

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

République algérienne démocratique et populaire

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

Ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche scientifique

Université Abderrahmane MIRA- Bejaia

Faculté de Technologie

Département d'Architecture



جامعة عبد الرحمن ميرة - بجاية

كلية التكنولوجيا

قسم الهندسة المعمارية



La requalification de l'habitat collectif des années 1970-1980 Cas de Ihaddaden - Béjaïa

Mémoire présenté pour l'obtention du diplôme de Master II en Architecture

Présenté par : Redouane Amel

Sous la direction de : Mr. Mohdeb Rachid

Dr Alili Sonia	Département architecture de Bejaia	Présidente de jury
Dr Mohdeb Rachid	Département architecture de Bejaia	Rapporteur
Dr Kezzar Mohamed Akli	Département architecture de Bejaia	Examinateur

Soutenu le : 15/06/2025

2024-2025

République Algérienne Populaire et Démocratique
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique



Déclaration sur l'honneur
Engagement pour respecter les règles d'authenticité scientifique dans
l'élaboration d'un travail de recherche

Arrêté ministériel n° 1082 du 27 décembre 2020 ()
fixant les règles relatives à la prévention et la lutte contre le plagiat*

Je soussigné,

Nom : Redouane

Prénom : Amel

Matricule : 202033001951

Spécialité et/ou Option : Architecture

Département: D'architecture

Faculté: Technologie

Année universitaire : 2024/2025

et chargé de préparer un mémoire de (Licence, Master, Autres à préciser) : Master

Intitulé: Réqualification de l'habitat collectif

..... des années 1970...1980

déclare sur l'honneur, m'engager à respecter les règles scientifiques, méthodologiques, et les normes de déontologie professionnelle et de l'authenticité académique requises dans l'élaboration du projet de fin de cycle cité ci-dessus.

Fait à Béjaïa le
20/07/2025

Signature de l'intéressé

(*) Lu et approuvé

..... Rym

(*) Arrêté ministériel disponible sur le site www.univ-bejaia.dz/formation (rubrique textes réglementaires)

Dédicaces

Je dédie ce modeste travail à :

À **mes chers parents**, pour leur amour inconditionnel, leurs encouragements constants et leur soutien indéfectible tout au long de mon parcours. Merci de m'avoir aidée à devenir la personne que je suis aujourd'hui. Que Dieu vous protège et vous garde pour moi.

À **ma chère sœur Lydia**, pour sa présence bienveillante, son aide précieuse et son soutien tout au long de mon cursus.

À **mes deux frères**, Billel et Islem, pour leur affection et leur appui.

À **mes grands-parents**, pour leur amour et leurs prières.

À **toute ma famille**, pour leur présence réconfortante.

À ma chère amie et sœur de cœur, **Bournine Saliha**, avec qui j'ai partagé toutes les étapes de mon parcours universitaire, ainsi que tant de moments précieux. Je lui suis profondément reconnaissante pour son soutien moral et sa fidèle présence.

À mes collègues et camarades d'atelier, les "**Chouquettes Girls**", pour les souvenirs, la complicité et les instants mémorables vécus ensemble durant cette année.

À toutes les personnes, de près ou de loin, qui ont contribué à la réalisation de ce travail. Merci infiniment.

Remerciements

Après cinq années d'études, d'efforts et de persévérance, le moment tant attendu est enfin arrivé.

Avant toute chose, je remercie du fond du cœur **Allah, Le Tout-Puissant**, de m'avoir accordé la santé, la volonté, la patience et la force nécessaires pour mener à bien ce parcours et parvenir à la réalisation de ce travail.

Je tiens à exprimer mes sincères remerciements à **Monsieur Mohdeb Rachid**, mon encadrant, pour son accompagnement, ses conseils précieux, son temps et sa disponibilité, qui ont grandement contribué à l'aboutissement de ce mémoire.

Mes remerciements vont également à **Monsieur Attar**, mon professeur d'atelier, pour son soutien continu, ses remarques constructives, et sa présence attentive dès les premières étapes de ce travail. Merci pour votre engagement et votre confiance.

Je remercie chaleureusement **Mesdames et Messieurs les membres du jury**, pour l'intérêt porté à ce travail et pour l'honneur qu'ils me font en acceptant de l'évaluer.

Ma gratitude s'adresse également à **l'ensemble des enseignants et au personnel du département d'architecture**, pour leur accompagnement tout au long de mon cursus.

Je remercie de tout cœur **mes parents, mes frères, ma famille**, ainsi que **ma meilleure amie Saliha**, pour leur soutien moral, leur affection et leur présence indéfectible à mes côtés.

Un grand merci à **mes camarades et amies d'atelier**, pour les moments partagés, les échanges et la solidarité qui ont enrichi cette aventure.

Enfin, je tiens à adresser une pensée particulière à **moi-même**, pour avoir fait preuve de patience, de détermination et de courage. Merci à moi pour tous les efforts consentis, pour avoir cru en mes capacités et pour avoir tenu bon jusqu'à ce jour

Résumé

Ce mémoire traite de la requalification de l'habitat collectif des années 1970-1980 en Algérie, en se concentrant sur le quartier Ihaddaden à Béjaïa. Il met en lumière les dysfonctionnements de ces ensembles et questionne leur transformation dans une logique durable et inclusive. L'analyse croise étude théorique, cas comparés et diagnostic de terrain. Les propositions visent une amélioration du cadre de vie, en lien avec l'identité locale et les enjeux sociaux.

Mots-clés : Requalification urbaine, dysfonctionnements urbains, enjeux sociaux, cadre de vie, identité locale, intégration sociale, durabilité.

Abstract

This thesis focuses on the rehabilitation of collective housing built in Algeria during the 1970s–1980s, with a particular focus on the Ihaddaden district in Béjaïa. It highlights the dysfunctions of these residential complexes and explores how to transform them in a sustainable and inclusive way. The analysis combines theoretical research, comparative case studies, and field diagnosis. The proposals aim to improve the living environment while preserving local identity and addressing social challenges.

Keywords:

Urban regeneration, urban dysfunctions, social issues, living environment, local identity, social integration, sustainability.

الملخص

يتناول هذا البحث موضوع إعادة تأهيل السكن الجماعي الذي شُيد في الجزائر خلال سنوات 1970–1980، مع التركيز خاص على حي "إيحدادن" بمدينة بجاية. ويبين البحث مختلف الاختلالات التي تعاني منها هذه المجمعات السكنية، ويقترح آليات إعادة تأهيل شاملة ومستدامة، تأخذ بعين الاعتبار الهوية الاجتماعية والثقافية للسكان. وتعتمد المقاربة المتبعة على تحليل نظري، ودراسات مقارنة، وتشخيص ميداني، من أجل تحسين الإطار المعيشي وتعزيز العدالة الاجتماعية والاندماج الحضري.

الكلمات المفتاحية:

إعادة التأهيل الحضري، الاختلالات الحضرية، الإطار المعيشي، الهوية المحلية، الاندماج الاجتماعي، القضايا الاجتماعية، الاستدامة

Sommaire

Dédicaces

Remerciements

Résumé	I
Abstract	I
الملخص	I
Liste des tableaux	II
Liste des figures	II
Liste des abréviations	V
Partie 01 : Chapitre introductif et l'aspect théorique	
Chapitre introductif	
Introduction générale.....	1
Problématique.....	2
Les hypothèses de travail.....	3
Les objectifs de la recherche	3
Approche méthodologique	4
Structure de mémoire :	7
Chapitre 01 : Définitions des concepts relatifs à l'habitat collectif	
Introduction	9
1- La notion de l'habitat collectif.....	9
1-1- L'habitat collectif : naissance, définitions et caractéristiques	9
1-2-Les typologies de l'habitat collectif.....	11
1-3-Les enjeux actuels de l'habitat collectif.....	15
1-4-La politique de l'habitat collectif en Algérie durant les années 1970-1980	15
2- Les interventions urbaines et leurs caractéristiques.....	17
2-1- Opérations urbaines de rénovation	17
2-1-1-La rénovation urbaine	17
2-1-2- La restructuration urbaine	18
2-1-3-Le renouvellement urbain	18
2-1-4-L'aménagement urbain	19
2-1-5- La densification urbaine.....	20
2-2- Opérations urbaines de conservation	21

2-2-1-La réhabilitation urbaine	21
2-2-2- La requalification urbaine	21
Conclusion.....	24
Chapitre 02 : Analyse des exemples	
Introduction	27
Le choix des exemples	27
1. Exemple 01 : projet étranger.....	27
La requalification de Quartier Bourg-Vieux, Voreppe (38).....	27
1.1. Présentation du programme REHA	27
1.2. Présentation du quartier	28
1.3. Les points forts et faibles du quartier	28
1.3.1. Les points forts.....	28
1.3.2. Les points faibles	29
1.4. Les objectifs de l'opération	30
1.5. Interventions et actions mises en place.....	31
1.5.1. Sur le plan urbain	31
1.5.2. Sur le plan architectural	32
1.5.3. Traitement des façades.....	34
1.6. Synthèse.....	35
2. Exemple 02 : projet locale	36
La requalification de la cité Diar El Kef	36
2.1. Présentation de la cité Diar El Kef	36
2.2. Les points forts et faibles de la cité	37
2.2.1. Les points forts.....	37
2.2.2. Points faibles.....	37
2.3. Les objectifs de l'opération	39
2.4. Interventions et actions mises en place.....	40
2.5. Traitement des façades	42
2.6. Synthèse.....	43
Synthèse comparative	44
Conclusion.....	44
Partie 02 : L'aspect pratique	
Chapitre 01 : Présentation et analyse du cas d'étude	

Introduction	48
Analyse typo-morphologique	48
1. Aperçu sur la ville de Bejaia.....	48
2. choix du cas d'étude	49
3. Présentation de l'aire d'étude	49
3.1. La situation.....	49
3.2. Les limites.....	50
3.3. L'accessibilité	50
4. Lecture historique	51
5. Lecture normative	52
5.1. Lecture des activités.....	52
5.2. Lecture des gabarits	53
5.3. Lecture de l'état de bâtis	55
5.4. Lecture des compacités d'occupation du sol	56
6. Lecture fonctionnelle	57
7. Lecture typologique	59
7.1. La typologie des espaces bâtis	59
7.2. La typologie des espaces non bâtis	61
8. Les potentialités et les contraintes de site étudié.....	64
8.1. Les potentialités de site	64
8.2. Les contraintes de site	64
Conclusion.....	65
Chapitre 02 : Analyse des pathologies constructives affectant le site	
Introduction	67
1. Choix de l'ilot étudié	67
2. Analyse des pathologies.....	68
2.1. Les espaces bâtis.....	68
2.1.1. Installation anarchique d'éléments techniques	68
2.1.2. Transformation des espaces par les usagers.....	68
2.1.3. Dégradation de la peinture et des revêtements	69
2.1.4. Fissures en façade	69
2.1.5. Réseaux vieillissants des CES	70
2.2. Les espaces non bâtis.....	71

2.2.1. Végétation sauvage	71
2.2.2. Abandon des espaces extérieures.....	71
2.2.3. Mauvaise articulation entre les bâtiments et les cheminements	72
3. Tableau récapitulatif des pathologies observées sur le site.....	73
Conclusion.....	74
Chapitre .3 : Discussions des résultats et recommandations	
Introduction	76
1- L'analyse spatiale.....	76
1-1- Présentation de la méthode d'analyse spatiale.....	76
1-2- Analyse de la carte axiale.....	77
1.2.1. Analyse de la connectivité	77
1.2.2. Analyse de l'intégration.....	79
1.2.3. Intelligibilité.....	80
1-3- Analyse de la lisibilité spatiale (VGA)	81
1.4. Synthèse	83
2. Enquête par questionnaire	84
2.1. Détermination de l'échantillon	84
2.2. Interprétation des résultats.....	84
2.3. Synthèse	93
3. Recommandations	93
3.1. Sur le plan administratif	93
3.2. Sur le plan urbain.....	94
3.3. Sur le plan architecturale : vers une requalification cohérente, durable et maîtrisée de l'habitat collectif.....	98
Conclusion.....	100
Conclusion générale	102
Références bibliographiques	105
Annexes	

Liste des tableaux

Tableau 1 : comparaison entre les deux exemples	44
Tableau 2 : La typologie de bâtis collectifs.....	59
Tableau 3: La typologie des espaces extérieurs	61
Tableau 4: tableau récapitulatif des pathologies observées sur le site	73

Liste des figures

Figure 1 : Méthodologie de recherche (Auteur, 2025)	6
Figure 2 : Schéma de structure de mémoire	7
Figure 3 : Cités ouvrières de Boulogny	12
Figure 4: Premier ensemble de logements HBM de France, La Ruche	12
Figure 5 : Deux bâtiments HLM dans le quartier de Planoise, à Besançon	13
Figure 6 : Cité-jardin de Suresnes (1921)	13
Figure 7 : Cités d'Urgence, Diar El Kef, Alger, 2006	14
Figure 8 : Quartier de grands ensembles, Ménival, Lyon.....	14
Figure 9 : Schéma représentant les défis de la requalification urbaine	23
Figure 10 : Situation du quartier Bourg vieux	28
Figure 11 : Plan de masse du quartier Bourg vieux	30
Figure 12 : Plan de restructuration du site	32
Figure 13 : Le cout d'opération.....	32
Figure 14 : Des perspectives du projet.....	33
Figure 15 : Les interventions sur les façades	34
Figure 16 : Perspective de la façade après intervention	34
Figure 17 : Vue d'ensemble du quartier après intervention	35
Figure 18 : Vue d'ensemble du quartier avant intervention.....	35
Figure 19 : Plan de masse du quartier après intervention	35
Figure 20 : Plan de masse du quartier avant intervention	35
Figure 21 : Situation de la cité Diar El Kef	36
Figure 22 : Les conditions de vie dans la cité Diar El Kef	38
Figure 23 : Une coursive après requalification	42
Figure 24: La cage d'escalier avant et après requalification	42
Figure 25 : Façade avant et après requalification.....	43

Figure 26 : La cité avant et après requalification.....	43
Figure 27 : La carte de la ville de Bejaia	48
Figure 28 : La situation de l'aire d'étude.....	49
Figure 29 : Les limites de l'aire d'étude	50
Figure 30 : L'accessibilité à l'aire d'étude	51
Figure 31 : Amorce et application de la rupture 1958-1962.....	51
Figure 32 : Carte de lecture des activités.....	52
Figure 33 : Les activités mixtes	53
Figure 34 : Mauvaise gestion des parkings	53
Figure 35: Espace extérieurs abandonné	53
Figure 36 : Les différents gabarits (R+1) à (R+10).....	53
Figure 37 : Carte de lecture des gabarits	54
Figure 38 : Carte de lecture de l'état de bâtis	55
Figure 39 : Bâti en bon état.....	56
Figure 40 : Bâti en moyen état	56
Figure 41 : Bâti en mauvaise état	56
Figure 42 : Cos de 0.1	56
Figure 43 : Cos de 0.2	56
Figure 44 : Cos de 0.3	56
Figure 45 : Carte de lecture des compacités d'occupation du sol.....	57
Figure 46 : Carte de lecture des compacités d'occupation du sol.....	58
Figure 47 : Carte représentant la situation de l'ilot a étudié	67
Figure 48 : Façade d'un bâtiment collectif présentant une installation anarchique d'éléments techniques.....	68
Figure 49 : Façade transformé par les usagers	68
Figure 50 : Dégradation des façades	69
Figure 51 : Fissures en façade.....	69
Figure 52 : Réseaux vieillissants des CES.....	70
Figure 53 : Végétation sauvage sur les murs des bâtiments.....	71
Figure 54 : Des espaces extérieurs abandonnées.....	72
Figure 55 : Des allées piétonnes anarchiques.....	72
Figure 56 : Résultats de l'analyse de la connectivité du fragment étudié.....	77
Figure 57 : Résultats de l'analyse de l'intégration spatiale du fragment étudié.....	79
Figure 58 : Graphe de l'intelligibilité globale du fragment étudié	80

Figure 59 : Résultats de l'analyse VGA du fragment étudié	82
Figure 60 : La durée de résidence dans le quartier	84
Figure 61 : Le statut d'occupation du logement.....	85
Figure 62 : Les problèmes d'humidité et isolation	86
Figure 63 : Les problèmes liés aux réseaux.....	86
Figure 64 : Les problèmes liés à l'occupation des espaces communs	87
Figure 65 : La prise en charge de l'entretien des parties communes.....	88
Figure 66 : La satisfaction concernant les espaces extérieurs	89
Figure 67 : Les modifications apportées aux logements	90
Figure 68 : Les propriétés de requalification	91
Figure 69 : La satisfaction sur l'aspect des façades	92
Figure 70 : Participation à des consultations citoyennes	92
Figure 71 : Les allées piétonnes avant et après proposition	95
Figure 72 : Les parkings avant et après proposition	96
Figure 73 : Un espace extérieur avant et après proposition	96
Figure 74 : Squares avant et après proposition	97
Figure 75 : La friche urbaine avant et après proposition	97
Figure 76 : Transformation d'un quartier d'habitat informelle vers un quartier d'habitat collectif moderne	98
Figure 77 : Façade avant et après proposition	100

Liste des abréviations

HBM : Habitations à Bon Marché

HLM : Habitations à Loyer Modéré

ITE : Isolation thermique par l'extérieur

OPGI : Offices de Promotion et de Gestion Immobilière

PUCA : Plan Urbanisme Construction Architecture

PUD : Plans d'Urbanisme Directeurs

PMR : Personnes à mobilité réduite

REHA : Réhabilitation, Habitat, Architecture

VGA : Visibility Graph Analysis

ZHUN : Zones d'Habitat Urbain Nouveau

Partie 01 :

Chapitre introductif et

l'aspect théorique

Chapitre introductif

Introduction générale

Le logement, en tant que besoin fondamental, a toujours occupé une place centrale dans les politiques publiques algériennes. Depuis l'indépendance en 1962, l'Algérie a dû faire face à une urbanisation rapide et à un déficit critique en logements, qui atteignait 1 071 979 unités en 1963 pour une population de 10,2 millions d'habitants (Benmatti, 1982).

