou classés, situés dans le secteur sauvegardé.

CHAPITRE II

INSTRUCTION ET ELABORATION DU PPSMVSS

Art. 3. — L'établissement du PPSMVSS est prescrit par délibération de l'assemblée populaire de la wilaya (APW) concernée à la demande du wali sur saisine du ministre chargé de la culture.

Art. 4. — Le wali informe le ou les président (s) d'Assemblée (s) populaire (s) communale (s) concernés qui procèdent à l'affichage de la délibération pendant un mois au siège de ou des communes concernées.

Le wali transmet une copie de la délibération au ministre chargé de la culture dès son approbation par l'Assemblée populaire de wilaya.

Art. 5. — Sous l'autorité du wali et en concertation avec le ou les président (s) d'Assemblée (s) populaire (s) communale (s), le directeur de la culture de wilaya confie l'élaboration du PPSMVSS à un bureau d'études ou à un architecte dûment qualifié conformément à la réglementation relative à la maîtrise d'œuvre portant sur les biens culturels immobiliers protégés.

Art. 6. — Le directeur de la culture porte à la connaissance des différents présidents des chambres de commerce, des métiers et de l'artisanat, de l'agriculture et des présidents d'organisations professionnelles, ainsi qu'aux associations qui se proposent, par leurs statuts, d'agir pour la protection et la promotion des biens culturels, la délibération relative à l'établissement du PPSMVSS.

Ces destinataires disposent d'un délai de quinze (15) jours, à compter de la réception de la lettre, pour formuler leur volonté d'être associés à titre consultatif au projet d'élaboration du PPSMVSS.

A l'issue de ce délai, le wali fixe par voie d'arrêté, sur rapport du directeur de la culture, la liste des personnes morales ayant demandé à être consultées sur l'élaboration du projet du PPSMVSS.

Cet arrêté fait l'objet d'un affichage au siège de la ou des communes concernées, il est notifié aux personnes morales citées ci-dessus et est publié dans deux quotidiens nationaux au moins.

Art. 7. — Sont obligatoirement consultés :

A) — au titre des administrations publiques, les services déconcentrés de l'Etat chargés :

- 1) — de l'urbanisme, de l'architecture et de l'habitat ;
- 2) — du tourisme
- 3) — de l'artisanat traditionnel ;
- 4) — de l'aménagement du territoire et l'environnement;

5 — des domaines ;

6) — des affaires religieuses et des wakfs ;

7) — des transports ;

8 — des travaux publics ;

9) — du commerce ;

10 — de l'agriculture ;

11 — de l'hydraulique ;

B) — Au titre des organismes et des services publics, les services chargés :

1) — de la distribution de l'énergie ;

2) — de la distribution de l'eau et de l'assainissement ;

3) — des transports ;

4) — de la protection et de la mise en valeur des biens culturels.

Art. 8. — Le directeur de la culture de wilaya, en collaboration avec le ou les présidents des Assemblées populaires communales concernés, organise des séances de concertation aux différentes phases de l'élaboration du PPSMVSS avec les différents organismes, administrations, services publics et associations.

Art. 9. — Le projet de PPSMVSS est adopté par délibération de l'APW concernée.

Le wali notifie le projet de PPSMVSS aux différentes administrations et services publics cités à l'article 7 ci-dessus qui disposent d'un délai de trente (30) jours à compter de la date de leur information pour émettre leurs avis et observations. Faute de réponse dans le délai prévu leur avis est réputé favorable.

Art. 10. — Le projet de PPSMVSS est rendu public par arrêté du wali, et doit comprendre :

— le lieu de consultation du projet du PPSMVSS ;

— la désignation du ou des commissaires enquêteurs ;

— les dates de démarrage et de clôture de l'enquête publique ;

— les modalités de déroulement de l'enquête publique.

Un exemplaire de l'arrêté est notifié par le wali aux ministres chargés de la culture, des collectivités locales, de l'environnement et de l'architecture et l'urbanisme.

Le projet du PPSMVSS est soumis à l'enquête publique pendant soixante (60) jours et doit faire l'objet pendant toute cette période d'un affichage aux sièges de la wilaya et de ou des communes concernées.

Art. 11. — Les observations issues de l'enquête publique sont consignées sur un registre spécial coté et paraphé par le wali, elles peuvent être formulées verbalement ou par écrit au commissaire enquêteur.

Art. 12. — A l'expiration du délai légal, le registre d'enquête est clos et signé par le commissaire enquêteur.

Dans les quinze (15) jours qui suivent, le commissaire enquêteur établit un procès-verbal de clôture de l'enquête et le transmet au wali concerné, accompagné du dossier complet de l'enquête avec ses conclusions.

Le wali émet son avis et ses observations dans un délai de quinze (15) jours à compter de la réception du dossier. Passé ce délai l'avis du wali est réputé favorable.

Art. 13. — Le projet du PPSMVSS, accompagné du registre d'enquête, du procès-verbal de clôture de l'enquête et les conclusions du commissaire enquêteur, ainsi que de l'avis du wali, est soumis à l'APW concernée pour approbation.

L'ensemble du dossier est transmis par le wali au ministre chargé de la culture.

CHAPITRE III

DU CONTENU DU PLAN PERMANENT DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR DES SECTEURS SAUVEGARDES

Art. 14. — Le PPSMVSS comprend :

1. Le rapport de présentation qui met en évidence l'état actuel des valeurs architecturales, urbaines et sociales pour lesquelles est établi le secteur sauvegardé et énonce les mesures arrêtées pour sa conservation et sa mise en valeur.

Il fait également apparaître, outre ses références au PDAU, lorsqu'il existe, les aspects synthétisés suivants :

— l'état de conservation du bâti,

— l'état et le tracé des réseaux de voirie, d'alimentation en eau potable et d'irrigation, d'évacuation des eaux pluviales et usées ;

— l'évacuation et, éventuellement, l'élimination des déchets solides ;

— le cadre démographique et socio-économique ;

— les activités économiques et les équipements ;

— la nature juridique des biens immobiliers et les perspectives démographiques et socio-économiques ainsi que les programmes d'équipements publics envisagés.

2. — Le règlement qui fixe les règles générales d'utilisation des sols et les servitudes, ainsi que les opérations envisagées dans le cadre de la mise en valeur telles que précisées à l'article 2 du présent décret.

Le règlement doit inclure également, selon le cas, les dispositions de l'alinéa 1er de l'article 18 du décret exécutif n° 91-178 du 28 mai 1991, susvisé.

3. — Les annexes qui comprennent les documents graphiques qui font apparaître les conditions fixées dans le règlement et font ressortir les zones homogènes. Elles comprennent également les pièces écrites sur la liste non-limitative ci-après :

- 1 — Plan de situation. Echelle du 1/2.000 au 1/5.000
- 2 — Levé topographique. Echelle du 1/500 au 1/1.000
- 3 — Plan des contraintes géotechniques
- 4 — Plan des servitudes. Echelle du 1/500 au 1/2.000
- 5 — Etat de conservation précisant le degré, la nature et la cause d'altération du bâti et des zones non bâties. Echelle du 1/500 au 1/1.000
- 6 — Tracé et état de conservation des réseaux de voirie, d'assainissement, d'eau potable, d'irrigation, d'énergie et de téléphonie. Echelle 1/1.000
- 7 — Mode d'évacuation et d'élimination des déchets solides. Echelle 1/1.000
- 8 — Hauteur des constructions. Echelle 1/500
- 9 — Identification et localisation des activités commerciales, artisanales et industrielles. Echelle 1/500
- 10 — Identification, localisation et capacité des équipements publics. Echelle du 1/500 au 1/1.000
- 11 — Nature juridique des propriétés. Echelle 1/500
- 12 — Analyse démographique et socio-économique des occupants
- 13 — Circulation et transport. Echelle du 1/500 au 1/1.000
- 14 — Localisation des biens archéologiques apparents et enfouis identifiés et potentiels. Echelle du 1/500 au 1/1.000
- 15 — Etude historique faisant ressortir :
 - les différentes phases d'évolution du secteur sauvegardé et de son environnement immédiat ;
 - le ou les règlements appliqués ayant sous-tendu la formation et la transformation de la ou des zones composant le secteur sauvegardé ;
 - les matériaux et les techniques de construction courantes repérables dans les composantes minérales de la ou des zones du secteur sauvegardé ;

— les modes, les techniques et le tracé des réseaux d'alimentation en eau potable et d'irrigation ;

— le mode d'évacuation et d'élimination des déchets solides et des eaux usées ;

— les modes, les techniques et le tracé des réseaux d'évacuation des eaux usées et pluviales.

Cette étude doit être accompagnée d'une chronologie sommaire des événements historiques marquants, notamment ceux ayant eu une influence sur la configuration actuelle du secteur sauvegardé.

16 L'analyse typologique, établie sur la base des études historiques et les préexistences recensées à l'intérieur ou à l'extérieur du secteur sauvegardé qui identifie les typologies du bâti en faisant ressortir les techniques et les matériaux de construction, ainsi que les composants morphologiques caractérisant le savoir-faire traditionnel local.

Les résultats sont organisés sous la forme d'un manuel devant servir de guide aux différents travaux de conservation et de restauration.

Art. 15. — Le PPSMVSS est élaboré en trois phases définies comme suit :

Phase 1 : diagnostic et en cas de besoin projet des mesures d'urgence ;

Phase 2 : analyse historique et hypologique et avant-projet du PPSMVSS ;

Phase 3 : rédaction finale du plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs sauvegardés.

CHAPITRE IV

DE LA MISE EN ŒUVRE DU PPSMVSS

Art. 16. — Le PPSMVSS, publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire, selon le cas, par arrêté interministériel ou par décret exécutif conformément à la loi n° 98-04 du 20 Safar 1419 correspondant au 15 juin 1998, susvisée, doit préciser :

1) — la date de mise à disposition du PPSMVSS au public ;

2) — le ou les lieux où le PPSMVSS peut être consulté ;

3) — la liste des documents écrits et graphiques composant le dossier ;

4) — la date d'effet rendant applicable les mesures du PPSMVSS.

Art. 17. — La direction de la culture de la wilaya concernée, en concertation avec le ou les présidents des Assemblées populaires communales concernés est chargée de la mise en œuvre et de la gestion du PPSMVSS.

A ce titre, la direction de la culture peut être dotée de moyens de travail appropriés qui seront définis selon la complexité des contenus du PPSMVSS et des conditions de sa mise en œuvre.

