



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique



Université Larbi Tébessi– Tébessa –  
Faculté des Sciences et de la Technologie  
Département d'architecture

جامعة العربي التبسي - تبسة  
كلية العلوم و التكنولوجيا  
قسم الهندسة المعمارية

## MEMOIRE DE FIN D'ETUDES

Présenté pour l'obtention du **diplôme** de Master Académique

En *Domaine* : *Architecture, Urbanisme et Métiers de la ville*

*Filière* : *Architecture*

*Spécialité* : *Architecture*

Par Djalel GUETTARI

Thème

**Mutations architecturales et fonctionnelles dans  
les quartiers d'habitat intermédiaire. Cas  
d'étude : 72 logements semi-collectifs, ZHUN  
n° 03, POS 10 à Tébessa**

Présenté et soutenu publiquement, le 22/06/2021, devant le jury composé de :

1- Dr. Atef AHRIZ

2- Dr. Mohamed GHERBI

3- Mr. Salim DEGHCHE

4- Mme Faiza Radia MESSAI

5- Mr. Med Amine HAKIMI

Maître de Conférences

Maître de Conférences

Maître Assistant classe A

Maître Assistant classe A

Maître Assistant classe A

Président

Rapporteur

Co-encadreur

Examineur

Examineur

Année universitaire: 2020/2021

# **Ded̄icace**

**Je d̄die Ce travail:**

**A toute ma famille, mes amis, mes coll̄gues de travail.**

**DJALEL**

# Remerciements

*Nous remercions dieu le tout puissant de nous  
avoirs donner la force, le courage et la volonté pour  
faire ce travail.*

*Nous tenons à remercier tous les membres du jury  
qui ont acceptés de juger ce travail.*

***Merci***

# Sommaire

## Chapitre introductif

Introduction.  
Problématique.  
Hypothèses.  
Objectif de la recherche.  
Motivation du choix du  
thème.Méthodologie de  
recherche.  
Obstacle de la recherche.

## *PARTIE THEORIQUE.*

### **Chapitre 01 : l'habitat intermédiaire et ses transformations**

I-l'habitat.

Introduction.	01
1. Mode de production par logement.	01
1.1. Logement social.	01
1.2. Logement Promotionnel.	02
1. 3. Logement Social Participatif.	02
1.4. Logement évolutif.	03
2. Evolution historique de l'habitat.	03
2.1. Dans les pays développés.	03
2.2. En Algérie:	04
2.3. Période précoloniale	05
2.4. Coloniale	09
2.5. Période Post coloniale	10
2.6. Période actuelle	12
3. Approche thématique sur l'habitat.	13
3.1.Définitions.	13
3.2.Les composantes de l'habitat.	14
3.3.Les différentes typologies.	15
3.3.1. Selon le regroupement.	15
3.3.2.Selon la qualité.	16
4- Etude thématique spécifique.	18
4.1. L'histoire de l'habitat semi collectif.	18
4.2. Types d'habitats semi collectif.	20
4.2.1. L'habitat individuel semi collectif.	20
4.2.2. L'habitat collectif semi collectif.	22
Conclusion.	22
II-les transformations.	23
Introduction.	23
Notion liées a l'action de transformation dans l'habitat.	23
1. Mutation:	23
2. L'appropriation:	25

3. La flexibilité.	27
4. L'adaptabilité.	27
5. Le marquage.	27
Les transformations état de l'art:	28
1. Les niveaux de transformation.	31
2. Mutation des villes et transformation de l'espace urbain.	31
Conclusion.	33

## **Chapitre 02 : Exemples réussis**

Introduction.	23
1-choix des exemples.	23
2-Etude d'exemples.	23
Exemple 1: Fontaine-sur-Saône.	23
Exemple 02:Les Teppes 3 en France.	28
Exemple3: Les Allées de la Roseraie en France.	34
Conclusion.	38

## **PARTIE PRATIQUE**

### **Chapitre 03 : Analyse du cas d'étude**

Introduction.	39
1. Présentation de la wilaya de Tébessa.	39
a. Situation Géographique.	39
b. Situation Administrative.	39
c. Historique.	40
2- Présentation du cas d'études (quartier 72 logements semi collectif).	45
Conclusion.	48

### **Chapitre 04 : interprétations des résultats**

Introduction.	49
1- Conception.	49
2. Les intentions d'intervention.	73
Conclusion.	80
Conclusion générale.	85
Bibliographie.	87
Liste figures.	
Liste des cartes.	
Liste des photos.	
Liste des tableaux.	
Annexes.	
Résumé.	

# CHAPITRE INTRODUCTIF

## INTRODUCTION :

A la croisée des problématiques de l'habitat et de l'urbanisme ont permis de connaître et comprendre plusieurs problématiques sur l'habitat, et sur cette densité des problèmes notre choix de mémoire va répondre à la mission d'un travail rattaché au thème de l'habitat et renvoie à des enjeux et des politiques spécifiques.

L'Algérie a vécu une forte structuration dans la production de l'habitat, plusieurs programmes fondés par plusieurs formules économiques ont posés des questions sur les problèmes de nouveaux quartiers, la qualité et les usages des habitants, sur les modifications et les transformations apportées par ces derniers. Ces phénomènes influent sur la qualité et le mode de vie des habitants.

Plusieurs formules d'accès aux logements ont été développées en guise de réponse à une crise de logement qu'a connu l'Algérie depuis les années 70.

Avec l'ouverture sur l'économie de marché au début des années 90, le marché foncier destiné à l'habitat a changé, le logement s'est transformé d'un besoin social de l'état à un produit qui se commercialise. Une multitude de formules de construction utilisées suite à une urgente demande en logement a conduit les pouvoirs publics à favoriser la construction massive par divers moyens financiers et législatifs. Plusieurs types de logement ont été lancés: Du logement promotionnel en 1986, et le logement participatif en 1994, jusque au logement promotionnel, les logements ruraux et les logements évolutifs.

L'Algérie donne au terrain l'aspect d'un gigantesque laboratoire d'essai.

Ces formules de production ont provoqué un nouveau mode d'habiter. La modification des conditions économiques et culturelles est un acteur important des transformations dans toutes les villes algériennes, afin de pouvoir répondre aux conditions de mode de vie et satisfaire les exigences culturelles, des actes de transformations ont été effectués dans des nouveaux quartiers, ces actes se varient, plusieurs ont touché l'aspect physique du logement et son espace extérieur immédiat. Par le besoin au désir, se développe un ensemble de modifications très variées en nombre et en degré et à différents endroits.

Des espaces extérieurs ont été appropriés, des terrasses recouvertes de toit, des niveaux ont été créés, les aires de jeux et les trottoirs sont devenues des espaces bâtis privés appropriés par l'habitant.

L'image de la cité se transforme et le paysage urbain perd son identité<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> - Abdelhamid Brahimi: « le Maghreb à la croisée des chemins, à l'ombre des transformations mondiales. »hoggar ,1996.

Toutes ces transformations suscitent des interrogations sur le devenir de ces espaces menacés: C'est donc, les transformations de l'habitat dans ses différentes formes et périodes et par ses acteurs et causes qui nous ont mené à se poser des questions sur le pourquoi les usagés effectuent des transformations de leurs cadre de vie au niveau d'un habitat particulier.

La cité 72 logements dans la ville de Tébessa, objet de notre cas d'étude, n'a pas été épargné de ce type de problème. L'enquête effectuée sur la cité confirme la gravité des transformations dans les logements intermédiaire à Tébessa.

### **PROBLEMATIQUE :**

Après des années de stagnation, l'habitat revient sur scène avec des programmes ambitieux qui tranchent avec l'immobilisme des dernières années.

Des nouvelles tendances se distinguent timidement et commencent à changer le paysage lassant des périphériques de nos villes. Ainsi des analyses sur le mode vie de citoyens démontrent que s'il y a bien les traditions qu'on doit respecter, il y a aussi les bouleversements notre société.

Ces tendances ne concernent pas exclusivement notre société, il serait intéressant de se pencher dès maintenant sur ces aspects et émettre des hypothèses pour notre habitat de demain.

L'idée serait de faire évoluer le mode de vie dans le respect de notre identité et des traditions familiales, vers un habitat compatible avec les nouvelles données d'ordre social, écologique et technologique.

Donc notre niveau de vie moderne nous rend responsables des nombreux problèmes. Notre cadre d'étude est très indiqué puisqu'il est sujet de cette manifestation de ces contrariétés, il s'agit de la ZHUNE 03 POS n° 10 à Tébessa, ce qui nous interpelle pour répondre à la question suivante :

- **Quels sont les raisons qui ont conduit aux transformations architecturales et fonctionnelles observées dans le quartier 72 logements Tébessa ?comment est déroulé le processus de transformation dans ce quartier ?qui sont les responsables ?comment remédier a cette situation?**



## **HYPOTHESES :**

L'hypothèse est à la base de ce travail se veut que: a fin de pouvoir répondre aux conditions de mode de vie et satisfaire les exigences culturelles, les transformations effectuées dans ce quartier sont liées à des transformations progressives du mode de vie et des normes culturelles, et l'utilisateur est à la recherche d'un espace qui convient à leur mode de vie.

Ou bien c'est une inadéquation du logement aux besoins divers des usagers, qui a provoqué le besoin de s'approprier à un espace de plus.

La démarche à suivre doit fournir au premier lieu une façon de comprendre les différentes relations entre les actes de transformations dans un ensemble de dimensions.

On s'intéresse à l'observation et les règles de vie, aux causes et pressions vers le changement, au processus de transformation et l'interaction entre ses causes, et en fin, chercher des mécanismes d'équilibre comme un objectif de la recherche.

On se basant sur une démarche d'enquête sur terrain, par une analyse exploratrice des modalités de transformation, qui va nous conduire à voir la concordance et le niveau de différenciation et d'engagement de l'utilisateur au sein de la cité, et à quel niveau de remise en question permis à ces changements ainsi qu'à leur degré d'adaptation à l'état actuel.

L'objectif principal de cette recherche, est d'évaluer les transformations des logements, et d'identifier les besoins des usagers et le degré d'adaptation du logement.

Nous avons tracé des objectifs de notre recherche qui se base essentiellement sur les besoins des utilisateurs comme élément fondateur à la conception des logements.

Cette recherche se comporte en premier lieu sur un travail théorique didactique par lequel on cherche les causes de ces transformations et par quelle manière l'utilisateur se comporte, et classer les mutations selon le degré d'importance et selon des critères.

Ensuite, il y a le travail pratique destiné à valider les hypothèses fixées au préalable comme réponse à notre problème majeur.

Ces hypothèses fondées sur les observations générales du phénomène, et sur les résultats des travaux obtenus au cours de notre mémoire.

Pour cela quelques questions de recherche s'imposent :

- Comment Identifier les transformations dans l'habitat, et dans quel besoin humain l'utilisateur s'identifier dans ces mutations.
- dans quel contexte on classe les transformations, et quelle sont ses limites.
- quel sont les acteurs de la transformation dans l'habitat intermédiaire.

- Les réactions des usagers et l'intention libre de modifier, détruire ou transformer leur cadre de vie au niveau d'un habitat intermédiaire. Y a-t-il un moyen de revoir la participation de l'utilisateur et dans quel contexte.
- De quelle manière les habitants peuvent-ils contribuer à ces changements ?
- Comment et avec qui les collectivités construisent-elles le logement de demain ?

### **OBJECTIFS DE LA RECHERCHE :**

Le thème de l'habitat a été abordé par plusieurs chercheurs et scientifiques. Il est aussi très vaste et touche à la vie professionnelle, la santé et le spirituel. Il attire l'attention de plusieurs personnes de diverses spécialités et nous en tant que des architectes en deuxième année Master on a choisi ce thème pour notre mémoire de fin d'études pour les objectifs suivante :

- Intégrer la participation des usagers dans la politique du logement.
- Instaurer l'approche participative comme cadre de référence pour la production du logement.
- Encourager la création des associations qui ont pour objectif de gérer la participation des usagers dans la gestion de leurs cadres de vie.
- Battre en brèche les transformations des logements par l'intégration des usagers dans les différentes étapes du processus de conception et réalisation de leurs habitations.

### **MOTIVATION DU CHOIX DU THEME :**

Lorsqu'on élabore une planification d'un ensemble d'habitation on prend en considération la raison des décisions de l'acte de bâtir. Opter pour une forme d'habitat en lui offrant une inversion horizontale ou verticale, c'est prendre en considération les données socio-économiques, c'est-à-dire nécessite une certaine adéquation entre l'organisation du logement et le mode de vie "les souhaits de ses habitants" afin de pouvoir formuler le meilleur choix possible, donc répondre aux mieux aux aspirations de l'utilisateur.

Mon choix s'est porté sur l'habitat intermédiaire afin d'offrir un habitat stable, créer des quartiers plus accueillants, respectueux et proposer un habitat qui associe des qualités du logement individuel (de point de vue de l'usage, de la symbolique et de l'intimité).

## **METHODOLOGIE DE RECHERCHE:**

Notre travail était structuré selon le phasage suivant:

Cette démarche nous a éclairé le chemin pour définir des chapitres théoriques qui sont tous reliés entre eux et qui ont une relation directe avec ce qui va être analysé dans notre enquête sur terrain, cette partie théorique est un support et un soutien qui donne des éclaircissements sur le contenu de cette recherche.

Chapitre introductif étaye la problématique, l'interrogation de la recherche, l'hypothèse, les objectifs et la structure du mémoire.

A La base de cette partie théorique se compose du :

Chapitre un qui traite de l'habitat intermédiaire et leurs transformations. Comme concept et usage.

Chapitre deux on a choisis des exemples réussis pour inspirer l'expérience européenne dans le domaine de l'habitat.

De ce fait, tout ce qui est étudié dans cette partie théorique va être analysé dans la partie pratique, notamment.

Le chapitre trois qui investie une analyse des transformations effectuées sur les logements du quartier 72 logements situés dans la commune de Tébéssa.

Le chapitre quatre qui interprète les résultats obtenus de l'analyse.

Cette initiation à la recherche se couronne par une conclusion générale qui récapitule les résultats essentiels tirés de cette investigation.

## **OBSTACLES DE LA RECHERCHE :**

- La propagation de l'épidémie du corona.
- Manque de temps pour voir plus de détails.
- Difficulté à prendre des photos des transformations internes en raison du manque de compréhension des habitants.
- La plupart des habitants concernés n'a pas répondu aux questions posées.

# **PARTIE THEORIQUE**

# **CHAPITRE 01**

## **L'habitat intermediaire et ses transformations**

## **INTRODUCTION:**

La production de logement en tant que produit planifié reflète un conflit et une contradiction entre la conception de l'espace habitable et l'évolution du mode de vie. Une grande partie de ces logements ignorent les traditions de construction et les données du contexte algérien très spécifiques et variées; une empreinte d'un modèle européen dans le domaine de l'habitat urbain collectif non approprié, en utilisant des moyens de réalisation et une technologie souvent importés des pays développés<sup>1</sup>.

La conception du logement social a traité le citoyen comme une réalité économique et non culturelle, cette production en masse «des cités numériques » n'a pas pu satisfaire les besoins des usagers, ni en quantité, ni en qualité

Ce que nous allons tenter d'exposer dans ce chapitre relève de quelques notions pour la clarification préliminaire indispensable des concepts, les définitions retenues sur la base des différents ouvrages de référence ont été sollicitées et mise en rapport avec la problématique et la finalité de la recherche. Ce cadre conceptuel nous a permis d'aboutir à un raisonnement cohérent et a donné ainsi une base solide à la réflexion qui suit.

### **1. MODE DE PRODUCTION PAR LOGEMENT:**

**1.1. Logement social<sup>2</sup>** : Le « Logement Social Locatif » appelé communément « Logement Social » est un logement dont le maître de l'ouvrage et les promoteurs uniques étaient des organismes publics - les O.P.G.I - Offices de Promotion et de Gestion Immobilière il était financé sur concours du Trésor Public, c'est-à-dire par l'Etat, à long terme et à un taux d'intérêt.

#### **Ces caractéristiques:**

- Le premier est destiné aux couches les plus défavorisées
- Logement réservé exclusivement aux citoyens dont les revenus sont qualifiés de faibles. Ils concernent les salariés qui perçoivent moins de 12.000 DA par mois.

---

<sup>1</sup>-Hinda Bacha: « l'habitat intermédiaire » Mémoire du Magistère en urbanisme Université de Constantine ,2018.

<sup>2</sup>Houda Armani: « réalisation d'un habitat collectif», mémoire de magister, Université Oran, 2019.

**1.2. Le Logement Promotionnel:**

Le logement promotionnel aidé (LPA) est un logement neuf réalisé par un promoteur immobilier conformément à des spécifications techniques et des conditions financières définies. Il est destiné à des postulants éligibles à l'aide de l'Etat.

Le logement promotionnel en Algérie a d'ores et déjà subi des modifications significatives dans sa forme depuis 2010, date à laquelle a été lancée la formule LPA en remplacement du LSP.

**Ses caractéristiques:**

- Ce segment s'adresse à des citoyens à revenus moyens
- l'accès à ce type de logement est réalisé selon un montage financier qui tient compte d'un apport personnel, d'un crédit bonifié et d'une aide frontale directe.

**1.3. Le Logement Social Participatif - L.S.P. ou « Logement aidé »:**

Le logement social participatif constitue en fait un logement promotionnel aidé obéissant à l'instigation d'organismes par le biais de promoteurs immobiliers et d'opérateurs publics ou privés lesquels peuvent, sur la base d'avantages financiers et fiscaux octroyés par l'Etat, susciter une demande potentielle solvable parmi les ménages dits à revenu intermédiaire<sup>4</sup>.

**Ses caractéristiques:**

- Ce logement revêt à la fois le caractère promotionnel et le caractère social.
- Il a le caractère promotionnel parce qu'il est initié par des promoteurs, pour leur propre compte ou celui d'organismes publics, suivant diverses typologies en conformité avec les règles d'urbanisme et de construction. Il a le caractère social parce qu'il bénéficie du soutien de l'Etat sous forme d'aides directes et indirectes.
- Ce soutien vise à augmenter la solvabilité des postulants à l'acquisition d'un logement auprès des promoteurs et/ou des établissements financiers dans le cas de recours au crédit immobilier.

---

<sup>4</sup> Hamza Sofiane: «les types d'habitat», Université Tébessa, 2013.

#### 1.4. Logement évolutif :

Le Logement Evolutif Social (L.E.S.) est un logement destiné aux personnes physiques de condition modeste qui désirent acquérir leur résidence principale.

Le L.E.S. est un outil essentiel de la politique du logement social outre-mer, basé sur le principe d'un logement non fini afin de permettre l'accession à la propriété des plus modestes<sup>5</sup>.

##### Ces caractéristiques :

- Elles doivent répondre à des plafonds de surface minimum établis selon la composition du ménage. Par exemple : pour 2 personnes sans personne à charge (à l'exclusion des jeunes ménages), le logement construit devra avoir une surface habitable minimale de 28 m<sup>2</sup>.
- le logement, dès sa livraison, doit disposer d'une installation électrique aux normes en vigueur, être alimenté en eau potable, raccordé au réseau d'eaux usées (ou avoir un assainissement individuel). Le logement doit être enduit et peint, les pièces cloisonnées et fermées. Il est pourvu d'un espace cuisine avec un évier. Les sanitaires (salle d'eau, WC) sont également cloisonnés et ventilés.

## 2. EVOLUTION HISTORIQUE DE L'HABITAT :

Cet historique nous permet de comprendre en partie la transformation qu'a subit l'unité d'habitation dans le monde et surtout en Algérie<sup>6</sup> :

### 2.1. Dans les pays développés:

- La production de l'habitat est restée relativement stable et sans changement profond, jusqu'au 19<sup>e</sup> siècle.
- De nouveaux paramètres de conceptions sont apparus avec la révolution industrielle et la découverte de la machine qui imposent l'introduction de nouvelles techniques et matériaux.
- Au 20<sup>ème</sup> siècle les colonisations des pays sud par le nord, et les guerres coloniales ont eu des conséquences désastreuses sur l'habitat; ceci s'est traduit par:
  - \*Des destructions massives.
  - \*Des déplacements de la population des campagnes vers les nouvelles zones industrielles, pour offrir une main d'œuvre disponible sur place.

<sup>5</sup> Hamza Sofiane: «les types d'habitat», université Tébessa, 2013.

<sup>6</sup> Narimen Manahi: «l'habitat a travers le monde», université de Constantine, 2015.



- ❖ Les besoins en logements sont devenus massifs et les transports se sont développés : L'apparition de nouvelles formes d'habitat :

L'apparition d'une nouvelle typologie de logements :

### **Habitats de bon marché HBM :**

- ❖ La conception a été simplifiée jusqu'à être réduite à exprimer que son mode de production, sans permettre son appropriation avec le temps.
  - **Maisons polyfonctionnelles:** des locaux, des ateliers de travail au rez-de-chaussée et l'habitation à l'étage.
  - *l'immeuble collectif ou les cités dortoirs:* avec une séparation entre lieu de travail et lieu d'habitation.
- ❖ A la fin de la seconde Guerre Mondiale plus de 30% des immeubles étaient en dommages ou détruit essentiellement en zone urbaine.
- ❖ d'où la nécessité de reconstruire un bon nombre de villes européennes, cette époque a coïncidé avec le Mouvement d'Architecture Moderne à la fin de la 1<sup>ère</sup> moitié du 20<sup>ème</sup> siècle.
- ❖ Pour répondre à des pénuries de logements (suite aux destructions majeures après la guerre). Leur rapidité de construction et d'exécution grâce à l'industrialisation ; font que cette typologie répond aux besoins énormes quantitatifs du programme de logement et détruit l'édifice d'autrefois dont la conception liée aux conditions culturelles, techniques et économiques est porteuse de valeurs et de significations. La conception a été simplifiée jusqu'à être réduite à exprimer que son mode de production, sans permettre son appropriation avec le temps.

### **2.2. En Algérie :**

L'Algérie connue très longue période d'évolution allant du traditionnel, jusqu'à nos jours, les temps modernes. Cela sans oublier les périodes de transition de cette architecture; il s'agit de la période coloniale et celle d'après l'indépendance. mais il faut souligner que l'on peut parler d'habitat durant cette transition sans évoquer les logiques politiques en vigueur pour chaque période :

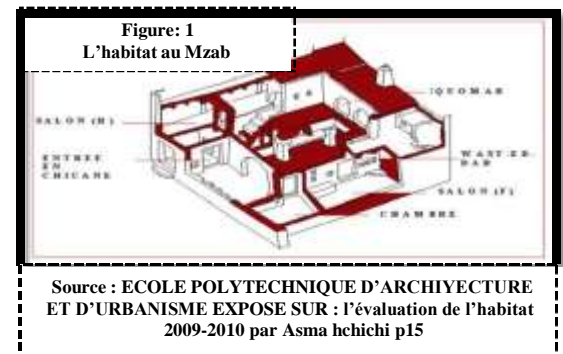
### 2.3. Période précoloniale:

Elle est marquée par l'existence de nombreuses architectures régionales localement intégrés<sup>7</sup>.



#### ❖ L'habitat traditionnel au m'Zab:

Dans notre analyse on doit citer 3 dimensions ;  
La dimension urbaine, architecturale, et technique.