Dans les années 70 et 80, pour répondre aux besoins croissants, l'habitat collectif a émergé comme une solution privilégiée, marquant profondément le paysage urbain de villes comme Béjaïa. Ces ensembles résidentiels, souvent standardisés, ont permis de loger une population en expansion rapide. Cependant, des décennies plus tard, ces quartiers souffrent de dégradations importantes : bâtiments usés, problèmes structurels et d'isolation, surpopulation, et inadéquation aux normes contemporaines. Ces défis posent aujourd'hui des questions cruciales en matière de qualité de vie, de durabilité et d'adaptation des infrastructures.

Face à ces problématiques, la **requalification urbaine** s'impose comme une démarche nécessaire. Elle vise à restructurer et revitaliser les quartiers en déclin, tout en s'adaptant aux besoins spécifiques des habitants et en respectant l'identité sociale et culturelle des lieux. Selon Hachouf (2008), la requalification exige une approche méthodologique rigoureuse, tenant compte des particularités des sites et des attentes des usagers. Il s'agit d'un processus multidimensionnel qui intègre des considérations architecturales, sociales, environnementales et économiques.

Dans ce contexte, le présent mémoire s'intéresse à l'enjeu de la **requalification de l'habitat collectif à Béjaïa**, en se concentrant sur les défis actuels de ces ensembles résidentiels. Ce travail cherche à analyser les contraintes, à explorer les opportunités de transformation, et à proposer des solutions pour améliorer les conditions de vie des habitants tout en intégrant des principes de durabilité.

Ce mémoire aboutira à des recommandations ainsi qu'à une conclusion générale visant à confirmer ou infirmer les hypothèses et de répondre aux problématiques soulevées. Il ambitionne de contribuer à l'amélioration des conditions de vie dans les ensembles collectifs de Bejaïa et à une meilleure intégration de ces quartiers dans la dynamique urbaine globale.

Problématique

Dans le contexte de l'urbanisation massive des années 70 et 80 en Algérie, les habitats collectifs ont émergé comme une réponse urgente à la demande croissante en logements. Construits rapidement pour loger une population en forte expansion, ces ensembles résidentiels souffrent aujourd'hui de nombreuses problématiques, tant sur le plan architectural, urbain, social qu'environnemental.

D'un point de vue architectural et technique, ces bâtiments montrent une détérioration avancée, marquée par des défauts structurels, une isolation thermique et acoustique insuffisante, ainsi qu'une usure généralisée des matériaux. Sur le plan urbain, ces quartiers, souvent intégrés de manière peu cohérente dans le tissu urbain global, présentent une organisation spatiale dépassée, peu adaptée aux besoins actuels des habitants. Cette situation se traduit également par un manque d'espaces collectifs et de services de proximité, limitant les interactions sociales et renforçant l'isolement des résidents, ce qui entraîne progressivement une dégradation de leur qualité de vie. Par ailleurs, l'absence d'infrastructures vertes et durables, conjuguée à des problèmes de pollution et d'insalubrité, accentue la pression environnementale dans ces quartiers et nuit à leur cadre de vie. (Benterki et al. 2022)

Ces différentes problématiques soulignent l'urgence de mettre en place une stratégie de requalification adaptée, afin de moderniser ces ensembles résidentiels tout en tenant compte des impératifs du développement durable et des attentes des habitants. Dans la ville de Béjaïa, ces enjeux sont particulièrement prégnants et posent une question centrale :

Comment requalifier les ensembles résidentiels des années 70 et 80 à Béjaïa tout en préservant l'identité sociale et culturelle des habitants et en améliorant leur qualité de vie ?

Pour répondre à cette question de recherche plusieurs axes seront explorés :

- **Quelles solutions techniques, architecturales et environnementales peuvent être mises en œuvre pour améliorer ces quartiers ?**
- **De quelle manière peut-on impliquer les habitants dans le processus de requalification afin d'assurer la pertinence et la durabilité des interventions ?**

- **Quels instruments et stratégies urbaines permettraient d'intégrer ces ensembles dans le tissu urbain existant ?**

Dans un contexte où les enjeux de qualité de vie, d'inclusion sociale et de durabilité deviennent des priorités, la requalification des habitats collectifs à Bejaïa constitue une opportunité pour revitaliser ces espaces en déclin. Cette démarche doit concilier les aspects techniques et environnementaux avec les besoins des résidents, tout en intégrant des solutions innovantes et adaptées au contexte local.

Les hypothèses de travail

- La réhabilitation des bâtiments collectifs des années 1970-80 améliore la qualité de vie des habitants.
- L'amélioration des espaces publics dans les quartiers concernés accroît le bien-être des habitants.
- La correction des défauts structurels des logements a un impact positif sur leur durabilité.
- La préservation de l'identité sociale et culturelle du quartier est renforcée par les interventions architecturales ciblées.

Les objectifs de la recherche

- Proposer des solutions intégrées techniques, architecturales et environnementales permettant d'améliorer la qualité de vie, la durabilité et la fonctionnalité des quartiers collectifs en mutation.
- Mettre en place une démarche participative adaptée, visant à impliquer activement les habitants dans le processus de requalification pour garantir la cohérence des interventions avec leurs besoins et assurer leur appropriation durable.
- Définir des instruments et stratégies d'aménagement urbain permettant de reconnecter les ensembles collectifs au tissu urbain environnant, en renforçant leur accessibilité, leur fonctionnalité et leur intégration socio-spatiale.

Approche méthodologique

La méthodologie adoptée repose sur une combinaison d'approches qualitatives et quantitatives, permettant d'aborder les problématiques sous différents angles et de proposer des solutions adaptées au contexte local. Elle s'articule autour de plusieurs étapes complémentaires visant à établir un diagnostic précis et à formuler des propositions concrètes pour la requalification des ensembles collectifs.

Dans un premier temps, une recherche documentaire et théorique approfondie est menée pour comprendre les fondements historiques et conceptuels de la requalification urbaine, avec un focus particulier sur l'habitat collectif des années 1970 et 1980 en Algérie. Cette étape repose sur l'analyse de la littérature scientifique, des politiques publiques, ainsi que sur l'étude de projets similaires menés dans des contextes comparables.

Un diagnostic du site d'étude est ensuite engagé, comprenant à la fois une analyse typomorphologique et une analyse des pathologies. Cette double approche vise à examiner les formes urbaines, les typologies architecturales et leur évolution, tout en identifiant les problèmes et dysfonctionnements qui affectent les ensembles collectifs. Cette phase s'accompagne d'une cartographie détaillée illustrant les dynamiques urbaines et les potentiels de transformation, réalisée à l'aide des logiciels ArchiCAD (pour le traitement des cartes) et PowerPoint (pour la présentation). Des photographies prises sur site viennent compléter l'analyse en documentant visuellement l'état des lieux.

Parallèlement, l'analyse syntaxique mobilise la carte axiale et l'analyse de visibilité (VGA), via le logiciel DepthmapX. Cette approche met en évidence des propriétés spatiales telles que la connectivité, l'intégration et la visibilité, permettant d'identifier les espaces sous-utilisés et les axes à fort potentiel stratégique.

L'implication des habitants constitue un volet essentiel de la démarche. Des questionnaires sont conçus pour recueillir leurs perceptions, besoins et priorités. Ces données, traitées avec Excel et Statistica, apportent une compréhension fine des usages et renforcent la pertinence des propositions.

Enfin, les analyses et retours recueillis servent de base à l'élaboration des recommandations et de scénarios d'aménagement concrets, visant à améliorer les conditions de vie, revitaliser les espaces publics et renforcer la durabilité des infrastructures.

Chapitre introductif

En somme, cette méthodologie rigoureuse et multidimensionnelle permet de répondre aux enjeux complexes de la requalification de l'habitat collectif des années 1970/1980 à Bejaïa, dans une perspective globale d'amélioration du cadre de vie et de valorisation du tissu urbain.

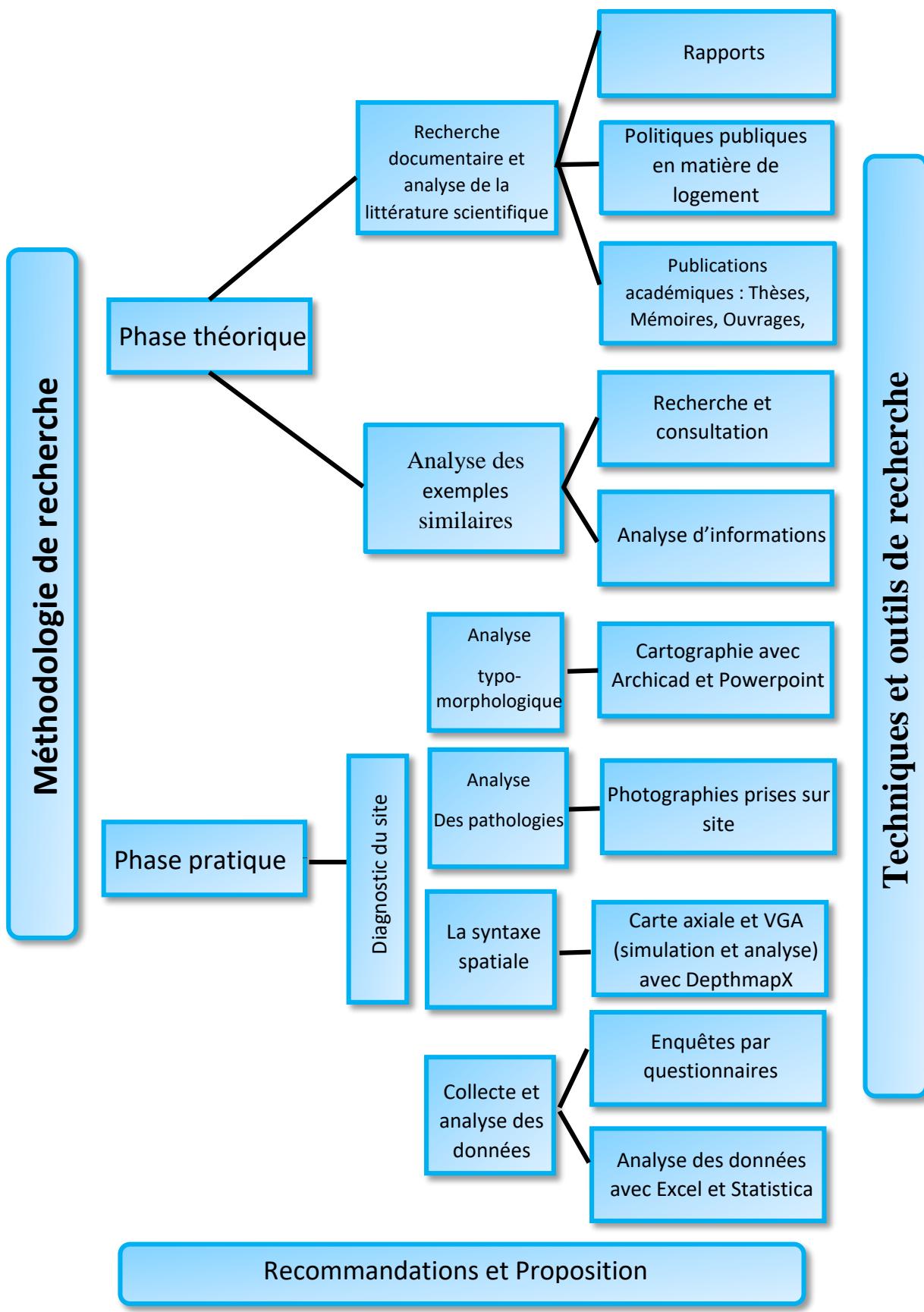


Figure 1 : Méthodologie de recherche (Auteur, 2025)

Structure de mémoire :

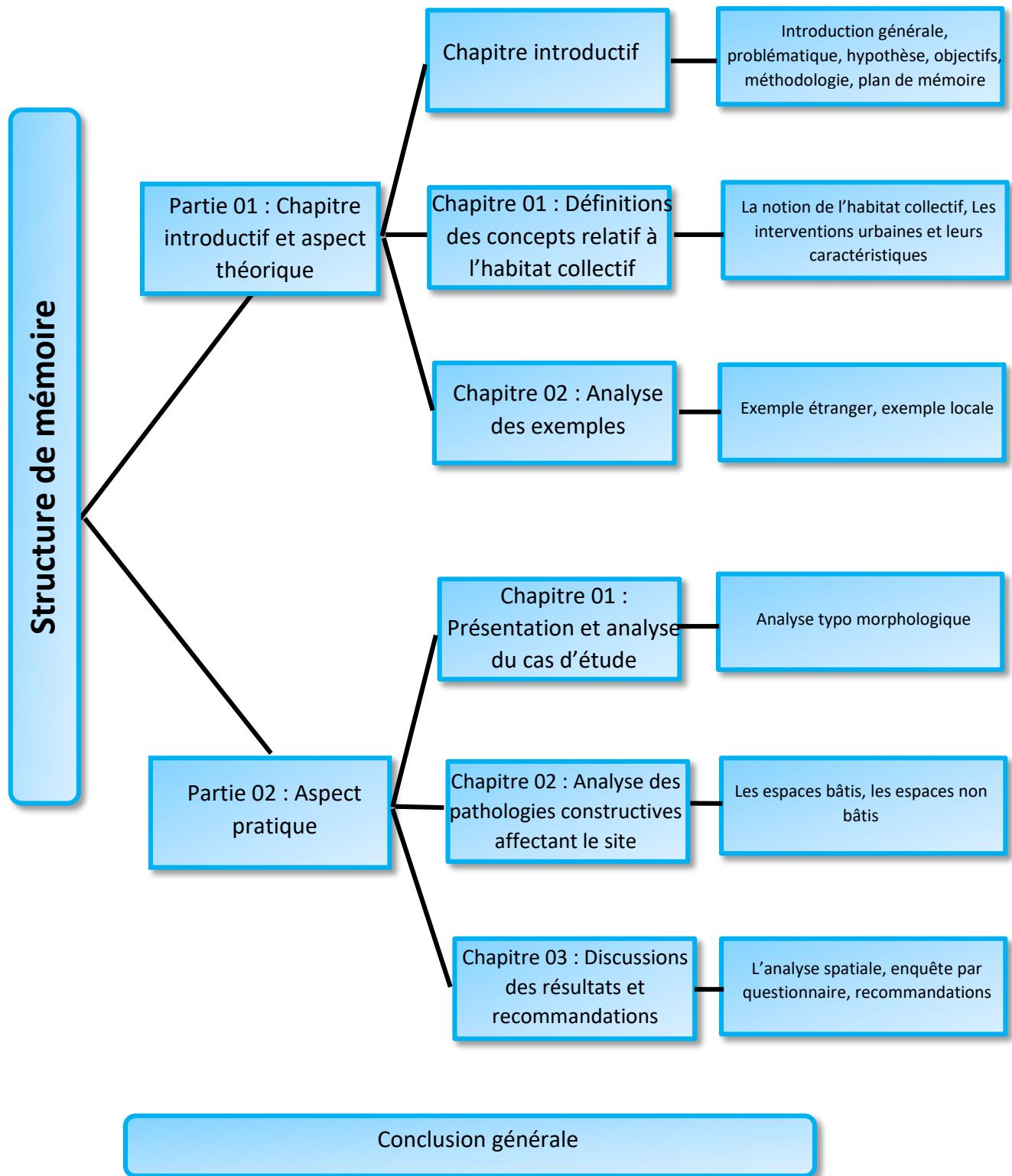


Figure 2 : Schéma de structure de mémoire

Chapitre 1 :

Définitions des concepts

relatifs à l'habitat collectif

Introduction

Dans ce chapitre, nous abordons les notions fondamentales relatives à notre thème de recherche, dans le but de mieux comprendre les enjeux et de construire un socle théorique cohérent pour la suite du travail. Il s'agit notamment de clarifier les concepts liés à l'habitat collectif, en définissant ses caractéristiques, son évolution historique et son rôle dans les dynamiques urbaines. Nous nous intéressons également aux opérations urbaines qui ont marqué la structuration des villes, en particulier celles ayant influencé la production de l'habitat dans le contexte algérien. L'analyse de ces éléments vise à mettre en lumière les logiques spatiales, sociales et politiques sous-jacentes à l'organisation des ensembles collectifs. Elle constitue ainsi une étape essentielle pour orienter la réflexion sur les stratégies de requalification à envisager dans notre projet.

1-La notion de l'habitat collectif

Dans cette partie, il sera question d'aborder la notion de l'habitat collectif, afin d'en saisir la portée théorique et de mieux comprendre les fondements qui sous-tendent sa définition et son évolution.