Art. 21. — L'autorisation d'exploitation est caduque dans les cas suivants :

- si elle n'est pas exploitée pendant une (1) année à dater de la notification, ce délai peut être prorogé d'une (1) année en cas d'empêchement majeur dûment justifié ;
- décès, incapacité civile ou disparition de l'intéressé ;
- déchéance des droits civils et civiques.

Art. 22. — La demande de renouvellement de l'autorisation d'exploitation est introduite, auprès des services concernés de la wilaya, six (6) mois au moins avant la date de l'expiration de l'autorisation en cours de validité.

Elle induit une nouvelle procédure d'enquête publique.

Art. 23. — Les horaires d'exploitation des établissements de divertissement s'étalent entre 8.00 heures du matin et minuit au plus tard.

Les horaires d'exploitation des établissements de spectacles s'étalent entre 14.00 heures et 6.00 heures du matin au plus tard.

Art. 24. — Nonobstant les sanctions prévues par les lois et règlements en vigueur, l'inobservation des dispositions des articles 6 et 23 du présent décret entraîne la suspension de l'autorisation d'exploitation pour une durée n'excédant pas six (6) mois.

En cas de récidive l'autorisation peut être retirée par l'autorité qui l'a délivrée.

L'arrêté portant mesure de suspension ou de retrait est transmis aux services de sécurité territorialement compétents. La mesure prend effet à compter de la date de sa notification à l'exploitant, procès-verbal de notification faisant foi.

Art. 25. — L'autorisation d'exploitation peut être retirée par arrêté du wali pour des motifs liés à la préservation de l'ordre public et à la sécurité des usagers.

Elle peut être également retirée en cas de :

- changement d'activité ou réaménagement des locaux à l'insu de l'autorité de délivrance ;
- exercice concomitant d'activités n'ayant pas de rapport avec l'activité autorisée.

L'arrêté portant mesure de retrait est transmis aux services de sécurité territorialement compétents. La mesure prend effet à compter de la date de sa notification à l'exploitant, procès-verbal de notification faisant foi.

Art. 26. — La mise en conformité des établissements existants doit s'effectuer par l'introduction d'une nouvelle demande d'exploitation auprès des services concernés de la wilaya conformément aux prescriptions du présent décret dans un délai d'une (1) année à compter de la date de sa publication.

Art. 27. — Les modalités d'application des dispositions du présent décret seront définies en tant que de besoin par arrêté du ministre chargé de l'intérieur.

Art. 28. — Les dispositions du décret exécutif n° 98-127 du 28 Dhou El Hidja 1418 correspondant au 25 avril 1998, susvisé, sont abrogées.

Art. 29. — Le présent décret sera publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 26 Rabie Ethani 1426 correspondant au 4 juin 2005.

Ahmed OUYAHIA.

★

Décret exécutif n° 05-208 du 26 Rabie Ethani 1426 correspondant au 4 juin 2005 portant création et délimitation du secteur sauvegardé de la vieille ville de Constantine.

Le Chef du Gouvernement,

Sur le rapport conjoint de la ministre de la culture,

du ministre d'Etat, ministre de l'intérieur et des collectivités locales,

du ministre de l'aménagement du territoire et de l'environnement,

du ministre de l'urbanisme et de l'habitat,

Vu la Constitution, notamment ses articles 85-4° et 125 (alinéa 2) ;

Vu la loi n° 90-08 du 7 avril 1990 relative à la commune ;

Vu la loi n° 90-09 du 7 avril 1990 relative à la wilaya ;

Vu la loi n° 98-04 du 20 Safar 1419 correspondant au 15 juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel, notamment son article 42 ;

Vu le décret présidentiel n° 04-136 du 29 Safar 1425 correspondant au 19 avril 2004 portant nomination du Chef du Gouvernement ;

Vu le décret présidentiel n° 05-161 du 22 Rabie El Aouel 1426 correspondant au 1er mai 2005 portant nomination des membres du Gouvernement ;

Vu le décret exécutif n° 01-104 du 29 Moharram 1422 correspondant au 23 avril 2001 portant composition, organisation et fonctionnement de la commission nationale et de la commission de wilaya des biens culturels ;

Vu le décret exécutif n° 03-324 du 9 Chaâbane 1424 correspondant au 5 octobre 2003 portant modalités d'établissement du plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs sauvegardés ;

Après avis de la commission nationale des biens culturels lors de sa réunion du 5 avril 2004 ;

Décrète :

Article 1er. — En application des dispositions de l'article 42 de la loi n° 98-04 du 20 Safar 1419 correspondant au 15 juin 1998, susvisée, il est créé un secteur sauvegardé dans la ville de Constantine dénommé "vieille ville".

Art. 2. — Le secteur sauvegardé de "la vieille ville de Constantine" est délimité, conformément au plan annexé à l'original du présent décret, comme suit :

- nord, nord-est et est : les gorges du Rummel ;
- nord-ouest et ouest : escarpements rocheux ;
- sud-ouest : centre culturel Mohamed Laïd El Khalifa situé à la Place du 1er Novembre 1954 ;
- sud : quartier Bardo.

Art. 3. — Le présent décret sera publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 26 Rabie Ethani 1426 correspondant au 4 juin 2005.

Ahmed OUYAHIA.



Décret exécutif n° 05-209 du 26 Rabie Ethani 1426
correspondant au 4 juin 2005 portant création et
délimitation du secteur sauvegardé de la vallée de
l'Oued M'Zab.

Le Chef du Gouvernement,

Sur le rapport conjoint de la ministre de la culture,
du ministre d'Etat, ministre de l'intérieur et des
collectivités locales,

du ministre de l'aménagement du territoire et de
l'environnement,

du ministre de l'urbanisme et de l'habitat,

Vu la Constitution, notamment ses articles 85-4° et 125
(alinéa 2) ;

Vu la loi n° 90-08 du 7 avril 1990 relative à la
commune ;

Vu la loi n° 90-09 du 7 avril 1990 relative à la wilaya ;

Vu la loi n° 98-04 du 20 Safar 1419 correspondant au
15 juin 1998 relative à la protection du patrimoine
culturel, notamment son article 42 ;

Vu la loi n° 03-10 du 19 Joumada El Oula 1424
correspondant au 19 juillet 2003 relative à la protection de
l'environnement dans le cadre du développement durable ;

Vu le décret présidentiel n° 04-136 du 29 Safar 1425
correspondant au 19 avril 2004 portant nomination du
Chef du Gouvernement ;

Vu le décret présidentiel n° 05-161 du 22 Rabie El
Aouel 1426 correspondant au 1er mai 2005 portant
nomination des membres du Gouvernement ;

Vu le décret exécutif n° 01-104 du 29 Moharram 1422
correspondant au 23 avril 2001 portant composition,
organisation et fonctionnement de la commission
nationale et la commission de wilaya des biens culturels ;

Vu le décret exécutif n° 03-324 du 9 Chaâbane 1424
correspondant au 5 octobre 2003 portant modalités
d'établissement du plan permanent de sauvegarde et de
mise en valeur des secteurs sauvegardés ;

Après avis de la commission nationale des biens
culturels lors de sa réunion du 5 avril 2004 ;

Décrète :

Article 1er. — En application des dispositions de
l'article 42 de la loi n° 98-04 du 20 Safar 1419
correspondant au 15 juin 1998, susvisée, il est créé un
secteur sauvegardé à Ghardaïa dénommé "la vallée de
l'Oued M'Zab".

Art. 2. — Le secteur sauvegardé de "la Vallée de
l'Oued M'Zab" est délimité, conformément au plan
annexé à l'original du présent décret, comme suit :

— du nord-est vers le nord-ouest : terrain dénommé
Hamrayat (commune d'El Atteuf) vers l'amont de l'oued
Labiad (commune Daya Ben Dahoua), passant par les
intersections de l'oued Azouil et la route nationale n° 1 à
6 km de la ville de Ghardaïa et l'oued Laadira ;

— du sud-est vers le sud-ouest : en amont de l'oued
Labiad (commune de Daya Ben Dahoua) vers l'aval du
grand barrage d'El Atteuf, passant par les intersections de
l'oued Aridane, oued Touzouz, oued Belghanem, oued
N'Tissa et la route nationale n° 1 à 4 km de la ville de
Bounoura ;

— à l'est : à 1,5 km en aval du grand barrage d'El
Atteuf ;

— à l'ouest : à 1,5 km en amont du barrage de Daya
Ben Dahoua.

Art. 3. — Le présent décret sera publié au *Journal
officiel* de la République algérienne démocratique et
populaire.

Fait à Alger, le 26 Rabie Ethani 1426 correspondant au
4 juin 2005.

Ahmed OUYAHIA.

Décret exécutif n° 05-489 du 20 Dhou El Kaada 1426 correspondant au 22 décembre 2005 complétant le décret exécutif n° 93-149 du 22 juin 1993, modifié et complété, portant statut de la bibliothèque nationale.

Le Chef du Gouvernement,

Sur le rapport de la ministre de la culture,

Vu la Constitution, notamment ses articles 85-4° et 125 (alinéa 2) ;

Vu le décret présidentiel n° 04-136 du 29 Safar 1425 correspondant au 19 avril 2004 portant nomination du Chef du Gouvernement ;

Vu le décret présidentiel n° 05-161 du 22 Rabie El Aouel 1426 correspondant au 1er mai 2005 portant nomination des membres du Gouvernement ;

Vu le décret exécutif n° 91-311 du 7 septembre 1991 relatif à la nomination et à l'agrément des comptables publics ;

Vu le décret exécutif n° 91-312 du 7 septembre 1991 fixant les conditions de mise en jeu de la responsabilité des comptables publics, les procédures d'apurement des débits et les modalités de souscription d'assurance, couvrant la responsabilité civile des comptables publics ;

Vu le décret exécutif n° 91-313 du 7 septembre 1991 fixant les procédures, les modalités et le contenu de la comptabilité des ordonnateurs et des comptables publics ;

Vu le décret exécutif n° 91-314 du 7 septembre 1991 relatif à la procédure de réquisition des comptables publics par les ordonnateurs ;

Vu le décret exécutif n° 93-149 du 22 juin 1993, modifié et complété, portant statut de la bibliothèque nationale ;

Vu le décret exécutif n° 97-268 du 16 Rabie El Aouel 1418 correspondant au 21 juillet 1997 fixant les procédures relatives à l'engagement et à l'exécution des dépenses publiques et délimitant les attributions et les responsabilités des ordonnateurs ;

Décète :

Article 1er. — Le présent décret a pour objet de compléter le décret exécutif n° 93-149 du 22 juin 1993, modifié et complété, susvisé.