#### • La dimension urbaine :

L'organisation urbaine des villes du M'Zab se caractérise Par :

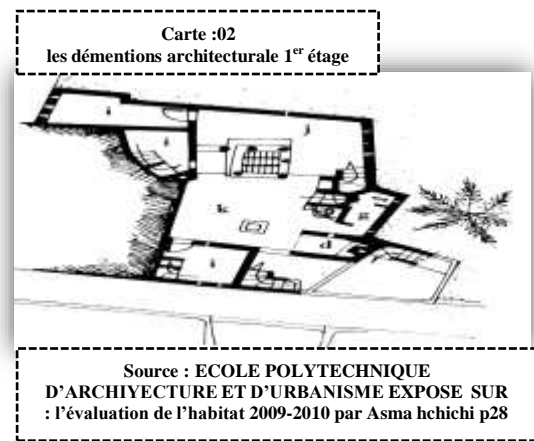
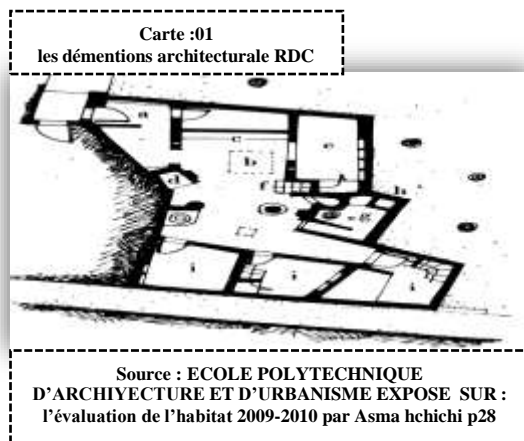
1. Une densification du tissu urbain.
2. Une disposition en cas qua de ce qui permet les pénétrations soleil dans chaque maison.
3. Des rues étroites qui offrent des zones ombragées.
4. L'existence de deux types d'habitat, le logement d'hiver et le logement d'été lié au climat
5. Le Centre qui assure la protection morale et Physique (La mosquée fortifiée).
6. Centre public (Le Souk, autre élément structurant rejeté à la périphérie).
7. Domaine d'habitation ; les maisons composées sont agglomérées harmonieusement et étagées en terrasse.

<sup>7</sup>Narimen Manahi: «l'habitat à travers le monde», université de Constantine, 2015.

- **La dimension architecturale:**

La maison s'articule autour d'une cour (patio) auquel on accède par une chicane, il n'y a pas d'ouverture vers l'extérieur en dehors de la porte d'accès.

Les maisons sont conçues pour permettre l'isolement impératif entre les hommes et les femmes ; on a deux espaces, l'un est réservé pour les hommes (Salon des hommes au niveau de rez de chaussée) et l'autre pour les femmes (le salon des femmes).



**i** : chambre, **a** : Skiffa, **k** : espace découvert, **d** : foyer, **j** : galerie, **g** : WC, **b** : cour centrale.

➤ La maison mozabite est de plan régulier, organisée autour d'un espace central (le patio) qui résulte de la mise entrées aux de simples cellules, et qui reçoit un éclairage zénithal (chebek).

1. Le patio est un lieu de passage, de réunions familiales et de transmissions des valeurs.
2. Les maisons sont conçues pour permettre la séparation entre les hommes et les femmes et contre la chaleur.
3. La maison dispose d'une terrasse complètement isolée pour permettre à la femme de sortir à l'air libre.
4. Il n'y a pas d'ouverture vers l'extérieur à l'exception d'une passe couverte pour se protéger de la chaleur.
5. l'organisation spatiale est de type introverti.

• **Matériaux et des techniques :**

- Les matériaux utilisés sont locaux et ont une grande masse thermique telle que la pierre, la brique crue, la chaux, l'argile et les branches et nervures de palmes.

❖ **L'habitat auras sienne :**

• **La dimension urbaine:**

Intégrant la topographie du site, la Déchera Aurassienne «Taddart » est implantée perpendiculairement aux courbes de niveau. La Taddart est une unité sociale et économique qui abrite la famille, les réserves et les animaux.

• **La dimension architecturale:**

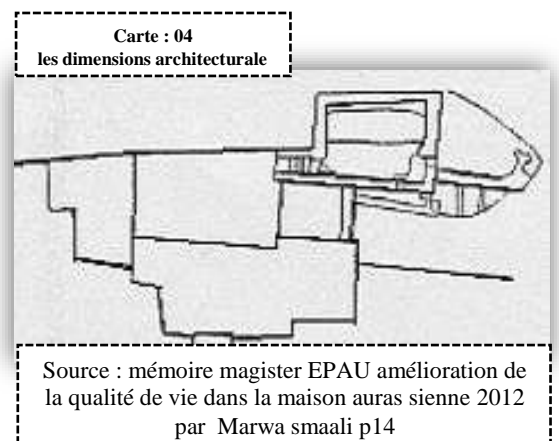
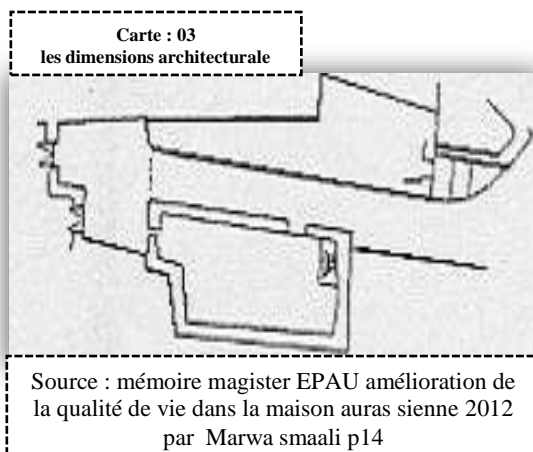
L'organisation de l'espace se fait d'une manière

Hiérarchisée, La porte, petite et basse, le seuil toujours

Marqué par une surélévation qui relève du système symbolique et qui est aussi une protection vis-à-vis des eaux pluviales, le franchissement du seuil aboutit au tasquift (chicane) considéré dans la maison auras sienne comme espace médiateur, sélectionnant et médiatisant les relations.

Le noyau de la maison est formé de Ghorfat n'ilmat et de la cour, cette dernière est réduite à un lieu de passage aux dimensions restreintes (c'est un puits de lumière).

Au cœur de Ghorfat n'ilmat, on retrouve le coin feu, un centre où la famille se réunit.



Sous-sol : espace humide rdc : espace homme. 1<sup>er</sup> étage : espace femme (réserve animaux).

**SYNTHESE:**

La maison traditionnelle dans tout le territoire algérien urbain ou rural ; au nord, au centre et au sud, présente des caractères similaires sur plusieurs dimensions :

**1. Dimension architecturale**

- Intégration au site, épousant parfait éminent les lignes du relief.
- Intégration sociale.
- Organisation introvertie.
- Marquage de la transition intérieur /extérieur.

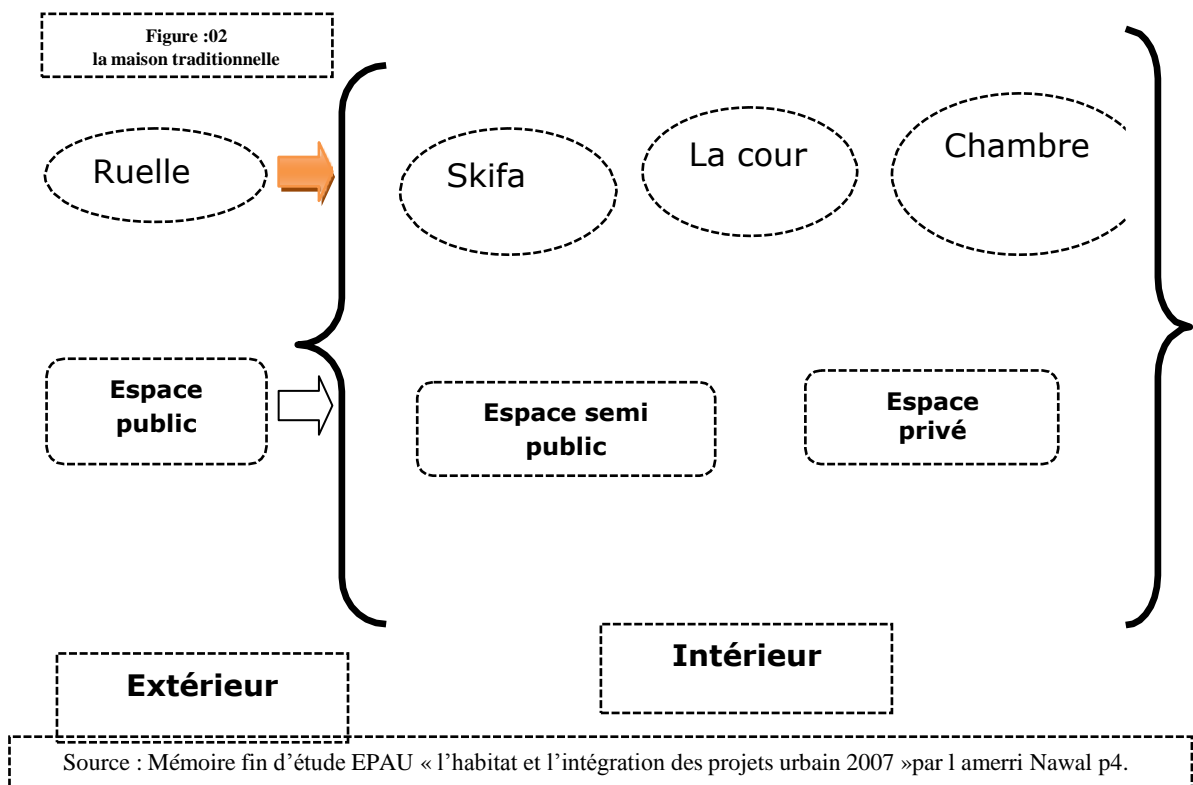
**2. La dimension des matériaux et de la technique:**

- L'utilisation de matériaux locaux(la terre cuite ,pierres, tuiles etc.).

Les matériaux utilisés sont des matériaux locaux: la pierre, la brique crue, la chaux, l'argile et les branches.

**3. La dimension urbaine ou rurale :**

- hiérarchisation des voies.
- hiérarchisation des espaces publics extérieurs.
- hiérarchisation des espaces intérieures.



## 2.4. Coloniale:

A partir de cette phase, c'est l'introduction de l'habitat vertical dans la ville<sup>1</sup>. Elle peut se résumer en 3 périodes :

### 1. Première période (1830-1900):

dans cette phase, la colonisation a adopté une stratégie d'occupation du territoire par

- La création de villes
- L'adoption des schémas d'origine en matière d'habitat.

### 2. Seconde période (1900-1940):

Dans cette période régnait une relative stabilité dans la réflexion et l'intégration de schémas locaux qui parvint à une architecture locale nouvelle hybride (résulte du mariage de deux styles).

### 3. Troisième période (fin de la colonisation) :

Vers la fin de la colonisation et la montée des revendications sociales nationaliste, un programme de construction massif (plan de Constantine) introduit des bouleversements dans

- La logique de structuration territoriale et urbaine
- L'apport de nouvelles qui reflètent la culture et les coutumes des locataires.
- Le rapport ville – campagne a affronté des épreuves de grand déséquilibre :

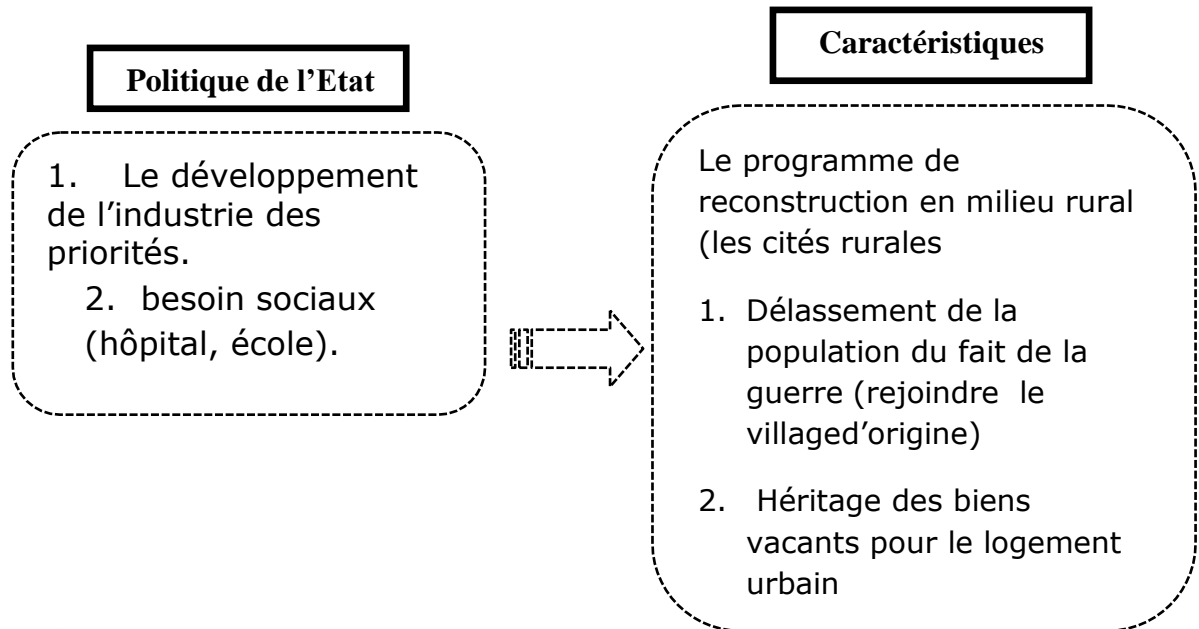
L'économie d'exploitation mise en œuvre par les autorités coloniales, la persistance de nouveaux rapport de production entre autre ; en laissant la grande ville se développer au détriment des campagnes ont provoqué un grave déséquilibre ville- campagne et un départ incessant des paysans vers les villes même pendant les premières années qui suivent l'indépendance.



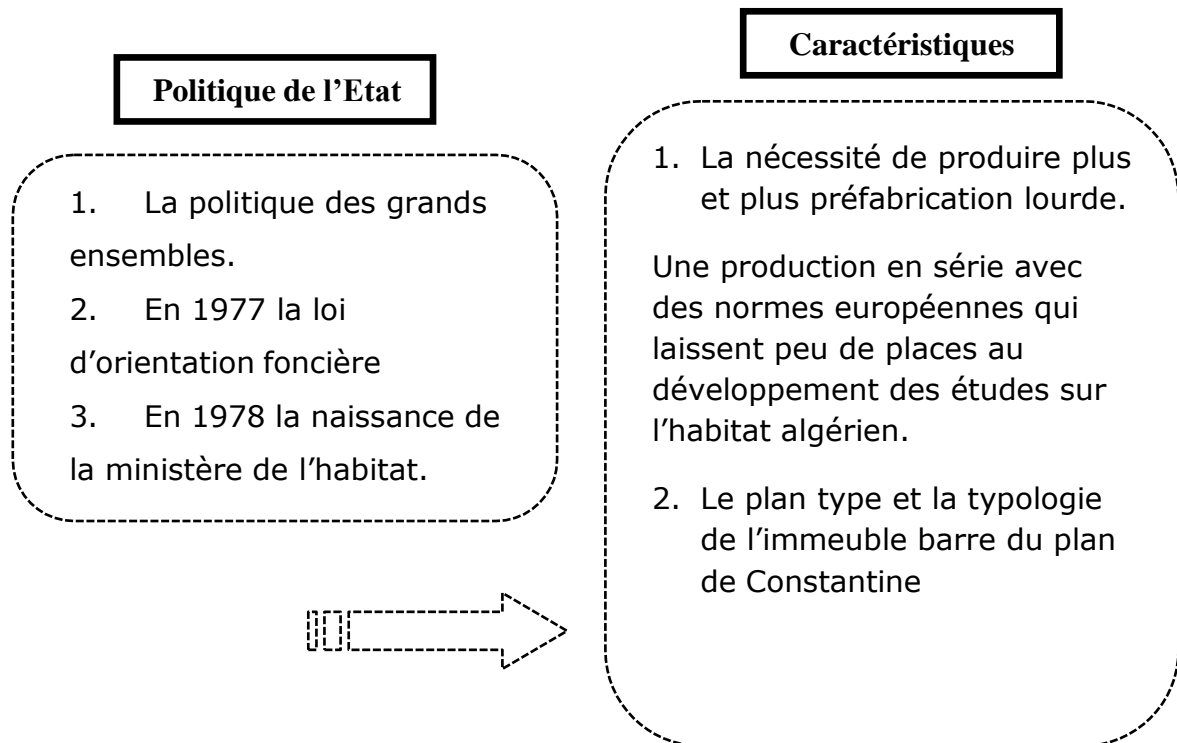
<sup>1</sup> Narimen Manahi: «l'habitat à travers le monde», université de Constantine, 2015.

**2.5. Période post-coloniale :** la situation de l'habitat et de la construction en Algérie depuis l'indépendance à nos jours peut s'articuler autour de cinq périodes<sup>21</sup> :

**1. 1962-1970**



**2. 1970-1980**

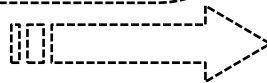


<sup>2</sup> Idem.

## 3. 1980-1990:

**Politique de l'Etat**

1. Le ministère de L'intérieur a ordonné par circulation aux communes de lotir et vendre annuellement 200 lots de terrain
2. L'Etat s'en remet à la logique du marché dans certains domaines, en se désengageant du foncier et par voie de conséquence, limitant son implication dans l'organisation de la production et de la transformation du cadre bâti

**Caractéristiques**

1. Passage de la croissance et du projet social partagé à la stagnation, le développement des capacités de construction a été très contenu passant de 60000 logements à plus de 15 000 en 1986
2. Une volonté de maîtrise de la croissance urbaine (PUD / PUP)
3. La préservation des terres agricoles (les 1000 villages agricoles).
4. Une volonté d'amélioration des conditions de vie par la privatisation du foncier.

## 4. 1990-2000

**Politique de l'Etat**

1. Le «tous-état» fait place à l'initiative privée.
2. Mise en place de nouveaux instruments d'urbanismes (lois 90-29) PDEAU, POS.
3. Nouvelle procédure pour l'accès au logement.
4. Forte restriction budgétaire

**Caractéristiques**

1. L'endettement et la tension sociale.
2. Diminution de l'offre de propriétés privées.



## 2.6. PERIODE ACTUELLE<sup>3</sup> :

### Politique de l'Etat

1. La construction d'un Millions de logement
2. La loi du logement Social, développant un important parc immobilier à typologie diversifiées allant de l'individuel au collectif (logement sociaux locatif, et participatif, aide financiers a l'habitat rural, logement locatif vente

### Caractéristiques

1. La participation de l'habitat Dans le financement des projets de logement participatif.
2. Définition de cahier des charger Sur le dimensionnement et L'organisation du logement en location et vente.

## 3. Approche thématique sur l'habitat :

### 3.1. Définitions<sup>4</sup> :

#### ❖ Habitat:

- Partie de l'environnement définie par un ensemble de facteurs physiques, et dans laquelle vivent un individu, une population, une espèce ou un groupe d'espèces
- Ensemble de faits géographiques relatifs à la résidence de l'homme (forme, emplacement, groupement des maisons, etc.) : l'habitat rural, urbain, vernaculaire
- c'est l'espace résidentiel et le lieu d'activités privée de repos, de travail, de récréation et de vie familiale avec leur prolongement d'activités publiques ou communautaires d'échange sociaux et d'utilisation d'équipement et de consommation de biens et de services....d'apprêt le doc Habitat et construction.

#### ❖ Habiter:

Habiter est une action culturelle différente de se loger, il ne s'agit pas d'occuper seulement physiquement des lieux, des espaces, il s'agit aussi et surtout de les habiter symboliquement affectivement, émotionnellement et socialement (l'habiter) constitue une dimension

<sup>3</sup> Idem.

<sup>4</sup> Souad Benkhelifa: «l'habitat individuel et semi-collectifs», École polytechnique d'architecture et d'urbanisme, Alger, 2013.

essentielle dans l'évolution personnelle et la dynamique des groupes sociaux.

❖ **Logement :**

-Le dictionnaire encyclopédique «Larousse» définit le logement comme lieu d'habitation pour une ou plusieurs personnes vivant ensemble.

-Le petit Robert le définit comme local à usage d'habitation et plus particulièrement: partie de maison ou d'immeuble où l'on réside habituellement.

-L'habitation se rapporte à un ensemble de logements, nous utilisons l'expression «d'unités d'habitations» lorsqu'il s'agit d'une série de bâtiments formant un tout constituant des logements.

-Donc le logement proprement dit se rapporte seulement à la maison, à l'appartement occupé par un ménage, soit en isolement soit dans une unité ou un groupe d'habitations.

-Un logement approprié nécessite une certaine adéquation entre son organisation et le mode de vie de ses habitants.

❖ **L'habitation:**

-L'habitation est l'élément prédominant de l'habitat; son aspect spécifique l'identifie, la notion d'habitation prend des expressions diversifiées.

-Habitation, maison, domicile, villa, demeure, résidence, abri, logis, foyer, appartement. Ces formes différentes, conséquence de l'environnement social, ont le même dominateur commun suivant: «l'habitat c'est l'espace architectonique destiné à une unité familiale».

-Donc l'habitation désigne simplement la maison ou le logement du point de vue de l'agencement des pièces les unes par rapport aux autres et de la distribution de l'espace «cour, couloir...».

❖ **Habitat urbain:**

« Toute recherche de projet d'architecture qui ne prend pas en priorité l'importance de l'édifice en tant que composante urbaine et le rôle qu'il doit jouer dans la formulation de la ville, est considérée comme abstraite et dénuée d'effet ».

**3.2. Les composantes de l'habitat<sup>5</sup>:**

❖ **Le quartier:**

Le quartier se compose de plusieurs « Unités de Voisinage » il comporte des équipements collectifs complémentaires à ceux de l'unité de voisinage tels que les bureaux , compatibles avec l'habitat ; il peut comprendre certaines activités artisanales , des activités industrielles de transformation non polluantes.

❖ **Unité de voisinage:**

<sup>5</sup> Idem.

L'Unité de Voisinage se compose de plusieurs « Groupements d'Habitation »; elle est accompagnée par des équipements préscolaires, des équipements à caractère socio culturel et sportif ainsi que des équipements commerciaux; ces équipements assurent les besoins essentiels de la vie quotidienne des habitants; ils sont situés sur un rayon de 350 mètres; à l'intérieur de l'Unité de Voisinage, les déplacements se feront uniquement à pied; il est prévu des circulations mécanisées pour les interventions ponctuelles ou répétées tels que les secours, le nettoyage des voiries, l'approvisionnement des équipements.

❖ **L'Unité d'Habitation:**

L'Unité d'Habitation représente une seule construction, un bâtiment unique; c'est soit une maison individuelle, soit un immeuble collectif composé de plusieurs logements; l'unité d'habitation comprend aussi les voies de desserte ainsi que les Parkings qui s'y rapportent

❖ **Le Regroupement Résidentiel ou Groupement d'Habitation:**

il représente un ensemble de plusieurs Unités d'Habitations; il comprend le réseau interne de circulation, les parkings, les espaces semi publics aménagés tels que les espaces verts, les terrains de jeux; le Regroupement Résidentiel comprend aussi des commerces de première nécessité.