1-1- L'habitat collectif : naissance, définitions et caractéristiques

Cette section débute par un aperçu historique de la naissance de l'habitat collectif, suivi des définitions du concept, pour enfin présenter ses principales caractéristiques

Naissance de la notion de l'habitat collectif

L'habitat collectif trouve ses racines dans les politiques sociales et urbaines mises en place en Europe au début du XXe siècle. En France, les premières « habitations bon marché » (HBM), instaurées dans les années 1900, visaient à offrir des logements décents aux classes populaires. La loi de 1949 marque un tournant avec l'apparition des « habitations à loyers modérés » (HLM), construites en béton armé de manière industrialisée pour répondre rapidement à la crise du logement d'après-guerre (Bachar, 2018). Ces grands ensembles, symboles de progrès social et de confort moderne dans les années 1950, finissent cependant par être rejetés dans les années 1970, accusés de favoriser l'exclusion sociale, l'insécurité et les dérives urbanistiques (Fecih, 2018).

En Algérie, l'habitat collectif s'est développé dans un contexte colonial profondément inégalitaire. Les premiers HBM bénéficient quasi exclusivement aux populations européennes.

Une exception rare est observée en 1935 avec la construction de trois immeubles destinés aux populations musulmanes à la périphérie de la Casbah d'Alger (Deluz, cité dans Bachar, 2018).

À partir de 1948, des programmes d'HLM sont initiés dans les grandes villes du pays, puis renforcés en 1958 par le Plan de Constantine, qui prévoit la construction de 200 000 logements dans une optique de contrôle social et de pacification (Bachar, 2018).

Après l'indépendance, face à une crise du logement aggravée par un exode rural massif et une forte croissance démographique (Benachenhou, 1979), l'État algérien adopte dans les années 1970 une stratégie de développement de zones d'habitat urbain nouvelles (ZHUN). Ces quartiers, équivalents algériens des grands ensembles européens, traduisent une volonté de réponse rapide et massive aux besoins en logement, bien que leur conception suive encore une logique de standardisation et de séparation des fonctions urbaines (Fecih, 2018).

Définitions de l'habitat collectif

Afin de cerner la notion d'habitat collectif, il est pertinent de rassembler plusieurs définitions issues de sources diverses, chacune apportant un éclairage complémentaire sur ses caractéristiques morphologiques, fonctionnelles et sociales.

Comme l'indique l'**Agence Qualité Construction** : « *Forme d'habitat comportant plusieurs logements (appartements) locatifs ou en accession à la propriété dans un même immeuble, par opposition à l'habitat individuel qui n'en comporte qu'un (pavillon). La taille des immeubles d'habitat collectif est très variable : il peut s'agir de tours, de barres, mais aussi le plus souvent d'immeubles de petite taille.* » (Agence Qualité Construction, s.d.)

La définition proposée par le **Larousse** précise davantage les formes et l'organisation interne de ces bâtiments : « *On qualifie d'habitat collectif tout immeuble d'habitation de plusieurs étages servant de logement à plusieurs ménages distincts. Cet immeuble collectif peut prendre la forme d'une grande maison, d'une barre ou d'une tour ; si sa structure est particulièrement élevée, il est classé parmi les gratte-ciel. L'intérieur du bâti est toujours divisé en une multitude d'unités d'habitation, appelées appartements.* » (Larousse, s.d.)

De son côté, le **Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme en Algérie** donne une définition synthétique : « *C'est une construction à étages multiples groupant sous un même toit plusieurs logements indépendants, des services communs.* » (MHU, 2011, p. 19)

Dans le même esprit, l'**Office québécois de la langue française** met l'accent sur les services et espaces communs partagés : « *Ensemble résidentiel constitué de logements privés, comportant des aires communes où certains services sont offerts aux locataires.* » (Office québécois de la langue française, s.d.)

Sur le plan de la distribution interne et de l'usage partagé des circulations, **Gwénaëlle Zunino** apporte la précision suivante : « *D'après ce qui précède, nous considérons comme habitat collectif, tout édifice dont les halls et les accès au logement sont collectifs, partagés par tous, et distribuent des groupes de logements plus ou moins nombreux.* » (Zunino, 2007, p. 9)

Caractéristiques de l'habitat collectif

L'habitat collectif se distingue par un ensemble de caractéristiques à la fois spatiales, sociales, économiques et écologiques. Il s'organise autour d'une articulation entre espaces privés (logements individuels) et espaces communs (jardins, cuisines, halls, buanderies, etc.), favorisant les interactions sociales et le développement d'un fort sentiment d'appartenance. Ces espaces partagés, souvent situés à la frontière entre le privé et le public, renforcent la coopération entre les résidents tout en préservant leur intimité. L'implication des habitants dans la gestion quotidienne de leur cadre de vie, à travers des processus participatifs, renforce le sentiment de responsabilité collective et contribue à la cohésion sociale. L'habitat collectif se caractérise également par sa flexibilité, permettant l'adaptation des espaces aux besoins évolutifs des usagers, ainsi que par la diversité des profils résidentiels qu'il peut accueillir. En parallèle, il promeut un mode de vie durable, basé sur la mutualisation des ressources, la réduction des déchets et l'intégration de pratiques respectueuses de l'environnement. Enfin, des facteurs tels que la durée de résidence, le niveau d'engagement volontaire ou contraint, la capacité financière des habitants, ainsi que la présence d'objectifs et de valeurs partagés influencent fortement la qualité du vivre-ensemble et la réussite du modèle collectif. (Pavlyuk & Shirokova, 2024 ; Adorno, 2022 ; Roux & Noûs, 2021)

1-2-Les typologies de l'habitat collectif

Au fil de l'histoire, plusieurs formes d'habitat collectif ont vu le jour pour répondre aux besoins croissants en logements, notamment pour les classes ouvrières et les populations à

faibles revenus. Les **cités ouvrières** apparues dès la seconde moitié du XIXe siècle, ont constitué les premières réponses à la question du logement en regroupant les familles de travailleurs d'une même usine dans des quartiers résidentiels souvent pourvus d'équipements communs (Rahal & Rabia, 2017). (Voir figure 3).



Figure 3 : Cités ouvrières de Bouligny

Source : <https://www.itinerairesdarchitecture.fr/ficheop.php?id=446>

Cette dynamique s'est poursuivie avec les **Habitations à Bon Marché (HBM)**, instaurées par la loi Siegfried de 1894, qui visaient à fournir des logements accessibles grâce à des incitations fiscales. Ces dernières ont ensuite laissé place aux **Habitations à Loyer Modéré (HLM)** après 1948, conçues pour offrir des logements sociaux durables et mieux encadrés (Rahal & Rabia, 2017 ; Plouin, 2012). (Voir figure 4/5).

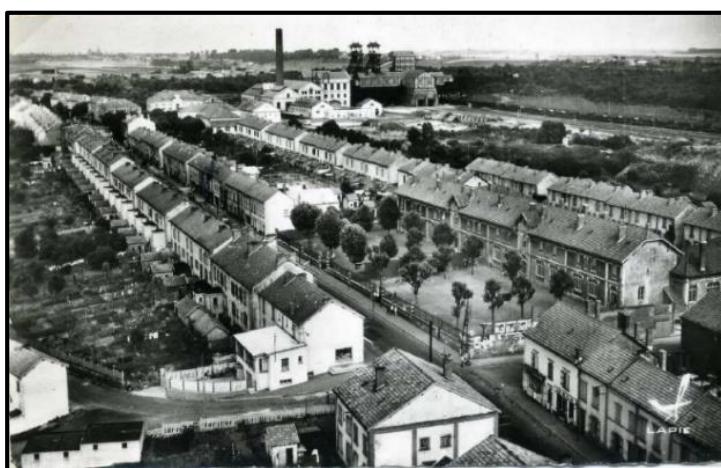


Figure 4: Premier ensemble de logements HBM de France, La Ruche

Source : <https://patrimoine.seinesaintdenis.fr/Ensemble-de-logements-2097>



Figure 5 : Deux bâtiments HLM dans le quartier de Planoise, à Besançon

Source : <https://fr-academic.com/dic.nsf/frwiki/754325>

Parallèlement, d'autres modèles ont émergé, comme la **cité-jardin**, conceptualisée par Ebenezer Howard à la fin du XIXe siècle, qui associait logements collectifs, espaces verts et équipements sociaux pour favoriser un cadre de vie équilibré entre nature et urbanité (Rahal & Rabia, 2017). À ces typologies s'ajoutent les **cités d'urgence** des années 1950, construites rapidement pour pallier la crise du logement, souvent rudimentaires et dépourvues de services de base (Plouin, 2012). (Voir figure 6/7).



Figure 6 : Cité-jardin de Suresnes (1921)

Source : <https://www.leparisien.fr/hauts-de-seine-92/les-cites-jardins-de-vanves-et-suresnes-distinguees-pour-leur-architecture-30-08-2018-7870260.php>



Figure 7 : Cités d'Urgence, Diar El Kef, 2006

Source : <https://dda-auvergnerhonealpes.org/fr/artistes/karim-kal/oeuvres/cites-durgence>

Enfin, les **grands ensembles**, développés en masse après la Seconde Guerre mondiale, ont constitué une tentative ambitieuse de planification urbaine. Ils regroupaient des milliers de logements dans des barres ou des tours, selon un plan-masse uniifié, mais ont rapidement été critiqués pour leur monotonie architecturale et leurs effets sur la vie sociale (Plouin, 2012). (Voir figure 8). Ces typologies reflètent une évolution progressive des politiques de logement social en France, avec une attention croissante portée à la qualité de vie et à l'intégration urbaine.



Figure 8 : Quartier de grands ensembles, Ménival, Lyon

Source : <https://www.archives-lyon.fr/pages/grands-ensembles>

1-3-Les enjeux actuels de l'habitat collectif

L'habitat collectif contemporain est confronté à une série de défis structurels, sociaux et environnementaux qui influencent profondément les politiques de logement. D'une part, les enjeux d'accessibilité économique persistent, avec une demande croissante de logements abordables face à un déficit immobilier mondial. La durabilité environnementale et l'intégration de l'économie circulaire dans la conception et la gestion des logements sociaux deviennent également des priorités, tout comme la nécessité de renforcer la participation communautaire dans les processus décisionnels. Or, cette collaboration entre résidents, pouvoirs publics et acteurs privés reste difficile à concrétiser de manière cohérente et efficace (Gomide, Bragança & Casagrande, 2024).

D'autre part, des expériences plus localisées comme à Barcelone mettent en lumière les défis spécifiques liés à la cohabitation participative. L'équilibre entre les intérêts individuels et collectifs, la flexibilité architecturale, la gestion autogérée par les habitants ainsi que la cohésion sociale constituent autant de paramètres délicats à articuler dans des environnements urbains denses. Ces modèles exigent non seulement un cadre politique facilitateur, mais aussi une volonté collective de construire un mode de vie partagé et résilient (Rolando, 2024).

1-4-La politique de l'habitat collectif en Algérie durant les années 1970-1980

À la suite de l'indépendance, l'Algérie a hérité d'un lourd déficit en matière de logement, estimé en 1963 à plus d'un million d'unités manquantes pour une population dépassant les 10 millions d'habitants (Benmatti, 1982). Cette crise est le fruit d'une conjonction de facteurs : un legs colonial inadapté aux besoins locaux, l'exode rural massif provoqué par l'industrialisation naissante, et une économie encore fragile incapable de répondre à une demande croissante (Tarache, 2009).

Afin de résorber cette crise, l'État algérien a inscrit l'habitat au cœur de ses politiques publiques à travers une série de plans de développement successifs. Le **premier plan quadriennal (1970-1973)** a marqué le début d'une planification nationale en matière d'habitat. Il s'inscrivait dans une logique d'amélioration des conditions de vie des citoyens, avec un

accent mis sur la satisfaction des besoins sociaux de base (Dahdouh, 2024). Ce plan a permis la réalisation de 84 700 logements, répartis entre milieux urbain et rural.

Le deuxième plan quadriennal (1974-1977), dans un contexte de forte croissance démographique, a intensifié les efforts de construction. L'État a mobilisé davantage de ressources financières et institutionnelles, notamment à travers l'encadrement des projets par des organismes publics, pour répondre à une demande en constante hausse liée à l'exode rural. À la fin de cette période, 110 000 logements ont été réalisés, avec une attention particulière portée à l'équilibre territorial entre villes et campagnes (Dahdouh, 2024).

Durant les **années 1970**, le gouvernement a lancé les **ZHUN (Zones d'Habitat Urbain Nouveau)**, inspirées des principes du Mouvement moderne. Ces ensembles standardisés et industrialisés, souvent réalisés par des entreprises internationales (Bouygues, SAE...), ont introduit l'usage de la préfabrication et du béton armé comme mode constructif dominant (Bachar, 2018). L'objectif était de produire massivement du logement pour répondre rapidement à la crise, tout en structurant l'espace urbain selon les logiques modernistes.

Cependant, bien que ces programmes aient permis la production de centaines de milliers de logements (près de 420 000 logements dans 149 ZHUN planifiées ou en cours à la fin des années 1980), ils furent largement critiqués pour leurs limites fonctionnelles et sociales : mal achèvement des projets, absence d'équipements, standardisation excessive, et inadaptation aux spécificités climatiques ou culturelles locales (Oussadou, 1988 ; Naceur, 2013 ; Souami & Verdeil, 2006).

La période a également vu une restructuration des institutions de gestion du logement avec la création en **1976 des OPGI** (Offices de Promotion et de Gestion Immobilière), qui sont devenus les maîtres d'ouvrage des programmes de logements locatifs sociaux, remplaçant les anciens offices départementaux d'HLM (Bachar, 2018).

Par ailleurs, la politique foncière a été encadrée par l'**ordonnance de 1974** sur les réserves foncières, qui a permis la mise en œuvre des PUD (Plans d'Urbanisme Directeurs), outils essentiels dans la planification des ZHUN et la production de l'espace urbain dans une logique d'urbanisme de masse (Bachar, 2018).

En résumé, la décennie 1970-1980 a été marquée par une politique volontariste axée sur la quantité et la rationalisation de la production de logements à travers une planification centralisée et des modèles urbanistiques importés. Si cette stratégie a permis de réduire partiellement le déficit en logements, elle a aussi généré des ensembles souvent déconnectés de leur contexte local, révélant les limites d'une approche strictement techniciste du logement collectif.

2- Les interventions urbaines et leurs caractéristiques

Dans cette partie, nous développerons les différentes interventions urbaines, en distinguant celles dédiées à la rénovation de celles visant la conservation.

2-1- Opérations urbaines de rénovation

Nous commençons par présenter les différentes interventions de rénovation.

2-1-1-La rénovation urbaine

La rénovation urbaine fait référence au processus d'amélioration ou de restauration des structures, bâtiments ou espaces urbains existants pour répondre aux besoins contemporains tout en préservant leur valeur historique ou culturelle. Il met l'accent sur la transformation physique des environnements bâties afin d'améliorer la fonctionnalité, la durabilité et l'attrait esthétique. La rénovation peut être appliquée à différentes échelles, qu'il s'agisse de bâtiments individuels ou de quartiers entiers, et implique souvent la modernisation des infrastructures, la mise à niveau des matériaux et l'intégration de technologies économies en énergie (Li, 2023) (Costantino et al, 2022).

Caractéristiques principales

- 1. Mettre l'accent sur les structures existantes :** La rénovation donne la priorité à la préservation des bâtiments existants et du tissu urbain, en veillant à la préservation du patrimoine historique et culturel (Sánchez et al, 2012) (Li, 2023).
- 2. Durabilité :** La rénovation intègre souvent des concepts de construction écologiques, tels que des matériaux et des systèmes économies en énergie, afin de réduire l'impact environnemental (Li, 2023) (Costantino et al, 2022).

3. Engagement communautaire : Les projets de rénovation réussis impliquent souvent une collaboration avec les parties prenantes locales pour garantir que les besoins et les préférences de la communauté sont pris en compte (Nicolas et al, 2024).

2-1-2- La restructuration urbaine

La restructuration urbaine fait référence à la transformation continue des paysages urbains, particulièrement influencée par le capitalisme. Cela implique la réorganisation des espaces bâties et la création de nouveaux environnements sociaux, ce qui entraîne souvent un sentiment d'aliénation chez les résidents de longue durée. (*Restructuring Urban Space*, 2022)

Caractéristiques principales

1. Transformation économique et sociale

- La restructuration urbaine est étroitement liée aux changements économiques, tels que la transition vers des économies dominées par les services dans les grandes villes, qui affecte la répartition des revenus et les conditions sociales (Sassen, 1990).
- Le processus aboutit souvent à la création de nouveaux espaces sociaux et à la transformation de vieux quartiers, ce qui crée un sentiment d'aliénation chez les résidents de longue durée tout en offrant de nouvelles opportunités à la classe moyenne en pleine évolution ascendante("Restructuring Urban Space", 2022).

2. Dynamiques politiques et de pouvoir

- La restructuration urbaine est un mécanisme de pouvoir utilisé par l'État et le secteur privé pour promouvoir les intérêts capitalistes, ce qui entraîne souvent une ségrégation raciale et de classe. Cela est évident dans des projets tels que la rénovation urbaine, qui peuvent déplacer les communautés à faible revenu, en particulier les personnes de couleur (Ward, 2022).
- Le processus se caractérise par une rupture des tendances séculaires et une évolution vers un nouvel ordre, impliquant à la fois la déconstruction et la reconstitution des espaces urbains (Brenner & Theodore, 2005).