Art. 2. — *L'article 3* du décret exécutif n° 93-149 du 22 juin 1993, modifié et complété, susvisé, est complété comme suit :

"Art. 3. —

L'annexe est gérée par un directeur nommé par arrêté du ministre chargé de la culture sur proposition du directeur général et il est mis fin à ses fonctions dans les mêmes formes.

Le directeur de l'annexe est ordonnateur secondaire".

Art. 3. — *L'article 17* du décret exécutif n° 93-149 du 22 juin 1993, modifié et complété, susvisé, est complété comme suit :

"Art. 17. —

— émet des délégations de crédits au directeur de l'annexe qui agit en qualité d'ordonnateur secondaire".

Art. 3. — Le présent décret sera publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 20 Dhou El Kaada 1426 correspondant au 22 décembre 2005.

Ahmed OUYAHIA.

-----★-----

Décret exécutif n° 05-490 du 20 Dhou El Kaada 1426 correspondant au 22 décembre 2005 fixant les modalités d'exercice du droit de réintégration du locataire dans les biens immeubles culturels protégés restaurés à usage commercial, artisanal et professionnel compris dans un secteur sauvegardé.

Le Chef du Gouvernement,

Sur le rapport de la ministre de la culture,

Vu la Constitution, notamment ses articles 85-4° et 125 (alinéa 2) ;

Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code civil ;

Vu la loi n° 90-22 du 18 août 1990, modifiée et complétée, relative au registre de commerce ;

Vu la loi n° 90-30 du 1er décembre 1990 portant loi domaniale ;

Vu la loi n° 91-10 du 27 avril 1991, modifiée, relative aux biens wakfs ;

Vu la loi n° 98-04 du 20 Safar 1419 correspondant au 15 juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel, notamment son article 90 ;

Vu le décret présidentiel n° 04-136 du 29 Safar 1425 correspondant au 19 avril 2004 portant nomination du Chef du Gouvernement ;

Vu le décret présidentiel n° 05-161 du 22 Rabie El Aouel 1426 correspondant au 1er mai 2005 portant nomination des membres du Gouvernement ;

Vu le décret exécutif n° 91-454 du 23 novembre 1991, modifié et complété, fixant les conditions et les modalités d'administration et de gestion des biens du domaine privé et du domaine public de l'Etat ;

Vu le décret exécutif n° 03-324 du 9 Chaâbane 1424 correspondant au 5 octobre 2003 portant modalités d'établissement du plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs sauvegardés ;

Vu le décret exécutif n° 05-79 du 17 Moharram 1426 correspondant au 26 février 2005 fixant les attributions du ministre de la culture ;

Vu le décret exécutif n° 05-439 du 8 Chaoual 1426 correspondant au 10 novembre 2005 relatif à la révision du prix du bail et de calcul des taux de location des locaux à usage d'habitation, commercial, artisanal et professionnel compris dans un secteur sauvegardé ;

Décète :

Article 1er. — En application de l'article 90 de la loi n° 98-04 du 20 Safar 1419 correspondant au 15 juin 1998, susvisée, le présent décret a pour objet de fixer les modalités d'exercice du droit de réintégration du locataire dans les biens immeubles culturels protégés restaurés à usage commercial, artisanal et professionnel compris dans un secteur sauvegardé.

Art. 2. — L'autorité administrative compétente chargée de la mise en œuvre du plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé est tenue de notifier aux propriétaires des biens immeubles, cités à l'article 1er ci-dessus, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de procéder aux travaux de restauration quatre-vingt-dix (90) jours avant le début des travaux.

Le bailleur doit notifier cette décision au locataire dans les quinze (15) jours qui suivent la date de sa réception, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le bailleur doit présenter à l'autorité compétente une attestation dûment signée et légalisée par le locataire faisant connaître son intention d'user ou non de son droit de réintégration dans un délai de quinze (15) jours avant le démarrage des travaux.

Art. 3. — La décision de notification doit préciser :

- le nom et la raison sociale du titulaire du droit de bail,
- l'identification du bien immobilier concerné,
- la date du début des travaux de restauration,
- le montant de l'indemnité éventuelle pour les dommages causés par la privation temporaire de jouissance du bien durant la période de suspension du bail et pour les frais de déménagement et de réinstallation,
- la nature de l'activité retenue pour le bien immeuble concerné au titre du plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé,
- les conditions particulières déterminant le renouvellement du bail édictées par l'autorité chargée de la mise en œuvre du plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé.

Art. 4. — Il est annexé au contrat de bail un cahier des charges par nature d'activité et en fonction de la particularité de l'immeuble par l'autorité chargée de la mise en œuvre du plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé.

Art. 5. — Le locataire d'un bien culturel immeuble restauré à usage commercial, artisanal ou professionnel compris dans un secteur sauvegardé ayant fait connaître son intention d'user de son droit de réintégration peut demander au propriétaire une indemnisation pour la réparation du manque à gagner par suite des travaux devant être entrepris.

La perte de gain durant la période de suspension de l'activité est évaluée conjointement par l'autorité administrative chargée de la mise en œuvre du plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé et l'administration chargée des impôts conformément à la réglementation en vigueur.

L'indemnisation éventuelle du locataire couvrant la durée de la suspension d'activité est comprise dans la subvention accordée au propriétaire pour la restauration de son bien. Ce dernier doit informer immédiatement le locataire du montant de la réparation qui lui est due.

Art. 6. — En cas de désaccord sur le montant de la réparation, le locataire peut user du recours préalable auprès de l'autorité administrative chargée de la mise en œuvre du plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé dans un délai de quinze (15) jours, après la date de réception de la notification par le propriétaire du montant de la réparation.

En cas d'absence de réponse de l'autorité citée ci-dessus dans un délai de soixante (60) jours ou de persistance du désaccord sur le montant de la réparation, le locataire peut se pourvoir auprès des juridictions compétentes pour demander réparation.

Art. 7. — Les conditions de location peuvent être modifiées pour les raisons suivantes :

- réutilisation des locaux selon les exigences de la conservation et conformément au contenu du plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé ;
- travaux de restauration du bien et d'aménagement des locaux.

Art. 8. — Outre les éléments du bail en général, le contrat de bail du bien culturel doit comporter :

- l'engagement du locataire de respecter le cahier des charges annexé au contrat ;
- le prix du loyer défini conformément au décret exécutif n° 05-439 du 8 Chaoual 1426 correspondant au 10 novembre 2005, susvisé ;
- l'engagement du locataire de satisfaire à l'obligation d'une visite du local, deux (2) fois par an, par des spécialistes habilités, à l'effet d'établir un rapport sur l'état de conservation du bien.

Art. 9. — Le présent décret sera publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 20 Dhou El Kaada 1426 correspondant au 22 décembre 2005.

Ahmed OUYAHIA.

-----★-----

Décret exécutif n° 05-491 du 20 Dhou El Kaada 1426 correspondant au 22 décembre 2005 portant création d'un centre national de recherche en archéologie.

Le Chef du Gouvernement,

Sur le rapport de la ministre de la culture,

Vu la Constitution, notamment ses articles 85-4° et 125 (alinéa 2) ;

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

Annexe: 02

18.1. La rénovation urbaine

La stratégie de rénovation urbaine s'appuie sur des documents d'urbanisme qu'elle contribue à orienter : schémas directeurs d'Aménagement des 4 grandes villes, PDAU, POS, la rénovation urbaine constitue une problématique d'urgence dans la politique de la ville dans notre pays en raison de l'existence d'un tissu urbain vétuste et dégradé dans pratiquement l'ensemble des villes et particulièrement à Alger, Oran, Constantine et Annaba.

Une partie importante de leur parc logement présente de grands risques pour la population en, raison de son état de fragilisation, une situation qui a amené les Pouvoirs Publics à établir un diagnostic sur l'état des constructions en vue d'envisager des actions de rénovation avec les acteurs concernés (Direction de l'Urbanisme et de la Construction, Office de la Promotion et de la Gestion Immobilière, Assemblée Populaire Communale, population).

Différentes opérations appuient la requalification des quartiers périphériques :

- réhabilitation des grands ensembles et résorption de l'habitat insalubre,
- mise à niveau des équipements et services de base (raccordement aux réseaux AEP et d'assainissement, éducation, santé, sports, culture etc.),
- affectation des immeubles abandonnés en vue de les réintégrer dans le fonctionnement urbain,
- structuration du tissu urbain, intégration urbaine et aménagement des espaces publics : voirie, espaces verts, reconquête des friches urbaines
- amélioration des liaisons avec l'espace central urbain et des liaisons inter-quartiers, tant par des infrastructures que des services adaptés (transports en commun).

Outre l'amélioration du cadre urbain, la rénovation urbaine va contribuer à l'amélioration de l'image de la ville et sa promotion à travers la réalisation des équipements et des activités structurantes qui sont indispensables à son rayonnement.

Cette action de rénovation doit être accompagnée par des actions liées à :

- la réhabilitation, la mise en valeur et l'entretien des espaces publics,
- la réhabilitation, la restauration et la mise en valeur du patrimoine historique et culturel en leur affectant des usages compatibles avec leur statut et en permettant leur ouverture au public ;
- la protection et la mise en valeur des paysages urbains (naturels et bâtis) avec la mise en place de plans de paysages urbains inclus dans les documents d'urbanisme et leurs prescriptions (PDAU, POS),
- la valorisation des espaces verts en ville par l'entretien ou la création de parcs et jardins, par des plantations urbaines (alignements d'arbres,...), par la valorisation des espaces non urbanisés,
- la modernisation des réseaux d'assainissement et de ramassage des ordures performants permettant de limiter les pollutions et nuisances.

18.2. Le rattrapage et l'intégration des zones urbaines à handicaps

Ce programme vise la réduction des disparités pour assurer une cohérence et l'intégration des différents quartiers de la ville. Afin de donner une meilleure lisibilité à ce phénomène, un outil a été mis en place à travers l'élaboration d'une carte nationale de l'exclusion sociale. Cette carte a permis d'identifier les zones urbaines sous équipées et qui nécessitent la mise en œuvre de programmes destinés à l'amélioration des conditions de vie de la population dans les zones marginalisées.

Les zones urbaines à handicap font l'objet d'interventions dotées de moyens spécifiques. Les interventions concernent dans un premier temps les villes de plus de 100 000 habitants, soit une quarantaine de villes, avant leur généralisation sur l'ensemble des villes.