**3.3. Les différentes typologies<sup>6</sup> :**

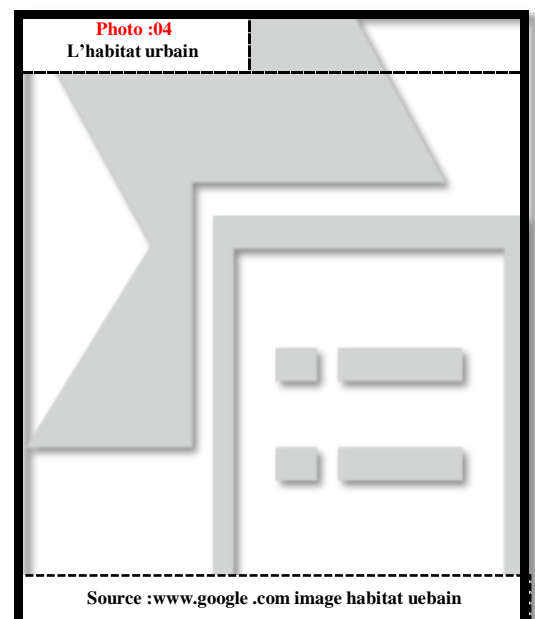
je présente ci-dessous les différentes typologies d'habitat urbain:

**3.3.1. Selon le regroupement:**

❖ **Habitat urbain:**

Situé au cœur de la ville, les anciens quartiers offrent des conditions intéressantes d'habitat, du fait de la Proximité des services, de la diversité Sociale, du potentiel d'appropriation Spatiale du logement et de ses prolongements (espaces extérieurs)

« Dans toute la mesure du possible, il convient de valoriser ce type d'habitat plutôt que de le raser aux seules fins de densification



<sup>6</sup> Idem.

❖ **Habitat suburbain:**

Ce type d'habitat situé à la périphérie des villes, présente un cadre de vie banlieusard sans âme. Il manque des éléments de cohésion sociale, tels que lieux de rencontres, les activités de proximité etc.... Le décor architectural manque parfois d'originalité



**3.3.2. Selon la qualité:**

❖ **Habitat collectif :**

L'immeuble d'habitation à plusieurs étages est le type d'habitat le plus pratiqué dans les sociétés industrialisées, mais aussi le type le plus souvent fortement critiqué.

L'habitat collectif, l'immeuble est une construction dont la hauteur est supérieure à trois niveaux, avec des accès collectifs, et qui plutôt que des terrasses propose parfois des balcons, parfois sans aucun espace extérieur privé; l'habitat collectif est l'habitat le plus dense, Il se trouve en général en zone urbaine.

Les espaces extérieurs qui entourent les immeubles sont dans la majorité des cas partagés par tous les habitants à savoir,

1. les espaces de stationnement,
2. Les espaces verts et de détente,
3. les aires de jeux pour les enfants,
4. Les cages d'escaliers,
5. L'individualisation commence juste à l'entrée d'une unité d'habitation.

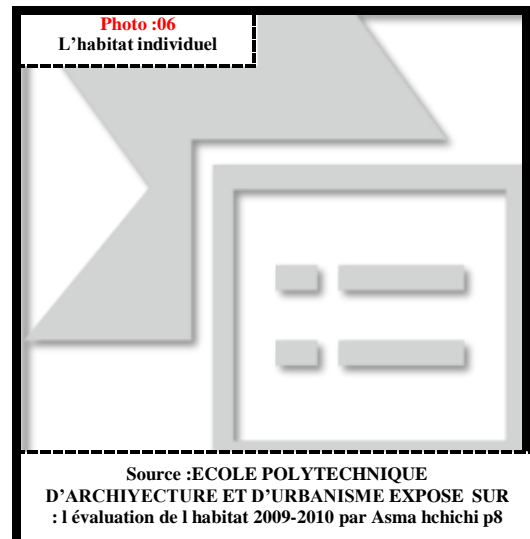
**Avantages**

- Une consommation économique de terrain à bâtir.
- Une économie en ce qui concerne les frais pour la viabilité, les infrastructures techniques et la gestion.
- Une construction et installation technique groupées.
- Des facilités à la vie communautaire.

**Inconvénients**

1. L'homogénéité de toutes les unités d'habitation «logement».
2. Manque la relation entre les logements est l'extérieur
3. la densité très forte
4. l'insuffisance de l'espace offert par rapport a la taille de la famille
5. Confort global faible
6. Souvent le manque d'une qualité spécifique de l'ensemble

- ❖ **Habitat individuel** : Il s'agit de l'abri d'une seule famille «maison unifamiliale» disposant en général d'un certain nombre d'espaces privés, d'un jardin, d'une terrasse, d'un garage..., Il peut se présenter en deux, trois, ou quatre façades, unifamiliale isolé, la maison individuelle reste le type de logement le plus recherché car il offre plusieurs avantages:



### Avantages

1. Domaine strictement privé et autonomie de la vie familiale.
2. Rapport intense avec l'espace extérieur, à proximité de la nature (jardin).
1. Sécurité et calme assurés.

### Inconvénients

- Une très grande consommation du terrain à bâtir.
- Des frais de construction élevés.
- Des frais élevés pour l'infrastructure technique et les Travaux de viabilité.

- ❖ **Habitat semi-collectif** : Ce type d'habitation à des organisations tout à la fois proche de la maison individuelle par certaines qualités spatiales et proche de l'immeuble par l'organisation en appartements et leur regroupement, ce sont là des formes architecturales souvent désignées du terme «Habitat intermédiaire», très en vogue dans les années «1960-1970».



Cependant, il existe une définition conventionnelle de ce terme «intermédiaire» qui se base sur cinq caractéristiques :

- Une surface améliorée.
- Une hauteur maximale de 3 niveaux.
- Un accès individuel.
- L'existence de parties communes (réseaux).
- Une densité de 40 logements /ha.

### Synthèse:

On constate d'après les inconvénients de ces deux typologies, qu'un cadre de vie agréable ne veut pas forcément dire maison individuelle, tout comme densité ne rime pas forcément avec l'habitat collectif.

j'ai choisi de travailler sur un habitat de type semi collectif comme solution intermédiaire avec un maximum de confort extérieur «jardin privé, espaces publics aménagés, parking...», et intérieur « la conception, les matériaux utilisés...».

## 4- ETUDE THEMATIQUE SPECIFIQUE:

### 4.1. L'histoire de l'habitat intermédiaire<sup>7</sup> :

. La naissance de cette forme urbaine peut être attestée au 19eme siècle, c'est à cette époque qu'une préoccupation nouvelle tend à symboliser l'émergence de l'habitat intermédiaire:

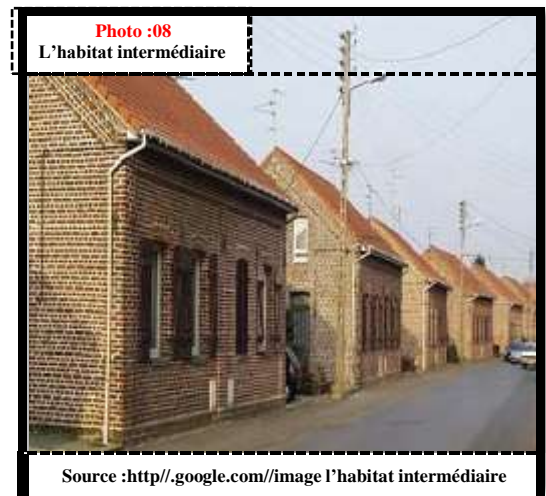
la volonté d'associer les avantages du collectif et de l'individuel. Cela se traduit par l'apparition des maisons ouvrières «corons», cités-jardins ou encore de maisons de ville.

Le principe d'un habitat intermédiaire, dont l'exemple Modèle est la cité ouvrière de Mulhouse

«mise en avant Lors de l'exposition universelle de 1867», est retenu et Appliqué dans d'autres villes comme Clermont-Ferrand «cités Michelin».

La recherche de l'idéal individuel assujetti aux impératifs économiques et surtout hygiénistes devient un principe de la construction à la fin du 19eme siècle.

Au 20eme siècle, l'habitat intermédiaire est peu à peu oublié, notamment à la suite de la seconde guerre mondiale et de la pénurie de logements qui s'en Est suivie, le «tout collectif» est alors une réponse à la Recherche d'une industrialisation de la production de logements.



<sup>7</sup> Abd el Hafid khellaf: «habitat collectif promotionnel», Mémoire d'ingénieur, université de Constantine, 2019.

Malgré tout, dans les années 60, tout comme dans les pays d'Europe du nord, on explore en France la voie du «semi-collectif».

Ce secteur du logement donne alors lieu à des réalisations qui font encore aujourd'hui référence «habitat à gradins...» dans les domaines de l'urbanisme et de l'architecture.

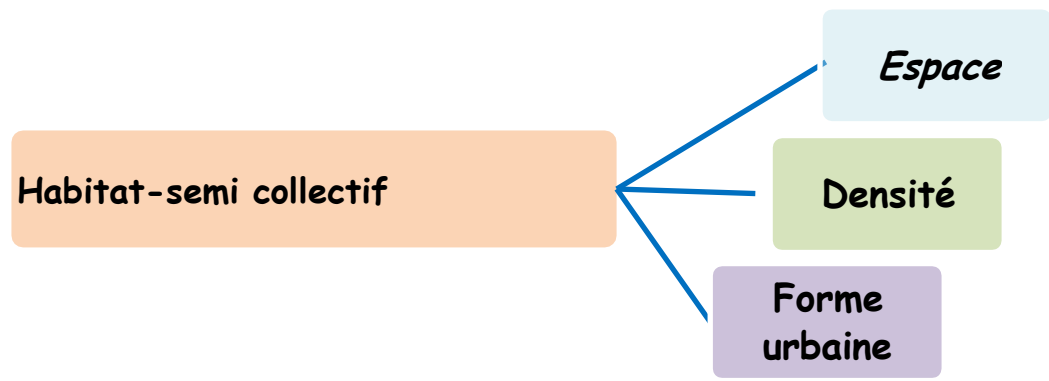
Durant les années 60/70, de nombreuses réflexions d'architectes et d'urbanistes ont permis, en même temps que l'avènement des villes nouvelles, des recherches sur de nouvelles voies : celles du semi-collectif et de l'habitat intermédiaire, ayant pour but principal de rendre appropriable le logement par ses occupants.

Durant les années 80/90, l'habitat intermédiaire dont la connotation «sociale» dans les esprits est très forte, n'est pratiquement pas utilisé.

Son renouveau est essentiellement dû au coût élevé du foncier, au problème de l'étalement urbain et à une demande insatisfaite de la population

**<<Le concept d'habitat intermédiaire est né de la volonté de donner à l'habitat collectif l'allure et certains avantages de la maison individuelle et penser au groupement des logements individuels de façon à approcher les densités et l'urbanité du logement collectif. La notion d'habitat intermédiaire contient aussi en germe la vision idéale d'une osmose entre nature et habitation, proche de celle qu'offre la maison dans son jardin.<sup>1</sup>>>**

### 1. Les critères de l'habitat intermédiaire <sup>2</sup>:



<sup>1</sup>Larousse 2003 définition de l'habitat.

<sup>2</sup>Abd el Hafid khellaf: «habitat collectif promotionnel», Mémoire d'ingénieur, université de Constantine, 2019.

❖ **L'espace:**

Celui-ci se doit d'être appropriable par les habitants, que se soit par la présence de jardins, de terrasses ou de larges balcons, ou encore d'une entrée individuelle.

Il doit offrir aux habitants un espace d'individualité.

❖ **La densité:**

La densité de référence est de 50 logements à l'hectare (soit environ 100 à 150 habitants à l'hectare). Néanmoins, cette densité est à relativiser

Dans les faits. Une forte densité peut permettre l'installation de services urbains, publics et privés, mais aussi d'équipements et de transports en commun. Toutefois, il s'agit de trouver «la bonne densité», car si cette dernière est trop importante ou mal répartie, elle engendre un sentiment d'oppression chez les habitants.

❖ **La forme Pour urbaine:**

Elle doit permettre, avec des bâtiments d'une hauteur maximale de quatre niveaux (un rez-de-chaussée plus deux étages plus combles aménagés), une densification et une bonne intégration de l'opération, tant architecturalement qu'esthétiquement.

que cette intégration soit la meilleure possible, un travail sur les volumes doit être effectué.

Ils doivent avoir des proportions similaires à celles des bâtiments environnants. Cette transition en douceur peut aussi être assurée par des aménagements paysagers et des espaces verts entre les différentes formes urbaines présentes.

Pour les habitants, qu'ils soient d'origine urbaine ou rurale, l'habitat intermédiaire propose un espace où la vie privée est valorisée et où les services de proximité dont ils ont besoin ne sont pas trop éloignés (lorsque l'importance ou la proximité d'un centre bourg ou d'un centre urbain le permet). L'habitat intermédiaire est une forme d'habitat qui participe à la création de lieux de proximité.

## 4.2. TYPES D'HABITATS INTERMÉDIAIRES :

### 4.2.1. L'habitat individuel intermédiaire<sup>8</sup> :

C'est l'habitat intermédiaire qui correspond le plus aux principes de l'habitat individuel que l'habitat collectif. C'est de l'habitat individuel groupé qui acquiert une véritable urbanité sans perdre sa relation au végétal.

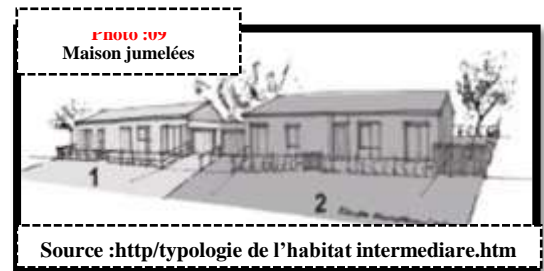
Ce type d'habitat en relation avec la nature se développe au 19ème siècle et au début de 20ème siècle dans le champ de l'habitat populaire, dans les cités ouvrières et les cités jardins.

<sup>8</sup> Fayza Messai: «l'habitat semi collectifs», mémoire de magister, Université labri ben mhidi, 2016.



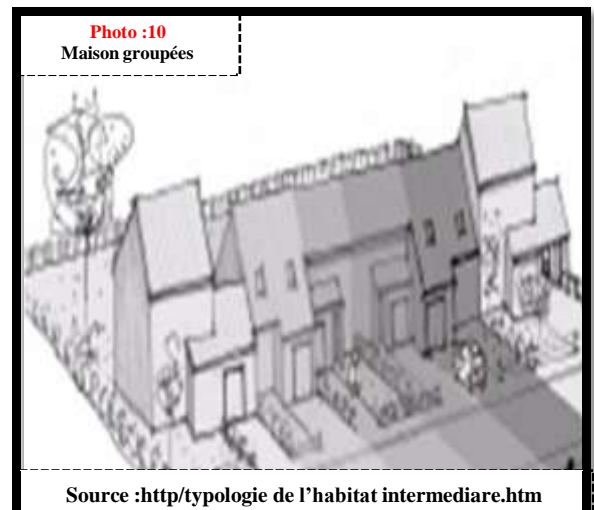
❖ **Maisons jumelées :**

- Souvent en système modulaire avec des types de maisons identiques ou peu différentes. Il y a une grande liberté dans du plan d'ensemble.
- Ces maisons comportent un petit jardin à l'avant et à l'arrière.
- La surface minimale du terrain est de 375 m<sup>2</sup>.



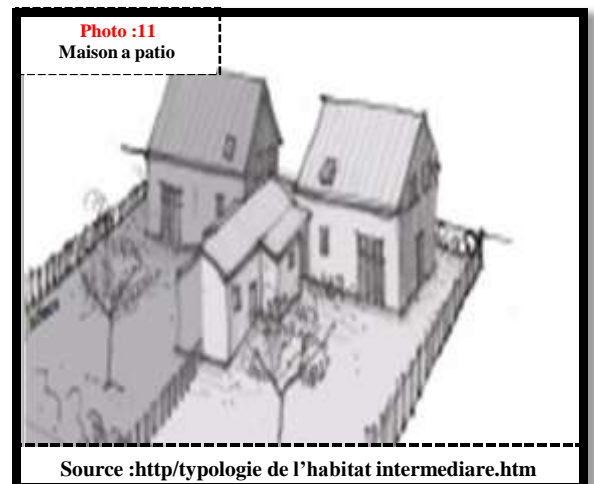
❖ **Maisons groupées :**

- Conception groupée unitaire plus comme juxtaposition de constructions individuelles.
- Maisons individuelles accolées. Elles possèdent toutes une entrée privative, un garage et un jardin à l'avant et à l'arrière
- La surface minimale du terrain est de 225 m



❖ **Maisons à patio :**

- Système modulaire avec des types de maisons identiques ou peu différentes, construction ouverte ou fermé.
- Ces maisons sont accolées par le garage et disposent toutes d'un petit jardin et d'une vue sur la campagne. Il s'agit d'une opération d'habitat social locatif de 6 logements.
- La surface minimale du terrain est de 270 m<sup>2</sup>



### ❖ Maisons en rang continu :

- Sous forme de rangée de maisons identiques ou variées suivant accord. Construction ouverte ou fermée.

- Ce sont des maisons accolées par le garage et possédant un habillage des murs en bois. Des jardins sont situés à l'avant et à l'arrière de chacun des 40 logements. L'opération offre des espaces publics de rencontre pour ses habitants.

#### 4.2.2. L'habitat collectif intermédiaire:

❖ **le petit collectif.** Il est caractérisé par un volume global dans lequel s'insèrent plusieurs logements en simplex ou duplex. La hauteur du bâti : R+1 à R+3.

❖ **la maison appartement.** Les volumes sont individualisés et permettent de distinguer les différents logements. Lorsqu'on isole chaque volume, la similitude à l'habitat individuel apparaît. La hauteur du bâti : R+1 à R+3.

#### Conclusion :

Les définitions prise pour chaque notion nous ont permis de mieux se situer par rapport aux hypothèses utilisées et cette vision globale sur les mots clés de la recherche, nous a permis aussi de mettre en rapport les objectifs visés au préalable et les différents rubriques utilisés dans notre enquête afin d'arriver à des résultats fiables unissant théorie et pratique.

Les notions tels que ; logement, habiter, conception, .....étaient l'assiette et le support, qui par l'analyse nous ont aidé à évaluer le besoin et la satisfaction des usagers et connaître le degré d'adaptation des utilisateurs au logement.

## II. LES TRANSFORMATIONS :

### Introduction:

Les transformations dans notre recherche signifie; toutes les modifications pratiquées par les usagers aux niveaux de leurs espace logement, que ce soit au niveau de l'espace intérieur ou extérieure Selon **Mazouz. S** « la transformation est considérée comme un processus de forme sous l'effet de contraintes internes ou externes » (Mazouz. S, 2004).

C'est aussi une action matérielle de s'approprier un espace construit ; les occupants le transforment pour l'adapter à leurs besoins.

Les transformations représentent le côté physique, palpable des appropriations .qu'elles soient légales ou non, elles sont une forme de résistance interne ou externe des occupants.

Les notions transformation, mutation et appropriation sont aussi omniprésentes dans notre étude et vont être traités pour montrer, d'une part, la valeur d'appropriation comme élément fondateur de l'habiter et d'autre part, pour révéler l'ampleur de dégradation de l'habitat planifié

et l'espace logement.

## **Notion liées à l'action de transformation dans l'habitat :**

### **1. Mutation:**

Le dictionnaire Larousse définit Mutation comme synonyme de transformation, Mais dans un sens plus approfondi, la mutation qui nous intéresse est celle liée à l'architecture et l'urbanisme Le terme de « mutations » suppose un nombre de mots et notions associés ; le changement, la transformation, l'évolution pour ne citer que ceux-là. Et dans quel sens l'entendre? De quel ordre seront ces mutations? « La mutation urbaine ». L'encyclopédie UNIVERSALIS (2000), définit cette dernière comme : « un phénomène ayant des effets déterminants sur la forme de la ville, son urbanisme, son organisation, son paysage urbain, son architecture, et notamment sur la qualité de la vie d ses habitants ».

De ces deux définitions, on peut tenter de cerner le sens de la mutation urbaine comme étant un phénomène qui agit sur un espace urbain en lui introduisant un certain remodelage et une nouvelle configuration de son entité urbaine. La mutation ne se limite pas à l'espace physique, mais peut également s'étaler sur le plan social, économique,...Elle peut induire ainsi, une nouvelle composition sociale avec de nouvelles pratiques sociales, des fonctions différentes de celles qui lui étaient attribuées précédemment ou encore avec des fonctions supplémentaires résultant de la conjoncture économique existante.

Le terme de « mutations » implique donc un changement, en l'occurrence celui de l'espace urbain. Également la notion de transformation, qui plus est de transformation « en cours », et prenant en compte l'état d'origine de son sujet.

#### **a. La mutation physique ou morphologique:**

C'est une mutation qui entraîne des changements dans l'aspect physique ou morphologique d'une ville ou d'une partie de ville, en touchant à son organisation spatiale (tracé des voiries, formes des îlots et découpage des parcelles, espaces bâtis au sol et espace libres,...). Elle s'étale sur le cadre bâti et entraîne ainsi des changements sur ses formes et ses volumes ainsi que ses hauteurs et ses façades, et elle peut s'étendre même jusqu'aux matériaux de construction utilisés.

#### **b. La mutation fonctionnelle:**

La mutation fonctionnelle implique des changements dans les fonctions remplies par un espace urbain, il s'agit de l'introduction supplémentaire de fonctions la réduction de certaines d'entre elles, comme il s'agit parfois, du changement pour une dominance en faveur de certaines fonctions au détriment d'autres, ce qui génère une tendance de spécialisation et de sélection des activités assurées par cet espace urbain. La mutation peut s'opérer à une échelle plus étalée, celle d'une ville ou à une échelle plus réduite celle d'une partie de ville et les

changements qu'ils subissent peuvent être la résultante d'un processus d'évolution urbaine ou celle d'une action volontariste, afin de donner à une ville ou à l'une de ses entités une vocation déterminée.

### **c. La mutation sociale :**

Un changement dans la composition sociale de la population, par ses pratiques et son mode de vie, peut remodeler l'espace et le façonner à la manière qui répond à ses besoins. L'espace urbain a été toujours, le support de la projection des pratiques de la société qui l'occupe, de ce fait, une mutation de la société peut entraîner une mutation de l'espace.

Les différentes mutations peuvent alors, avoir lieu en même temps ou l'une d'entre elles peut être la résultante de l'autre. On peut prendre l'exemple de la mutation urbaine qui n'a été dans l'histoire de beaucoup de villes que la conséquence logique d'une mutation socio-économique

## **2. L'appropriation :**

« la production des logements sociaux collectifs a subi de la part des nouveaux propriétaires des transformations et des modifications engendrées par une opposition entre une conception techniciste de prototypes sociaux et économiques influencés par des contraintes économiques et une utilisation par le propriétaire influencée par son mode de vie hérité ». (Ben Slimane Moncef, 1984, p.235).

**Henri Raymond** définit l'appropriation « ....ensemble des pratiques qui confèrent à un espace limité, cet ensemble de pratiques permet d'identifier le lieu, ce lieu permet d'engendrer des pratiques ». (Raymond .H, 1976).

**Eurique Barileu** conçoit l'appropriation comme « (...) *fait psycho social qui comprendrait la totalité des conduites d'usages particuliers dans la demeure qui nous permettraient de transformer l'espace virtuel en espace concret personnalisé.* » (Barileu.E, 1976). D'après

**F.Choay** ; l'appropriation est une action consistant à prendre possession d'un objet physique ou mental, au sens juridique l'appropriation peut être légale ou illégale, tolérée ou réprimée, entreprise de façon individuelle ou collective. (Choay .F, 1988).

Pour le Corbusier « *il s'agit de s'approprier un milieu, de se le rendre propre par la manière de l'habiter* ».