2-1-3-Le renouvellement urbain

Le renouvellement urbain désigne une démarche de réinvestissement dans des espaces urbains dont le potentiel économique est insuffisamment exploité. Il repose sur une

transformation des quartiers, combinant des opérations de démolition-reconstruction avec la réhabilitation du bâti existant. Ce processus vise également à reconfigurer les connexions entre les quartiers et le reste de la ville, à travers une redéfinition du réseau viaire et une amélioration des transports en commun. (Choay & Merlin, 1988).

Caractéristiques principales

Le renouvellement urbain se décline à travers une variété d'interventions, mais celles-ci partagent des objectifs fondamentaux, en particulier lorsqu'il s'agit de tissus anciens. D'après Piron(2002) trois axes principaux le caractérisent :

- 1. L'intégration à la ville** : Qu'il s'agisse de recomposer le tissu urbain ou de redessiner le parcellaire, les interventions tendent à se rapprocher des formes urbaines existantes, en reprenant la trame et l'échelle des îlots des quartiers environnants, afin de favoriser une continuité urbaine.
- 2. La mixité des fonctions urbaines** : Le renouvellement vise à enrichir et diversifier les usages, en combinant habitat, commerces, activités artisanales ou touristiques. Cette approche renforce la mixité fonctionnelle et favorise la redéfinition des rôles urbains dans une logique de compétitivité et d'adaptation aux besoins contemporains.
- 3. La modernisation du parc bâti** : Que les actions prennent la forme de réhabilitation, de démolition ou de reconversion, elles cherchent à adapter le bâti aux usages futurs, à améliorer la qualité de vie, et à prolonger la durée de vie des constructions existantes.

2-1-4-L'aménagement urbain

L'aménagement urbain peut être défini comme l'ensemble des opérations concrètes visant à transformer un espace urbain, généralement à l'échelle d'un quartier ou d'un lieu de vie, dans le but de répondre à un objectif d'intérêt général. Il se distingue de l'aménagement du territoire par son échelle locale et son caractère opérationnel, en dépassant la stricte séparation entre sphères publique et privée pour intervenir directement sur le cadre de vie urbain. (Dameron, 2017).

Caractéristiques principales

- 1. Dimension opérationnelle :** L'aménagement urbain se concrétise par des travaux effectifs sur le terrain (voies, espaces publics, équipements, logements, etc.).
- 2. Échelle locale :** Il intervient principalement à l'échelle du quartier, du secteur urbain ou du lieu de vie, contrairement à la planification qui agit à l'échelle de la ville ou du territoire.
- 3. Finalité d'intérêt général :** Il répond à un objectif collectif : amélioration du cadre de vie, cohésion sociale, accessibilité, qualité des espaces.
- 4. Transversalité public-privé :** L'aménagement urbain peut mobiliser des acteurs publics et privés, dépassant la stricte frontière institutionnelle.
- 5. Cadre juridique spécifique :** Il est encadré par un régime juridique de droit commun, mais avec des spécificités liées aux enjeux urbains (procédures, concertation, maîtrise foncière...).

(Dameron, 2017).

2-1-5- La densification urbaine

La densification urbaine est la stratégie visant à augmenter la densité de population dans les zones urbaines grâce à des méthodes telles que la transformation des bâtiments existants, la construction intercalaire et le remplacement d'anciennes structures. Il vise à optimiser l'utilisation des ressources, à réduire l'étalement urbain et à soutenir le développement durable. (Pelczynski & Tomkowicz, 2019).

Caractéristiques principales

- 1. Efficacité accrue de l'utilisation des sols :** la densification favorise l'utilisation efficace des terres, réduisant ainsi le besoin de nouveaux développements sur des terres non développées (Pelczynski & Tomkowicz, 2019).
- 2. Développement à usage mixte :** il implique souvent la création de zones à usage mixte combinant des espaces résidentiels, commerciaux et récréatifs, améliorant ainsi l'accessibilité et l'interaction communautaire (Rotaru et al, 2025).
- 3. Considérations environnementales :** La densification peut atténuer l'étalement urbain, préservant ainsi les écosystèmes naturels et réduisant l'épuisement des ressources (Pelczynski & Tomkowicz, 2019).

2-2- Opérations urbaines de conservation

Cette section se concentre sur les stratégies de conservation mises en œuvre pour maintenir l'identité urbaine et architecturale.

2-2-1-La réhabilitation urbaine

La réhabilitation urbaine est une approche globale visant à restaurer et à revitaliser les environnements urbains, en mettant l'accent à la fois sur les infrastructures physiques et le bien-être des communautés.

Elle vise à résoudre des problèmes tels que la dégradation urbaine, l'exclusion sociale et la stagnation économique, afin de favoriser une vie urbaine plus dynamique. (Costa, 2010)

Caractéristiques principales

1. Engagement communautaire : Les projets de réhabilitation réussis impliquent souvent les communautés locales dans les processus de prise de décisions, garantissant ainsi que les besoins et les désirs des résidents sont satisfaits.

2. Durabilité : En mettant l'accent sur les pratiques respectueuses de l'environnement, la réhabilitation urbaine vise à créer des espaces urbains durables qui minimisent l'impact écologique.

3. Préservation culturelle : De nombreux efforts de réhabilitation donnent la priorité à la préservation des monuments historiques et culturels, en les intégrant à la vie urbaine moderne afin de préserver un sentiment d'identité.

(Costa, 2010).

2-2-2- La requalification urbaine

Définitions

- Selon Larousse 2005, la requalification est définie comme « *une attribution d'une nouvelle qualité qui redonne une valeur à un espace qu'il est déjà perdu.* »
- D'après Bottiglione (2014), la requalification urbaine vise à revaloriser des espaces dégradés en leur attribuant de nouvelles fonctions plus en adéquation avec les besoins et le contexte actuel.

- "Une opération de requalification urbaine réclame une pensée spécifique et nécessitent l'emploi de formules, de mécanismes et de techniques adaptées au site et aux exigences particulières des occupants. Pour cela, il est recommandé de se référer à un certain nombre de principes et de règles méthodologiques pour guider la conception des intentions et la conduite des opérations de requalification. Ces principes et ces règles ont une valeur relativement générale à partir desquels se réalisent les choix stratégiques concernant les objectifs à atteindre, les problèmes à résoudre, les moyens à mettre en œuvre et les opérations à engager". (Hachouf, 2008, p.52).
- La requalification urbaine vise à restaurer et à moderniser les infrastructures urbaines, en améliorant leur fonctionnalité et leur attrait esthétique.

Elle cherche à trouver un équilibre entre la préservation historique et les besoins contemporains, en favorisant l'identité régionale et la fierté communautaire (Galimi et al, 2022).

Caractéristiques principales

- **Évaluation multicritère** : Les projets utilisent souvent des cadres tels que l'indice de requalification des infrastructures urbaines, qui évalue les paramètres structurels, environnementaux et spatiaux (Galimi et al, 2022).
- **Impact social** : La requalification peut mener à la gentrification, affectant les populations locales, en particulier dans les zones historiquement marginalisées, comme on l'a vu au Salvador (Gledhill & Hita, 2018).
- **Partenariats publics-privés** : de nombreuses initiatives impliquent des collaborations entre le gouvernement et des entités privées, influençant les résultats des projets et l'engagement communautaire (Alves & Branco, 2017).

Les défis de la requalification urbaine

La requalification urbaine présente de nombreux défis auxquels les urbanistes et les communautés doivent faire face pour obtenir des résultats durables et efficaces. Ces défis vont de la gestion de l'opinion publique pendant la construction à l'intégration d'approches de conception innovantes qui respectent les contextes historiques et la durabilité environnementale.

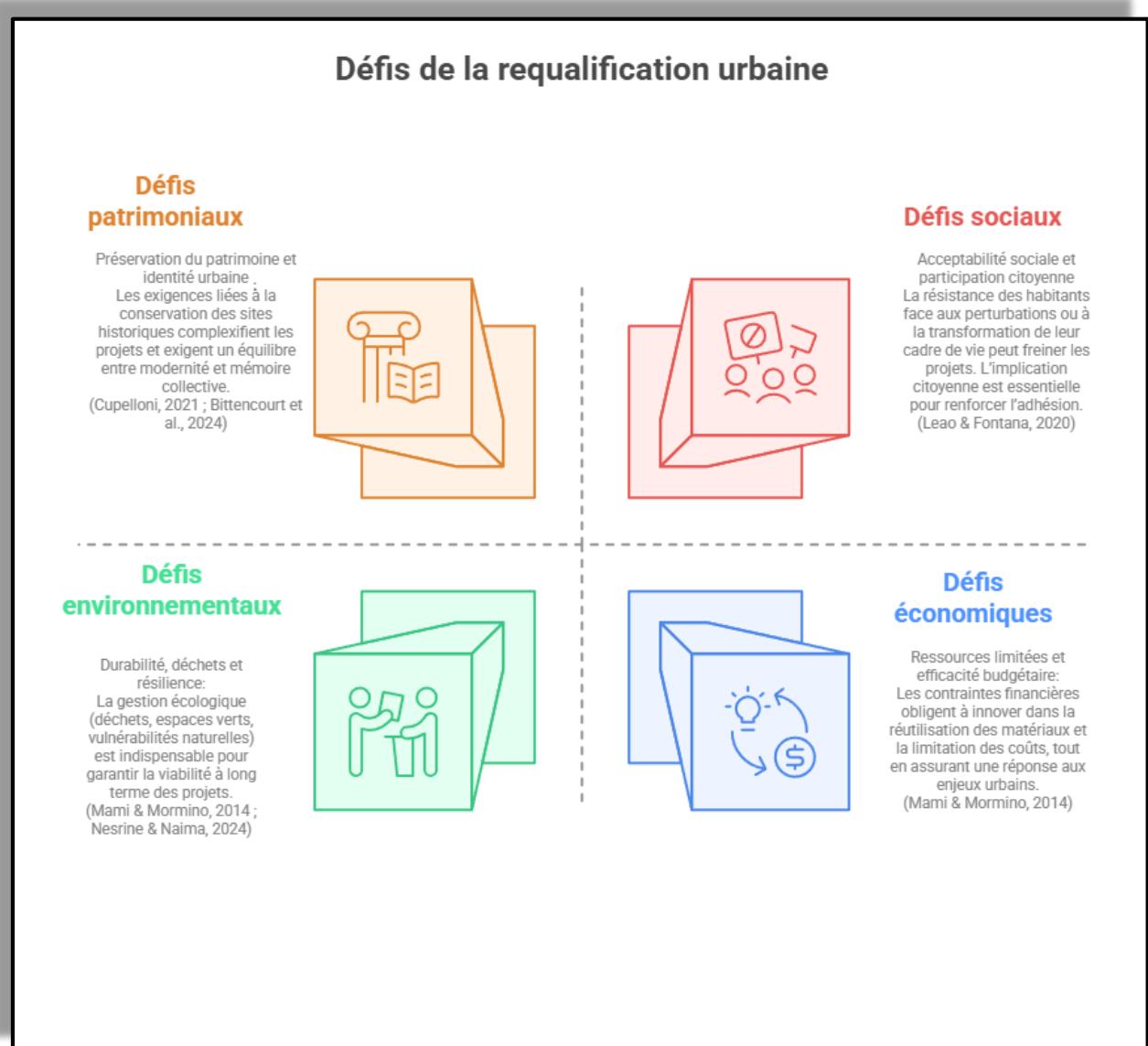


Figure 9 : Schéma représentant les défis de la requalification urbaine

Source : Auteur, 2025

Conclusion

Ce premier chapitre a permis de poser les fondements théoriques nécessaires à la compréhension du logement collectif, en tant que forme d'habitat, mais aussi comme produit d'un contexte social, économique et politique. Dans un premier temps, nous avons défini le logement collectif en le distinguant de l'habitat individuel, tout en mettant en évidence ses caractéristiques principales : densité, mutualisation des espaces, standardisation architecturale, et gestion collective. Cette typologie d'habitat répond à des besoins spécifiques, notamment dans des contextes de forte croissance urbaine.

Ensuite, nous avons retracé l'évolution historique du logement collectif, depuis ses premières manifestations dans les sociétés industrialisées jusqu'à son adoption massive au cours du XXe siècle, notamment dans les périodes de reconstruction post-guerre. Cette trajectoire historique a montré que le logement collectif n'est pas seulement une solution technique, mais qu'il est aussi porteur de visions idéologiques, parfois utopiques, sur la manière d'habiter ensemble la ville.

L'analyse a ensuite porté sur le cas particulier de l'Algérie, où le logement collectif a connu un essor considérable après l'indépendance, notamment à travers les politiques de construction massive menées dans les années 1970 et 1980. Ces opérations urbaines, souvent influencées par les principes du mouvement moderne, ont donné lieu à de grands ensembles standardisés destinés à répondre rapidement à une demande urgente en logements. Si ces programmes ont permis de loger un grand nombre de citoyens, ils ont également engendré des limites : dégradation du cadre bâti, absence de mixité fonctionnelle, défaut d'entretien, marginalisation sociale et faible intégration dans le tissu urbain existant.

Enfin, ce chapitre a permis de mettre en lumière les enjeux actuels liés à la requalification du logement collectif. À travers une lecture croisée entre les notions d'habitat, d'opérations urbaines et de dynamiques sociales, il ressort que la réflexion sur la transformation de ces ensembles ne peut se limiter à une simple amélioration technique. Elle implique une révision en profondeur des rapports entre l'espace, les usages et les identités locales. Repenser ces formes d'habitat aujourd'hui, c'est interroger leur capacité à répondre aux besoins contemporains tout en valorisant leur potentiel spatial et social.

Ainsi, les éléments abordés dans ce chapitre constituent une assise théorique solide qui guidera l’analyse critique du site d’étude et nourrira les orientations du projet de requalification. Ils permettent d’élaborer une approche plus juste, contextualisée et durable de l’habitat collectif, en tenant compte des erreurs du passé et des aspirations actuelles des habitants.

Chapitre 2 :

Analyse des exemples

Introduction

Dans ce chapitre, nous allons analyser deux exemples particulièrement intéressants. Le premier est un projet contemporain de requalification en France, inscrit dans le programme REHA. Le second est un ensemble emblématique conçu par l'architecte Fernand Pouillon en Algérie. À travers cette analyse, l'objectif est d'identifier les principes de base et les paramètres essentiels qui ont contribué à la réussite de ces projets. Cela nous permettra de mieux orienter notre propre intervention, en s'appuyant sur des références concrètes et inspirantes.

Le choix des exemples

Le choix de ces deux exemples n'est pas anodin : ils présentent des problématiques proches de celles de notre cas d'étude, le quartier d'Ihaddaden à Béjaïa. Le projet de Fernand Pouillon, premier exemple de requalification en Algérie dans un contexte social, historique et politique fort, met en lumière la résilience des habitants face à la pression démographique, tout comme le quartier d'Ihaddaden. Quant au projet de Voreppe en France, il illustre une démarche de requalification respectueuse de l'identité locale et des besoins des habitants, dans une logique d'amélioration du cadre de vie, des objectifs que nous partageons dans notre propre démarche.

1. Exemple 01 : projet étranger

La requalification de Quartier Bourg-Vieux, Voreppe (38)

1.1. Présentation du programme REHA

Le programme REHA (Réhabilitation, Habitat, Architecture) a été lancé en France pour encourager des projets de requalification de logements collectifs, notamment dans le parc social. Son objectif est d'améliorer non seulement la performance énergétique des bâtiments, mais aussi le cadre de vie des habitants.

Contrairement à une simple rénovation technique, REHA adopte une approche globale qui prend en compte l'architecture, le confort d'usage, l'environnement, et les nouveaux besoins des usagers. Le programme valorise des solutions durables, innovantes et reproductibles.

Grâce à des appels à projets, plusieurs opérations ont vu le jour, avec des résultats concrets qui montrent qu'il est possible de moderniser l'habitat collectif tout en respectant son identité.

Dans ce cadre, nous allons analyser l'une de ces opérations, réalisée dans le quartier Bourg-Vieux à Voreppe (38), afin d'en tirer des enseignements utiles pour notre propre projet de requalification.

1.2. Présentation du quartier

Le quartier Bourg-Vieux est situé au pied du massif de la Chartreuse, dans la vallée de l'Isère (France). Il s'agit d'un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), composé de huit immeubles de logements sociaux construits en 1969. L'ensemble regroupe 338 logements, répartis en sept barres et une tour, et accueille environ 10 % de la population de la commune. (PUCA, 2013 ; Mézière, 2023).