Les interventions sur les Zones Urbaines à Handicap (ZUH) mettent en place différentes actions :

- La résorption de l'habitat précaire et la réalisation de logements sociaux.
- L'équipement de base des quartiers est réalisé ou complété afin d'assurer la santé et l'hygiène publique.
- L'accès aux équipements collectifs (éducation, santé, sports, culture ...).
- L'intégration urbaine des quartiers est améliorée, tant sur le plan du fonctionnement et de la forme urbaine que de l'intégration sociale et économique des habitants :
- La desserte des quartiers par les infrastructures et réseaux de transports en commun est améliorée afin d'assurer leur intégration au reste de la ville, « rétablir la ville dans sa dimension fonctionnelle et réunir les conditions favorables pour l'amorcer vers une ville durable.
- Des équipements de proximité de type "Maisons de Quartiers" permettent l'accompagnement social et culturel et la promotion d'une culture urbaine,
- La participation des habitants aux projets les concernant permet de mieux les ajuster aux besoins et d'en assurer une meilleure gestion.

18.3. La réforme de la gestion et du management urbains

Compte tenu du poids de la population urbaine et le nombre de villes, il va sans dire que l'amélioration des modes de gestion de nos villes nécessite de nouveaux types d'intervention de gouvernance à travers :

- l'amélioration des capacités de management municipal,
- la généralisation des outils de prise de décision dans le développement de la ville,
- de nouveaux instruments réglementaires pour les zones urbaines spécifiques,
- la promotion de l'urbanisme participatif à travers la concertation avec les acteurs de la ville.

Annexe: 03

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

Constantine le 23/03/2015

A Monsieur le Directeur de logement
Wilaya de Constantine de Constantine

Objet : Compte Rendu.

Conformément à vos instructions de répondre aux études transmises par les groupements AQUIDOS et l'algérienne de la réhabilitation concernant le projet 434 bâtiments ; Nous, les chefs de projet et après un constat des dossiers avons l'honneur de signaler que nous ne sommes pas en mesure d'accomplir cette mission vu que :

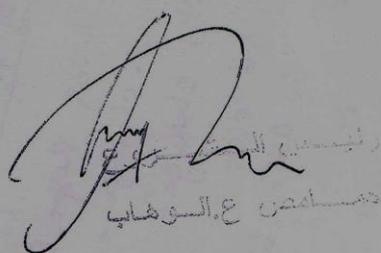
- cette étude ne se base pas sur un cahier des charges (vu l'état d'urgence), ni sur aucun autre document de référence.
- ce genre d'étude nécessite de constituer une commission élargie plus spécialisée qui pourra par la suite l'approuver comme s'était le cas dans des projets similaires, tel que la réhabilitation de la vieille ville et le master plan.

De ce fait le directeur du logement de la wilaya de Constantine prendra les mesures qui s'imposent conformément à la réglementation en vigueur.

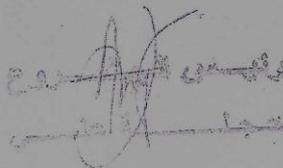
A toute fin utile ; nous vous adressons Monsieur le directeur ce compte rendu.

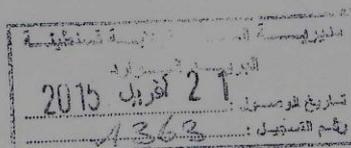
Veuillez agréer Monsieur, l'expression de notre haute considération.

Chef de projet 01


مستشار ع. السوفاب

Chef de projet 02





Annexe: 04

L'ordonnateur de ce compte (le reste sans changement)

Art. 89. — Il est ouvert dans les écritures du Trésor un compte d'affectation spéciale n° 302-141 intitulé « Fonds national de préparation et d'organisation de la manifestation Constantine capitale de la culture arabe 2015 ».

Ce compte retrace :

En recettes :

- les dotations du budget de l'Etat ;
- les contributions éventuelles des collectivités locales ;
- les contributions des organismes nationaux ;
- les dons et legs ;
- toutes autres recettes liées à l'organisation et au déroulement de la manifestation ;
- le remboursement d'avances ;
- autres.

En dépenses :

Les dépenses liées à la perpétration, à l'organisation et au déroulement de la manifestation « Constantine capitale de la culture arabe 2015 » qui sont :

- les dépenses de fonctionnement ;
- les dotations aux établissements sous tutelle, par décision du ministre chargé de la culture au titre des dépenses liées aux opérations qui leur sont confiées, et les frais de gestion liées à la mise en œuvre des opérations, susvisées ;
- les dépenses de travaux, de mise à niveau, de réfection, de réhabilitation et d'équipements d'espaces nécessaires aux missions et au fonctionnement du comité exécutif.

L'ordonnateur principal de ce compte est le ministre chargé de la culture.

Les modalités d'application du présent article sont fixées par voie réglementaire.

Art. 90. — Les dispositions de l'article 144 de l'ordonnance n° 94-03 du 31 décembre 1994 portant loi de finances pour 1995, modifiées et complétées, sont complétées et rédigées comme suit :

« Art. 144. — Il est ouvert dans les écritures du Trésor un compte d'affectation spéciale n° 302-080 intitulé « Fonds national de développement de la pêche et de l'aquaculture ».

Ce compte retrace :

En recettes :

- (sans changement)

Annexe: 05

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME ET DE LA VILLE

Direction du Logement de la wilaya
De Constantine

OPERATION : NK572292621251401

INTITULE : Etude et Réhabilitation du Parc Immobilier (434 Bâtiments)
A Travers les accès et axes protocolaires de Constantine,
Wilaya de Constantine

PROJET

Etude et Réhabilitation de la Rue LARBI BEN M'HIDI
2 Bâtiments : LM02 et LM04
Wilaya De Constantine
Marché

N° : /2014

Faute par le cocontractant de remédier à la carence qui lui est imputable dans le délai fixé par la mise en demeure, le maître de l'ouvrage prononcera unilatéralement, la résiliation du marché et ce, en application des dispositions de l'article 112 du décret présidentiel N° 10/236 du 07 Octobre 2010 modifié et complété, portant réglementation des marchés publics. En cas de résiliation unilatérale du partenaire cocontractant, un nouveau marché sera engagé avec un autre partenaire cocontractant. La différence entre les deux marchés (plus-value) sera entièrement à la charge du premier partenaire cocontractant. Outre la résiliation unilatérale, en cas de résiliation d'un commun accord, le document de résiliation signé par les deux parties, doit prévoir :

- La reddition des comptes établis en fonction des travaux exécutés et restant à effectuer,
- La mise en œuvre de l'ensemble des clauses du marché.

- Résiliation de plein droit

Le contrat peut être résilié de plein droit, sans aucune formalité juridique dans les cas suivants :

- Sous-traitance ou cession totale ou partielle du marché non autorisée,
- Apport du marché à une Société,
- Faillite ou liquidation ou de règlement judiciaire du partenaire cocontractant,
- Décès du partenaire cocontractant,
- Inscrit sur la liste des opérateurs économiques interdits de soumissionner aux marchés publics,

Le service contractant se réserve le droit d'accepter ou de refuser les propositions de continuation des travaux qui pourraient être faites par les créanciers ou les ayant droits du partenaire cocontractant. Au cas où après signature du marché ou Ordre de Service (ODS) de démarrage des travaux, il serait constaté que le partenaire cocontractant n'a pas fourni les attestations de mises à jour qui lui sont demandées et se révélerait dans l'impossibilité de les fournir.

Lorsque le partenaire cocontractant ne se conforme pas soit au marché, soit aux ordres qui lui sont donnés par lettre recommandée avec accusé de réception par le Maître de l'œuvre chargé du suivi, le service contractant, pourra le mettre en demeure d'y satisfaire dans un délai déterminé. Ce délai, sauf cas d'urgence, ne serait pas inférieur à Huit (08) jours, à dater de cette notification.

Passé ce délai, si le partenaire cocontractant n'a pas satisfait aux dispositions prescrites, le marché pourra être résilié de plein droit, sans aucune formalité juridique, sur simple dénonciation écrite du Maître de l'œuvre chargé du suivi au maître de l'ouvrage. Le cocontractant sera informé par lettre recommandée avec accusé de réception. Tout retard injustifié de plus de Trente (30) jours, sur le délai contractuel peut également entraîner de plein droit et sans qu'il soit nécessaire d'une mise en demeure ou formalité juridique, la résiliation du marché par le service contractant sur simple dénonciation écrite du Maître de l'œuvre chargé du suivi.

Dans le cas de résiliation prévue ci-dessus, les dispositions suivantes sont appliquées :

- a- Règlement de la partie des travaux exécutés et effectués conformément aux dispositions du présent cahier des prescriptions spéciales et documents techniques unifiés (D.T.U).
- b- Les conséquences onéreuses résultant de la passation d'un nouveau marché avec un nouveau partenaire cocontractant pour la partie des travaux résiliés sont mises dans le règlement contractuel à la charge du premier partenaire cocontractant, sans préjudices de tous recours que peuvent exercer directement contre elle les autres partenaires cocontractants si les conditions de la passation du nouveau marché sont plus avantageuses, le bénéfice en reste acquis au service contractant
- c- Les pénalités de retard sont décomptées, jusqu'à la date de passation du nouveau marché ou au mieux jusqu'à la date de résiliation.

Article N°07 : PROCEDURE DE PASSATION DU MARCHÉ

Le présent marché est passé selon la procédure de gré à gré simple conformément aux articles 07, 18,27 et 43 (alinéa 4) du décret présidentiel N° 10/236 du 07 Octobre 2010 modifié et complété, portant réglementation des marchés publics, suite à la Réquisition n°228 du 25/08/2014

Article N°.14 : CONDITIONS DE RECEPTION DES OUVRAGES
(Provisoire et définitive)



N°.14.01 : RECEPTION PROVISOIRE

Dès que les travaux seront achevés, il sera procédé à la réception provisoire, à la demande expresse du partenaire cocontractant, par lettre recommandée avec accusé de réception. Il sera établi un procès-verbal par le service contractant en présence du Maître d'œuvre chargé du suivi et du partenaire cocontractant. En cas d'absence du partenaire cocontractant, Il sera fait mention dans le procès-verbal, mais en aucun cas, une absence ne pourra permettre la contestation des faits mentionnés. La réception provisoire peut cependant être partielle si le service contractant le souhaite et, dans ce cas la procédure est la même que ci-dessus. Ce procédé ne diminue en rien la responsabilité du partenaire cocontractant telle que prévue dans la réglementation. En cas de réserves, malfaçons ou de défaillance grave d'achèvement des travaux le service contractant peut refuser la réception provisoire et la reporter à une date ultérieure, jusqu'à ce que les réserves soient levées. La date de réception provisoire marque le point de départ du délai de garantie. Le partenaire cocontractant est tenu de remédier à ses frais et risque, à tous les désordres qui surviendraient ou seraient constatés à l'usage même dans les menus travaux et de faire tous raccords et prestations nécessaires.