Pour **Duplay Michel** et **Claire**, l'appropriation est « *un phénomène conscient ou inconscient, ressentie ou réelle, entre un milieu construit et les besoins de ses habitants* » (Duplay. M et C, 1982). L'appropriation est donc les interactions entre les besoins des occupants, dans le temps avec leur espace habité ; selon les mêmes auteurs l'appropriation se présente sous trois grandes formes. Pour **Duplay Michel** et **Claire**, dans leur livre intitulé « *Méthode illustrée de création architecturale* », classifient les appropriations suivant trois catégories :

Pour **Haumont.N** ; l'appropriation de l'espace logement se fait selon deux grands axes : L'organisation du logement et son marquage. (Haumont.N, 1985). Ainsi, selon Haumont.N, chacun organiserait l'espace de son logement d'après des modèles culturels communs, lorsque l'organisation du logement prévue par l'architecte ne permet pas à l'habitant une appropriation en fonction des modèles décrits précédemment, il y a lieu souvent à des transformations du logement. (Haumont.N, 1985). La deuxième modalité d'appropriation de l'espace du logement est le marquage qui est une activité de personnalisation de l'espace variant avec chaque individu, par exemple l'entretien est un moyen de marquage de l'espace ; c'est une manière de s'approprier l'espace par exemple pour les femmes en le marquant de propre.

L'usager restructure l'espace et manifeste sa relation privilégiée au lieu dans lequel il se trouve même provisoirement. Cette emprise peut être très profonde, elle se traduit par une **appropriation juridique**, par la délimitation de l'espace, par le fait d'aménager celui-ci en y posant ses objets, en l'imprégnant de sa marque, elle se traduit aussi par la familiarisation avec l'espace et son exploration.

#### **a. L'appropriation : une notion juridique :**

Avoir les clés de son logement, l'usager acquiert une qualité particulière, celle du goût de propriété, ou se mêle aux aspects sentimentaux. La durabilité du bâti est un caractère particulier à l'appropriation juridique.

L'importance « sentimentale » de l'appropriation juridique peut avoir des conséquences négatives comme les habitudes culturelles relatives aux besoins d'individualité d'une personne ou d'un groupe, ou matériaux agressives

Lors de la planification urbaine, l'appropriation juridique prend en considération, le statut des bâtiments, l'évolution possible des tissus urbains et l'amélioration possible apportée.

#### **b. L'appropriation sentimentale:**

Avoir un ensemble de caractéristiques morphologiques qui les rendent qualifiables, et repérables, l'appropriation sentimentale peut être favorisé par:

la personnalité de l'architecture,

les réminiscences culturelles.

L'unicité du cadre de chacun.

La mise en scène de l'environnement.

La complexité des espaces.

### c. L'appropriation créatrice:

Lors de la réalisation, l'homogénéité et l'hétérogénéité de la maîtrise d'ouvrage, les systèmes d'éléments combinatoires, sont utilisés à des degrés différents de détermination.

Les choix peuvent porter sur des éléments plus ou moins fondamentaux ou secondaires, des éléments verticaux d'ossature, à la clôture passante par le type de couverture, les remplissages, le cloisonnement. Chacun de ces choix peut être soit fermé soit ouvert, offrir un nombre limité de possibilités pré indiquées à l'intérieur d'un système ou bien supporter des réponses libres à l'initiative de chacun. L'appropriation créatrice métamorphose les bâtiments la contrainte créée par un élément fort, peut être le support d'une nouvelle utilisation.

C'est une situation intermédiaire entre deux situations extrêmes : le fonctionnel et le polyvalent. On peut distinguer plusieurs niveaux d'interventions.

Actions d'appropriations individuelles.

Actions d'appropriations par un petit groupe.

Actions d'appropriations collectives.

Actes d'histoire urbaine.

### 3. La flexibilité:

Selon **J.N.Habraken** est l'habilité de changer ou de faire bouger les objets selon la demande (Bakhti.DJ. 2005). Selon **Merlin .P et Choay.F**, la flexibilité est « l'aptitude d'un bâtiment à subir une transformation des dispositions de plan après le premier achèvement » (Merlin .P et Choay.F, 1988). Donc, c'est le degré de flexibilité qui donne à un espace construit l'adaptabilité à accueillir de nouvelles fonctions. Donc à contenir des transformations, suivant l'évolution des besoins des occupants.

### 4. L'adaptabilité:

Selon **J.N.Habraken**, l'adaptation implique l'habilité de transformation d'espace ; qui est fondamentale pour le changement selon les circonstances de la vie. (Bakhti .DJ, 2005).

La manière de comprendre la relation à l'espace est de partir de la façon dont l'homme utilise un lieu, dont il le traite, il s'agit d'un espace vécu, c'est -à-dire investi par une expérience sensori-motrice, tactile, visuelle, affective et sociale qui produit à travers les relations établies avec lui, un ensemble de significations chargées des valeurs culturelles propres. Lorsqu'on organise l'espace, on agit d'une certaine façon sur le comportement et les relations.

## 5. Le marquage :

Le marquage représente toujours des actions matérielles qui s'inscrivent dans la durée et laissant une trace ; il peut être matériel ou symbolique : Matériel à travers la présence des corps et des traces, ou symbolique à travers le marquage des esprits par la présence des groupes sociaux ou des institutions.

Nous pouvons parler de transformation de configuration matérielle de l'espace, plus ou moins durable à des fins signifiantes, symboliques, à savoir manifester l'appropriation de l'espace.

Le marquage est **la matérialisation de l'appropriation** de l'espace ou comme le vecteur (matériel) de légitimation d'une appropriation de l'espace (Veschambre.V, 2000).

Il n'y a pas d'appropriation sans marquage de l'espace, la disposition des objets ou les interventions sur l'espace habité ; le marquage est ainsi l'aspect matériel le plus important de l'appropriation (Veschambre.V, 2000), il accompagne toutes les formes d'appropriations, des plus symboliques au plus matérielles.

## NIVEAUX TYPES DE TRANSFORMATIONS :

### 1. Les niveaux de transformation:

L'utilisateur s'approprié l'espace, pour le rendre adéquat à leur activité. Lorsque leur moyen économique le permet, il modifie certaines parties de leur habitation.

Ces interventions diffèrent selon des degrés, allant parfois de simples marquages à des modifications importantes. C'est-à-dire, passant des fois des déplacements ou des transpositions à des changements et des transformations.

Les niveaux de transformations dans l'habitat, où l'utilisateur participe à ces dernières, et où elles sont apparentes. Partant du changement d'aménagement du mobilier et du cloisonnement, jusqu'aux surélévations, et les démolitions, on peut convenir que les processus de transformation affectent l'habitat sous divers niveaux :

#### a. Transformation formelle

Ce sont des transformations topologiques relatives aux changements volumétriques, ou des transformations des façades comme la suppression ou rajout des éléments de façade ; tels que fenêtres, portes, balcons et loggias, les entrées, les retraits et les encorbellements..... Ceci dit tout ce qui affecte l'enveloppe extérieure et la volumétrie.

#### **Transformation formelle topologique:**

C'est une transformation dangereuse, qui endommage non seulement le bâti mais également son environnement. Deux formes de changement volumétrique peuvent apparaître:

L'augmentation du volume en hauteur et en saillies

L'occupation des espaces libres affectés typologiquement à la maison

Ceci n'est pas sans effet, sur le niveau d'équipement, les infrastructures, la qualité du voisinage et la qualité de vie.

**Transformation formelle de la façade:**

Ces transformations affectent la façade et sa composition, l'équilibre originel des pleins et des vides, ..... Ces interventions peuvent défigurer complètement la typologie.

Ceci découle des motivations suivantes :

L'adéquation des surfaces ouvertes aux besoins en aération et en éclairage naturel.

L'exploitation des espaces semi ouverts, pour les intégrer à l'espace intérieur dans le but d'augmenter sa surface.

Toutes ces transformations qui apparaissent en façades proviennent, par conséquent, des interventions sur les espaces intérieurs.

**b. Les transformations fonctionnelles:**

Ce sont des changements qui affectent l'intérieur du logement et sa fonctionnalité. Ceci peut-être à l'échelle des changements dans l'aménagement du mobilier, jusqu'aux démolitions des parois internes ; et les réaffectations des espaces à d'autres fonctions.

Nous retrouvons ces transformations aussi bien dans l'habitat en tant que produit que l'habitat en tant que processus.

Au niveau des aménagements intérieurs ce type de transformation est pour obtenir une nouvelle organisation de l'espace habité, dont les motivations peuvent être diverses :

Modification des surfaces des espaces existants (division ou réunion des pièces)

Multiplication des logements.

La création des pièces inexistantes (salle de bain, cuisine,...). Intériorisation des espaces extérieurs ou semi extérieurs (cour, patio, jardin,...).

Réaffectation des espaces.

Ce phénomène peut être interprété comme :

Une adéquation aux nouveaux besoins familiaux et sociaux.

Une stratégie de spéculation immobilière, en augmentant la surface et les unités de location dans un même volume. (Collectif Corpus, 2002)

Au niveau de la structure, les transformations formelles représentent des interventions radicales, aux conséquences typologiques très graves ; étant donné, qu'elles modifient la structure portante, et les communications verticales, elles altèrent non seulement l'organisation intérieure, mais également les relations et la hiérarchie de l'espace.



Plusieurs motivations peuvent être décelées :

L'obtention d'un volume utile, comme améliorer la rentabilité du bâtiment, par la création des locaux commerciaux.

L'agrandissement de l'espace par l'utilisation des franchissements moins encombrants, ou démolition partielle des poutres pour coller une autre structure en utilisant un adjuvant.

Le réaménagement des niveaux, (l'aménagement fréquent de la cour en rez-de-chaussée en garages et magasins.

Ces transformations peuvent impliquer des changements des ouvertures en façade. Elles font perdre les éléments les plus essentiels des typologies d'habitat au quartier.

#### **c. Transformation évolutive:**

Elle se présente sous forme d'extensions, soit verticales dans le cas de rajout d'un étage, ou de surface dans le cas de rajout de véranda. On retrouve ce type de transformation, dans l'habitat en tant que processus, bien qu'on le retrouve aussi dans le cas du produit fini.

#### **d. Transformation relationnelle:**

Généralement c'est le rapport de l'intérieur avec l'extérieur ; (introversion/ extroversion), et les éléments de transition, c'est-à-dire, le passage du public / semi public vers le privé, comme l'entrée. Cette dernière n'est la conséquence que du niveau précédent (spatio- formelle) en prenant en considération les éléments de façade comme des espaces de communication entre l'intérieur et l'extérieur.

#### **e. Les démolitions:**

Elle constitue l'envers du marquage de l'espace. Bien souvent, on y opte pour ériger une nouvelle construction ; donc pour un nouveau marquage souvent plus approprié. Elle représente l'occasion de produire de nouveaux espaces, avec de nouveaux procédés, et de nouvelles formes d'appropriations. (Veschambre.V, 2000). Lorsque le bâtiment ne peut pas contenir des transformations ;(faute de

son inadaptabilité ou son caractère non évolutif dû aux matériaux et aux systèmes constructifs utilisés) ; les occupants trouvent alors plus judicieux de démolir les constructions anciennes et utiliser l'assiette pour de nouvelles constructions.

#### **f. Les transformations des matériaux et des techniques de construction:**

Plusieurs facteurs impliquent ce type de transformation, la préférence pour les nouveaux matériaux, la simplicité d'usage, le coût de la main d'œuvre, et le temps nécessaire de la construction ont baissé considérablement. Ces derniers exigent moins de savoir-faire pour leur utilisation. Ainsi, on assiste à l'abandon progressif des matériaux et des techniques traditionnelles ; le bois, la pierre, la terre furent remplacés par de nouveaux matériaux industrialisés tels que : la brique, les agglomérés de ciment, dont le béton occupe une place

privilégiée.

Il est à signaler également, le dernier type de ces transformations: **la ,démolition**; elle n'est pas sans importance dans ce type d'habitat. Cette disparition n'est pas toujours liée aux actions des propriétaires qui recherchent un cadre de vie meilleur et jouir de la vie modernisée, mais elle peut être liée à des conjonctures politiques

## **2. Mutation des villes et transformation de l'espace urbain:**

Les mutations de l'espace urbain, les transformations du bâti, qu'elles soient à petite ou grande échelle, sont un phénomène essentiel des transformations du territoire, ce depuis le XIXe siècle et la première Révolution industrielle.

Depuis les soixante dernières années, et d'une manière de plus en plus radicale à mesure que le temps passe, ce phénomène s'est intensifié.

Les villes se développent, se transforment, la population qui les accompagne également. Et les changements sur l'espace se progressent On peut considérer que la ville est un élément en perpétuelle mutation, et l'intérêt sera de repérer les éléments et moments précis qui constituent celle-ci.

En effet un certain nombre de facteurs, notamment l'augmentation de la population habitant en ville, sont à l'origine de cette transformation, tels que l'exode rural, le changement des types d'emplois avec une augmentation croissante des métiers de service et qui forment le secteur tertiaire. Ce que nous entendons par espace urbain et la manière dont s'organisent ses mutations, qui sont nombreuses, tel est l'enjeu principal de cette recherche. Le terme de « mutations pose à son tour question. Il suppose nombre de mots et notions associés : le changement, la transformation, l'évolution ..... Et la question sera toujours dans quel sens l'entendre ? De quel ordre seront ces mutations ?

Le terme de « mutations » implique donc un changement, en l'occurrence, celui de l'espace urbain. Egalement la notion de transformation, qui plus est de transformation «en cours », et prenant en compte l'état d'origine de son sujet.

### **Les transformations du tissu urbain:**

Alain Remy nous donne un aperçu des différents types de transformation auxquels l'espace urbain est confronté. Il en existe de plusieurs sortes. Celles-ci varient dans le temps, dans leur durée, dans le processus de transformation, et dans leurs origines.

Pourquoi transformer la ville, ou pourquoi la ville se transforme-t-elle ? Nous ne parlerons pas ici des mutations violentes engendrées de manière directe par une guerre ou une catastrophe naturelle, qui entraînent la destruction violente du tissu urbain. Nous traiterons ici des mutations planifiées par l'homme. Il ne s'agit pas bien sur d'oublier que toute volonté est

soumise à des facteurs conjoncturels qui structurent et dirigent son action, mais simplement de mettre de côté l'événement extérieur qui suppose la reconstruction immédiate. Nous nous attacherons donc aux mutations entendues comme une transformation volontaire de l'espace.

### **Les transformations en Algérie :**

Les villes algériennes comme dans les villes du Maghreb a connu au lendemain de l'indépendance une forte métamorphose aussi bien au niveau de la répartition de la population qu'à celui de l'espace urbain, les migrations de la population vers les villes en quête de revenus et de meilleures conditions de vie et la concentration de celle-ci dans les espaces périphériques urbains ont entraîné entre autres une occupation illégale de l'espace urbain. Face à cette situation, l'état a été contraint d'intervenir afin de tenter de maîtriser cette croissance en lançant d'importants programmes de logements sociaux.

Nous essayerons de jeter la lumière sur ce phénomène qui ne fait que durer dans nos « cités inhumaines », phénomène qui théoriquement paraît simple, mais qui est difficile à maîtriser pratiquement.

La situation en Algérie est critique sans doute pas meilleure, à l'expansion démographique et économique de l'après indépendance, correspond le boom de la demande de logement.

A cause des besoins énormes, le recours à l'industrialisation du bâtiment apparaît comme étant la seule solution au problème de la crise de l'habitat, justifié essentiellement par la production des logements sociaux à un rythme accéléré.

Dans les années cinquante et soixante, l'industrialisation de la construction, l'aide publique et l'urbanisme semblent aller permettre de dégager des solutions globales et durables pour l'ensemble des populations et de ce fait la qualité de l'habitat, son confort, la surface habitable par habitant ne sont améliorés dans des proportions considérables, mais dès la fin des années soixante et le début des années soixante-dix, ces solutions nouvelles se sont révélées non seulement insuffisantes, mais insatisfaisantes. A nouveau, il fut question de crise (Haumont Nicole et al, 1986, P.264).

Et comme disait Heckmann, « les familles n'ont pas pu trouver dans l'urbanisme nouveau les facteurs permettant de trouver un équilibre entre la promiscuité et l'isolement » (Heckmann Dominique, 1987, P.89).

### **Conclusion :**

Les besoins sont illimités, car on constate au fur et à mesure qu'un besoin est satisfait, un autre apparaît et la chaîne continue. Seules les sociétés primitives se contentaient de satisfaire leurs besoins primaires, nos sociétés ont créé d'autres besoins, d'autres envies qui augmentent perpétuellement sans connaître de limite.

Il s'agit d'être logique, pratiques et utilitaires, l'un des meilleurs points de départ pour étudier les besoins des familles en matière de logement est d'observer leur façon d'organiser l'espace dont elles disposent en relation avec l'organisation de leur temps et l'organisation de leur budget.

Il s'agit aussi de comprendre le vécu des gens pour transformer, adapter et planifier l'espace afin qu'il réponde aux besoins des personnes qui l'habitent et l'utilisent quotidiennement.

Ce chapitre a mis en évidence le signifié du terme besoin comme élément essentiel à la conception, comme cause des transformations, comme indicateur et aussi comme donnée de base pour évaluer pratiquement les besoins des usagers à l'intérieur et à l'extérieur des logements à enquêter.

# **CHAPITRE 02**

## **EXEMPLES REUSSIS**

## INTRODUCTION :

Dans le domaine de l'habitat Les recherches sont en cours. Ont permis à quelques villes en Europe de prendre de l'avance dans le domaine de production des logements.

Des différents quartiers sont en cours de conception, de réalisation ayant des objectifs environnementaux, sociaux et économique.

Pour notre analyse on a choisi 3 exemples tel que : le quartier du Fontaine-sur-Saône, le quartier de 20 logements intermédiaires en France, et le quartier les Teppes.

### 1-CHOIX DES EXEMPLES :

Leur aménagement intégrait les différentes composantes du quartier (préservation de l'environnement, efficience économique, équité sociale et valorisation culturelle) et s'appuyait sur une forte pratique de gouvernance à toutes les phases du projet ;

- Les informations relatives à la présentation du quartier sont riches et disponibles, tant au niveau des descriptions que des illustrations.

### 2-ETUDE D'EXEMPLES :

#### Exemple 1: Fontaine-sur-Saône

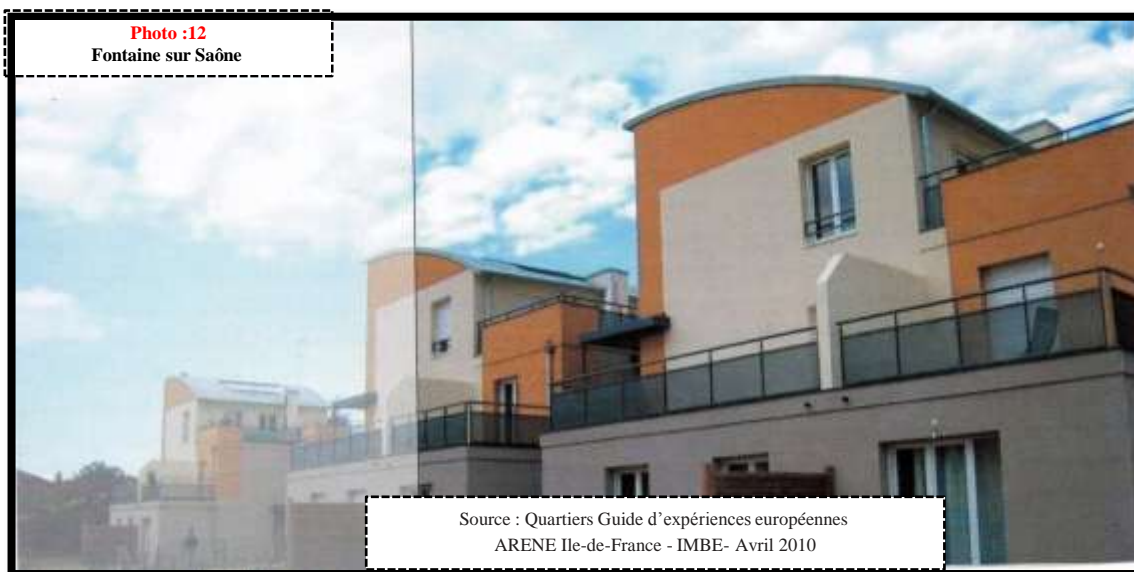
##### ❖ Présentation du projet:

Fontaine –sur-Saône, commune résidentielle de 6721 âmes intégrée au Grand Lyon

Surface de terrain nette            5100m

Densité nette bâtie                 2040 m

Densité nette de logements    41logmt/ ha



**❖ AU NIVEAU DE PLAN DE MASSE :**

Les logements intermédiaires viennent s'implanter en fond de passerelle, alors que les collectifs s'alignent sur la rue

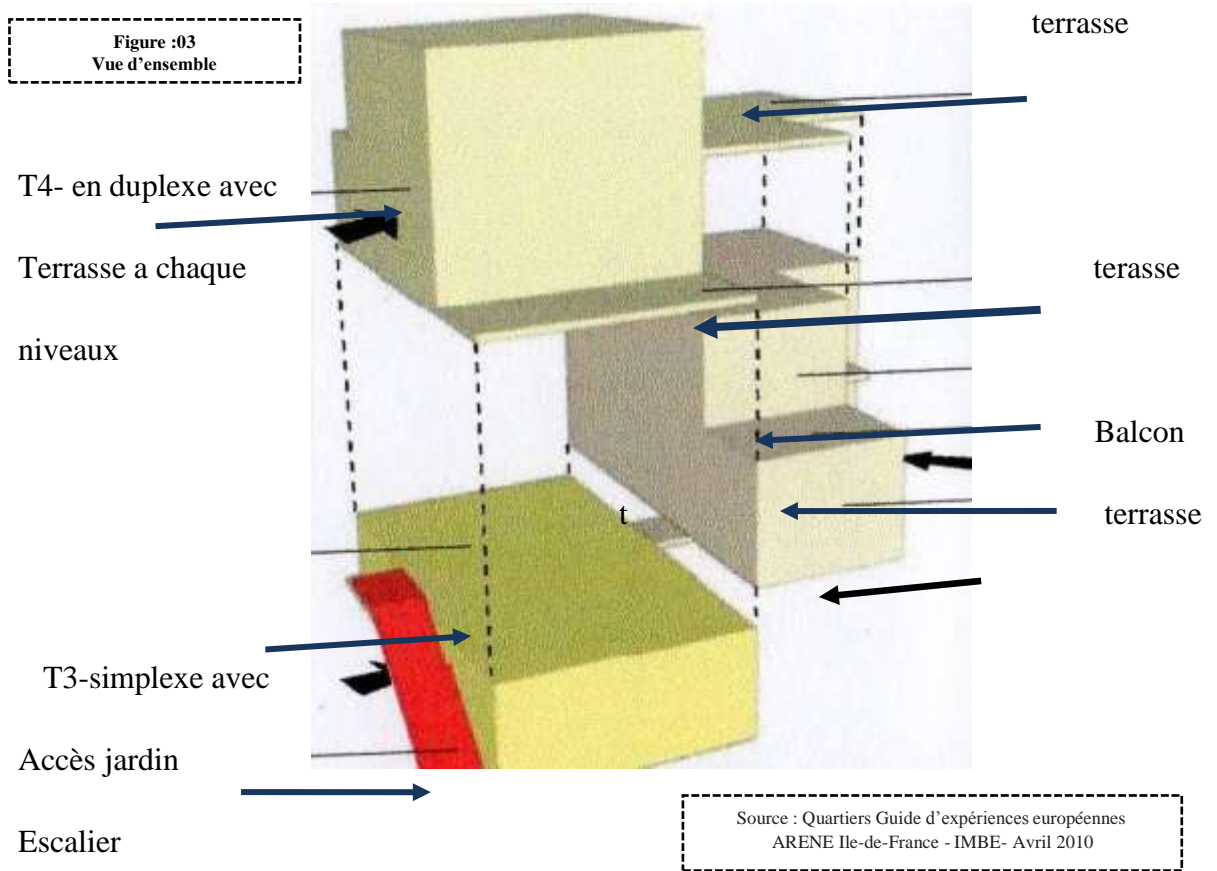
Ces différents dispositifs permettent de préserver l'intimité du cœur d'îlot et par extension des logements intermédiaires.