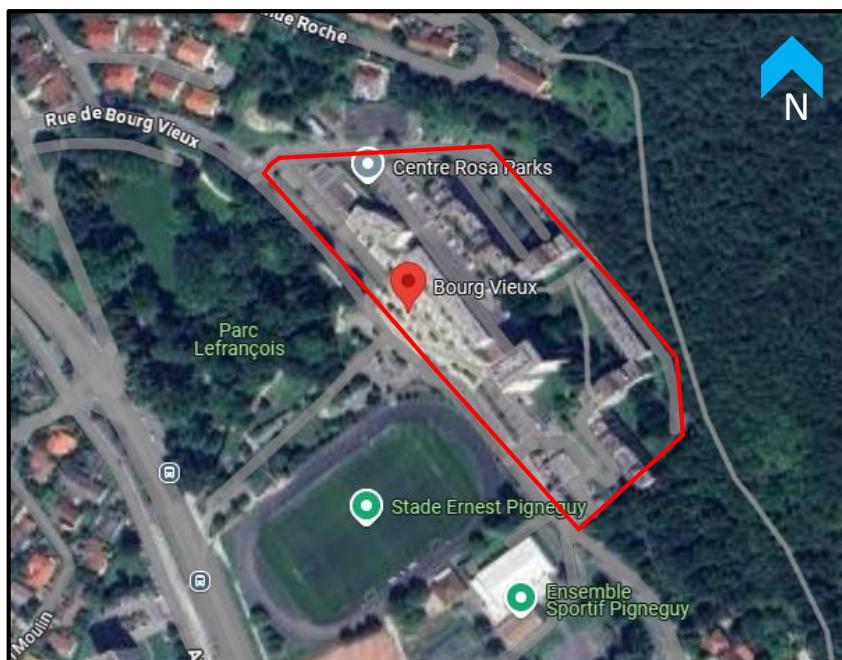


Figure 10 : Situation du quartier Bourg vieux

Source : Google maps, traité par Auteur, 2025

1.3. Les points forts et faibles du quartier

Selon PUCA (2013), plusieurs atouts et faiblesses caractérisent le quartier :

1.3.1. Les points forts

- **Situation géographique** : Localisé dans un cadre paysager intéressant, au pied du massif de la Chartreuse, dans la vallée de l'Isère.
- **Taille du quartier** : Regroupe 338 logements, ce qui en fait un ensemble résidentiel important (10 % de la population de la ville).

- **Logements à double orientation** : Tous les logements (sauf ceux de la tour) sont ouverts des deux côtés, offrant une bonne qualité d'éclairage et de ventilation naturelle.
- **Potentiel d'évolution des logements** : dans les barres, offrant des possibilités de réaménagement spatial.
- **Services de proximité** : Présence d'équipements attractifs tels qu'un plateau sportif, une école maternelle, un parc urbain et des jardins partagés.

1.3.2. Les points faibles

- **Enclavement du site**

- Isolement accentué par la pente marquée et la proximité immédiate de la montagne.
- Mauvaise connexion avec les quartiers environnants, limitant l'accessibilité.

- **Organisation urbaine peu fonctionnelle**

- Voirie désorganisée, sans hiérarchisation claire.
- Absence de trottoirs sur les cheminements piétons.
- Circulations en impasse, limitant la fluidité des déplacements.
- Stationnement occupant abusivement les voies de circulation.
- Garages en silos créant des coupures physiques et visuelles dans le tissu urbain.

- **Dégradation architecturale**

- Réhabilitation thermique de 1985 mal intégrée (choix discutables de matériaux et de modénature).
- Aspect général du bâti peu valorisant, donnant une image négative du quartier.

- **Contraintes structurelles**

- Structure en béton de type tunnel avec une trame rigide de 3,30 m, limitant les possibilités de transformation des logements.
- Appartements dans la tour difficilement adaptables (problèmes d'orientation et de distribution intérieure).
- Installations intérieures obsolètes, provoquant l'insatisfaction des habitants.



Figure 11 : Plan de masse du quartier Bourg vieux

Source : PUCA (2013), REHA2 https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/seminaire_reha2_bd.pdf

1.4. Les objectifs de l'opération

D'après PUCA (2013), les principaux objectifs du projet sont les suivants :

- **Adopter une approche globale** : intégrant les aspects sociaux, urbains, économiques et environnementaux.
- **Tester plusieurs scénarios** : grâce à une analyse en cycle de vie des bâtiments sur 30 ans, avant de fixer le programme final.
- **Améliorer le bâti existant** : en corrigeant les erreurs existantes et en modernisant les équipements intérieurs.
- **Optimiser le potentiel des logements**, en particulier dans les barres traversantes.
- **Réorganiser les circulations** : pour désenclaver le quartier et améliorer les connexions internes et externes.
- **Valoriser les équipements existants** : comme les espaces verts, l'école, le parc et les jardins partagés.

1.5. Interventions et actions mises en place

Diverses interventions sont réalisées à la fois au niveau urbain et architectural.

1.5.1. Sur le plan urbain

Selon le rapport publié par le PUCA en 2013, la requalification urbaine du quartier Bourg-Vieux repose sur plusieurs actions complémentaires :

- **Remaillage du système viaire**

- Création de nouvelles traverses à l'intérieur de la résidence, en lien avec la montagne.
- Qualification des cheminements principaux vers les équipements publics.
- Connexion du réseau viaire au quartier voisin, favorisant l'ouverture du quartier sur son environnement.

- **Réorientation du quartier**

- Inversion de la logique urbaine initiale centrée vers l'intérieur, au profit d'une ouverture sur l'extérieur.

- **Densification et diversification de l'habitat**

- Introduction de nouvelles typologies d'habitat aux franges de la résidence :
- Habitat intermédiaire en façade sud.
- Maisons individuelles à l'ouest.
- Habitat individuel « collinaire » à l'est, après démolition d'une barre.

Ces opérations visent à favoriser la mixité sociale et à rendre de l'urbanité au quartier.

- **Création de centralités**

- Aménagement d'une place en belvédère accueillant commerces et services de proximité.
- Réaménagement d'une seconde place, désenclavée grâce au remaillage, pour en faire un espace public inter-quartier.

- **Projet paysager structurant**

- Exploitation de la pente naturelle pour la gestion des eaux de ruissellement.
- Réduction des surfaces minéralisées (reconfiguration des stationnements).
- Utilisation d'une palette végétale adaptée pour améliorer le confort thermique et l'attractivité des espaces publics.

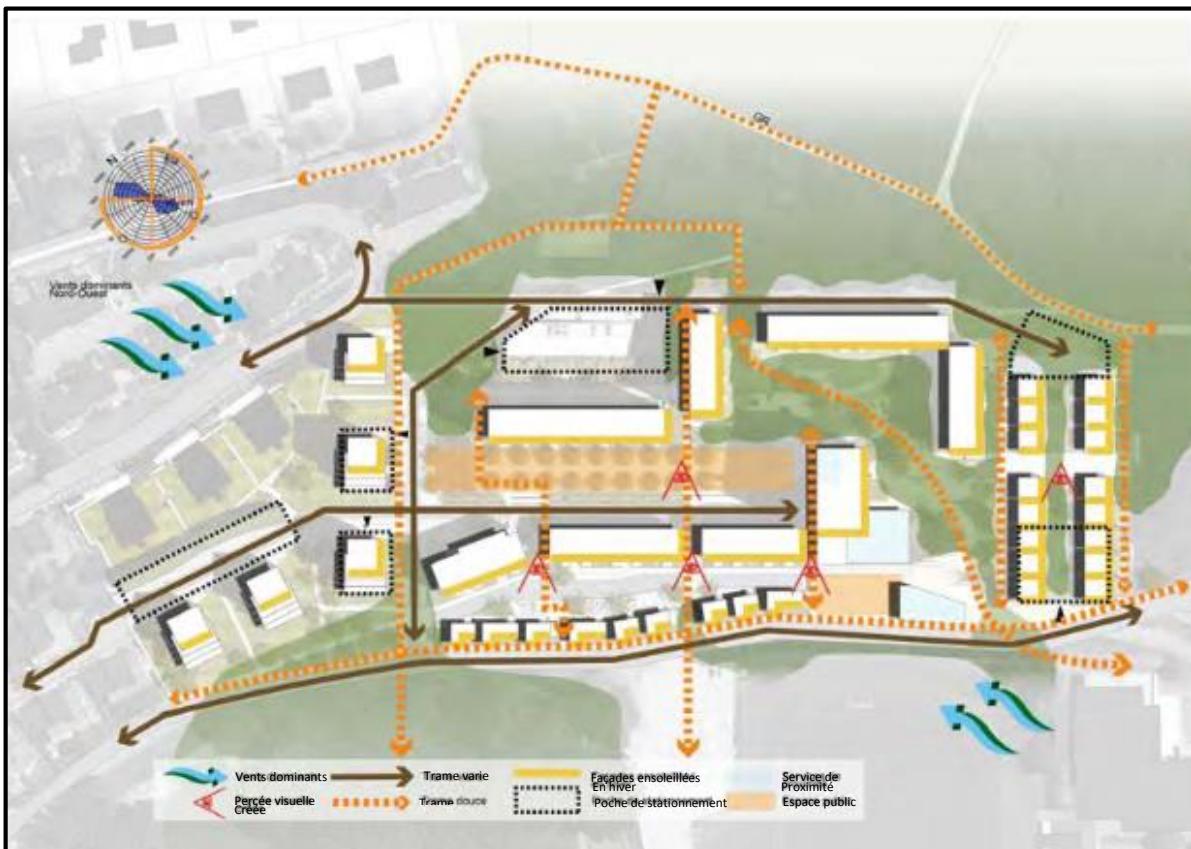


Figure 12 : Plan de restructuration du site

Source : PUCA (2013), REHA2. https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/seminaire_reha2_bd.pdf

1.5.2. Sur le plan architectural

D'après PUCA (2021), les interventions réalisées sur le plan architectural visent à améliorer à la fois la performance énergétique, le confort, la sécurité et l'accessibilité des logements, tout en garantissant une qualité environnementale élevée.

• Qualité thermique et énergétique

- Isolation thermique renforcée de l'enveloppe.
- Remplacement des menuiseries extérieures et des occultations.
- Remplacement des radiateurs et suppression des planchers chauffants hydrauliques.
- Réfection des sous-stations de chauffage et d'ECS.
- Installation d'une VMC hygro B.

COÛT D'OPÉRATION	
	Montant
Travaux de requalification	7 772 985 € HT
Coût de la partie thermique	3 294 588 € HT
Coût au logement	87 146 € HT
Total HT	11 067 572 € HT
Total TTC	11 779 010 € TTC

Figure 13 : Le cout d'opération

Source : PUCA (2021), https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/voreppe_fich2_web.pdf

- **Sécurité et sûreté**

- Mise à niveau des installations électriques.
- Création ou amélioration du désenfumage des cages d'escalier.
- Généralisation des contrôles d'accès, y compris aux caves.
- Dispositifs pour contrôler la circulation motorisée.

- **Qualité sanitaire et acoustique**

- Retrait partiel de l'amiante.
- Amélioration acoustique des halls et logements.
- Remplacement des appareils sanitaires, création de douches.
- Remplacement des portes palières.

- **Accessibilité**

- Mise en accessibilité de deux bâtiments.
- Création d'un ascenseur (bâtiment A).
- Réaménagement des entrées pour accessibilité PMR.

- **Finitions et confort**

- Refonte des halls, escaliers et logements (peintures, sols, luminaires).
- Création de balcons, habillage des garde-corps, brise-soleil.
- Uniformisation des systèmes de chauffage et ECS.

- **Qualité environnementale**

- Chantier à faible nuisance.
- Tri et valorisation des déchets selon la charte Eiffage.



Figure 14 : Des perspectives du projet

Source : PUCA (2021), https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/voreppe_fich2_web.pdf

1.5.3. Traitement des façades

Selon PUCA (2013), dans une logique d'évolution progressive et maîtrisée, les façades ont fait l'objet d'un traitement thermique et esthétique par la pose d'une nouvelle enveloppe en laine de bois recouverte de bardage bois thermorétifié, après dépose de l'habillage existant. Cette solution vise à améliorer à la fois les performances énergétiques et l'aspect architectural du bâti.

Sur les barres, une ossature tridimensionnelle en bois et métal est ajoutée, permettant d'y fixer ultérieurement des balcons, offrant ainsi une pièce extérieure supplémentaire selon les besoins. Le remplacement des allèges pleines par de larges baies vitrées améliore quant à lui le confort visuel et l'apport de lumière naturelle dans les logements.



Figure 15 : Les interventions sur les façades

Source : PUCA (2013), REHA2 https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/seminaire_reha2_bd.pdf



Figure 16 : Perspective de la façade après intervention

Source : PUCA (2013), REHA2 https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/seminaire_reha2_bd.pdf

1.6. Synthèse

L'exemple du quartier Bourg-Vieux à Voreppe nous montre l'importance d'une approche globale et progressive dans la requalification. Le projet met l'accent sur le lien entre le quartier et son environnement, la diversité des logements, et surtout l'adaptabilité des interventions selon les besoins réels des habitants. Sur le plan architectural, le traitement des façades allie performance thermique, esthétique et confort, tout en laissant la possibilité d'ajouter des éléments (comme des balcons) avec le temps. Ce type d'intervention, souple et centrée sur l'habitant, permet d'améliorer le cadre de vie sans exclure les plus fragiles. C'est une démarche inspirante, à prendre en compte pour toute requalification responsable et durable.



Figure 20 : Plan de masse du quartier avant intervention
Source : PUCA (2013), REHA2



Figure 19 : Plan de masse du quartier après intervention
Source : PUCA, ADEME & USH (2013)



Figure 18 : Vue d'ensemble du quartier avant intervention
Source : PUCA, ADEME & USH (2013)



Figure 17 : Vue d'ensemble du quartier après intervention
Source : PUCA (2013), REHA2.

2. Exemple 02 : projet locale

La requalification de la cité Diar El Kef

2.1. Présentation de la cité Diar El Kef

La cité Diar El Kef, située à Bab El Oued (Alger), est un exemple emblématique de l'urbanisme colonial des années 1950. Construite en 1957, elle représente la deuxième génération des centres de recasement érigés en Algérie pendant la période coloniale, destinés à reloger les populations issues des bidonvilles. (Rif & Amrouche, n.d.).

Elle se distingue par une composition urbaine et architecturale rationnelle, caractérisée par des immeubles de logements collectifs organisés selon une trame orthogonale. Les bâtiments, de hauteur moyenne, sont disposés de manière à optimiser l'ensoleillement et la ventilation naturelle des logements. Les espaces publics, tels que les places et les aires de jeux, sont intégrés au sein de la cité pour favoriser la vie communautaire. (Azzam & Nasri, 2021).

La cité Diar El Kef a été choisie comme projet pilote parmi quarante sites proposés en priorité pour des opérations de requalification urbaine. Cette sélection témoigne de l'importance historique et sociale de la cité dans le tissu urbain algérois. (Filali, Hendel & Madani, 2023).

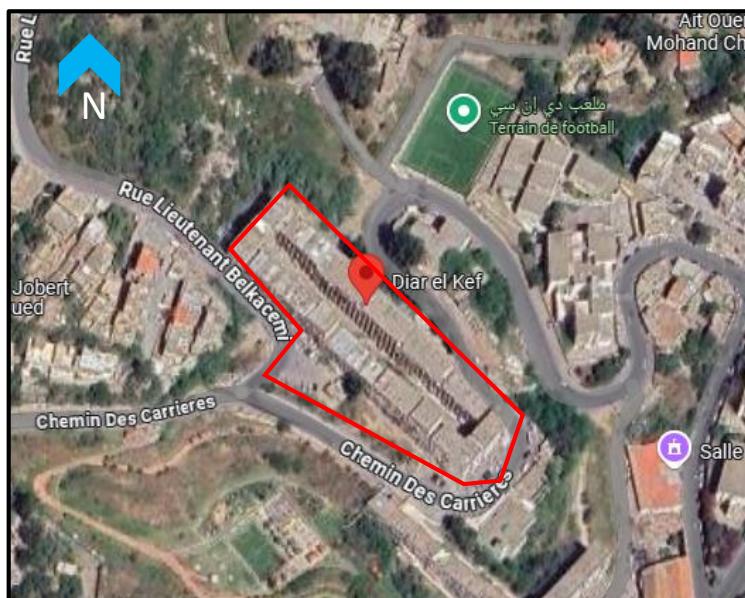


Figure 21 : Situation de la cité Diar El Kef

Source : Google maps, traité par Auteur, 2025

2.2. Les points forts et faibles de la cité

Plusieurs atouts et faiblesses caractérisent le quartier :

2.2.1. Les points forts

- **Situation urbaine stratégique**

Implantée sur les hauteurs de Bab El Oued, la cité bénéficie d'un site panoramique exceptionnel, avec des vues ouvertes sur la baie d'Alger. Malgré une certaine marginalisation, elle demeure proche du centre urbain de Bab El Oued, ce qui en fait un secteur potentiellement valorisable (Rif & Amrouche, n.d.).

- **Potentiel patrimonial et architectural**

Diar El Kef représente un exemple emblématique de l'urbanisme moderne des années 1950-60, hérité de la période coloniale tardive. Sa morphologie et sa position en surplomb en font un objet urbain identifiable et porteur d'histoire (Kheliouen, 2010).

- **Forte identité communautaire et résilience sociale**

Malgré des conditions de vie précaires, les habitants ont développé des liens sociaux solides, avec une forte entraide quotidienne. Beaucoup de familles, relogées après le séisme de 1980, ont tissé une mémoire collective forte, ce qui confère au lieu une valeur symbolique importante. Cette résilience communautaire s'exprime aussi à travers les mobilisations pour le droit au logement et à la dignité (AW, 2010 ; Rif & Amrouche, n.d.).

2.2.2. Points faibles

- **Conditions d'habitat insalubres**

Les logements sont extrêmement exigus, souvent des F1 de 13 m² partagés par plusieurs personnes. À l'origine dépourvus de cuisine ou de salle de bain, certains appartements ont été aménagés de manière précaire au fil des années. Les conditions sanitaires sont dégradées : toilettes collectives réaffectées, humidité persistante, absence d'aération et de lumière naturelle (AW, 2010).

- **Dégénération du bâti et vétusté des infrastructures**

Le bâti souffre d'un manque d'entretien chronique : murs non crépis, escaliers effondrés, fuites d'eau, absence de ventilation. Les circulations verticales et les toitures sont en état de

ruine avancée, et la cité n'est toujours pas raccordée au gaz de ville. Les réseaux d'eau et d'électricité restent souvent bricolés (Rif & Amrouche, n.d ; AW, 2010).