N°.14.02 : DELAI DE GARANTIE

Le délai de garantie est fixé à une année (01) à compter de la date de la réception provisoire des travaux. Pendant la durée de ce délai le partenaire cocontractant est tenu d'entretenir et de réparer tous les désordres résultant de malfaçons ou vices cachés etc.....

N°.14.03 : RECEPTION DEFINITIVE

La réception définitive des travaux sera prononcée un (01) an après le procès-verbal de réception provisoire sans réserves.

Si après la réception provisoire, des travaux de réparation résultant d'omissions ou de mal façons dans l'accomplissement des obligations incombant au partenaire cocontractant dans l'emploi des matériaux ou de procédés d'exécution non conformes aux dispositions du présent contrat s'avèreraient nécessaires, le partenaire cocontractant s'engage à y remédier avant la réception définitive. La réception définitive aura donc lieu à l'expiration de l'année de garantie, sur demande du partenaire cocontractant adressée par lettre recommandée au service contractant ; suite à cela il sera procédé à l'établissement de la mainlevée de la caution de garantie. Cette mainlevée est conditionnée, pour les travaux de génie civil et d'étanchéité, par la présentation du contrat d'assurance de responsabilité civile décennale, prévu à l'article V- 18 du marché.

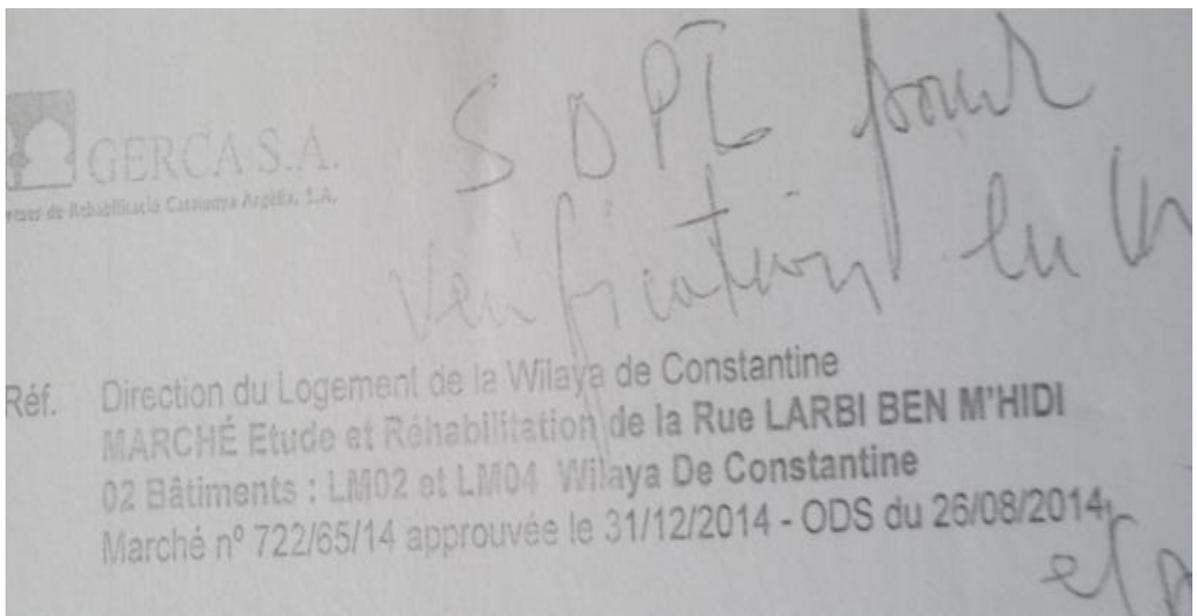
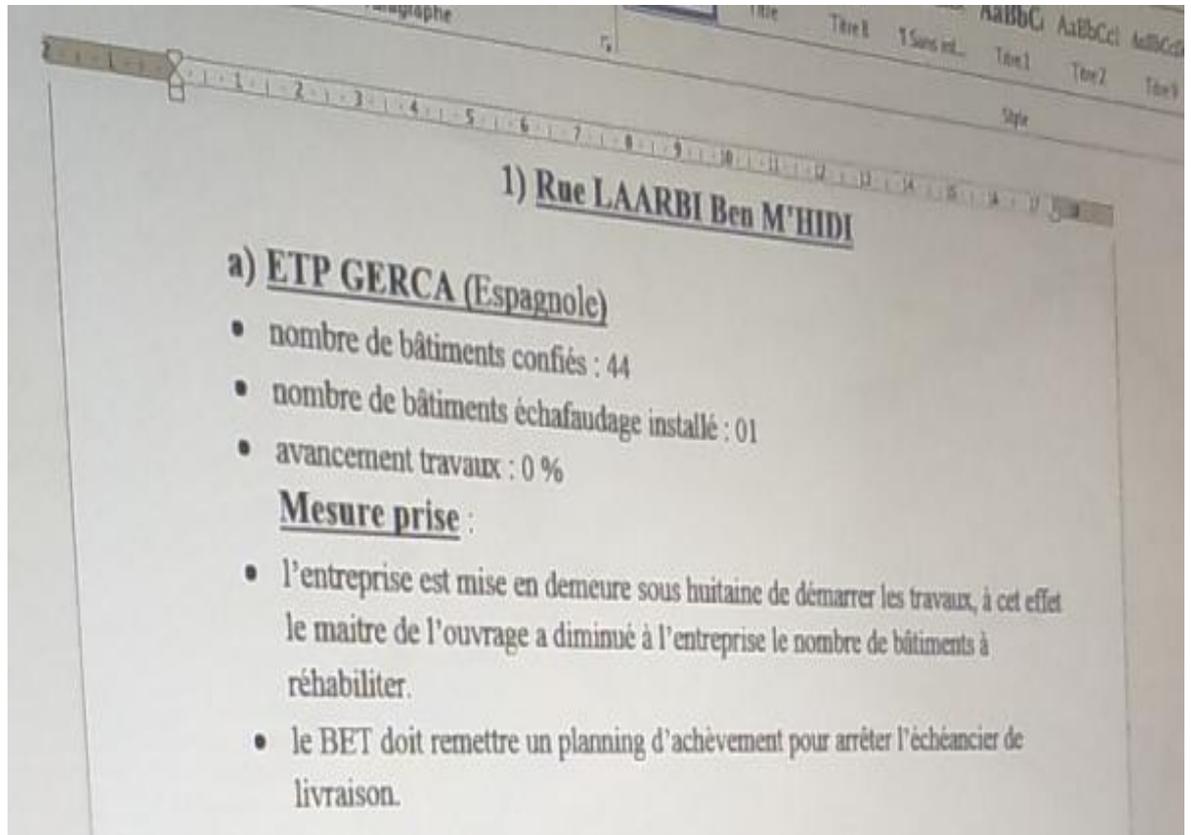
Article N°.15 : DECOMPTES DEFINITIFS

Au plus tard Quatre (04) semaines après la réception définitifs des travaux, le partenaire cocontractant présentera en Dix (10) exemplaires au service contractant et au Maître de l'œuvre chargé du suivi des travaux qui les vérifieront et l'approuveront, un décompte définitif récapitulant les décomptes mensuels et établis sur la base des quantités arrêtées définitivement.

Le service contractant sera invité à signer, à titre d'acceptation, le décompte définitif après vérification et approbation par le Maître de l'œuvre chargé du suivi des travaux.

S'il refuse de l'accepter ou de signer sous réserves, le service contractant devra en faire connaître au partenaire cocontractant les motifs par écrit dans un délai de Quarante (40) jours à compter de la réception du décompte.

Annexe: 06



Annexe: 07

Si Le partenaire cocontractant refuse de reconnaître le bien fondé des réserves émises, il devra dans un délai de Quinze (15) jours, indiquer les raisons pour lesquelles il estime injustifiées les réserves. Passé ce délai, la partie intéressée ne pourra plus faire aucune réclamation et le décompte définitif ou les réserves émises selon le cas seront censées être acceptées par ladite partie.

Article N°.16: CONTESTATION ET LITIGE

Conformément à l'article 115 du décret présidentiel N°10/236 du 07 Octobre 2010 modifié et complété, portant réglementation des marchés publics, les litiges nés à l'occasion de l'exécution du marché sont réglés dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Sans préjudice de l'application de ces dispositions, le service contractant doit néanmoins rechercher une solution amiable aux litiges nés de l'exécution de ces marchés chaque fois que cette solution permet :

- De retrouver un équilibre des charges incombant à chacune des parties ;
- D'aboutir à une réalisation plus rapide de l'objet du marché ;
- D'obtenir un règlement définitif plus rapide et moins onéreux.

En cas d'accord des deux parties, celui-ci fera l'objet d'une décision du Ministre, selon la nature des dépenses à engager dans le marché. Cette décision est exécutoire, nonobstant l'absence de visa de l'organe de contrôle externe a priori. Le partenaire cocontractant peut introduire, avant toute action en justice, un recours auprès de la commission nationale des marchés travaux qui donne lieu, dans les 30 jours à compter de son introduction, à une décision. Cette décision s'impose au service contractant, nonobstant l'absence de visa de l'organe de contrôle externe a priori, dans les conditions définies par les dispositions du décret n° 91/314 du 7 Septembre 1991 relatif à la procédure de réquisition des comptables publics par les ordonnateurs.

A défaut de solution amiable, le tribunal de la wilaya De Constantine sera seul compétent pour le règlement du différend.

Article N°.17 : RESPECT DE LA LEGISLATION DU TRAVAIL

L'entrepreneur doit impérativement respecter les dispositions législatives et réglementaires du travail et notamment :

- ✓ L'obligation de la déclaration des travailleurs aux différentes caisses sociales.
- ✓ L'obligation de la médecine et de l'hygiène du travail et la sécurité en général.

Article N°.18 :L'UTILISATION DE LA MAIN D'OEUVRE LOCALE

L'entrepreneur doit impérativement respecter les dispositions législatives réglementaires en matière de recrutement et d'utilisation de la main d'œuvre locale.