Trois plots d'habitat intermédiaires et deux bâtiments collectifs sont structurés d'une esplanade.

Les logements des plots notamment ce du rez-de-chaussée ouvrent directement sur l'espace central.

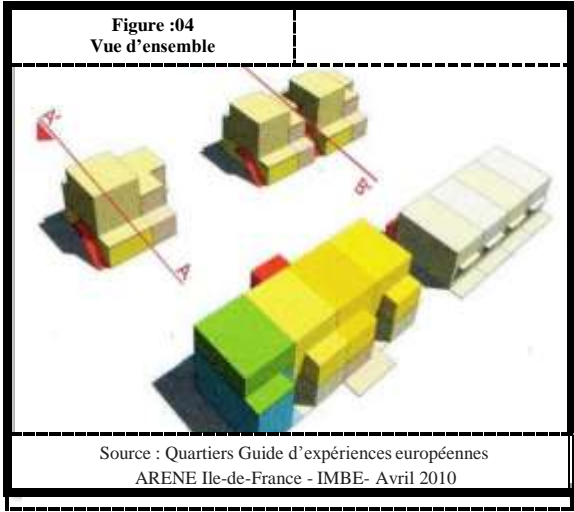


❖ Au niveau de la vue d'ensemble :

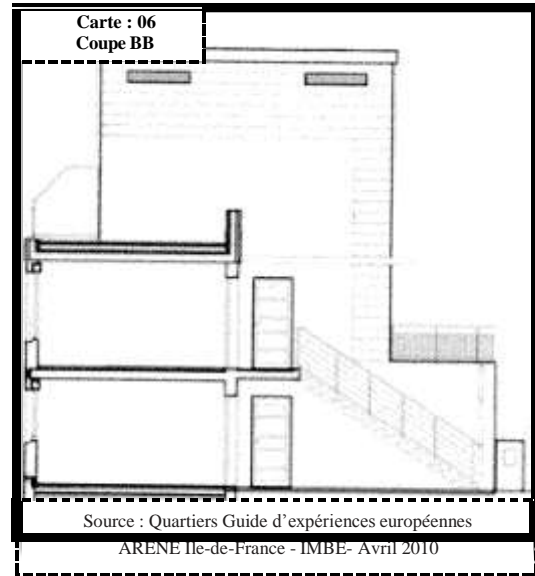
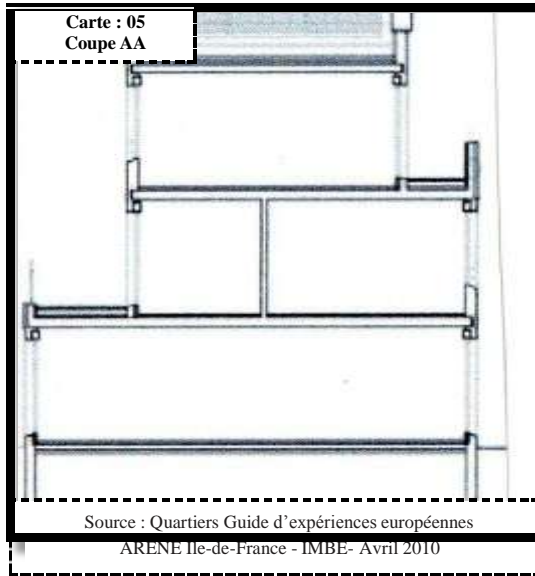


les duplexe posé sur le simplex du rez- de- chaussée

Le plan d'ensemble allie deux formes urbaines différents, celle de l'habitat intermédiaire et celle plus traditionnel de l'habitat collectif.



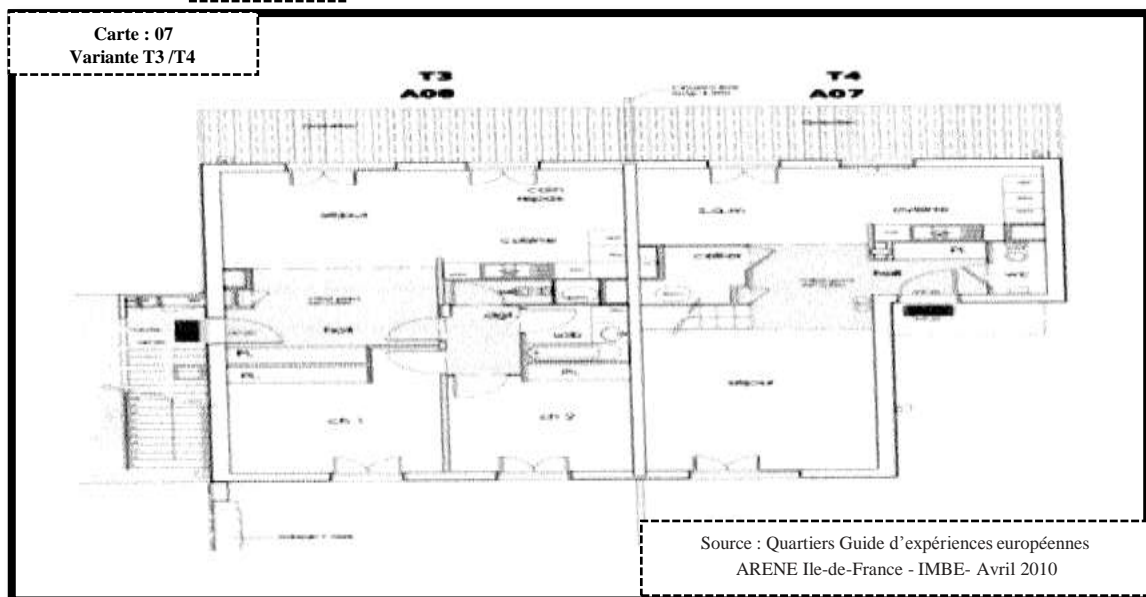




Coupe AA : au rez –de chaussée, un T3 en simplex et un T4 en duplex a l'étage est entièrement consacré au séjour et a la cuisine.

Coupe BB : la coupe met avant le système d'accès, une volée d'escalier perpendiculaire à la façade, dans ce cas en métal.

❖ Aux niveaux des plans :





Les plans des appartements sont quant à eux plutôt traditionnels, avec une séparation jour / nuit et une cuisine américaine



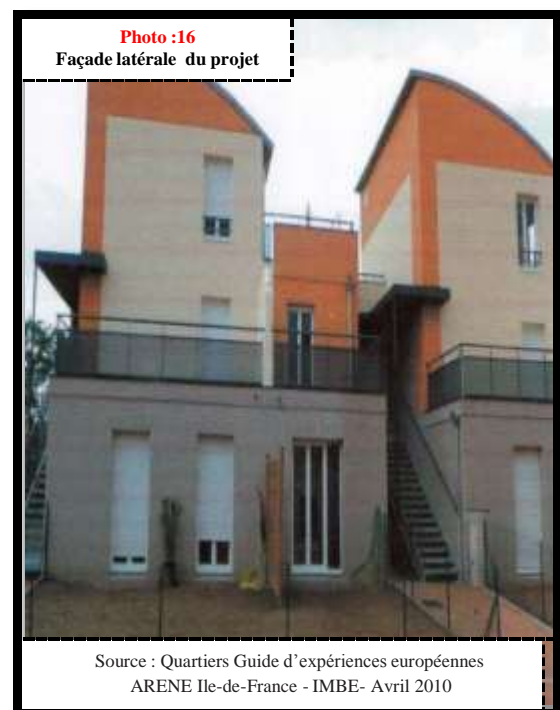
Les appartements disposent de larges halls d'entrée, les véritables espaces de réception



Le duplex posé sur le simplex du rez- de -chaussée a la particularité d'être inversé :

On pénètre d'abord par la partie basse composé des chambres avant d'accéder à la partie haute qui comprend le séjour et la cuisine ; cette composition a l'avantage de permettre à la partie jour de d'étendre sur une grande terrasse

❖ Aux niveaux des façades:



L'écriture de la façade Est est relativement sobre et sans artifice. Des claustras séparent les terrasses des appartements de rez-de-chaussée.

Les logements en étage profitent de terrasse en partie basse prolongeant les chambres et en partie haute donnant sur le séjour.

### Exemple 02: Les Teppes 3 en France:

#### ❖ Présentation du projet:

L'opération se situe à proximité du centre d'Annecy en France

Surface du terrain nette 14319m

Densité nette bâti 0,48

Statut d'occupation locative sociale.



#### ❖ Au niveau de plans de masse :

la forme urbaine irrégulière parvient difficilement à gagner un dialogue avec le tissu urbain environnant.

L'opération disparate, Sans grande cohérence.

L'opération suit une logique urbaine propre et se satisfait en quelques sortes à elle-même.

Le bâti se développe sous forme de serpent parallèle à l'avenue de France.



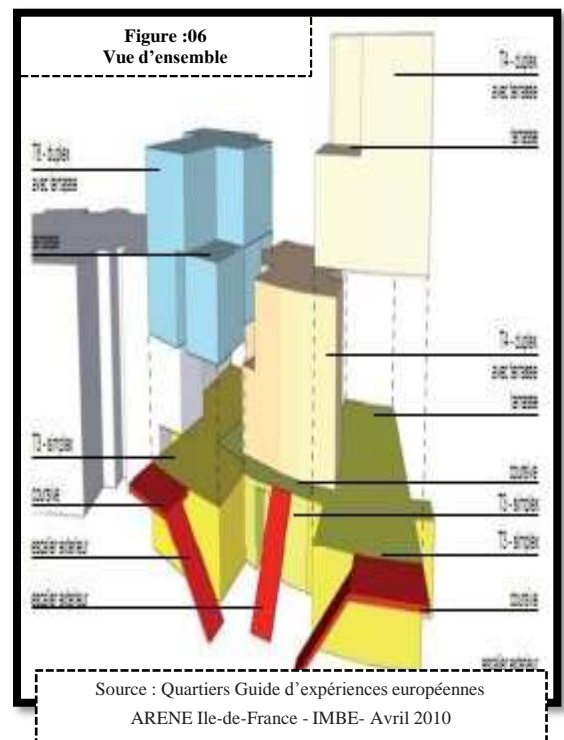
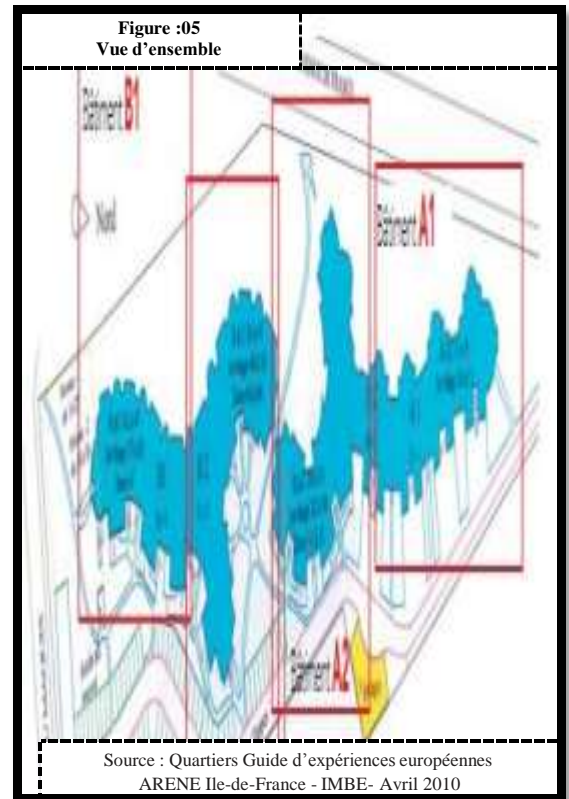
Le groupe est composé de quatre bâtiments de hauteur équivalente, mais de conception différente : mode d'accès, plans des appartements, typologies.

Les accès se font principalement par une rue carrossable de desserte secondaire qui passe à l'est, à l'arrière des bâtiments. C'est aussi le long de cette rue que ce fait l'essentiel de stationnement.

Les volumétries des bâtiments sont complexes.

L'ensemble est composé d'une couche de simplex au rez de chaussée supporte une couche de duplex.

Ci-contre : coupe schématique du bâtiment B1 Un duplex surmonte un simplex. L'escalier d'un côté dessert l'entrée du logement à l'étage et de l'autre redescend vers un jardin.



❖ Au niveau de plans des façades

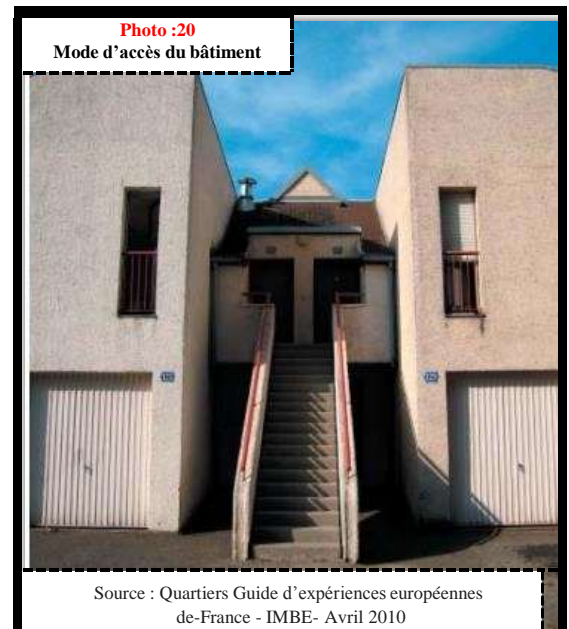
Vue bâtiment A2, de la façade

Es donnant sur la rue intérieure de desserte.

Seuls les espaces directement en contact avec le façade sont présidentialisés. Les autres espaces sont envahis quasi systématiquement par la voiture.



Illustration des modes d'accès du bâtiment A2. Généralement, les volées d'escaliers sont mutualisées pour 2 logements.



L'opération procède de deux faces :

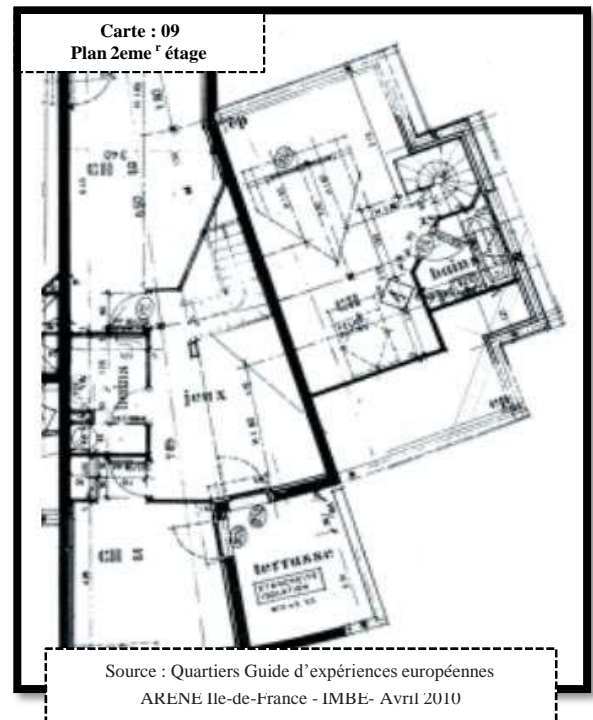
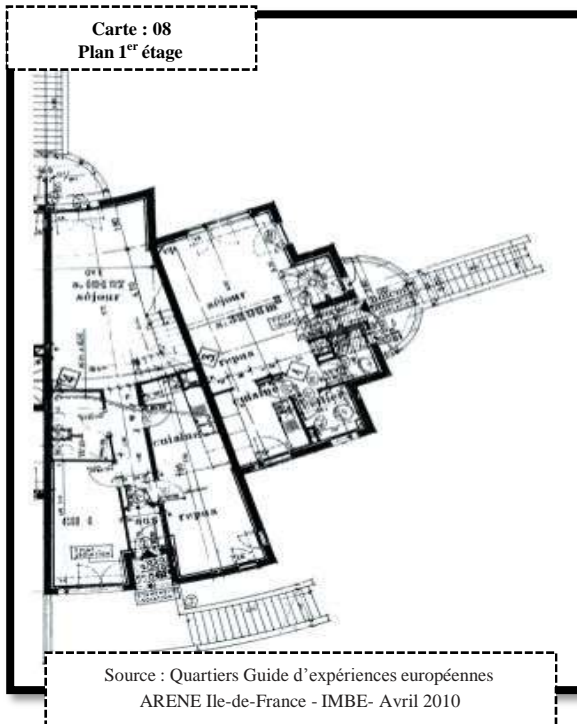
La première, le long de l'avenue de France à l'ouest rassemble l'ensemble des jardins privés. L'intimité y est bien préservée puisque les nombreuses plantations permettant de couper les vues depuis l'espace public. Les principales Co-visibilités concerne les appartements des étages qui surplombent les jardins est les prolongements extérieurs des rez- de- chaussée

La seconde, le long d'une rue de desserte qui centralise le stationnement automobile et les entrées des logements

Cette façade est plus découverte et l'ensemble des logements souffrent de Co- visibilité depuis cet espace de circulation.



❖ Au niveau de plans des plans:



De haut en bas, plan du 1<sup>er</sup> étage et plan de 2<sup>eme</sup> étage présente deux appartements de type duplex chaque appartement se compose de deux étage

Le premier appartement qui est une faible taille par rapport a l'autre a une seul entrée individuelle qui mène directement à un grand espace de transition qui mène au autre espaces de la partie du jour (cuisine, séjour escalier intérieur...)

Le 2<sup>eme</sup> appartement a une entrée individuelle principale est une autre secondaire.

L'appartement se partagent en deux partie la premier la partie jour au niveau du premier étage la 2<sup>eme</sup> est la partie nuit au niveau de 2<sup>eme</sup> étage

Le duplex se développe sur une trame très profonde d'environ 13 m

❖ **Concepts à retenir :**

- double orientation pour les pièces de vie du jour (séjour et cuisine)
- dotation de chaque logement d'une extension extérieur privé (terrasse).
- une séparation horizontale et verticale des deux groupements fonctionnels : celui lié à la vie de jour, et l'autre lié aux activités supportant l'organisation du sommeil.
- un prolongement extérieur (terrasse)



**Exemple3: Les Allées de la Roseraie en France:**

□ **Situation territoriale et régionale:**

Grenoble est une ville du sud-est de la France, c'est une commune disposée sur un large plateau avec un très faible relief.

L'opération des Allées de la Roseraie se situe à Grenoble,

Préfecture du département de l'Isère.

❖ **fiche technique :**

**Date de réalisation:** 2005

**Nombre de logements et programme:** 68 log (4 T2 + 32 T3 + 32 T4)

**Statut d'occupation:** accession privée

**Nature de l'opération:** construction neuve

**Surface du terrain net:** 6115 m<sup>2</sup>.

**Densité nette de logements:** 130 logt/ha.

**Densité nette du bâti :** 1,1.

**Stationnement:** 102 garages (96 en RDC de bâtiment, 6 en surface).

**Places de stationnement par logt:** 1,5 place/logement.

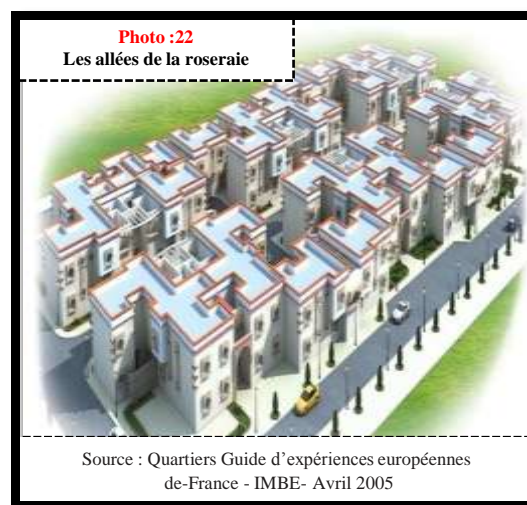
❖ **Au niveau du plan de masse:**

**Accessibilité :**

Circulation mécanique a la périphérie du projet.

Circulation piétonne entre les Logements, dans les espaces extérieurs,

Pour assurer le calme et la sécurité.



**Programme:**

L'organisation du plan de masse du projet se fait de façon linéaire le long des parcours piétons et mécaniques. L'opération se devise en deux parties de groupements :

- ❖ Dans le 1er groupe d'unités, les contres alliéés piétonnes donnent sur une organisation de bâtiments autour d'un élément de liaison ; le patio central, jouant un rôle de transition entre Parkings et logements.
- ❖ Dans le second groupe d'unités s'aligne le long des voies mécaniques, donnant ainsi la Possibilité d'accès aux parkings et aux logements.



**Synthèse :**

Ce projet développe un concept d'habitat intermédiaire relevant le défi de l'individualité et de la densité urbaine et architecturale. Cette approche urbaine et environnementale est le fondement du parti urbain et architectural.

Elle combine une urbanité très structurée avec des alignements de rue, des limites claires, des espaces publics et privés bien hiérarchisés en même temps qu'une individualisation de l'espace privatif.

-Maîtrise de l'étalement urbain

-La mixité sociale et urbaine dans l'habitat

**Concepts à retenir :****1-Intimité**

-malgré l'impression de forte densité du projet liée notamment aux prospects réduits, l'attention de l'architecte

s'est portée sur la notion d'intimité et d'individualisation des logements ;

Parmi des dispositions, nous citerons :

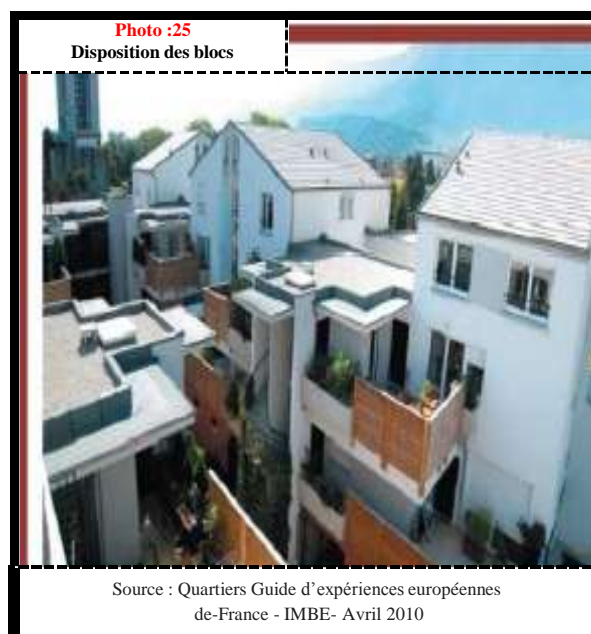
-Les terrasses sont fermées par des claustras qui garantissent une certaine intimité en réduisant les vis-à-vis.

-les terrasses se trouvant toujours en prolongement des séjours, qui par extension ne souffrent également d'aucune Co-visibilité.

**2-les espaces publics:**

-L'espace public ouvert qui assure une perméabilité entre les différents quartiers.

-Une structuration urbaine très lisible par la hiérarchisation des différentes espaces privés et publics et par leur délimitation Claire : alignement sur la rue, clôture hall d'entrée.



**3- Les accès:**

-les espaces privatifs sont nombreux et offrent une multiplicité de cheminements pour aller de la rue à son logement : du trottoir, on passe par un hall d'entrée fermé, un portail, un escalier qui dessert 4 Logement, un palier, une porte d'entrée, et une terrasse que l'on doit traverser pour atteindre son appartement.