- **Manque d'espaces publics et d'équipements**

La cité souffre d'un déficit criant d'espaces collectifs aménagés : peu ou pas d'aires de jeux, d'espaces verts ou de lieux de rencontre. Les équipements publics (éducation, santé, culture) sont éloignés ou difficilement accessibles (Kheliouen, 2010).

- **Enclavement et marginalisation**

Perçue comme un quartier à part en haut de Bab El Oued, Diar El Kef est victime d'un isolement social et urbain. La population subit une forme de stigmatisation persistante, renforcée par les difficultés d'accès aux services publics et par une image négative largement véhiculée dans les médias (AW, 2010).



Figure 22 : Les conditions de vie dans la cité Diar El Kef

Source : AW. (2010, 4 octobre). Voir Diar El Kef et mourir. Algeria-Watch.

2.3. Les objectifs de l'opération

Selon (Rif & Amrouche, n.d.), on peut tirer les principaux objectifs suivants de l'opération de requalification de la cité Diar El Kef :

- **Réhabiliter un quartier en grande précarité sociale et urbaine**

L'un des objectifs majeurs était de remédier à des conditions de vie extrêmement dégradées. Les familles vivaient « dans des cellules n'excédant pas les treize mètres carrés, dans une pièce, une loggia avec un évier, sans toilettes ni cuisine » (Rif & Amrouche, n.d.), et ce pendant plusieurs décennies.

Cette opération visait donc à « réhabiliter un quartier en mal de vivre, traversé par tous les fléaux ». (Rif & Amrouche, n.d., p.21)

- **Sauvegarder un patrimoine immobilier existant plutôt que le démolir**

Plutôt que d'opter pour la démolition, le projet a été pensé comme une opération pilote de sauvegarde, valorisant l'existant :

« De la requalification en question, il découle, avant tout, le principe de sauvegarde d'un patrimoine immobilier important. Ce dernier a annulé de fait l'idée de démolition ». (Rif & Amrouche, n.d., p.21)

- **Introduire une nouvelle approche de la requalification en Algérie**

Le projet porté par le bureau d'études FAUR a constitué un tournant dans la politique urbaine en Algérie :

« Le bureau d'études FAUR a ainsi énoncé le concept de la requalification dans une acceptation jusque-là méconnue et surtout jamais expérimentée en Algérie, faisant vivre à la politique de réhabilitation des grands ensembles aujourd'hui un tournant de son Histoire ». (Rif & Amrouche, n.d., p.21)

- **Répondre à des impératifs sociaux et politiques de relogement**

L'opération s'inscrivait dans une stratégie politique de dédensification de quartiers surpeuplés et dégradés comme Bab El Oued, avec une gestion progressive du relogement :

« C'est de la volonté des instances politiques de dédensifier des quartiers comme Bab El Oued entité structurante de la capitale, que s'est décidé, en septembre 2001, le lancement du projet

de requalification de la Cité Diar El Kef, choisie en priorité pour des impératifs tant sociaux qu'historiques ». (Rif & Amrouche, n.d., p.21)

- **Favoriser le maintien des habitants dans le quartier**

Le projet n'avait pas seulement pour objectif de déplacer les habitants, mais aussi de permettre un maintien sur place dans de meilleures conditions pour ceux qui le souhaitaient : « Le relogement dans une première phase des habitants désireux d'être relogés sur d'autres sites et le maintien in situ des autres ». (Rif & Amrouche, n.d., p.21)

2.4. Interventions et actions mises en place

Selon le rapport de **Rif et Amrouche**, intitulé *Une « aventure » à rééditer*, publié dans la revue *Vies de Villes*, les principales interventions entreprises dans le cadre de la requalification de la cité Diar El Kef peuvent être synthétisées comme suit :

- **Intervention sur la structure et les logements existants :**

- Le projet s'est heurté à des difficultés techniques majeures dues au manque de documents d'archives et à l'absence de logique structurelle claire :
« L'étude de la structure [...] n'a pas été une sinécure, dans la mesure où nous n'avons pu définir aucune logique structurelle. [...] Le recours à l'organisme de contrôle technique a, pour cela, été inéluctable. » (Rif & Amrouche, n.d., p.22)
- Les architectes ont adopté une stratégie d'extension et de transformation :
« Transformation – extension verticale – en F2 (duplex d'une superficie de 42 m² environ), en F3 et en F4 (surf. 57 m²) – extensions horizontales – des anciens modules de 12,50 m². ». (Rif & Amrouche, n.d., p.22)
- Le coût du logement a été maîtrisé grâce à la réutilisation de l'existant :
« L'existence de la bâtie, la disponibilité de la surface foncière et par voie de conséquence, la préservation de la structure, ont permis d'économiser sur le prix du logement. » (Rif & Amrouche, n.d., p.22)

- **Requalification des espaces extérieurs et équipements**

- L'intervention ne s'est pas limitée au bâtiment :
« Car la requalification, c'est aussi l'intervention, voire l'action, sur l'environnement immédiat. Élaguer les bidonvilles du paysage urbain a été la première phase d'assainissement de la cité. » (Rif & Amrouche, n.d., p.22)

➤ Plusieurs équipements publics ont été réhabilités ou réaffectés :

« Un ancien dispensaire squatté réaménagé en polyclinique puis en crèche, un ancien dortoir réaménagé en bibliothèque communale, d'anciennes fabriques de chaussures en commerces de proximité. » (Rif & Amrouche, n.d., p.22)

- **Mise en œuvre d'une transformation architecturale**

➤ La requalification a modifié profondément l'image architecturale de la cité :

« Ravalement et transformation des façades, réalisation des logements avec une action sur les éléments architectoniques et urbanistiques : traitement des espaces extérieurs... a littéralement redonné vie à l'ancien centre de recasement. » (Rif & Amrouche, n.d., p.22)

➤ Le choix des couleurs a aussi été un geste fort :

« Le bleu azur dominant [...] ajoute à la dynamique nouvelle du quartier. » (Rif & Amrouche, n.d., p.22)

- **Approche humaine et relogement progressif**

➤ Un relogement par phases a été prévu :

« Le bâtiment "A" se vide de ses habitants. Ces derniers, représentant au moins 150 familles, se verront reloger à 50 % dans la deuxième aile du bâtiment en voie d'achèvement. » (Rif & Amrouche, n.d., p.22)

➤ La requalification a apporté une dimension humaine à la cité :

« L'ancien centre de recasement revêt une dimension humaine qui avait jusque-là manqué à cette cité. » (Rif & Amrouche, n.d., p.22)

- **Emploi local et impact social**

➤ Le projet a généré de l'emploi :

« Ce projet important [...] a favorisé [...] la création de postes d'emploi dans un quartier où le taux de chômage dépasse largement les 50 %. » (Rif & Amrouche, n.d., pp.22-23)

➤ Toutefois, le manque de main-d'œuvre qualifiée a impacté la qualité :

« La non-qualification des recrues s'est répercutee sur la qualité du bâti (les secondes œuvres essentiellement). » (Rif & Amrouche, n.d., p.23).



Figure 24: La cage d'escalier avant et après requalification

Source : Rif, N., & Amrouche, A. (n.d.). *Requalification de Diar El Kef : Une "aventure" à rééditer. Vies de Villes*, p22.

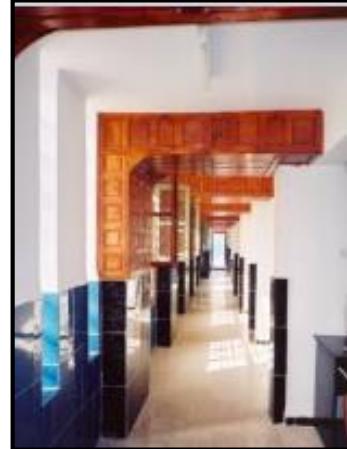


Figure 23 : Une coursive après requalification

Source : Rif, N., & Amrouche, A. (n.d.).
Requalification de Diar El Kef : Une "aventure" à rééditer. Vies de Villes, p24.

2.5. Traitement des façades

Dans le cadre du projet de requalification de la cité Diar El Kef, le traitement des façades a fait l'objet d'une attention particulière, dépassant la simple réhabilitation technique. L'architecte en charge a cherché à restaurer la valeur architecturale du bâti à travers un travail approfondi sur l'esthétique et la fonctionnalité. Initialement, la pierre caractéristique de l'œuvre de Pouillon devait être conservée, mais son état de dégradation a rendu son maintien impossible, obligeant à repenser intégralement le parement des façades. Ce travail s'est appuyé sur une recherche de verticalité afin de compenser l'effet d'horizontalité induit par la forme en barre des immeubles. Des ouvertures ont été retravaillées et un nouveau couronnement a été proposé pour redonner de la lisibilité à la composition architecturale. Un travail sur la couleur a également été mené : bien que le jaune ait été proposé pour les portes d'entrée afin d'apporter chaleur et modernité, il a finalement été écarté au profit du bleu, jugé plus adapté. Pour l'architecte, la couleur constitue une composante essentielle du projet architectural et non un simple ajout décoratif. (Rif & Amrouche, n.d.).



Figure 25 : Façade avant et après requalification

Source : Rif, N., & Amrouche, A. (n.d.). *Requalification de Diar El Kef : Une "aventure" à rééditer. Vies de Villes*, p22.

2.6. Synthèse

Bien que jugée au départ comme un semi-échec en raison de son inachèvement et des difficultés de relogement rencontrées par les habitants, la requalification de Diar El Kef a fini par s'imposer comme une opération exemplaire. En effet, au-delà des contraintes initiales, le projet a su révéler le potentiel architectural et urbain de la cité, tout en amorçant une nouvelle dynamique de revalorisation de l'habitat collectif en Algérie. Son impact symbolique et sa portée expérimentale en font aujourd'hui une référence majeure dans le domaine de la requalification urbaine.



Figure 26 : La cité avant et après requalification

Source : Rif, N., & Amrouche, A. (n.d.). *Requalification de Diar El Kef : Une "aventure" à rééditer. Vies de Villes*, p21.

Synthèse comparative

Tableau 1 : comparaison entre les deux exemples

Critères	Exemple 1 – Bourg-Vieux (Voreppe, France)	Exemple 2 – Diar El Kef (Bab El Oued, Alger)
Contexte initial	Quartier social des années 1969, QPV, 338 logements, isolement spatial	Cité coloniale de 1957, habitat précaire, relogement post-séisme
Objectifs principaux	Modernisation globale, performance énergétique, mixité, urbanité	Réhabilitation sociale et patrimoniale, maintien in situ, relogement
Approche méthodologique	Approche intégrée REHA (cycle de vie, scénarios, concertation)	Intervention expérimentale, sans précédent en Algérie
Points forts du site	Double orientation, équipements de proximité, potentiel de transformation	Vue panoramique, patrimoine moderniste, forte identité communautaire
Points faibles du site	Voirie désorganisée, structure rigide (béton tunnel), image dégradée	Habitat insalubre, vétusté extrême, absence de réseaux, enclavement
Interventions urbaines	Remaillage viaire, création de centralités, densification douce	Assainissement du paysage urbain, requalification d'équipements publics
Interventions architecturales	Isolation thermique, nouveaux balcons, VMC, sécurité, accessibilité	Extension verticale/horizontale des logements, transformation structurelle
Traitement des façades	Bardage bois, ossature métallique, baies vitrées, esthétique évolutive	Verticalisation, jeux de couleur (bleu), nouveau couronnement
Démarche sociale	Prise en compte des besoins des habitants, maintien dans le quartier	Requalification humaine, relogement progressif, impact communautaire
Résultats et impact	Quartier reconnecté, cadre de vie amélioré, modèle reproductible	Impact symbolique fort, nouvelle culture de la requalification en Algérie
Difficultés rencontrées	Contraintes structurelles du bâti, enclavement	Absence de plans, mauvaise qualité de main-d'œuvre, inachèvement partiel
Innovation	Ossature évolutive, flexibilité d'usage, approche durable	Sauvegarde patrimoniale, relogement par phases, insertion sociale

Conclusion

À travers ce chapitre analytique portant sur le projet de requalification du quartier Bourg-Vieux à Voreppe (France) et celui de la cité Diar El Kef à Alger, ont été mises en lumière deux démarches contrastées mais complémentaires en matière de requalification de l'habitat collectif.

Le projet de Voreppe illustre une approche technico-urbaine intégrée, fondée sur l'expérimentation, la performance énergétique, la réorganisation urbaine et l'amélioration progressive du cadre de vie, tout en respectant la mémoire du lieu. Ce type d'intervention, piloté dans un contexte institutionnalisé (programme REHA), montre l'importance d'un diagnostic approfondi, d'une stratégie multisectorielle, et d'un accompagnement dans la durée.

En parallèle, la requalification de Diar El Kef représente une réponse contextuelle à une situation d'extrême précarité. Loin d'une simple opération technique, elle s'inscrit dans une dynamique sociale, historique et politique forte. Ce projet met en avant la valeur symbolique de l'habitat, la résilience des communautés et la nécessité d'innover dans les modes d'intervention pour préserver la mémoire et la dignité des habitants.

Ces deux exemples, bien que différents dans leur contexte et leur échelle, convergent sur plusieurs principes fondamentaux :

- la centralité de l'habitant dans le processus de transformation
- l'importance d'un diagnostic global et contextualisé
- le choix de la requalification plutôt que la démolition, chaque fois que le potentiel du cadre bâti et humain le permet
- la volonté de renouer les liens entre architecture, urbanité et justice sociale.

Ces enseignements constituent des repères précieux pour orienter notre propre démarche de requalification, dans une perspective durable, inclusive et respectueuse des identités locales.

Partie 02 :

L'aspect pratique

Chapitre 1 :

Présentation et analyse du

cas d'étude

Introduction

Dans ce chapitre, nous présenterons et analyserons notre cas d'étude, à savoir la zone d'Ihaddaden. L'objectif de cette analyse est d'identifier les potentialités du site ainsi que les différentes contraintes relevées, principalement d'ordre urbain. Cette étape permettra de mettre en évidence les problématiques rencontrées et de proposer des solutions adaptées aux besoins spécifiques du territoire.

Analyse typo-morphologique

1. Aperçu sur la ville de Bejaia

Bejaïa, ville côtière en Algérie et centre historique de la région de Kabylie, a toujours été un carrefour culturel et économique. Fondée à l'époque phénicienne et prospérant sous les dynasties romaine et Hammadide, elle a joué un rôle clé dans la diffusion des savoirs en Méditerranée. Après la colonisation française en 1833, la ville se modernise et devient un pôle industriel après l'indépendance en 1962. Ce développement rapide entraîne une croissance urbaine marquée par des projets d'habitat collectif dans les années 70 et 80 pour répondre aux besoins d'une population en augmentation. Ces ensembles résidentiels, symboles de l'urbanisme de l'époque, font aujourd'hui face à des défis de requalification pour s'adapter aux enjeux contemporains tout en préservant l'identité culturelle de la ville.

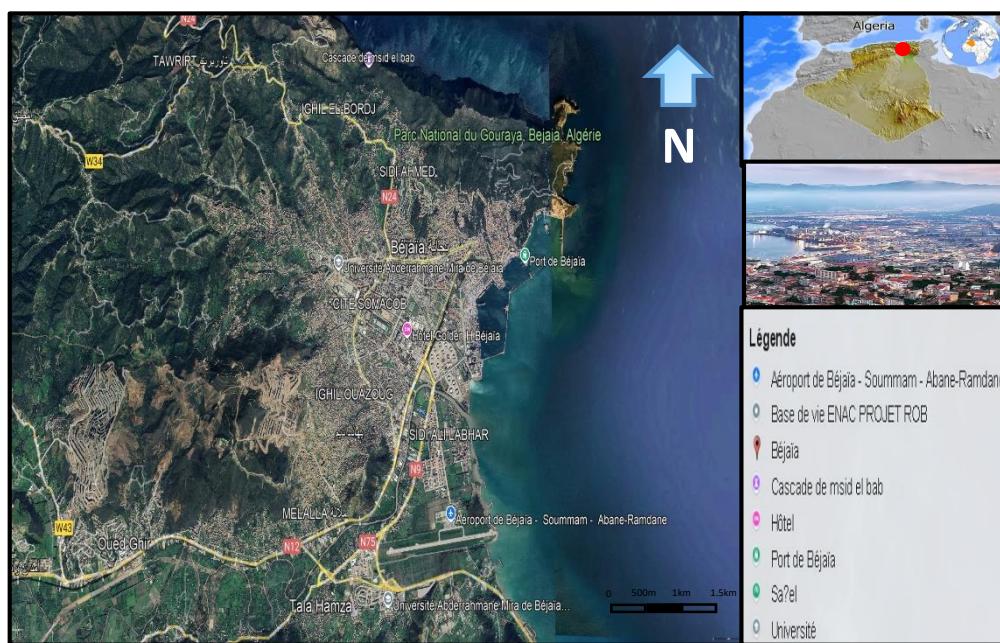


Figure 27 : La carte de la ville de Bejaia

Source : Google earth, traité par auteur 2025

2. choix de périmètre d'étude

Nous avons choisi d'étudier la zone d'Ihaddaden car elle a été construite dans les années 1970-1980, ce qui correspond à la période ciblée dans notre mémoire. Aujourd'hui, ce quartier montre des signes de vieillissement et rencontre plusieurs problèmes, notamment sur le plan urbain et architectural. Requalifier Ihaddaden est donc essentiel pour améliorer le quotidien des habitants, moderniser les infrastructures, tout en préservant l'esprit de solidarité et l'identité culturelle du quartier.