Article N°.19 : PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

L'entrepreneur doit impérativement respecter les dispositions législatives réglementaires en matière de la protection de l'environnement et notamment :

- ✓ Le tri et l'élimination des déchets (ménagers et de chantier)
- ✓ La prévention des risques de pollution des sols et sous-sols.
- ✓ La propreté du chantier et ses abords.
- ✓ La limitation des émissions de poussière par les mesures appropriées.
- ✓ La limitation de la pollution atmosphérique et les nuisances sonores.
- ✓ Gestion, protection et développement des espaces verts.

LMO2 PORTE D'ENTRÉE (Grand Hôtel) RESTAURATION PORTE EN BOIS

MESURES M2

porte intérieur	$1,93 \times 2,53 = 4,91$
" extérieur	$1,68 \times 2,45 = 4,12$
fixe	$1,65 \times 0,97 = 1,61$
moulure	$2 \times 3,30 \times 0,48 = 3,13$
	$2,36 \times 0,48 = 1,13$
poteaux	$2 \times 0,25 \times 4,40 = 2,20$
fixe	$2,36 \times 0,60 = 1,42$
timpa	$\frac{1}{2} \times 2,86 \times 0,55 = 0,78$

05.02.01 décapage avec dérivés M2	$2 \times 23,49 = 46,98 \text{ m}^2 \times 1400 = 65.772 \text{ DA}$
05.03.04 Restauration porte d'accès M2	$23,49 \text{ m}^2 \times 17.035,92 = 401.348,26 \text{ DA}$
05.02.07 Traitement xlophage porte M2	$23,49 \text{ m}^2 \times 1400 = 32.886,00 \text{ DA}$
05.09.08 Restauration ferrages porte U	$2 \text{ U} \times 5.469,74 = 10.939,48 \text{ DA}$

23,49 m² de bois / P deux panneaux en bois substitution vitrage

compris

LMO2 TOTALE RESTAURATION PORTE 510.945,74 DA

BÂTIMENT

LMO4

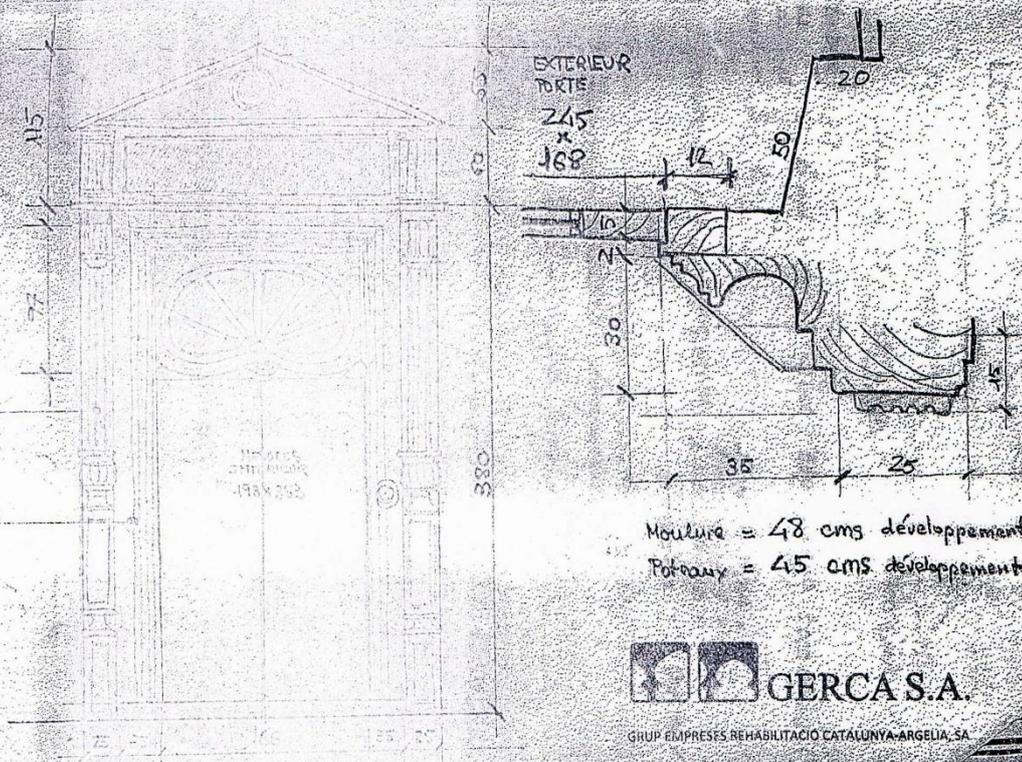
110 rue Loub Ben H'lid
CONSTANTINE
Algérie
Mars 2015

POTEAUX EN BOIS

MOULURE EN BOIS

GERCA

E. CASAS
Andalucía



Moulure = 48 cms développement
Poteaux = 45 cms développement

GERCA S.A.

GRUP EMPRESAS REHABILITACIO CATALUNYA-ARGELIA, SA

Annexe: 09

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POULAIRE
 MINISTERE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME ET DE LA VILLE
 DIRECTION DU LOGEMENT DE LA WILAYA DE CONSTANTINE



OPERATION: NK572292621251401

PROJET: Etude et Réhabilitation de la Rue LARBI BEN M'HIDI - 02 Bâtiments : LM02 et LM04 CONSTANTINE

MARCHÉ N°: 722/65/13 Approuvé Le 31/12/2014

ENTREPRISE: GERCA, S.A. (Grup d'Empreses de Rehabilitació Catalunya Algèria, S.A.)

ARRETE AU: 30/11/2014

ATTACHEMENT N° 01 ETAT RECAPITULATIF

N°	DÉSIGNATION DES TRAVAUX	U	Quantité réalisée
05	FAÇADE		
05.01	TRAVAUX PRÉALABLES ET NETTOYAGE		
05.01.03	Piquage enduits ciment vert.	M2	198,66
05.01.04	Grattage de peinture	M2	422,66
05.01.06	Enlèvement de l'enseigne murale	U	2,00
05.01.09	Démontage d'enseigne lumineuse < 3m2	U	1,00
05.01.11	Nettoyage de dépôts superficiels	M2	2,40
05.01.13	Traitement fongicide de façade	M2	23,25
05.01.17	Nettoyage brique apparente au jet d'eau	M2	422,56
05.04	RÉPARATIONS ET RÉINTÉGRATIONS		
05.04.16	Restitution partielle mur en pierre décoratif	dm3	30,00
05.09	SERRURERIE		
05.09.01	Décapage métaux au dissolvants	M2	103,30
05.10	REVÊTEMENTS		
05.10.02	Préparation parements mixtes	M2	198,66
05.11	FINITIONS		
05.11.01	Peinture à base de résines siloxanes	M2	621,22
05.11.07	Traitement hydrofugeant	M2	23,25
05.11.09	Peinture sur acier synthétique	M2	206,61
05.11.10	Peinture de fenêtres, balcons et volets en bois	M2	170,63
08	INSTALLATIONS		
08.03	CLIMATISATION		
10	GESTION DE DECHETS		
10.01	Transport des Décombres à la Décharge Publique	M3	22,170

LE MAITRE D'OEUVRE

À Constantine le :

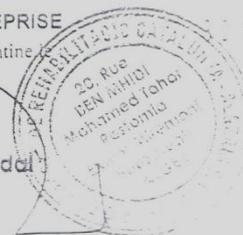
علي كورسي
 محمد بن عبد الله بوهروم
 نعت رقم : 91/25/00955
 00127

L'ENTREPRISE

À Constantine :

Roman Cortasa Vidal

Représentant



REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
 MINISTERE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME ET DE LA VILLE
 DIRECTION DU LOGEMENT DE LA WILAYA DE CONSTANTINE

 **GERCA S.A.**
 Grup d'Empreses de Rehabilitació Catalunya Aragó, S.A.

OPERATION: NK572292621251401
 PROJET: Etude et Réhabilitation de la Rue BORDJ BEN MERRADJ - 02 Batiments : LM02 et LM04 CONSTANTINE
 MARCHÉ N°: 722/65/13 Approuvé Le 31/12/2014
 ENTREPRISE: GERCA, S.A. (Grup d'Empreses de Rehabilitació Catalunya Aragó, S.A.)

ARRETE AU:

ATTACHEMENT N° 02
 ETAT RECAPITULATIF

OK

N°	DESIGNATION DES TRAVAUX	U	Quantité réalisée			Quantité à facturer
			LM02	LM04	LM02 + LM04	ATTACHEMENT 02
05	FAÇADE					
05.01	TRAVAUX PRÉLIMINAIRES ET NETTOYAGE					
05.01.02	Nettoyage taches sols, moisiss	M2		20,89	20,89	20,89
05.01.04	Grattage de peinture	M2	✓ 38,61	622,57	661,18	448,34
05.01.06	Enlèvement de l'enseigne murale	U	✓ 1,00	2,00	3,00	0
05.01.07	Enlèvement d'enseigne suspendue	U		1,00	1,00	1
05.01.09	Démontage d'enseigne lumineuse < 3m2	U	✓ 1,00	1,00	2,00	0
05.01.11	Nettoyage de dépôts superficiels	M2	✓ 240,64	276,59	517,23	447,6
05.01.13	Traitement fongicide de façade	M2		123,89	123,89	73,75
05.01.17	Nettoyage brique apparente au jet d'eau	M2	152,98	899,16	1.052,14	448,44
05.01.25	Décapage mur aux dissolvants	M2	✓ 45,02	5,98	51,00	51
05.04	DÉMONTAGES					
05.03.09	Enlèvement de bois en bois	M2	66,00		66,00	66
05.04	RÉPARATIONS ET RÉINTÉGRATIONS					
05.04.03	Restauration, lésions < 1 CM MORTIER EPOXY	M2		7,60	7,60	7,6
05.04.20	Réparation Corniche maçonnée	M2		30,50	30,50	30,5
05.08	MENUISERIE					
05.08.01	Décapage fenêtre aux dissolvants	M2	✓ 23,48		23,48	23,48
05.08.07	Traitement xylophage porte en bois	M2	✓ 66,00		66,00	66
05.08.14	Substitution de persienne 110x250	U	✓ 24,00		24,00	24
05.09	SERRURERIE					
05.09.01	Décapage métaux au dissolvants	M2		91,60	91,60	91,6
05.10	REVÊTEMENTS					
05.10.05	Stuc lissé lavé (tracé plâtré de taille)	M2	621,02		621,02	448
05.11	FINITIONS					
05.11.01	Peinture à base de résines époxydes	M2	✓ 38,61	622,57	661,18	448,78
05.11.09	Peinture sur adhésif synthétique	M2		183,20	183,20	183,2
05.11.10	Peinture de fenêtres, balcons et volet en bois	M2	283,32		283,32	283,32
08	INSTALLATIONS					
08.03	CLIMATISATION					
08.03.01	Déplacement d'unité extérieure de climatisation 1200 m	U	3,00		3,00	3
10	GESTION DE DÉCHETS					
10.01	Transport des Déchets à la Décharge Pédonale	M3		11,20	11,20	11,2