**4- Les rues intérieures :**

Elles sont traitées de manière végétale afin de réduire le sentiment d'étouffement.

**Synthèse globale:**

Des exemples précédents il faut retenir comme caractéristiques de l'habitat intermédiaire:

- Des surfaces optimales.
- Un accès individuel au logement, situé en façade analogue à celui du pavillon de façon à créer un seuil (élément d'appel) permettant un marquage personnel.
- Un espace privatif extérieur pour chaque logement, notamment lorsque la terrasse est plantée, il est aussi conçu de façon à être préservé des vues depuis les étages supérieurs.
- Une échelle proche de la maison individuelle, par une hauteur de bâtiment limitée.
- Des aménagements extérieurs pour la vie communautaire.
- Une trame régulière pour la réalisation des unités d'habitation.

**CONCLUSION :**

L'étude des exemples permet de bien comprendre l'expérience européenne dans le domaine des logements intermédiaire.

Les choix des quartiers, leurs objectifs et éléments générant leur statut de l'habitat intermédiaire ont été abordés non pas dans un but de comparaison mais dans celui de saisir les opérations fondamentales et concrètes de chaque quartier pour m'inspirer et avoir des idées qui me aider à notre mémoire de fin d'étude.

Suivant L'analyse faite ci-dessus, on conclut que l'habitat intermédiaire doit avoir :

- Une séparation nette entre le trafic d'automobile et les maisons avec leurs jardins.
  - Une circulation piétonnière à l'intérieur du quartier réservée aux habitants.
  - Une trame précise et régulière afin de superposer et regrouper les logements entre eux pour atteindre un taux de densité appréciable.
  - L'intégration pour tous les logements:
    - \*D'une terrasse soit au rez-de-jardin soit à l'étage.
    - \*D'un accès individuel privé.
  - L'organisation intérieure est relativement classique séparant les parties jour et nuit selon un schéma très rationnel.

Ainsi la question de l'habitat ne peut pas être réduite à la seule production quantitative d'un certain nombre d'unités d'habitation.

Elle doit comprendre nécessairement aussi la planification et la gestion de l'environnement dans son acceptation la plus large. Il ne suffit donc pas de produire des unités standardisées, et les entasser en grandes quantités, sans relation entre elles et avec leur environnement.



# **PARTIE PRATIQUE**

# **CHAPITRE 03**

## **Analyse du cas d'étude**



**-PRESENTATION DU CAS D'ETUDES :****INTRODUCTION :**

L'habitat à Tébessa en particulier et en Algérie généralement est influencé par plusieurs facteurs qu'il faut les prendre en considération surtout dans la conception de logements pour mieux régler le problème. Pour notre cas d'étude, il s'agit du quartier 72 logements ZHUN n° 03, ou comme l'appellent ses habitants, la nouvelle extension de la ville.

**1-PRESENTATION DE LA WILAYA DE TEBESSA :****a. Situation Géographique :**

La wilaya de Tébessa est située dans la partie orientale du pays, et a pour coordonnées 8.7° en longitude et 35.24° en latitude. Elle est limitée par Souk Ahras du côté Nord, Oum El Bouaghi et Khenchela du côté Ouest, El oued du côté Sud, et la république Tunisienne du côté Est<sup>1</sup>.

**b. Situation Administrative :**

La commune de Tébessa est située au milieu de la wilaya de Tébessa, à une vingtaine de kilomètre environ de la frontière tunisienne, dans un site stratégique autour de la commune.

Elle est située dans l'intersection de trois routes nationales qui sont : RN10, RN16, RN82, elle contient la direction des zones industrielle, minière et pastorale.

La commune de Tébessa limitée par :

- Au Nord : la commune de Boulhaf Dyr.
- Au Sud : la commune d'El Ma Labiod.
- A l'Est : la commune de Bakaria.
- A l'Ouest : la commune de Bir Mekadem.

---

<sup>1</sup>Imen Choukel, p. 119, Mémoire de Magister, spécialité ville, société et développement durable, département d'architecture, université Hadj Lakhdar, Batna.



### c. Historique:

#### ❖ De la préhistoire à l'occupation romaine:

- Le site de Tébessa fût habité par des peuples dont on retrouve les traces en plusieurs endroits.
- 25 Av.J.C Auguste l'empereur romain installe à Théveste par une bourgade va devenir une agglomération importante qui attire la population rapidement.
- 40 Av.J.C Claude l'empereur romain décider que Théveste devenue une des villes importantes de l'Afrique, va encore se développer et s'embellir et voit s'élever le forum et l'amphithéâtre.

#### a. Occupation Vandales et Byzantine:

- Le 2ème fondateur de Théveste le générale Byzantine Solomen fait construire une citadelle byzantine qui formera le noyau de la ville contemporaine.

#### b. Occupations musulmanes:

- La Théveste romaine devient la Tébessa musulmane au 7ème siècle Ap .J.C, après une courte domination berbères ce qui conduit à l'apparition de l'architecte musulmane dans la ville.
- 1573, Tébessa occupé par les turcs.



### c. Occupation française:

- 1851, Tébessa occupé par les français, durant cette période la ville s'est beaucoup agrandir, bien que les plupart maisons remplacés par des constructions coloniales mélangées partiellement avec des maisons de type traditionnel arabe musulman avec cours à l'intérieur.

### d. Après l'indépendance:

- 1ère période :
  - Un développement accéléré de son urbanisation.
  - La réalisation des ZHUN, des équipements et services (exemple : aéroport.....).
- 2ème période :
  - Réalisation des équipements d'accompagnement, certains.

### ❖ Caractéristiques naturelles:

#### a. Topographie:

- Le territoire communal est constitué pour l'essentiel d'un binôme plaine/montagne ou l'aspect montagneux domine par son étendue et sa vigueur et couvre plus de 50 % de la superficie
- Les massifs culminent à plus de 1500m d'altitude et encadrent la plaine de la merdja dans sa partie Sud /Sud-Est.
- La plaine n'est autre qu'un bassin de subsidence étiré d'ouest en est porté à une altitude moyenne de 800m et dont l'orientation obéit au dispositif montagneux, les mots de Tébessa.

#### b. Hydrographie:

- L'oued El kabir qui règne sur la plaine de la merdja, reçoit de nombreux affluents qui dévalent des bassins versant environnants.
- Ces cours d'eau sont temporaires mais leur régime est torrentiel et agressif, étant à l'origine de problèmes d'inondation à l'intérieur de la ville comme dans ces environs immédiats.
- Ce sont les oueds, Djarboua, Zaarour, Nagues, Rafana, SeguiChabro.



- C'est ce dernier, l'oued Chabro qui sert d'exécutoire à tous ces oueds et auquel on attribue l'application de bassin versant.
- De nombreux puits captent des nappes aquifères à différents profondeurs, la qualité de leurs eaux dépend des terrains qu'elles traversent ; certaines sont carrément saumâtres.

### c. Climatologie:

- La commune de Tébessa appartient au domaine bioclimatique doux, caractérisé par une tranche pluviométrique oscillant entre 300 et 400 MM.
- La répartition de cette pluviométrie est soumise à des irrégularités inter annuelles et saisonnières.
- Les observations faites au niveau de la station météo logique durant de (1976-2003).
  - Moyenne maxima des mois (Mai, Mars, Novembre, Septembre) la pluviométrie jusqu'à 39.04 mm/moi.
  - Moyenne annuelle de la pluviométrie jusqu'à 319.99mm/année.

### ➤ Températures:

Les températures relevées au niveau de la station de Tébessa indiquent les valeurs suivantes :

- Moyenne minima des mois les plus froids (janvier, février) la température jusqu'à 1.8 °c.
- Moyenne thermique annuelle 18.3°c

L'on remarque de fortes amplitudes thermique avec des minima allant jusqu'à 20°c et des maxima de 35<sup>0</sup>c.

En hiver, les risques de gelée sont fréquents, surtout durant les mois de janvier et février. La saison sèche dure huit (8) mois, d'avril à octobre.

### ➤ Les vents:

Les vents dominants sont :

- Vent du Nord-Ouest, puis à une intensité moindre vient ceux de l'Ouest et du Sud-ouest.
- Le sirocco souffle durant la période Juillet / Août et la température est parfois supérieure à 40°c.

### ❖ La population:

#### a. L'origine:

- L'origine des habitants se varie selon leur région initiale ou on trouve des habitants d'origine Tébessa, Tunisie, Chaouia .....etc.

- Parfois dans le cas des habitants de même origine on trouve les habitants ruraux et autres urbains, ce qui nous mène à penser la variation d'ameublements et d'aménagements dans certains logements est due à la variation d'origine des habitants.
- Les relations entre les habitants sont des relations familiales ou de voisinage.

### b. Les statistiques:

Tableau n°01 : Recensement des habitants

Recensement des habitants 1999	Recensement 2010	Pourcentage l'augmentation totale	Les habitants	Pourcentage de l'augmentation naturelle	Les habitants
160.539	165.755	3.86	209.347	3.4	292.465

Source : APC De Tébessa 2010

### ❖ Les types de l'habitat dans la ville de Tébessa

#### a. Habitat colonial

Ce type d'habitat est apparu pendant toute la période coloniale,

La concentration de tissu colonial au centre de la ville de Tébessa et autour l'enceinte.

- Leur hauteur varie entre R.D.C et R+1.

#### b. R.H.P (résorption de l'habitat précaire).

- Il est apparu pour absorber l'habitat précaire ou pour raison d'établir un équipement.

#### c. Habitat illicite

- C'est l'habitat qui ne contient pas un fichier juridique ou un fichier technique et n'est pas soumis aux normes d'urbanisme.
- Ce type d'habitat est vendu par la propriétaire original avec des actes traditionnels.

#### d. Auto-construction

- Il comporte deux catégories : illicite (aléatoire) et légale (suivre les normes d'études).

#### e. Bidonvilles

- Agglomération des baraques près des grandes villes entre urbains, ou s'habite la population pauvre.

#### f. Habitat collectif planifié

- Il comporte les ZHUN, l'habitat collectif promotionnel, aide participative et sociale.

## ❖ Les étapes d'urbanisation

### a. Intramuros

➤ C'est la partie la plus ancienne de la ville, entourée d'une Muraille Byzantine, rectangulaire, à l'intérieur duquel s'organise la ville.

Le tissu urbain est constitué d'une trame urbaine orthogonale (damier), avec des rue ne dépasse pas les 6m de largeur avec l'existence d'un seul espace libre, la cour 1er novembre

### a. Faubourgs

Les faubourgs étaient les quartiers « fors le bourg » (du latin *foris*, « en dehors », et *bourg*), donc en dehors des murs ou au-delà des portes d'une ville. Les faubourgs sont généralement devenus des quartiers périphériques de la ville

- Aussi c'est l'extension de l'inter muros.
- Le tissu urbain hétérogène.

### b. Les grands ensembles (ZHUN)

(Zone d'Habitat Urbaine Nouvelle) après les années 80, dans le cadre des instruments d'urbanisme à savoir le PUD (urbanisme dirigé) comme un résultat de cette politique, elle engendre des problèmes tel que :

- Anarchie de développement.
- Consommation excessif de l'espace.
- Pas de trame urbaine il s'agit d'organisation des bâtiments en barre.
- Donc l'état vise à une autre vision (PDAU) et POS pour une Consommation.
- Régulière de l'espace.
- Aussi parce qu'il est un document opposable aux tiers...

### c. Les tissus informels:

«Tous qui n'est pas officiel » c'est de l'habitat illicite populaire (Zaouïa – Zitoune – El Djorf et El Merdja) avant les années 90, le monopole de l'état en matière de foncier ce qui a engendre des effets négatifs tel que l'occupation illicite des terrains d'on la fonction de l'habitat informel qui manque des conditions de viabilité et des équipements publics et les occupant ne procède pas des actes de propriété justifie leur occupation.

Le tissu urbain hétérogène qui caractérise ses cités.

### d. Extension nouvelle « route de Constantine »

Cette extension est conditionné par la nature de Tébessa (les montagnes qui l'entoure), aussi à cause de l'existence des différents réseaux ans ce vois RN°10.

## 2- PRESENTATION DU CAS D'ETUDES (QUARTIER 72 LOGEMENTS SEMI-COLLECTIF).

Le quartier 72 logements semi collectif se situe au ZHUNE 03 POS 10. Elle se trouve à une 04 kilomètres au Sud de centre-ville de Tébessa, Elle est implantée sur un site vierge et vaste. Son assiette foncière est à cheval entre le oued et la cite 1000 logt de l'OPGI.



**Les potentialités du terrain:**

Une bonne situation dans une zone d'extension (il donne la valeur architecturale, sociale et urbanistique au futur quartier).

L'éloignement aux zones de bruit.

Faciliter d'accessibilité au terrain.

**L'accessibilité:**

- ✓ Facilite la communication avec la ville.
- ✓ Les accès mécaniques et piétons :
- ✓ Le terrain est entouré a la côté Nord-est, Sud-est, Sud-ouest avec les voies mécanique.
- ✓ Les accès piétons sont assurés dans la partie Sud-est, Sud-ouest

**Les limites:**

- ✓ Le terrain est limité par des logements collectifs de l'opgi au Nord et par logements enpi à l'Est, et on trouve un terrain vierge au Sud et limitera à l'Ouest par lotissement 04 mars

**Les habitations :**

**Les F3\_\_\_ 77, 93 m2\_\_\_90, 57 m2 surface habitable.**

**Les F4\_104,41 m2\_112,33 m2 surface habitable.**

En face le terrain on trouve (02) trois types d'habitations:

- individuel.
- collectif.

**Les hauteurs :**

- Les constructions qui voisinent le terrain sont des différents hauteurs entre : RDC, R+1, R+2, R+3 R+4

**•La situation juridique:**

**Tableau n°02 : La nature juridique.**

Site	Situation juridique	Surfaces du terrain
72logements	Domaniale	15HA 38ares 00 ca

Source : Direction de domaine De Tébessa2010



- **La population:** population de l'UV6 va évoluer de 2500 habitants en 2010 à 7474 habitants en 2030

Tableau n°03 : Estimation de nombre de populations.

site	Pop 2015	Pop 2018	Pop 2020
72logements	360	504	648

Source : APC De Tébessa 2010

### Occupation des logements et taille des ménages:

Tableau n°04 : Estimation de nombre de populations.

Site	Nbr de logts	Lotgs occupés	TOL
72 logements	72	72	6.38

Source : DLEP De Tébessa2010

### Caractéristiques Naturelles

- Le terrain sous forme d'un rectangle, est situé dans la Zone Nord-Est de Tébessa caractérisé par la nature du sol moyen état. Leurs composantes géologiques varient généralement entre l'argile et le tuf.

- le quartier se situe dans une zone inondable.

- **Les obstacles et les servitudes :**

- On a comme obstacles au terrain la ligne électrique de moyenne tension au Sud-Ouest. Cette servitude conduit vers la modification du terrain pour éviter ce risque ou profiter d'un espace vert ou d'un parking.

### Le climat :

Le climat est de type méditerranéen semi-aride présentant des amplitudes thermiques variées.

a- Les températures sont marquées par des variations saisonnières et journalières. Les moyennes mensuelles observées sont : 2,9°C pour les minimas en hiver et 32,8°C pour les maximas en été.

b- Les précipitations : A caractère orageux, ces pluies sont irrégulières dans le temps et dans l'espace et sont très peu bénéfiques. La moyenne pluviométrique annuelle varie entre 400 et 600 mm.

Les vents marins tempèrent la région mais lui apporte aussi des pluies qui arrivent du Nord-Ouest et parfois du Nord-Est.

Les éléments climatiques sont pris en considération dans l'aménagement et l'implantation des constructions, dont en arrière-plan on trouve des bâtiments à grandes hauteurs pour faire en écran pour la ville (minimiser les vents), par contre, dans la partie Est, il est exposé au soleil. Ce dernier pris en compte dans le choix des couleurs des bâtiments, cette orientation constitue un avantage qui permet d'exploiter des énergies renouvelables.

### **CONCLUSION :**

Après cette présentation, nous avons observé que notre site contient un nombre important d'habitants et des équipements, ce qui conduit inévitablement des plusieurs problèmes et transformations fonctionnelle et spatial.

## **II-ANALYSE :**

### **INTRODUCTION :**

Cette étape d'analyse de notre cas d'étude permet bien connaître l'état de fait de nos terrain afin de définir les points faibles qui touchent notre terrain pour arriver à déterminer les actions à appliquer pour ressortir les problèmes posés.

**Diagnostic de site :** suite à notre visite sur terrain effectuée le 25 janvier 2021

nous avons pu déceler les anomalies suivantes:

### **CONCEPTION:**

Un groupement d'habitat semi collectifs de 72 logements, il se compose de trois îlots (2 îlots à 48 logements, 1 îlot de 24 logements).

Du F3 et F4, tous les appartements bénéficient d'un balcon et d'un séchoir.

Le projet est réalisé par **A.W.G.R.F.U.T**<sup>1</sup> l'étude a été partagée sur quatre entreprises comme suite (Zairi Moustafa, Larbi, Saouchi Badre Eddine, Hadji Nizar, Souahi Mna, Khoulif Med Larbi), le bureau d'étude **ZOUAGHI TOUFIK** en 2006 conformément aux plans.

---

<sup>1</sup> A.W.G.R.F.U.T : agence wilaya de gestion et régulation foncière urbaine Tébessa.

En 2006, trois ans après le début de remise des clés aux acquéreurs, c'était un début très timide des transformations. Sur cette photo prise en juillet 2006 quelques taches apparaissent, qui montre souvent un début des transformations.

Comme le montre ces photos, des transformations par appropriation de surface extérieure et extension horizontale.



Photo :31  
travaux en cours



Source :A.W.G.R.F.U.T 2006

Photo :32  
travaux en cours



Source :A.W.G.R.F.U.T 2006

Photo :33  
travaux en cours



Source :A.W.G.R.F.U.T 2006

Photo :34  
réception du projet



Source :A.W.G.R.F.U.T 2006

Photo :35  
réception du projet



Source :A.W.G.R.F.U.T 2006

Photo :36  
réception du projet

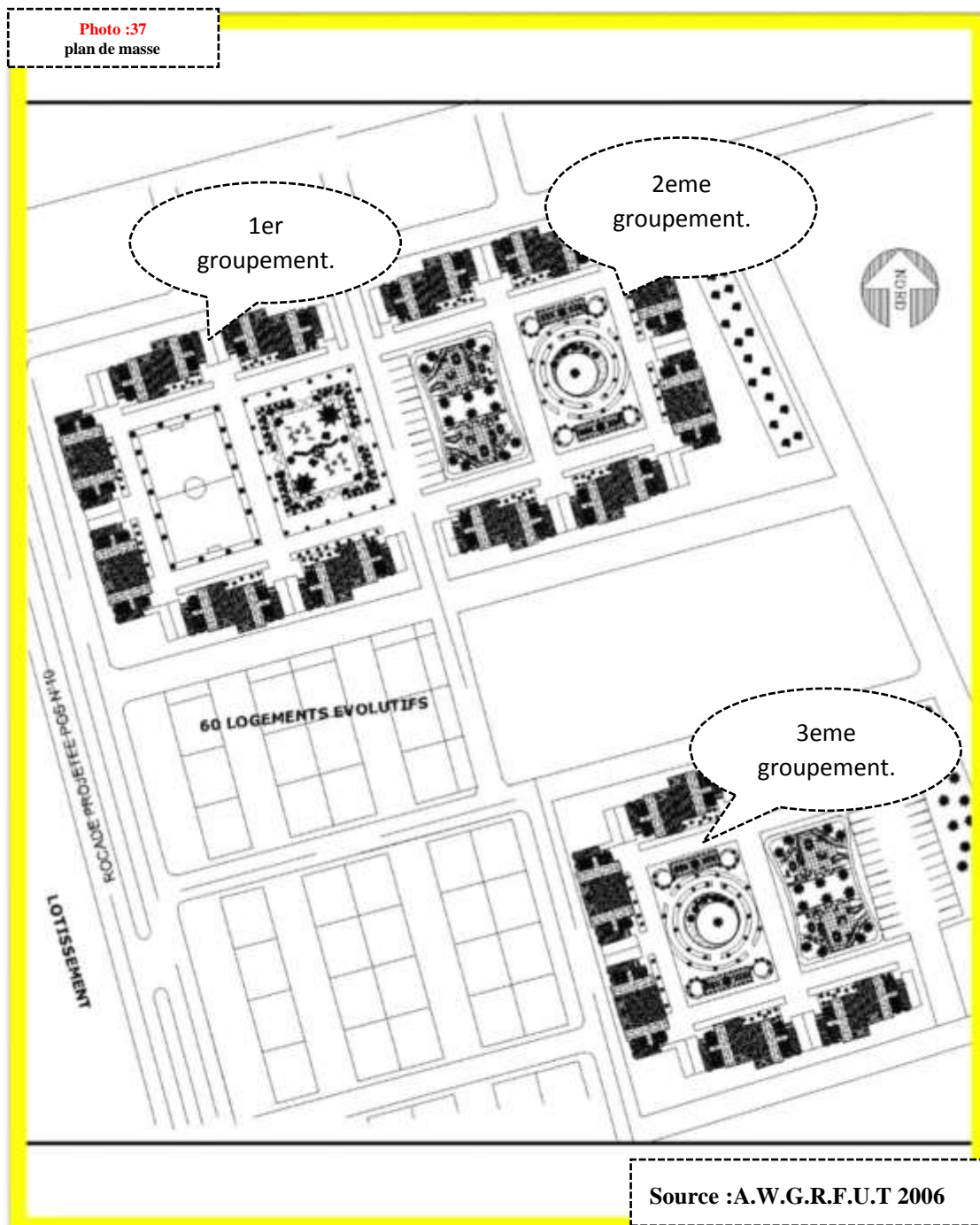


Source :A.W.G.R.F.U.T 2006

Plusieurs transformations ont touché l'aspect physique du logement (espace intérieur et façade) et son espace extérieur immédiat. Ces modifications sont très variées en nombre et en degré et à différents endroits.

#### PLAN DE MASSE:

- L'organisation du bâti sous forme d'un carré, autour d'un espace intérieur lié entre eux par des voiries secondaires et un terrain nu.
- l'absence des grands espaces privés intérieurs tels que les terrasses ou des jardins.
- Mauvaises finitions et malfaçons à l'intérieur et à l'extérieur du bâti (les ouvertures, les éléments décoratifs, crépissage et peinture).
- La modification de la conception originale par les usagers.





En 2006, trois ans après le début de remise des clés aux acquéreurs, c'était un début très timide des transformations. Sur cette photo quelques taches apparaissent, qui montre souvent un début des transformations.

Comme le montre ces photos, des transformations par appropriation de surface extérieure et extension horizontale .



Plusieurs transformations ont touché l'aspect physique du logement (espace intérieur et façade) et son espace extérieur immédiat. Ces modifications sont très variées en nombre et en degré et à différents endroits,



Les habitants trouvent un moyen de s'étaler en surface  
au détriment des espaces verts, trottoirs, air de jeux....



Les habitants ont clôturé des surfaces extérieures dans le créneau du marché illicite.



Appropriation d'un espace extérieur limitrophe par une clôture en dur et le transformer en garage.

Photo :42  
état des lieux



Source :traitement personnel 2021

Étant propriétaire, l'occupant a toute la liberté de porter des modifications.