3. Présentation de l'aire d'étude

L'aire d'étude est ici décrite selon trois aspects fondamentaux : sa localisation, son accessibilité et ses limites.

3.1. La situation

La zone d'habitat collectif d'Ihaddaden est située à l'ouest du centre-ville de Bejaïa, en Algérie. Elle s'insère dans un secteur résidentiel caractérisé par la présence de quartiers composés majoritairement de bâtiments collectifs édifiés durant les années 1970 et 1980, à une époque marquée par une forte croissance urbaine. Bénéficiant d'un emplacement stratégique, elle est entourée d'infrastructures majeures qui renforcent son accessibilité et son importance dans le tissu urbain de la ville.

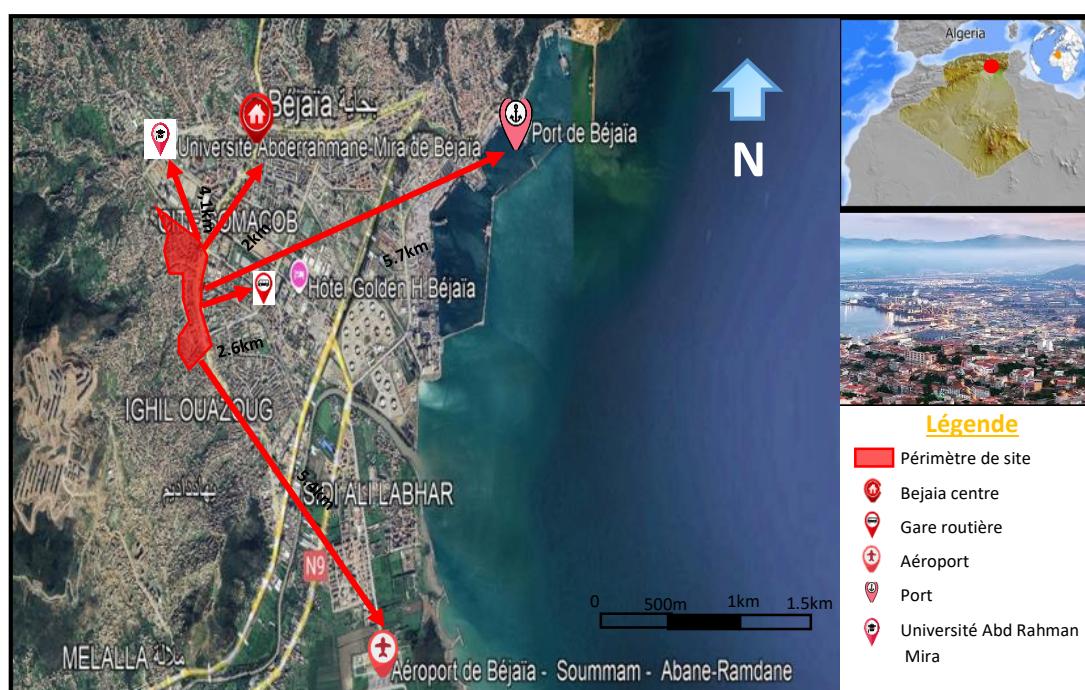


Figure 28 : La situation de l'aire d'étude

Source : Google earth, traité par auteur 2025

3.2. Les limites

Le site est délimité au nord par l'Oued Sghir, qui le sépare de la zone industrielle et de la cité Edimco ; à l'est, par le boulevard Krim Belkacem, qui le sépare de la cité des frères Boudjemaâ ; au nord-ouest, par le boulevard des frères Kabla ; au sud-ouest, par une voie secondaire ; et enfin, au sud, par le prolongement de la route des Aurès. Les trois derniers éléments le séparent des quartiers d'habitat individuel.

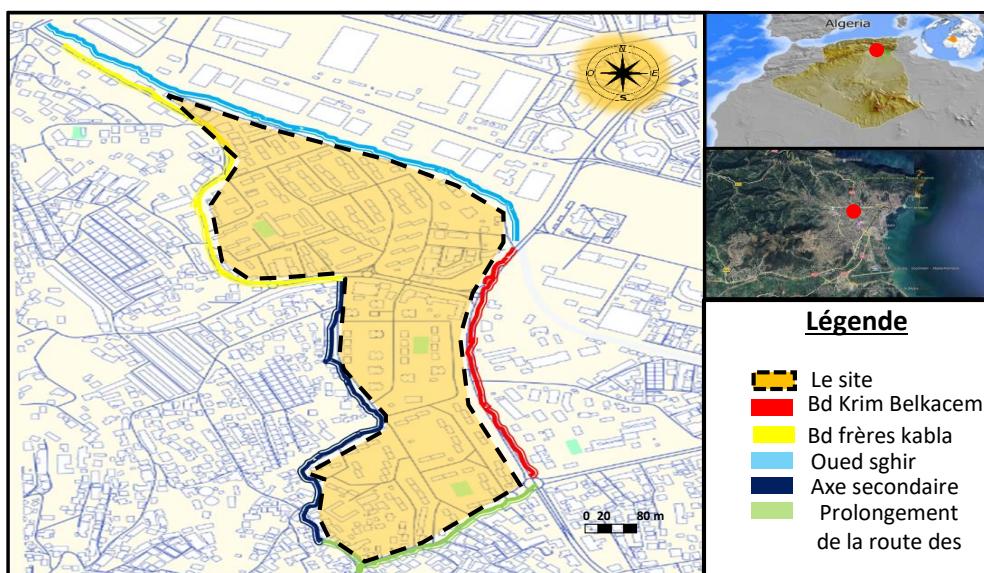


Figure 29 : Les limites de l'aire d'étude

Source : Cademapper, traité par auteur 2025

3.3. L'accessibilité

À l'est, l'accessibilité au site est assurée par le boulevard principal Krim Belkacem, qui le relie à la ville en passant à proximité du lac Mezzaïa.

Au nord-ouest, l'accès est facilité par le boulevard des Frères Kabla, directement relié à la route de Boukhyama, passant par l'hôtel Royal. Au sud-ouest et sud l'accès ce fait par les voies mécanique de troisième ordre. Le site également bénéficie de quelques zones d'accès piétons et plusieurs points d'accès piétons tout autour, à l'exception du côté nord, où l'Oued constitue une limite naturelle. (Voir figure 30).

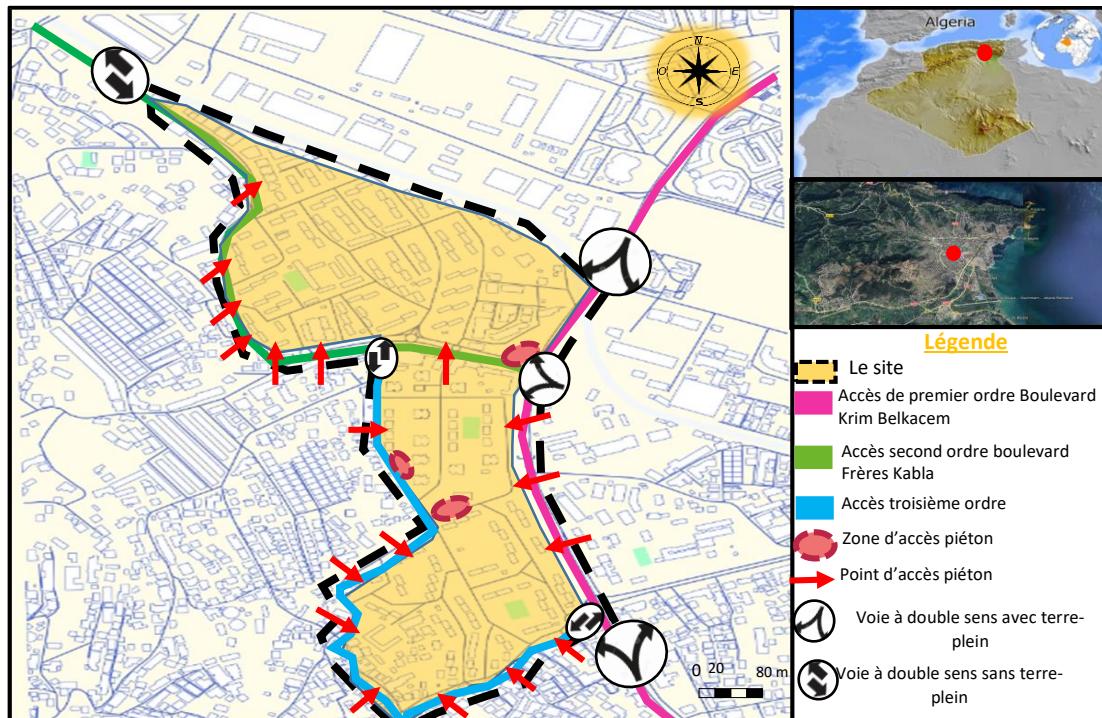


Figure 30 : L'accessibilité à l'aire d'étude

Source : Cademapper, traité par auteur 2025

4. Lecture historique

La ZHUN d'Ihaddaden est créé en 1975 sur un site d'un relief en faible pente, qui était un ancien terrain d'exploitation agricole. Elle se situe dans la première zone d'extension de la ville par rapport à l'ancienne limite du périmètre urbain qui est la zone industrielle.

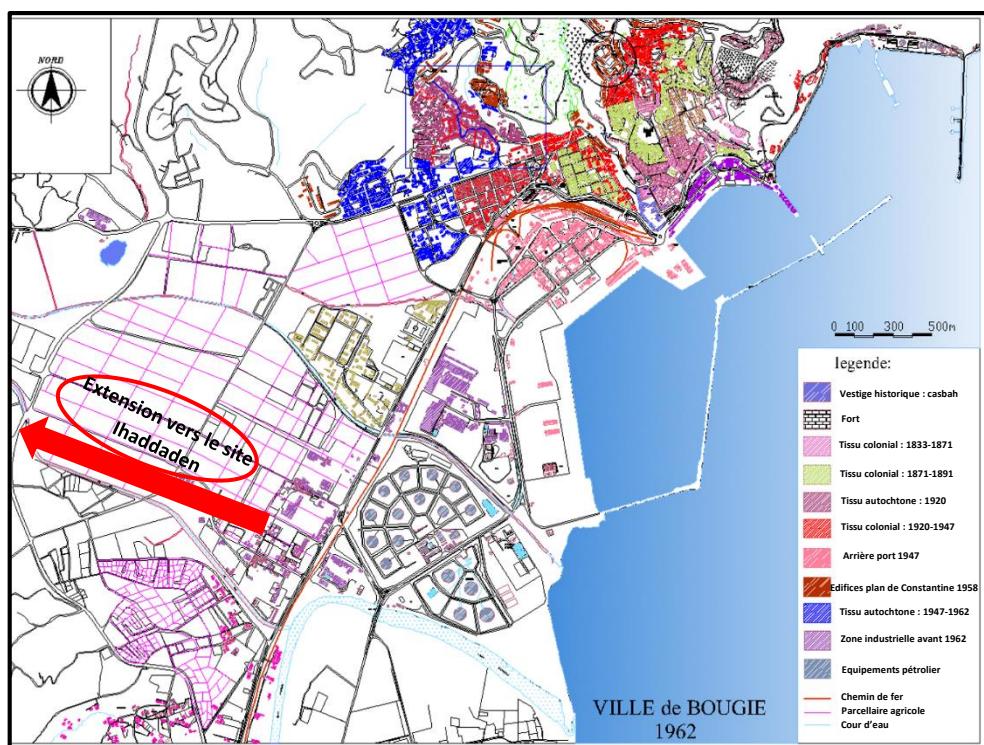


Figure 31 : Amorce et application de la rupture 1958-1962

Source : Cour Mr Attar .A, traité par auteur 2025

5. Lecture normative

Dans cette partie, nous aborderons l'étude des activités, des gabarits bâtis, de l'état du bâti ainsi que la compacité de l'occupation du sol.

5.1. Lecture des activités



Figure 32 : Carte de lecture des activités

Source : Auteur ,2025

Cette analyse met en évidence :

- L'insuffisance et la mauvaise répartition des activités mixtes dans l'ensemble de la zone.
- Le manque et la mauvaise gestion des espaces extérieurs, notamment des jardins, aires de jeux, espaces verts et parkings (voir figure 32).



Figure 35: Espace extérieur abandonné
Source : Auteur ,2025



Figure 34 : Mauvaise gestion des parkings
Source : Auteur ,2025



Figure 33 : Les activités mixtes
Source : Auteur ,2025

5.2. Lecture des gabarits

Dans l'ensemble, cette zone présente une hiérarchie de gabarits relativement cohérente. Les habitations collectives de gabarit moyen dominent la majorité de la zone et quelques habitations individuelles, tandis que l'extrême sud-ouest abrite des gabarits plus modestes, correspondant aux habitations individuelles. Les gabarits plus réduits sont présents en faible proportion, principalement associés aux équipements éducatifs. Cette cohérence est toutefois rompue par la présence de deux immeubles de grande hauteur, dont l'intégration au sein de l'ensemble urbain est moins harmonieuse. (Voir figure 36 et 37).



Figure 36 : Les différents gabarits (R+1) à (R+10)

Source : Auteur ,2025

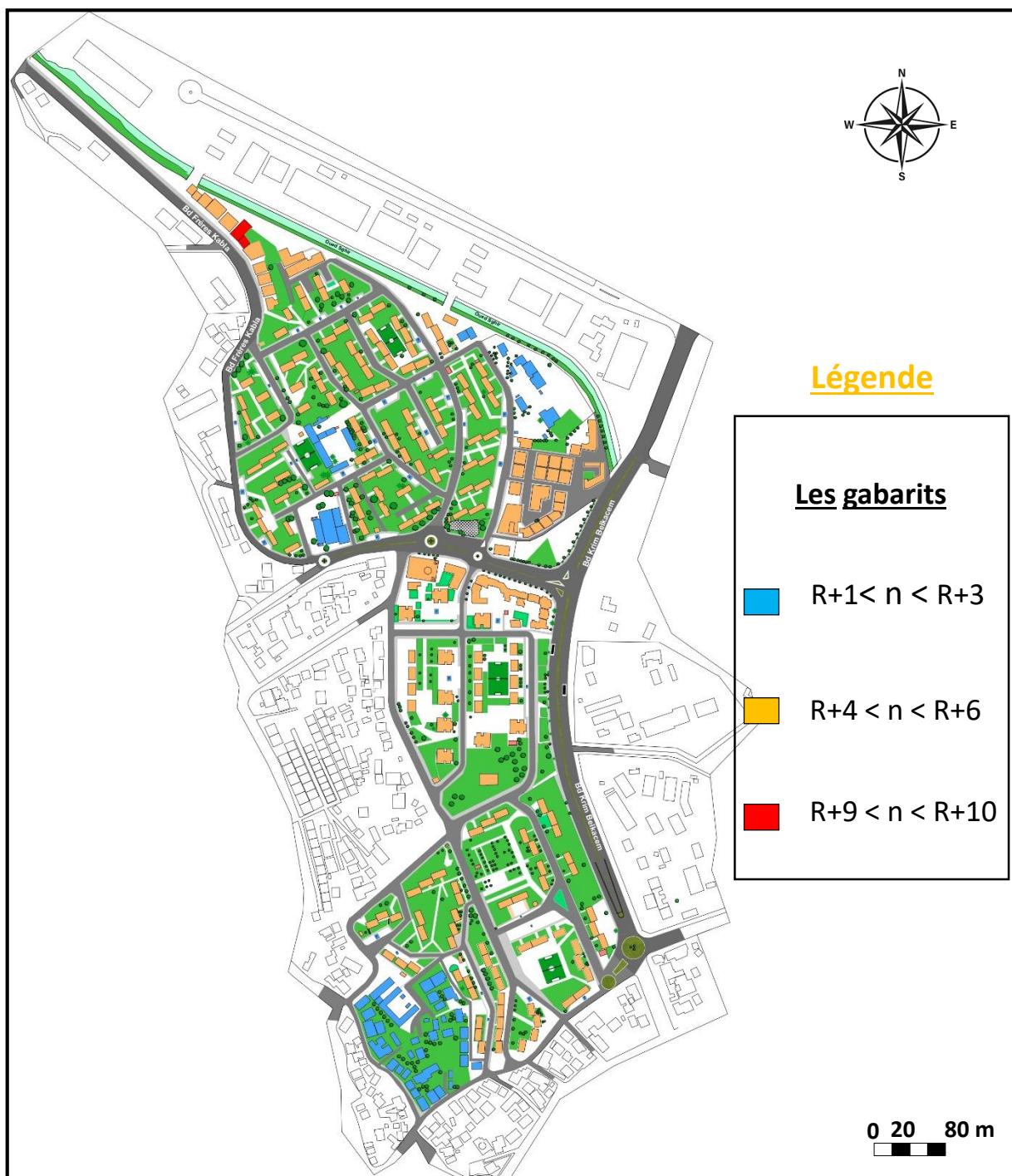


Figure 37 : Carte de lecture des gabarits

Source : Auteur ,2025

5.3. Lecture de l'état de bâti



Figure 38 : Carte de lecture de l'état de bâti

Source : Auteur ,2025

L'aire d'étude est dominée par un bâti collectif, construit dans les années 1975, qui se trouve aujourd'hui en état moyen et occupe la totalité du site. Bien que ce bâti soit globalement stable,

il présente des signes de vieillissement qui appellent des interventions pour améliorer sa durabilité et son confort. En contraste, les zones périphériques, principalement constituées d'habitats individuels plus récents, sont en bon état. Enfin, un bâtiment mixte (administratif + commerce) en mauvais état constitue un cas isolé nécessitant une intervention plus urgente. Ces observations soulignent la priorité de requalification du bâti collectif pour garantir la pérennité et la qualité de vie au sein du site. (Voir figure 38, 39, 40,41).