LE MAITRE D'OEUVRE
 À Constantine le :

L'ENTREPRISE
 À Constantine le :

Roman Cortasa Vico
 Représentant



Annexe: 10

GROUPEMENT SOFA DIG SAFA
PROJET : "Rhabilitation de la Rue LARBI BEN M'HYD, BATIMENT LM 15

ATTACHEMENT N°: 01
Arrêté Le: 02-03-15
DANS LE CADRE DU MARCHÉ

1er étage	surface	1er étage - vide de fenêtre	46,91 - (4x3,40)					
	1,00	31,31	1,00	31,31	0,00			31,31
CORNICHES	1,00	17,95	1,00	1,00	17,95	0,00		17,95
				Total	114,22	0,00		132,17

X
3 192,83 421 956,34

02.10.08	Peinture sur acier synthétique	m ²						
	4ème étage	4,00	1,35	1,01	2,00	10,91	0,00	10,91
	3ème étage	4,00	1,35	1,01	2,00	10,91	0,00	10,91
	Zone étage	4,00	1,35	1,01	2,00	10,91	0,00	10,91
	1er étage	4,00	1,35	1,01	2,00	10,91	0,00	10,91
					Total			43,63

1 200,00 52 353,40
non réalisés



02.10.09	Peinture de fenêtres, balcons et m ²							
	4ème étage	1,00	6,10	1,00	1,00	6,10	0,00	6,10
	3ème étage	1,00	7,84	1,00	4,00	31,36	0,00	31,36
	Zone étage et 1er étage	1,00	8,48	1,00	8,00	67,84	0,00	67,84
					Total	105,30	0,00	105,30

22 500,00 263 250,00
OK - (A.S.X.F.)

03.03	Chute d'eau en tôle d'acier galvanisé ml							
		17,80	1,00	1,00	1,00	17,80	0,00	17,80
					Total	17,80	0,00	17,80

1 800,00 37 040,00
réalisé à 50%

04	INSTALLATIONS							
04.01	CLIMATISATION							
04.01.01	Déplacement d'unité extérieure de	2,00	1,00	1,00	1,00	2,00	0,00	2,00
					Total	2,00	0,00	2,00

8 000,00 16 000,00
réalisé à 50%

05	GESTION DE DECHETS							
05.01	Transport des Décombres à la m ³	9,10	1,00	1,00	1,00	9,10	0,00	9,10
					Total	9,10	0,00	9,10

3 000,00 27 300,00
Déchets { paille + 2,20 + 0,35 = 2,55
854 607,18

		1,00	31,71	1,00	1,00	31,71	0,00	0,00	31,71
Total						115,72	0,00	0,00	115,72

02.01.12	Arrachage d'élément métallique fixe	U							
	1er étage	U	1,00	1,00	1,00	1,00	9,00	3,00	9,00
Total							9,00	3,00	9,00

02.03.04	Enlèvement panneaux métallique	M2							
	1er étage		1,00	0,90	1,90	1,00	1,71	2,00	1,71
Total							1,71	2,00	1,71

02.04.06	Reproduction de moulure de rives	ML							
	3eme étage		3,00	0,50	1,00	1,00	1,50	2,00	1,50
Total							1,50	2,00	1,50

02.07.07	Substitution de persienne 110x250	U							
02.07.08	Substitution de persienne 110x180	U							
Total							0,00	0,00	0,00

02.09.01	Base mortier de chaux 1/4 e=1,50cm	M2							
	3eme étage surface de Decapage (1,7+3,53)								
	rectangle 1		1,00	1,30	2,70	1,00	3,51	0,00	3,51
	rectangle 2		1,00	1,00	1,70	1,00	1,70	0,00	1,70
	2eme étage surface de Decapage (0,51+0,20)								
	rectangle 1		1,00	0,50	0,40	1,00	0,20	0,00	0,20
	rectangle 2		1,00	0,50	1,70	1,00	0,85	0,00	0,85
	1er étage surface de Decapage (1,50+0,10)								
	rectangle 1		1,00	0,50	0,20	1,00	0,10	0,00	0,10
	rectangle 2		1,00	0,60	2,50	1,00	1,50	0,00	1,50
Total							7,86	0,00	7,86

02.10	FINITIONS								
02.10.01	Peinture aux silicates - (3D)	M2							
	4 eme étage surface 4 eme étage - vide de fenetre (20,23-1,23)		1,00	1,00	19,00	1,00	19,00	0,00	19,00
	3eme étage surface 3 eme étage - vide de fenetre 43,14 - (4x3,08)		1,00	30,84	1,00	1,00	30,84	0,00	30,84
	2eme étage surface 2 eme étage - vide de fenetre 45,67 - (4x3,40)		1,00	33,07	1,00	1,00	33,07	0,00	33,07
Total							33,07	0,00	33,07

(846 (03x4)) ~



968,21 7 610,13

10 061,63 15 092,45

1 170,75 2 001,98

500,00 5 400,00

AN. N°	Description des ouvrages	U	Quantité	Composition				Quantité	Unité	Valeur	Coût
				Longueur	Largeur	Épaisseur	Surface				

02 FAÇADE TRAVAUX PRÉPARATOIRES ET NETTOYAGE										
02.01.03	Peinture enduits ciment vert.	M2								
Zone élargi										
	rectangle 1	1,00	1,20	1,20	1,07	1,14	2,00	1,13		
	rectangle 2	1,00	1,70	1,70	1,07	1,70	2,00	1,70		
Zone élargi										
	rectangle 1	1,00	0,50	0,50	1,03	0,50	2,00	0,50		
	rectangle 2	1,00	0,50	0,50	1,03	0,50	2,00	0,50		
1er étage										
	rectangle 1	1,00	0,10	0,10	1,03	0,10	2,00	0,10		
	rectangle 2	1,00	0,10	0,10	1,03	0,10	2,00	0,10		
	200									
	à 4,50	1,00	11,60	0,20	0,13	1,56	3,00	1,56		
Total										

02.01.04 Grattage de peinture										
		M2								
4 zone élargi										
	surface à gratter - voir de l'œuvre 120, 23-1, 23	1,00	1,00	19,00	1,04	19,00	2,00	19,00		
Zone élargi										
	surface 1 1er étage - voir de l'œuvre	1,00	11,65	1,00	11,65	2,00	11,65	2,00		
Zone élargi										
	surface 2 zone élargi - voir de l'œuvre	1,00	32,36	1,00	31,86	2,00	31,86	2,00		
1er étage										
	surface 1er étage - voir de l'œuvre	1,00	31,73	1,00	31,73	2,00	31,73	2,00		
Total										

02.01.05 Enlèvement de l'enduit mural										
		U								
Total										

02.01.11 Nettoyage boiserie appartenant au jet										
		M2								
4 zone élargi										
	surface à gratter - voir de l'œuvre 120, 23-1, 23	1,00	1,00	18,00	1,00	18,00	2,00	18,00		
Zone élargi										
	surface 1 zone élargi - voir de l'œuvre	1,00	12,65	1,00	12,65	2,00	12,65	2,00		
Zone élargi										
	surface 2 zone élargi - voir de l'œuvre	1,00	31,73	1,00	31,73	2,00	31,73	2,00		
1er étage										
	surface 1er étage - voir de l'œuvre	1,00	31,73	1,00	31,73	2,00	31,73	2,00		
Total										

X
 100%
 01/01/2013
 M. M. M.

100%
 01/01/2013
 M. M. M.

01/01/2013
 M. M. M.

(Handwritten signature)

L M 12

Attachement des Travaux N° 01

Facade

Arrête Au 28.02.2015

N°	DESIGNATION DES ARTICLES	U	QUANTITE
	02 FACADE		
	02.01 Travaux Préliminaires		
2.01.01	Montage Antenne Têpe	U	00
2.01.02	nettoyage tranches. zels et tris's		
	1 x 8.31 x 0.20 = 1.66		NR
	9 x 1.40 x 0.20 = 2.52	m2	4.18
2.01.03	Requage inclut Ciment Bet		
	2 x 16.26 x 0.40 = 13.00		
	2 x 8.30 x 0.40 = 6.64	m2	19.64
2.01.04	Gratage Peinture		
	8.31 x 16.26 = 135.12	m2	135.12 76m ²
2.01.05	Entassement endigone	U	00
2.01.06	Entassement depot superficial		
	4 x 8.31 x 1.20 = 39.88		
	2 x 2.00 x 1.00 = 4.00	m2	43.88
2.01.07	Entassement Bio depot		
	1 x 10.30 x 0.50	m2	5.15
2.01.08	Traitement Fongicide	m2	00
2.01.09	Nettoyage Facade SARR Humide	m2	00
2.01.10	Nettoyage pour SARRAGE	m2	00

			Page 3
04.02	Remisequalite epoxy	M3	00 
04.03	Restitution Anete. 1 x 8.61	M2	8/61 NR.
04.04	Restitution Portuelle sur Porteur	M3	00
04.05	Reparation dalle	M2	00
04.06	Reproduction doulue de rives	M2	00
04.07	Reparation Corniche macramie 1 x 8.61	M2	8/61 sans photo
<u>02. 05 NETTOYAGE</u>			
05.01	Nettoyage moellon Au Nero jet	M2	00
<u>02. 06 Protection</u>			
06.01	Protection maçonnerie	U	00
<u>02. 07 MENLISERIE</u>			
07.01	Decapage Fenetre au Dissolvant 12 x 2.78 x 1.40 x 2 = 93.40	M2	93/40
07.02	Restoration Porte Fenetre sur Neli	M2	00
07.03	" " el Fenetre "	M2	00
07.04	Traitement Nylolage porte	M2	00
07.05	Restoration Ferrage porte	U	00
07.06	" " Fenetre	U	00
07.07	Substitution Fenetre 1.10 x 2.00	U	00
07.08	" " 1.10 x 1.80	U	00
<u>02. 08 Ferronnerie</u>			
08.01	Decapage jetons Au Dissolvant		