Photo :43  
état des lieux



Source :traitement personnel

**Photo :44**  
état des lieux



travaux non fini après transformation

Source :traitement personnel

**Photo :45**  
état des lieux



Source :traitement personnel

Photo :46  
état des lieux



travaux non fini après transformation

Source : traitement personnel

Photo :47  
état des lieux



Source : traitement personnel

L'absence totale des espaces de jeux.  
 L'absence totale des parkings.  
 les habitants utilise les trottoirs.

Photo :48  
 état des lieux



Source : traitement personnel2021

Photo :49  
 état des lieux

Reste toujours le besoin d'un garage et le besoin d'élargir en surface et verticalement la cause de ces transformations.



Source : traitement personnel 2021

Style monotone, uniforme sans aucune personnalité architecturale, et culturelle. Pour la forme et le volume du bâtiment on ne trouve pas une étude architecturale originale.

**Photo :50**  
état des lieux



Transformations de surface, l'utilisateur se trouve beaucoup plus sur les appropriations des espaces extérieurs limitrophes ; espace vert ou trottoir, pour une raison principale est le besoin d'un garage pour voiture, parfois c'est le besoin d'un espace de plus qui le pousse à joindre cet espace à leur maison et élargir l'assiette par une clôture.

Source : traitement  
personnel2021

**Photo :51**  
état des lieux



Source :traitement personnel 2021



**VARIANTE:** L'utilisation de 02 logements par palier types F3/f4 dans le RDC et le 1<sup>er</sup> étage.

36 LOGEMENTS TYPE f3

36 LOGEMENTS TYPE f4

- L'accès au logement de RDC n'est pas lié directement à un hall d'entrée.
- En accède la maison de Rez de chaussé directement donc absence de séparation entre l'extérieur et l'intérieur.

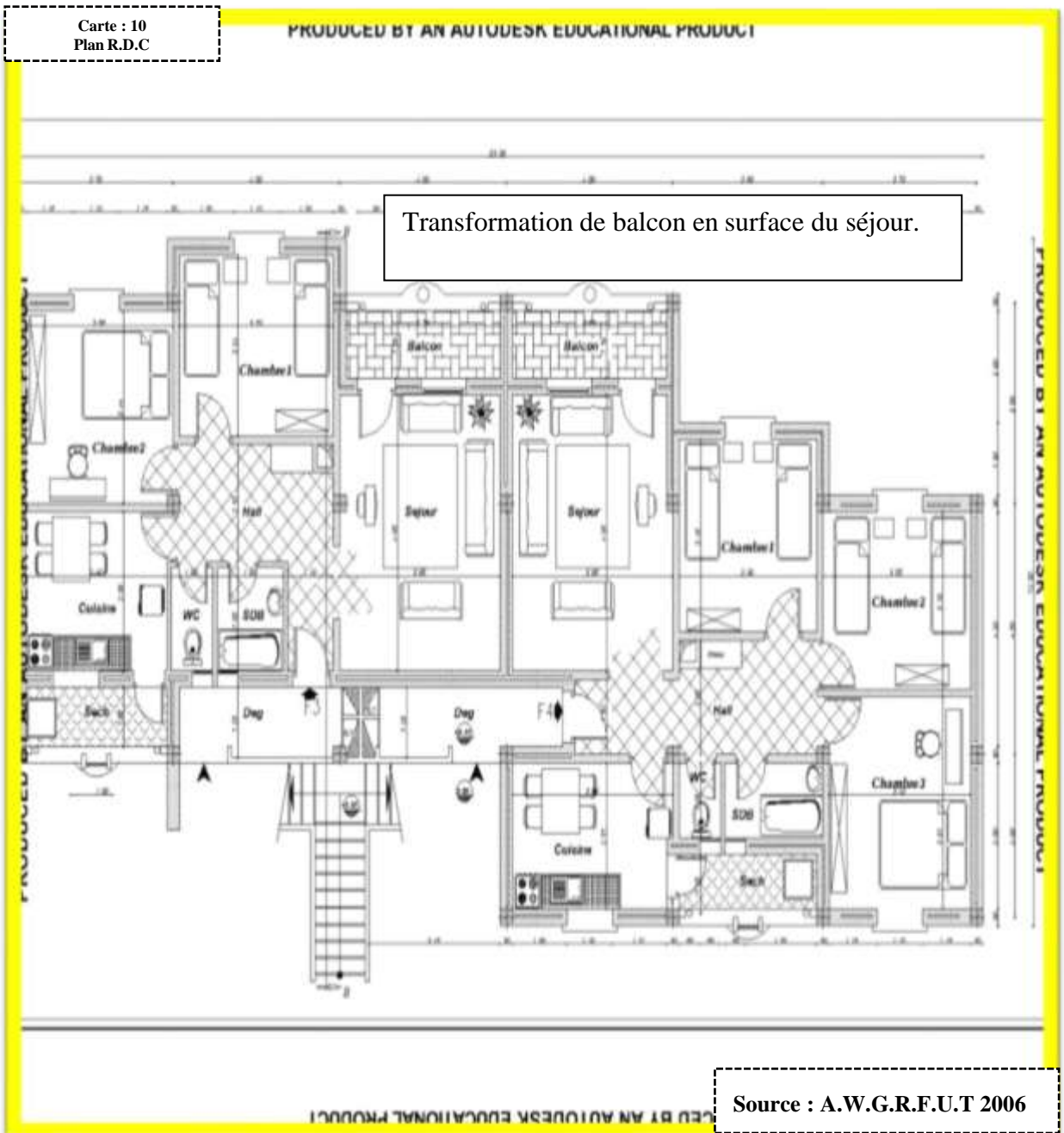


Photo :52  
état des lieux



Source : traitement personnel 2021

Seul des espaces devant les logements donnant directement sur la voix mécanique.

Photo :53  
état des lieux



Source : traitement personnel 2021

Le premier étage contient deux logements avec un accès commun  
Les différentes espaces des logements sont relié avec un élément de transition ( couloir).

**Photo :54**  
état des lieux



Source : traitement personnel 2021

**Photo :55**  
état des lieux



Source : traitement personnel 2021

**L'organisation des pièces:**

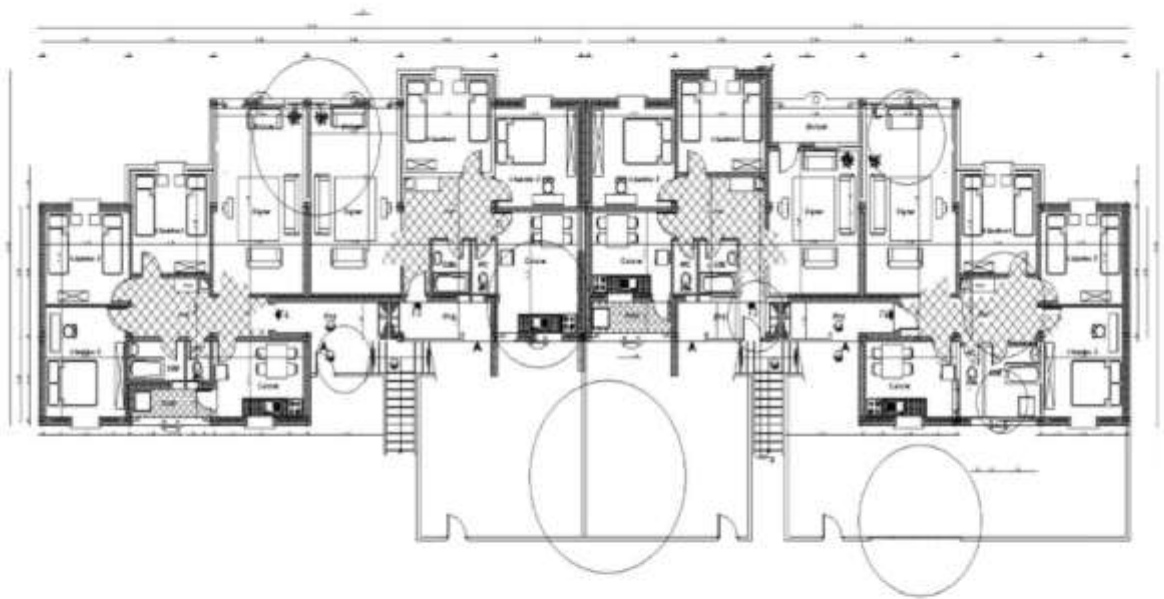
- Jour et nuit.

Le regroupement des espaces entre l'espace Jour "Cuisine, Séjour" et l'espace nuit "Les chambres".

**La circulation intérieure :**

L'utilisation de système de couloir centrale qui distribuer toutes les pièces  
- Certains habitants ont effectués de nombreuses transformations (sur la façade, cellule).

Carte : 11  
Plan R.D.C



Source :A.W.G.R.F.U.T 2006



**Energie :**

- manque d'éclairage cause d'insécurité dans le quartier.
- l'inexistence des énergies renouvelables malgré l'orientation agréable de notre aire d'études.



**Façade:**

- peinture craqueler fissurer.
- les anomalies sur les façades certain habitants des modifications sur le mur extérieur des immeubles ouvertures, papier aluminium.



**Étanchéité:**

- a commencé a posé des problèmes après quelque années de l'occupation des infiltrations.



- regard sans couvert.
- regard d'étanchéité et mal entretenu.
- regard plein de déchets et de gravât.
- la cote du tampon du réseau d'assainissement supérieure à la cote de trottoir (voie goudronnée)
- Le manque des avaloires.
- L'imperméabilisation des sols



### ESPACE VERT:

- L'inexistence des places et jardin l'élément vert est presque inexistant alors que c'est une composante très importante de l'esthétique urbain.
- Un manque d'espace vert et l'existant est non aménagé.
- le manque des aménagements extérieurs (terrain de foot, espace de détente, des espaces verts).



**LES POUCHES VIDES:**

Les poches vides (qui ne sont pas aménagées) : risque d'inondation, et présences des espaces résiduels (qui ne subit pas a qu'un fonctionnement) qui sont exposé aux déférents risques (risque d'inondation, pollution...).

**Photo :64**  
état des lieux



**Photo :65**  
état des lieux





**LES ROUTES:**

- Les routes sont dans un état dégradé.
- Non revêtement des trottoirs pousse les gens à utiliser la chaussée au lieu de trottoir.



**-Mauvaise gestion des déchets:**

- TEBESSA élimine ces déchets urbains, en particulier ménagers par des moyens très limités et d'une manière traditionnelle.
- L'inexistence d'une décharge contrôlée.
- la non maîtrise de la gestion des déchets urbains.
- l'insensibilité des citoyens.
- L'insuffisance de moyens humain et matériel un taux de collecte et d'élimination insuffisant par rapport à la quantité produite, car les moyens humains et matériels dont dispose les services chargés de la gestion des déchets restent insuffisants .



- Des poubelles partout Les habitants souffrent d'insectes xylophages.
- Les enfants qui jouent dans n'importe quel endroit face au danger des maladies qui peuvent leurs arrivent les mauvaises odeurs, ses sources :
  - Déchets divers : ordures ménagères
- Une dégradation du paysage (cadre de vie des citoyennes).

On résume les constats dans les points suivants :

- Au niveau du plan de masse, la position de l'aire de jeux est isolée par rapport au blocs et son orientation est mal choisie (Nord), mais sur terrain on a trouvé l'absence totale de cet espace.
- Mauvaise orientation de certains bâtiments par rapport à d'autres : les immeubles ont

le même plan type mais une orientation différente

- Les espaces extérieurs sont très mal organisés et très réduits par rapport à la population concernée.
- La cité se situe dans un environnement pollué
- La circulation mécanique (parking) près de l'air de jeux et qui représente un danger surtout pour les enfants
- Absence des espaces verts (facteur d'équilibre écologique)
- mauvaise organisation du bâti suivant ce système favorise le déroulement de certaines activités sociales très importantes telles que les rencontres.
- L'intégration des commerces au RDC des certains immeubles.
- Absence d'une séparation claire entre la circulation mécanique et piétonne.
- Absence d'intimité au niveau des séchoirs à cause du placement du claustra face à la fenêtre au lieu qu'elle soit face à la porte fenêtre. Cette dernière position donne au séchoir sa fonction principale.

## CONCLUSION :

Ce chapitre a identifié le contexte de l'étude, il a, également, caractérisé le cadre bâti résidentiel des nouvelles cités planifiées relativement à ce contexte.

Pour commencer, la ville de TEBESSA a été appréhendée à travers sa situation géographique et administrative. Son histoire urbaine a été retracée et les particularités de sa composante humaine ont été présentées.

Le comportement des habitants, ainsi que la manière d'intervenir est désormais être décrit comme des «tentatives d'évolution et d'amélioration du cadre de vie» d'un ensemble familial trop peu flexible pour supporter le changement.

Son cadre urbain a, ensuite, été soumis à une analyse rétrospective qui a reconstitué le processus historique de son évolution.

Cette étape a servi de préliminaire à l'étude du cadre bâti résidentiel et ses mutations.

# **CHAPITRE 04**

## **Interpretation des resultats**

## INTRODUCTION :

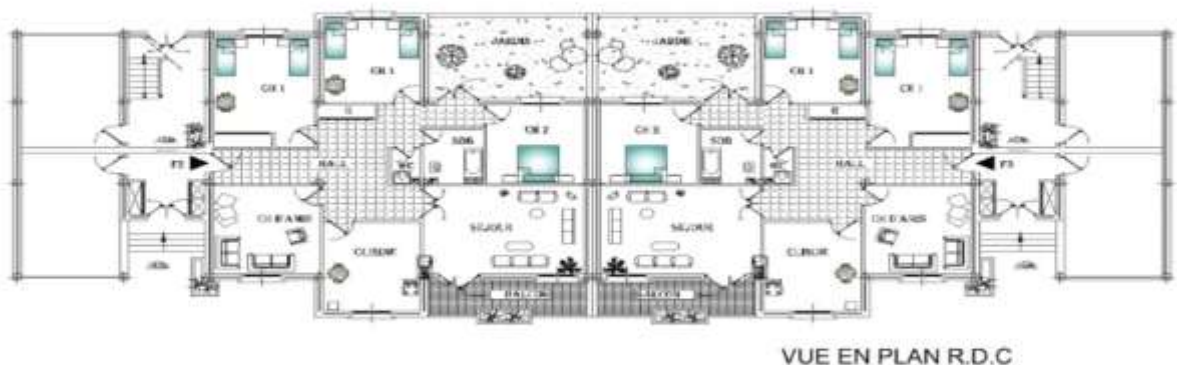
Après avoir formulé le questionnaire nous avons lancé une enquête sur site pour mieux adapter les questions au sujet et objectives voulu, nous avons trouvé des contraintes qui influence sur les résultats de l'analyse.

Nous avons essayé de comprendre les causes des transformations architecturales fonctionnelles et spatiales pour trouver les solutions appropriées a ces transformations.

### 1. Les intentions d'interventions:

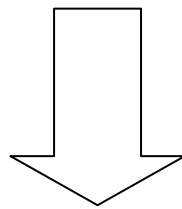
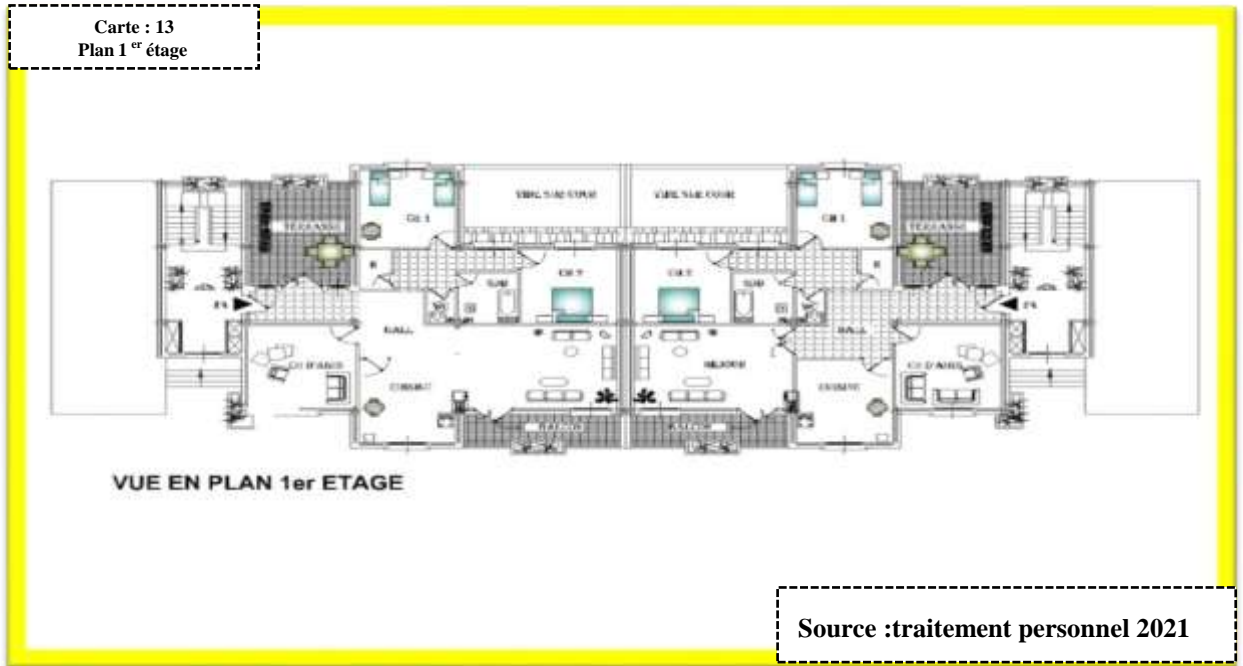
- Sensibilisation des citoyens à l'écologie et l'éducation pour l'environnement.
- Une séparation nette entre le trafic d'automobile et les maisons avec leurs jardins.

Carte : 12  
Plan R.D.C



Source :traitement personnel 2021

- création des garages pour chaque logement.
- Agrandir les surfaces des pièces :hall, cuisine, séjour.
- création des jardins.



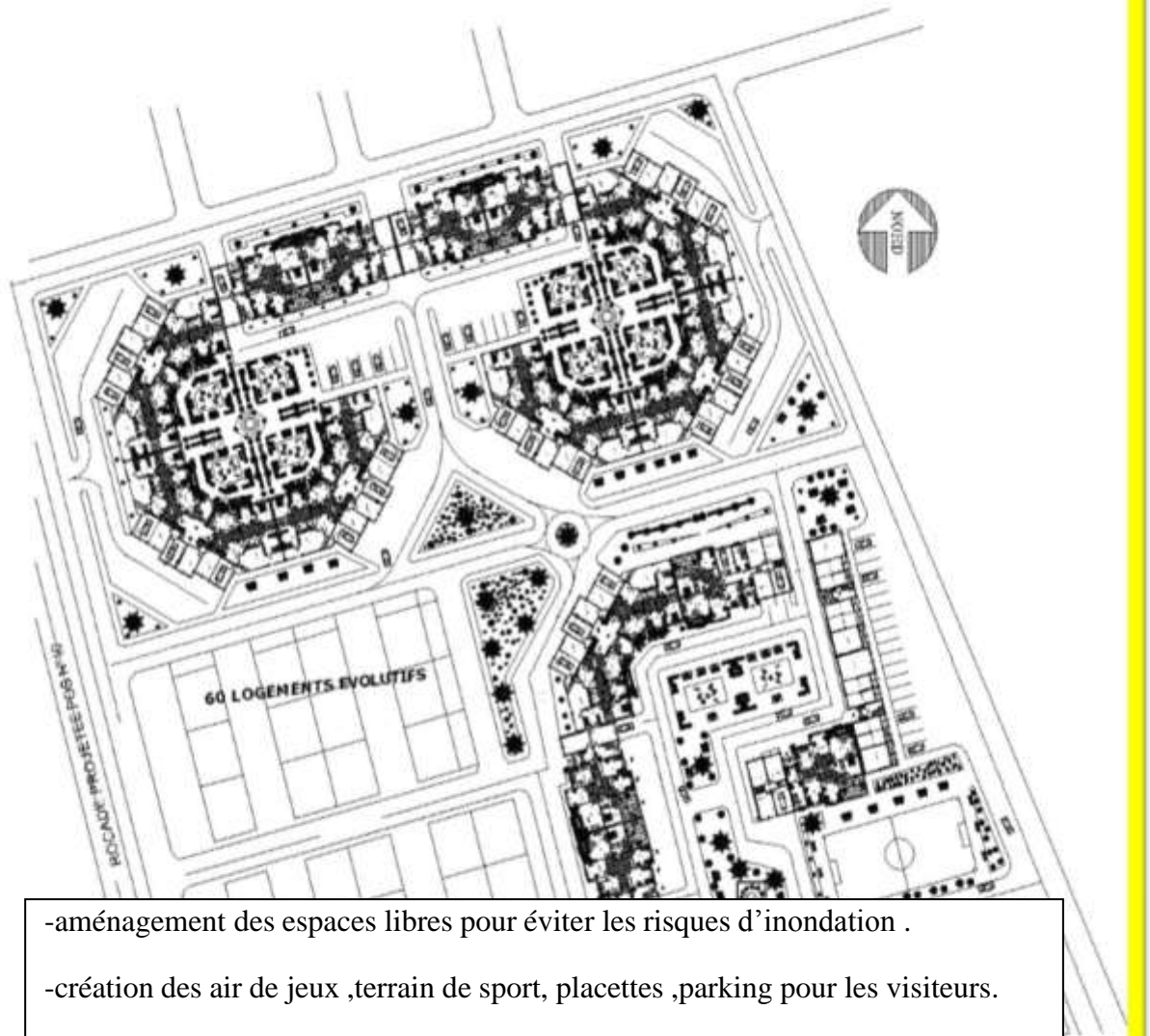
- des aces indépendants (cage d'escaliers).
- création des terrasses.
- construction des toitures végétalisées.

-Une circulation piétonnière à l' intérieur du quartier réservée aux habitants.

Carte : 14  
plan de masse

## PROJET

### 72 Logts Participatifs Semi Collectif à Tebessa



- aménagement des espaces libres pour éviter les risques d'inondation .
- création des air de jeux ,terrain de sport, placettes ,parking pour les visiteurs.
- Végétalisation des rues, mettre des bacs à fleurs au niveau du trottoir, des espaces gazonné devant les équipements, plante naturelle devant les escaliers d'intérieur..... Pour assurer un micro climat d'un côté et un espace d'esthétique de l'autre.
- Intégrer des banquettes avec la végétation.