02.11	dekojabe Prique. $2 \times 0,40 \times 16,26 = 13,08$ $12 \times (2,78 + 1,10 + 2,78) \times 0,40 = 31,96$ $1 \times 1,20 \times 3,14/2 = 1,88$		38 m ² 40/92
02.12	Amuchage element metal	U	07,02
02.13	<u>Rennise en ETAT SOUPASSEMENT</u> $5,42 \times 1,10/2 = 2,98$ <u>02-02 Consolidation.</u>	U	2/58 NR

02.01	Microsignature 4 mm/m $7 \times 1,00 = 7,00$	U	7/50
02.02	Microsignature 6 mm/m	U	00

03. DETONNAGE

03.01	enlevement Portail C.E	U	00
03.02	enlevement Porte Fenetre Rec.	U	X
03.03	" Fenetre	U	00
03.04	" enlevement Portail $1 \times 4,00 \times 0,60 = 2,40$	U	2/40
03.05	enlevement Feuille ondulée	U	00
03.06	" CHEMINÉE	U	00
03.07	" Sollet Roulant	U	00
03.08	demontage jalouse metalique	U	00

02.04 Reproaction et Remise en etat

04.01	Refection rez-de-chaussée $13 \text{ m} \times 0,20 \times 0,10 = 0,260$	U	0,260
-------	---	---	------------------

			Page 4.
	1 x 11.40 x 1.00 x 2 = 22.80	M2	46.90
08.02			50
08.03			50
08.04			50
08.05			50
	<u>02.09 Revêtement</u>		
09.01	Prise de notes de Chaux.		
	Reprise langage Article 2.1.03	M2	19.64
09.02		M2	50
09.03		M2	50
	<u>02.10 Finition</u>		
10.01	Revue sur Silicate.		
	1 x 8.31 x 16.26 = 135.12		
	1 x 10.34 x 1.20 = 12.37		
	9 x 2.60 x 0.80 = 11.20	M2	159.19
			116 m ²
10.02	Revue en la Chaux	M2	159.19
			NR
10.03	Revue sur Acis		
	Reprise Article 02.08.01	M2	46.90
10.04	Revue sur Bois.		
	Reprise Article 2.7.01	M2	93.40
	<u>03. Installation Couverture Placé en la</u>		
02.01	Boutille en Pole.	M2	50
	Chate d'eau	M2	

		Page 5	
1.01	<p>Desplazamiento Unidad Externa 4×3 Suplemento instalativo</p>	u	3 
1.02	<p>1×3 Suplemento instalativo</p>	u	5
1.01	Substitución en servicio de luminaria	u	00
6.01	<p>Transporte de desechos $(4.18 + 19.64 + 135.12 + 45.88) \times 0.02$ 114.82 $17.056 \times 1.40 <$</p>	173	5.678 

Résumé

Dans ce travail on évoque l'opération de réhabilitation des façades patrimoniales de la rue Ben Mhidi du centre ancien de la ville de Constantine.

Une opération qui a été effectuée en 2014 en faveur de la manifestation « Constantine capitale de la culture arabe 2015-2016 ».

Mais la mise en œuvre de ce projet a relevé des insuffisances et des défaillances, qui ont mené à des résultats visiblement non satisfaisants.

Vue la situation actuelle des façades de cette artère haussmannienne, on a soulevé une question sur les causes de l'échec de cette opération de réhabilitation tant attendue pour améliorer l'état de ce patrimoine architectural.

Pour répondre à cette question, on a mené une recherche qui a été développée en trois parties.

La première partie consiste à élaborer la réhabilitation en tant que processus, pour connaître la notion de réhabilitation, et le déroulement correcte de cette opération (de la décision politique jusqu'à la réhabilitation de bâtiment).

La deuxième c'est l'analyse de l'opération effectuée sur notre cas d'étude en suivant toutes les étapes, pour situer les failles et les défaillances et leurs causes.

La troisième partie consiste à construire des recommandations, pour réussir des opérations de réhabilitation future.

Les résultats de notre recherche ont montré que ce type d'opérations ne doit en aucun cas être cerné dans des limites de temps, qui obligent les intervenants à sauter des étapes primordiales dans le processus de réhabilitation menant à l'échec. Aussi l'attribution d'une telle intervention à des agents non qualifiés est une erreur fatale qui a pénalisée les résultats espérés.

Mots clés :

Le processus de la réhabilitation, acteur de l'opération, l'échec, Constantine, façades patrimoniales.

Absract

In this one works evokes the operation of rehabilitation of the patrimonial frontages of the street Ben Mhidi of the old center of the town of Constantine. An operation which was carried out in 2014 in favour of the demonstration “capital Constantine of the culture Arabic 2015-2016”. But the implementation of this project concerned the insufficiencies and the failures, which led to results obviously nonsatisfactory.

Sight the current situation of the frontages of this artery haussmannienne, one raised a question about the causes of the failure of this operation of rehabilitation expected so much to improve the state of this architectural heritage.

To answer this question, one undertook a research which was developed in three parts. The first part consists in working out the rehabilitation as process, to know the concept of rehabilitation, and the course correct of this operation (of the political decision until the rehabilitation of building). The second it is the analysis of the operation carried out on our case of study while following all the stages, to locate the faults and the failures and their causes. The third part consists in building recommendations, to succeed of the operations of future rehabilitation.

The results of our research showed that this kind of operations should not in no case to be encircled within limits of times, which oblige the speakers to jump of the paramount stages in the process of rehabilitation leading to the failure. Also the attribution of such an intervention to unskilled employees is a fatal error which penalized the results expected.

Keywords:

The process of the rehabilitation, actor of the operation, the failure, Constantine, frontages patrimonial.

Table des matières

Introduction

I.	Introduction.....	01
II.	Problématique	03
III.	Hypothèses	04
IV.	Motivation du choix de sujet.....	05
V.	Revue des travaux antérieurs.....	06
VI.	Approche méthodologique.....	07
VII.	Contenu du mémoire et bref aperçu des chapitres.....	09

CHAPITRE 01 : La notion de réhabilitation

	Introduction.....	11
I.	Le concept de réhabilitation	11
1.	Les définitions de la réhabilitation.....	11
2.	Evolution du concept de réhabilitation.....	12
3.	Les enjeux de la réhabilitation.....	13
	e. Les enjeux sociaux.....	13
	f. Les enjeux économiques	13
	c. Les enjeux urbanistiques.....	13
	d. Les enjeux politiques	13
4.	Les conditions de réussite d'une réhabilitation.....	13
5.	Les agents chargés de la mise en œuvre d'un programme de réhabilitation.....	14
	a. L'Etat.....	14
	b. La collectivité territoriale.....	14
	c. La municipalité.....	14
	d. L'entité publique.....	14
	e. L'entité mixte.....	14
	f. La population.....	14
	g. Les spécialistes	14

II. La réhabilitation en tant que processus.....	15
1. Objectifs de la méthode Réhabimed.....	15
2. Le processus de réhabilitation de la méthode Réhabimed.....	16
2.1. Les phases du processus de réhabilitation.....	17
2.1.1. L'orientation politique	17
2.1.2. Le diagnostic	17
2.1.3. La stratégie	17
2.1.4. L'action.....	18
2.1.5. Le suivi	18
2.2. La réhabilitation de bâtiments	21
2.2.1. Les agents initiaux du processus.....	21
a. le propriétaire.....	21
b. L'architecte/ingénieur avec la collaboration d'une équipe pluridisciplinaire..	21
c. Le constructeur.....	22
2.2.2. Les étapes du processus.....	22
1) La connaissance	22
a. Préliminaires.....	22
b. l'Études	22
2) La réflexion et le projet.....	22
a. Diagnostic.....	22
b. Réflexion et cadre de décisions.....	22
c. Le projet	22
3) Les travaux.....	23
4) La vie utile.....	23
Conclusion	26

CHAPITRE 02 : la réhabilitation des centres anciens (cas de Marseille et de Constantine)

Introduction	27
I. Cas de Marseille	27
1. Présentation de la ville.....	27
2. Mesures prise pour la sauvegarde et la mise en valeur de la ville.....	28

3.	Les travaux de réhabilitation de la rue de la république	30
a.	Le projet centre ville.....	31
b.	Le projet Euroméditerranée.....	32
II.	Cas de la ville de Constantine.....	34
1.	Présentation et historique de la ville.....	34
2.	Les études et les projets antérieurs effectués sur la vieille ville de Constantine.....	38
	Conclusion	44

**CHAPITRE 03 : Analyse de l’opération « étude et réhabilitation du parc
immobilier (434 bâtiments) à travers les accès et axes protocolaires de
Constantine »**

Introduction.....	45	
I.	Présentation du cas d’étude.....	45
1.	Situation de la rue	46
2.	Le cadre bâti de la rue.....	46
II.	Analyse de l’opération de réhabilitation effectuée sur la rue en 2014...	49
1.	Les travaux de réhabilitation antérieurs.....	49
2.	Analyse du processus de L’opération de réhabilitation de la rue Ben Mhidi 2014.....	51
2.1.	Phase 1 : le repérage	51
2.2.	Phase 2 : la décision politique d’agir.....	51
2.3.	Phase 3 : l’analyse	53
a.	des études sociales.....	53
b.	des études urbaines	53
c.	les impératifs légaux	54
2.4.	Phase 4 : réflexion stratégie et durabilité.....	55
2.5.	Phase 5 : plan d’action.....	55
2.6.	Phase 6 : L’action (réhabilitation bâtiment)	56
2.6.1.	Les agents du processus.....	56
a.	L’habitant de la rue.....	56

b. L'équipe pluridisciplinaire	58
c. Le constructeur	58
2.6.2. Les étapes du processus.....	59
a. Travaux réalisés par l'entreprise spécialisée dans la réhabilitation.....	59
b. Travaux réalisés par l'entreprise non spécialisée dans la réhabilitation.....	63
2.7. Phase 7 :l'évaluation continue.....	66
III. Interprétation des résultats.....	66
Conclusion.....	67

Conclusion générale

Recommandations	68
Perspectives et futures recherches.....	69
Conclusion	70
 Bibliographie	71
 Glossaire des abréviations.....	73
 Liste des figures	74
 Liste des cartes.....	75
 Liste des tableaux.....	75
 Les annexes.....	76
 Résumé	105
 Table des matières	107