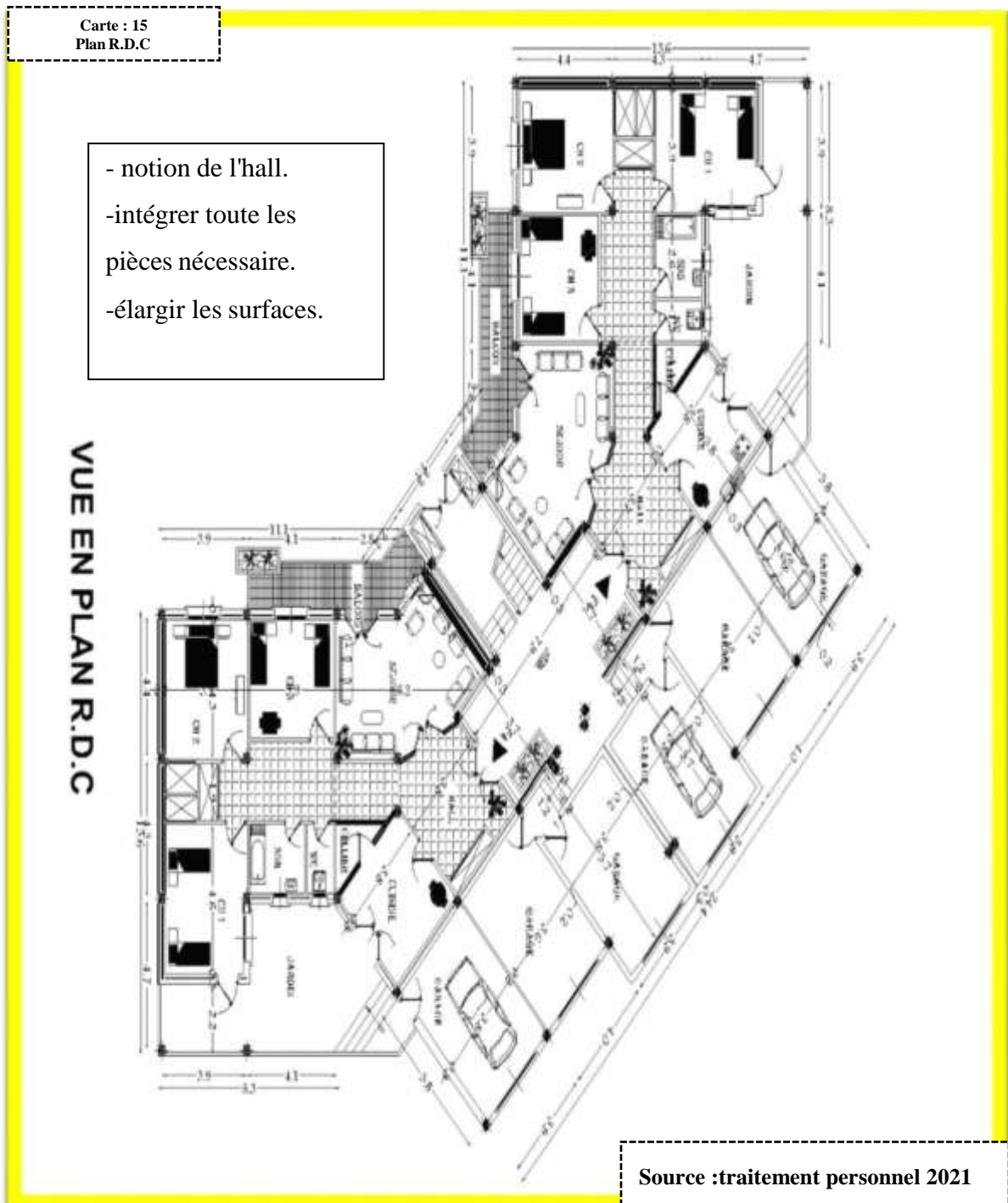
Source :traitement personnel 2021

-Une trame précise et régulière afin de superposer et regrouper les logements entre eux pour atteindre un taux de densité appréciable.

-L'intégration pour tous les logements:

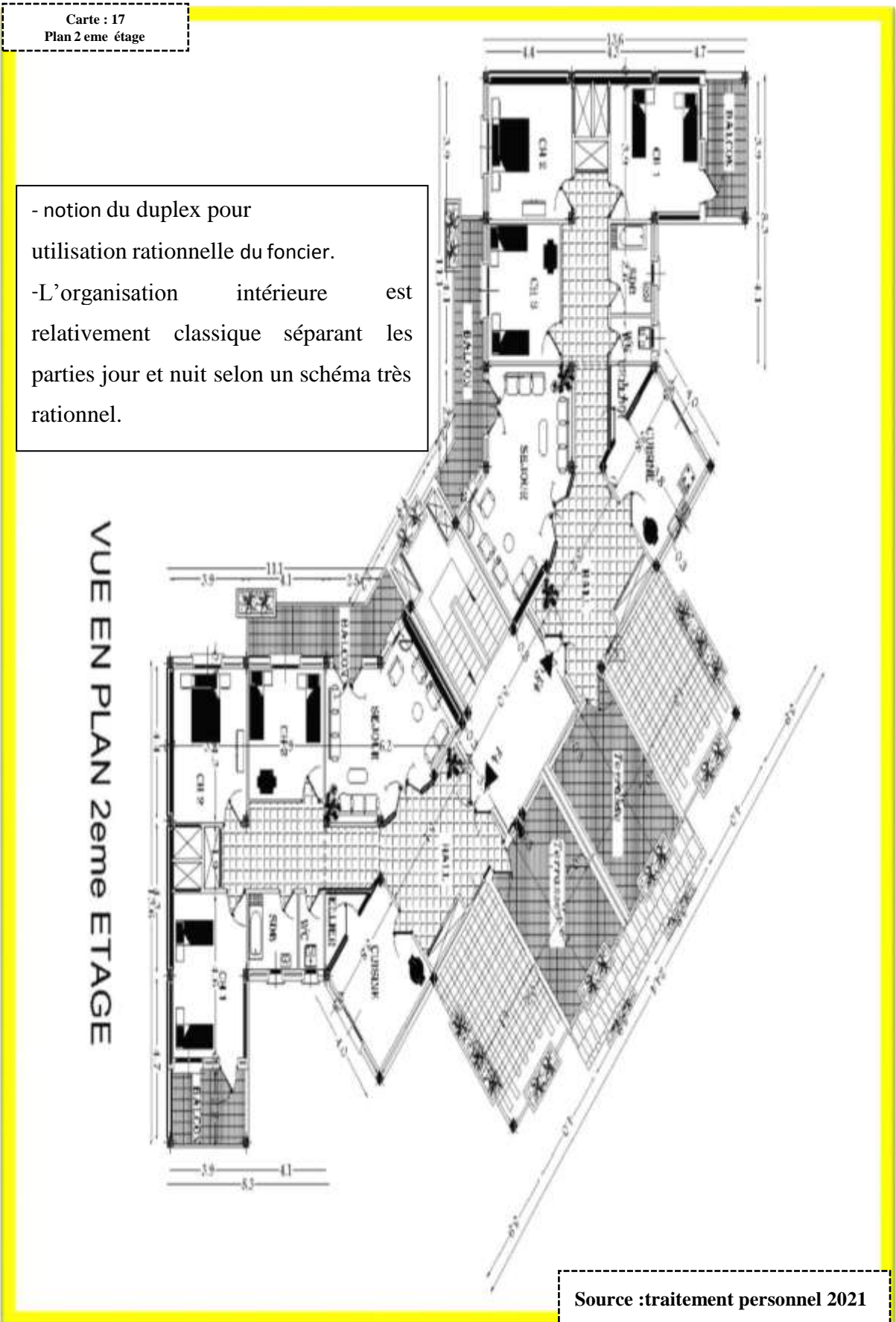
\*D'une terrasse soit au rez-de-jardin soit à l'étage.

\*D'un accès individuel privé.





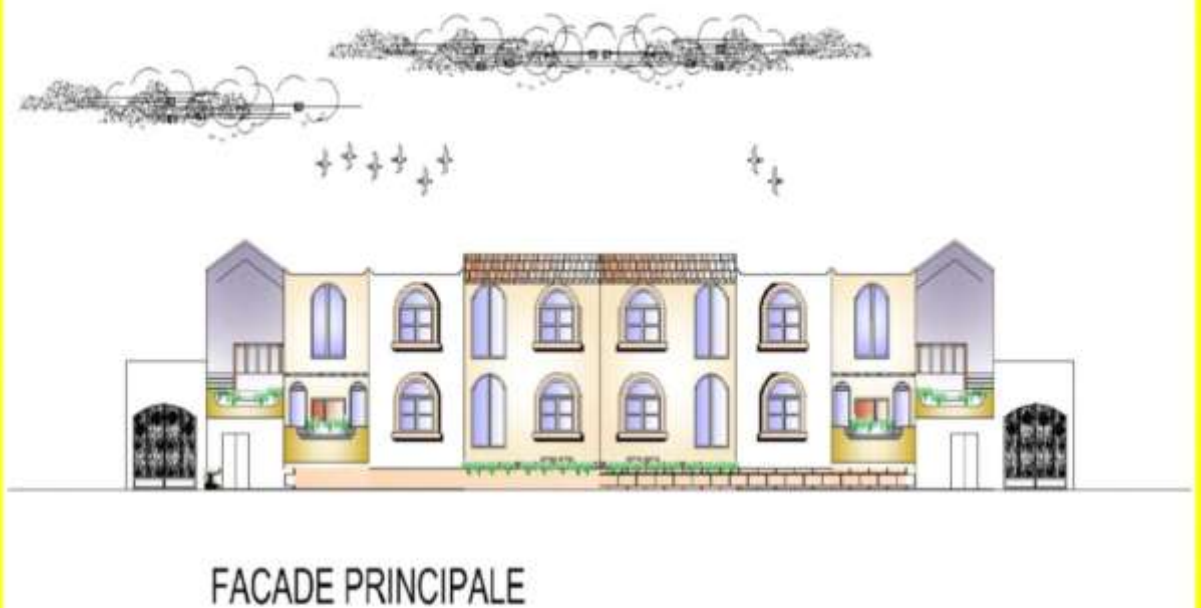




L'utilisation d'une forme identique pour les ouvertures "la porte de bloc, les portes balcons et les fenêtres.

- La forme des ouvertures sous forme des ouvertures Romain.
- L'utilisation des éléments décoratifs pour le marquage de la verticalité et l'horizontalité.

Carte : 18  
façade principale bloc barre



Source :traitement personnel 2021

Carte : 19  
façade principale bloc angle



FACADE PRINCIPALE

Source :traitement personnel 2021

## Synthèse

- La circulation verticale est assurée par une cage d'escalier bien implantée avec des dimensions suffisantes.
- L'extériorisation des escaliers pour marquer l'entrée et le bon éclairage.
- L'utilisation d'un système de couloir central qui distribue toutes les pièces des logements avec un hall au niveau de l'entrée.

La séparation entre la partie jour et partie nuit Le maintien de l'intimité.

- L'utilisation de différentes conceptions au même niveau.
- L'utilisation des énergies renouvelables.
- Installation des panneaux solaires au niveau des bâtiments et poteaux d'électricité
- Protection du site contre les inondations.
- Penser à une stratégie meilleure et efficace pour donner de l'importance dans le domaine de l'environnement.
- Habillez vos murs et plafonds de couleurs claires.
- Des matériaux respectueux de l'environnement: a pour but de limiter les impacts sur la santé des occupants et aussi sont des matériaux contre les déperditions d'énergie
- Utilisation à l'arrosage des espaces verts, au nettoyage des voiries et des véhicules les chasses d'eau et les lave-linge.

## CONCLUSION :

A travers cette étude concrète de l'ensemble de logements de la cité, le but était de me positionner en situation réelle, de mettre en pratique un certain nombre d'éléments essentiels appliqués par ces transformations et par là de comprendre et de mesurer ces actes et ces écarts entre un logement souhaité par l'utilisateur .

la participation de l'utilisateur est démise, il faut insister sur comment faire participer l'utilisateur dès les premières actions d'initiation de projet, en matière de choix de terrain, choix de type de logement, au niveau même de l'esquisse, pour arriver au montage financier et donner l'appellation « semi collectif » .

Il faut insister aussi sur la qualité des logements, sur la qualité des espaces, sur la qualité d'usage car la qualité se définit par et pour un usage.

Toute démarche de qualité implique une écoute des usagers, celle-ci permet de connaître le

niveau de satisfaction des usagers pour chaque type de logement. C'est pour cela on recommande de tester la satisfaction de l'utilisateur sur un autre niveau de recherche et faire ressortir les points forts et les points faibles des logements perçus par les usagers à travers le spectre de leur subjectivité.

C'est par l'analyse des résultats qui fera apporter des solutions aux besoins et attentes des usagers. A notre sens, développer la communication entre concepteur, décideur et usager pour déterminer les différents besoins des usagers par des référents pour éviter la plupart des insatisfactions. Instaurer une démocratie en donnant le droit à l'utilisateur d'accéder à l'information et voir sur le produit architecturale, et que le produit architecturale sera conçu selon les besoins de l'utilisateur et leur aspiration, notamment le moyen financier, par l'intégration des banques dans les moyens de financement d'une manière aisée et cela pour donner la possibilité à l'utilisateur de réaliser leur logement d'une manière correcte, car un prêt bancaire synonyme de suivi, de contrôle technique et de savoir-faire.

Instaurer des brigades de contrôle continu pour battre en brèche toutes infractions et assurer une bonne gestion des espaces communautaires même par l'intégration du mouvement associatif.

Donner le droit aux usagers de porter des modifications, mais qu'elles soient bien contrôlées et bien gérées par les services techniques et cela par le biais d'un permis de construire de modification.

**Conclusion generale**

### **CONCLUSION GENERALE:**

Ce travail qui s'intitule mutations architecturales et fonctionnelles dans les quartiers d'habitat intermédiaire a traité la cité de 72 logements semi-collectifs qui a subi des transformations accélérées sur son cadre bâti et a suscité des interrogations sur le devenir de ce quartier menacé.

En réponse à nos questionnements énoncés au début de travail, nous avons procédé par deux étapes. La première étape est théorique où nous avons étudié dans le premier chapitre quelques notions sur l'habitat intermédiaire et ses transformations.

Les définitions prises pour chaque notion nous ont permis de mieux se situer par rapport aux hypothèses utilisées et cette vision globale sur les mots clés de la recherche, nous a permis aussi de mettre en rapport les objectifs visés au préalable avec les différentes rubriques utilisées dans notre enquête afin d'arriver à des résultats fiables qui unissent théorie et pratique.

Nous avons aussi cherché la signification du terme besoin comme élément essentiel à la conception, comme cause des transformations et indicateurs et aussi comme données de base pour évaluer pratiquement les besoins des usagers à l'intérieur et à l'extérieur des logements enquêtés.

Par la suite et pour enchaîner avec la deuxième partie, une partie a été élaborée qui traite l'habitat entre usage et politique de production, une vision globale entre habiter et pratique l'espace construit et entre l'évolution de l'habitat en Algérie et les différentes techniques et décisions politiques utilisées dans la construction du logement et leur impact sur la qualité du logement. Ce chapitre vise à faire le lien entre usages, pratiques et politique actuelle de production.

Dans un deuxième temps, nous avons étudié la partie pratique, un troisième chapitre qui traite la présentation de cas d'étude, cela à bien permis par les différentes approches étudiées dans ce chapitre d'élaborer un modèle d'analyse que nous avons adopté pour l'évaluation des transformations dans la cité 72 logements en identifiant le contexte de l'étude et le caractère du cadre bâti résidentiel de la cité.

En enchaînant une autre partie qui concerne l'enquête menée dans ce travail par une analyse exploratoire et des investigations sur terrain pour élaborer en premier temps une analyse des modes de transformations et d'appropriations de l'espace extérieure bâtis. L'enquête menée a été faite maison par maison, il fallait généraliser l'échantillon pour que les résultats soient représentatives.

L'interprétation des données montre que le manque d'espace est perçu par l'ensemble des



## Conclusion générale

---

habitants comme une contrainte importante. En effet, cette contrainte oriente l'occupation verticale de l'espace logement ou l'appropriation horizontale de l'espace extérieure dans la mesure où la liberté d'extension n'a pas été contrôlée par les services techniques locales.

Ces transformations non contrôlées sur le quartier et non achevées, même si elles présentent un intérêt pour l'habitant, s'accompagnent de nombreux inconvénients. Nous avons constaté un manque de finition dans la plupart des interventions décidées par l'habitant. Ceci est dû le plus souvent à l'absence de connaissances du procédé de fabrication. De plus, la façon dont l'individu apprécie son lieu de vie résidentielle passe par des transformations et des modifications, qui sont déterminées par des désirs de remodeler l'organisation intérieure et extérieure du logement et par le gain d'espace qui est favorablement vécu par les habitants.

Cette image, à la fois alarmante et désolante, donnée par la description de l'aspect extérieur des maisons une transformation de l'image de la cité qui ne doit pourtant pas nous surprendre.

# Bibliographie

- Abdelhamid Brahimi: « le Maghreb a la croise des chemins, a l'ombre des transformations mondiales. » Hoggar ,1996.
- Hinda Bacha: « l’habitat intermédiaire » Mémoire du Magistère en urbanisme Université de Constantine ,2018.
- Houda Armani: « réalisation d’un habitat collectif», mémoire de magister, Université Oran, 2019.
- Abd el Hafid khellaf: «habitat collectif promotionnel», Mémoire d’ingénierait, université de Constantine, 2019.
- Hamza Sofiane: «les types d’habitat», Université Tébessa, 2013.
- Narimen Manahi: «l’habitat à traves le monde», université de Constantine, 2015.
- Souad Benkhelifa: «l’habitat individuel et semi collectifs», École polytechnique d’architecture et d’urbanisme alger, 2013.
- Fayza Messai:«l’habitat semi collectifs», mémoire de magister, Université labri ben mhidi, 2016.
- Imen Choukel:« société et développement durable», mémoire de magister, Université hadj Lakhdar ,2014.
- A.W.G.R.F.U.T : «agence wilaya de gestion et régulation foncière urbaine Tébessa», document graphique-plans quartier 72 logts, 2009.

# liste des figures

<b>Chapitres</b>	<b>Page</b>	<b>Figure n°</b>	<b>Titre</b>
Chapitre 01	05	01	L'habitat aux Mzab.
	08	02	La maison traditionnelle.
Chapitre 02	25	03	Vue d'ensemble.
	25	04	Vue d'ensemble.
	29	05	Vu d'ensemble.
	29	06	Vue d'ensemble.
Chapitre 03	45	07	Situation 72 logts semi-collectifs.

# liste des cartes

<b>Chapitre</b>	<b>Page</b>	<b>Carte n°</b>	<b>Titre</b>
Chapitre 01	06	01	Les dimensions architecturales R.D.C
	06	02	Les dimensions architecturales R.D.C
	07	03	Les dimensions architecturales .
	07	04	Les dimensions architecturales .
Chapitre 02	26	05	Coupe AA.
	26	06	Coupe BB.
	26	07	Variante T3/T'4.
	32	08	Plan 1 er étage.
	32	09	Plan 2 eme étage.
Chapitre 04	62	10	Plan R.D.C.
	65	11	Plan R.D.C.
	73	12	Plan R.D.C
	73	13	Plan 1 er étage.
	74	14	Plan de masse
	75	15	Plan R.D.C.
	76	16	Plan 1 er étage.
	77	17	Plan 2 eme étage.
	78	18	Façade principale bloc barre.
	79	19	Façade principale bloc angle.

**liste des photos**



<b>Chapitre</b>	<b>Page</b>	<b>Photo n°</b>	<b>Titre</b>
Chapitre 01	05	01	Période précolonial.
	07	02	L'habitat aouraoussien.
	08	03	Fin de la colonisation..
	15	04	L'habitat urbain.
	15	05	L'habitat suburbain.
	17	06	L'habitat individuel.
	17	07	L'habitat semi collectif.
	18	08	L'habitat intermédiaire.
	21	09	Maison jumelles.
	21	10	Maison groupes.
	21	11	Maison a patios.
Chapitre 02	23	12	Fontaine sur saune.
	24	13	Vue aérienne du projet.
	24	14	Plan de masse du projet.
	26	15	Façade principale du projet.
	26	16	Façade latérale du projet.
	28	17	Les tappe 3 en France.
	28	18	Plan de masse du projet.
	30	19	Façade latérale du projet.
	30	20	Mode d'accès du bâtiment.
	31	21	Vue 3D du projet.
	34	22	Les Allées de la Roseraie en France
	34	23	Accessibilité du projet.
	35	24	Plan de masse du projet.
	36	25	Disposition des blocs.
	36	26	Les espaces publics.
37	27	Les accès du projet.	
Chapitre 03	40	28	La commune de Tébessa.
	41	29	Période romaine.
Chapitre 04	49	30	Travaux en cours.
	50	31	Travaux en cours.
	50	32	Travaux en cours.
	51	33	Travaux en cours.
	52	34	Réception du projet.
	52	35	Réception du projet.
	53	36	Réception du projet.
	54	37	Plan de masse.
	55	38	Etat des lieux.
	55	39	Etat des lieux.
	56	40	Etat des lieux.
	56	41	Etat des lieux.
	57	42	Etat des lieux.
	57	43	Etat des lieux.
	58	44	Etat des lieux.
	58	45	Etat des lieux.
	59	46	Etat des lieux.
59	47	Etat des lieux.	

	60	48	Etat des lieux.
	60	49	Etat des lieux.
	61	50	Etat des lieux.
	61	51	Etat des lieux.
	63	52	Etat des lieux.
	63	53	Etat des lieux.
	64	54	Etat des lieux.
	64	55	Etat des lieux.
	66	56	Etat des lieux.
	66	57	Etat des lieux.
	66	58	Etat des lieux.
	67	59	Etat des lieux.
	67	60	Etat des lieux.
	67	61	Etat des lieux.
	68	62	Etat des lieux.
	68	63	Etat des lieux.
	69	64	Etat des lieux.
	69	65	Etat des lieux.
	70	66	Etat des lieux.
	70	67	Etat des lieux.
	71	68	Etat des lieux.

# liste des tableaux

<b>Chapitre</b>	<b>Page</b>	<b>tableau n°</b>	<b>Titre</b>
Chapitre 03	43	01	Recensements des habitants.
	46	02	La nature juridique.
	47	03	Estimation nombre de populations.
	47	04	Estimation nombre de populations.

**Annexe**

# Enquête Sociologique.

## Analyse Sociologique.

### Questionnaire.

#### ➤ Identification.

1- Nom :.....

Famille n° :.....

2- Adresse :.....

3- Structure de la famille :.....

nombre age	Féminin	Masculin	total	Scolarisé
0-4 ans				
5-14 ans				
15-59 ans				
>60 ans				

4- indique le nombre de couple dans la famille ?

.....

#### ➤ Propriétaire.

**1- Si vous déménager ailleurs préférer vous**

2-

-loyer votre appartement.

-achetez autre appartement cash.

-achetez autre appartement avec un prix remboursable au long terme.

-construire autre maison dans propre.

-avoir un logement de fonction.

**3- Avez-vous change la conception de votre appartement ?**

Oui  Non

**4- Si oui, quel genre de changement ?**

-construire ou transformer une ou plusieurs chambres.

-transformer en transformer en local a usage commercial.

-changer la distribution (conception) intérieure.

-autre changement.



**Resume**



## RESUME :

Cette présente recherche part du constat d'une évolution des transformations dans un quartier résidentiel d'habitat semi-collectif dans la ville de Tébessa. La dynamique accélérée de cette mutation endogène non planifiée menée par leurs occupants a engendré un nouveau mode d'appropriation de l'espace et une nouvelle architecture est apparue différente. Cette mutation a été véhiculée dans le but de satisfaction des besoins des occupants, souvent dans l'informel et sans le contrôle des services techniques concernés d'urbanisme et de construction locaux. Cette recherche explique ce phénomène en pointant les causes responsables.

## ABSTRACT:

This present research is based on the observation of an evolution of transformations in a residential neighborhood of intermediate habitat in the city Tebessa. The accelerated dynamic of this mutation made by the inhabitants in the informal, has generated a new style of the space' appropriation and introduced a new architecture different of the context. This research explains this phenomenon and identifies the responsible reasons.

## المخلص:

يهدف هذا البحث إلى تفسير ظاهرة التحولات الوظيفية والمجالية والتي مست الأحياء السكنية خاصة منها الجماعية، داخل المحيط العمراني بالجزائر ومعرفة الأسباب الحقيقية المسؤولة عنها، متخذا من حي 72 مسكن شبه جماعي بمدينة تبسة، نموذجا تجسدت به هذه الظاهرة، والذي تشوه من جرائها حتى في ملامحه المعمارية بطريقة غير شرعية، بعيدا عن أعين المصالح التقنية للتعمير و البناء المختصة والمتواجدة بمدينة تبسة.