Figure 39 : Bâti en bon état
Source : Auteur ,2025



Figure 40 : Bâti en moyen état
Source : Auteur ,2025



Figure 41 : Bâti en mauvaise état
Source : Auteur ,2025

5.4. Lecture des compacités d'occupation du sol

La zone se caractérise principalement par une faible compacité, avec de nombreux espaces non bâtis, en particulier dans les habitats collectifs non exploités et non aménagés. Ces espaces représentent un potentiel pour l'amélioration de l'espace urbain, par l'intégration de nouveaux équipements, la création de logements, et une valorisation des espaces extérieurs. Une utilisation appropriée de ces ressources pourrait contribuer à revitaliser le cadre de vie et à répondre aux besoins de la population. (Voir figure 42, 43, 44,45).



Figure 42 : Cos de 0.1
Source : Auteur ,2025



Figure 43 : Cos de 0.2
Source : Auteur ,2025



Figure 44 : Cos de 0.3
Source : Auteur ,2025

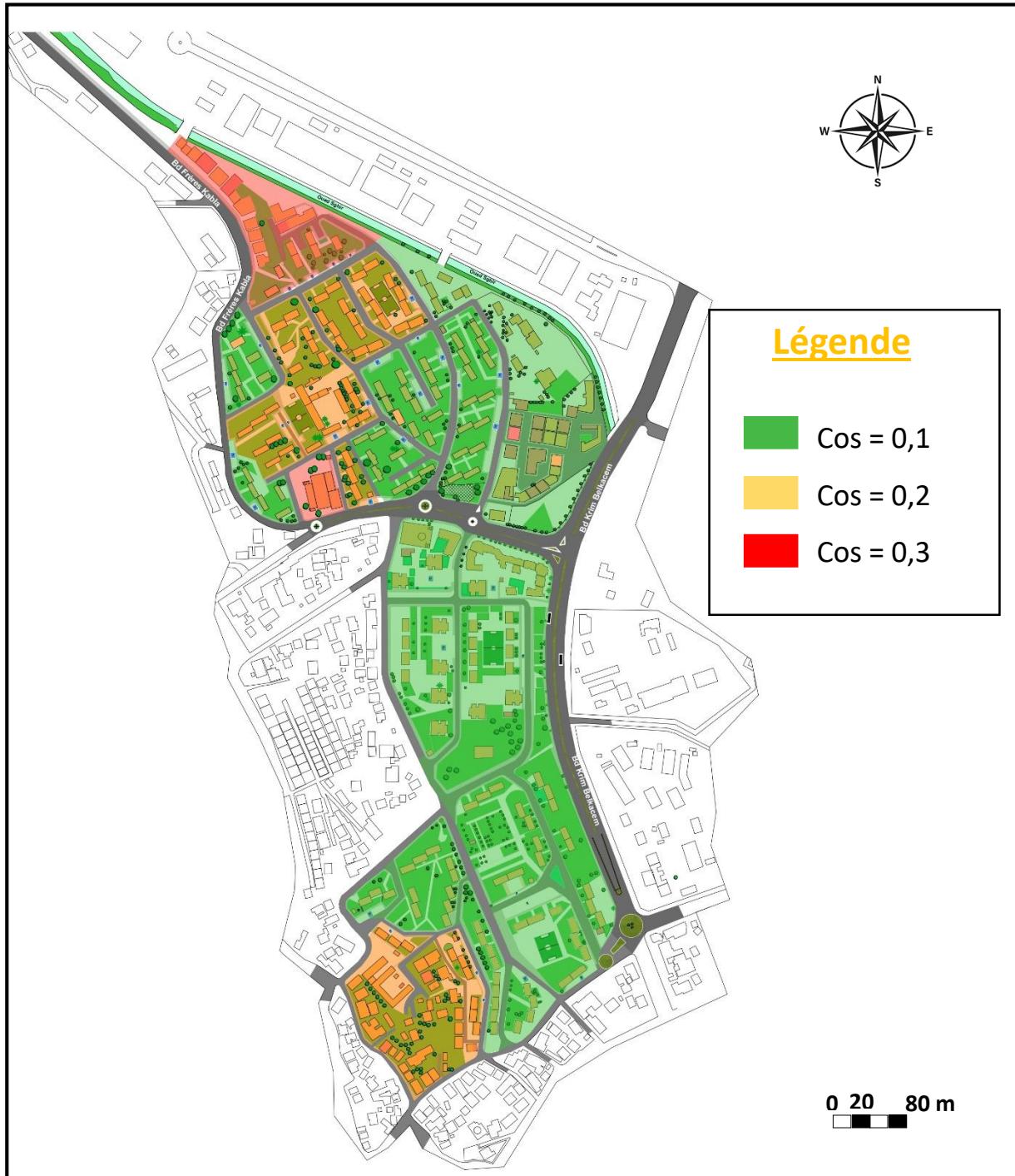


Figure 45 : Carte de lecture des compacités d'occupation du sol

Source : Auteur ,2025

6. Lecture fonctionnelle

Cette analyse révèle :

- Une desserte insuffisante en transport en commun : manque de taxis et faible réseau de bus.

- Une mauvaise gestion des espaces extérieurs se traduit par la présence d'espaces non aménagés et laissés à l'abandon, générant des situations d'isolement et des problèmes d'insécurité pour les habitants.

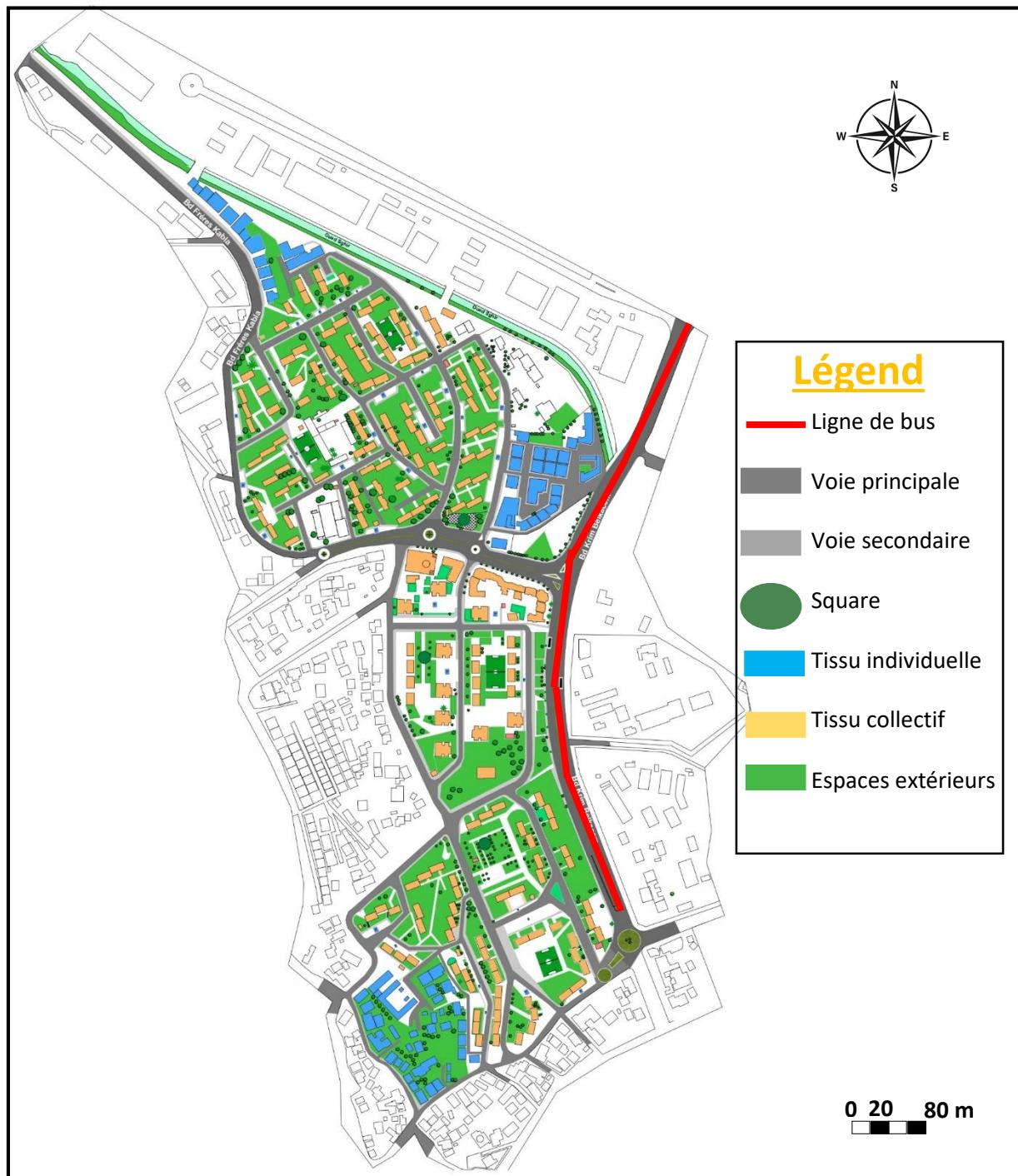


Figure 46 : Carte de lecture des compacités d'occupation du sol
Source : Auteur ,2025

7. Lecture typologique

Cette section est consacrée à l'étude des différentes typologies, incluant les espaces bâtis, ainsi que les espaces non bâtis.

7.1. La typologie des espaces bâtis

Cette lecture permet de distinguer les principales configurations d'habitats collectifs.

Tableau 2 : La typologie de bâtis collectifs

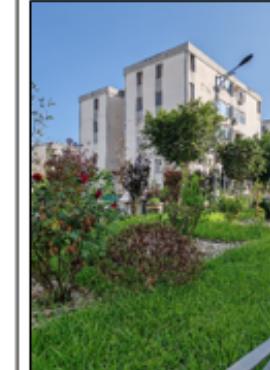
Type d'ilot	Critères	Forme et Dimension	Propriétés distributives	Propriétés associatives	Répartition des activités	Ordonnancement des façades	Système constructif
1	<p>Les îlots présentent des formes irrégulières, généralement plus profondes que larges, avec des dimensions variables d'un îlot à l'autre. Ils se distinguent par des bâtiments de forme rectangulaire, dont les dimensions sont presque uniformes.</p> <p>80m</p> <p>80m</p> <p>Ces deux îlots présentent les mêmes caractéristiques que les premiers, mais se distinguent par la présence d'un nouveau type de bâtiment de forme carrée, dont les dimensions sont plus grandes que celles des autres.</p>	<p>N</p> <p>N</p> <p>N</p> <p>N</p> <p>Accès îlots Accès habitations</p>	<p>N</p> <p>N</p> <p>N</p> <p>N</p> <p>Liens de connectivité</p>	<p>N</p> <p>N</p> <p>N</p> <p>N</p>	<p>80m</p> <p>80m</p> <p>80m</p> <p>80m</p> <p>Tous les immeubles de ces îlots sont exclusivement destinés à l'habitation</p> <p>80m</p> <p>80m</p> <p>80m</p> <p>80m</p> <p>Tous les immeubles sont exclusivement destinés à l'habitation, à l'exception de deux, qui comportent des commerces au rez-de-chaussée.</p>	<p>2</p> <ul style="list-style-type: none"> L'aspect visuel des façades est monotone. L'équilibre entre le plein et le vide est assuré. La présence de deux façades, une souvent articulées, avec des éléments saillants tels que les balcons en porte-à-faux et les seuils d'entrée en porte-à-faux, tandis que l'autre façade présente un traitement simple et lisse. Les façades présentent un aspect artificiel, avec un traitement de peinture simple. Les ouvertures sont simples et suivent un rythme vertical. Les gabarits sont moyens et homogènes. Les loggias sont souvent transformées, ce qui altère la logique initiale de la façade. La présence de paraboles et de climatiseurs déforme l'aspect visuel des façades. 	<ul style="list-style-type: none"> Poteaux poutres Plancher à corps creux. Murs de remplissage en briques creuses
2							

Type d'ilot	Critères	Forme et Dimension	Propriétés distributives	Propriétés associatives	Répartition des activités	Ordonnancement des façades	Système constructif
<p>1</p>		<p>N 80m</p> <p>Les deux îlots présentent des formes irrégulières, généralement plus profondes que larges, avec des dimensions variables d'un îlot à l'autre. Ils se caractérisent par la présence de nouveaux types de bâtiments aux formes irrégulières et aux dimensions diversifiées.</p>	<p>N 80m</p> <p>► Accès îlots → Accès habitations</p> <p>L'accès aux îlots se fait depuis les voies principales, notamment les boulevards. Les bâtiments de forme carrée sont desservis par des allées directement reliées aux trottoirs, tandis que ceux de forme irrégulière sont accessibles depuis l'intérieur des îlots</p>	<p>N 80m</p> <p>↔ Liens de connectivité</p> <p>La connectivité est assurée par des rues qui ceinturent chaque îlot.</p>	<p>N 80m</p> <p>H H H H H H C</p> <p>Tous les immeubles situés le long des boulevards au sein de ces îlots se caractérisent par la présence d'activités commerciales en rez-de-chaussée, tandis que les étages supérieurs sont réservés à l'habitation.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Ces façades se distinguent par une expression architecturale propre, leur conférant un aspect visuel singulier par rapport aux autres constructions du site. Un équilibre est globalement respecté entre les pleins (murs) et les vides (ouvertures), assurant une cohérence architecturale. Certaines parties en saillie, comme les balcons, introduisent un jeu de volumes qui anime les façades. La présence d'éléments architecturaux marquants (poteaux, poutres apparentes, cadres en saillie...) structure la composition des façades et renforce leur identité. Certains balcons se distinguent par des formes arrondies, apportant une touche de singularité au langage architectural. Les baies sont de forme simple, organisées selon un double rythme vertical et horizontal. Ces bâtiments présentent un gabarit nettement plus important que celui des autres constructions environnantes De nombreuses loggias ont été fermées ou transformées, perturbant la composition initiale des façades. 	<ul style="list-style-type: none"> Poteaux poutres Plancher à corps creux. Murs de remplissage en briques creuses

7.2. La typologie des espaces non bâtis

Cette section a pour objectif d'identifier et de différencier les diverses typologies d'espaces extérieurs existantes sur le site.

Tableau 3: La typologie des espaces extérieurs

Type d'espaces	Critères	L'espace	Position , forme et dimensions	Accessibilité	Caractéristiques
 4	Jardin des fleurs RAHMA     5	<p>Le jardin est situé au sein de la cité résidentielle des frères Setari, dans le quartier d'Ihaddaden à Béjaïa. Il présente une forme rectangulaire et s'étend sur une superficie de 2 475 m². Son relief est plat, ce qui facilite l'accessibilité et l'aménagement de l'espace</p>	<p>Circulation automobile Conçu exclusivement pour les piétons, ce jardin ne comporte aucun accès réservé aux véhicules motorisés. Toutefois, des possibilités de stationnement sont disponibles à proximité immédiate, notamment au nord, en lien avec une voie carrossable, ainsi qu'à l'est, où le jardin s'ouvre directement sur une aire de stationnement.</p> <p>Circulation piétonne Le jardin est accessible par deux entrées principales : l'une située au nord, en lien direct avec une voie secondaire, et l'autre à l'est, donnant directement sur le parking adjacent.</p>	<p>Le jardin remplit une fonction de détente et de convivialité, principalement au bénéfice des habitants du quartier. Il est ceinturé par un barreaudage métallique qui assure une continuité visuelle entre l'intérieur de l'espace vert et le domaine public alentour.</p> <p>L'allée principale, en bon état, est revêtue de pierres naturelles et partiellement ombragée par une pergola métallique de couleur noire, recouverte de végétation grimpante.</p> <p>La végétation y est abondante, avec un gazon bien développé et une présence régulière de massifs floraux.</p> <p>Le jardin est également équipé d'une fontaine, d'un panneau d'affichage à vocation éducative ou de sensibilisation, ainsi que de poubelles de tri sélectif.</p> <p>Enfin, une aire de jeux pour enfants est intégrée à l'espace, accompagnée de bancs permettant le repos et l'observation.</p>	

Critères Type d'espaces	L'espace	Position , forme et dimensions	Accessibilité	Caractéristiques
 <p>4</p>	<p>Square 1000 logts</p>   <p>6</p>	<p>Le square est situé dans la zone urbaine d'Ihaddaden, le long de la centralité linéaire de ce quartier résidentiel de 1000 logements, dont il porte le nom. De forme organique légèrement allongée, tendant vers une ellipsoïde, il occupe une surface de 840 m² et se caractérise par un relief plat.</p>	<p>Circulation automobile Ce square, à vocation exclusivement piétonne, ne nécessite pas d'accès dédié aux véhicules motorisés, en raison de ses dimensions modestes. Néanmoins, des possibilités de stationnement existent aux abords de l'espace, à l'exception du flanc nord, directement accolé à un immeuble voisin et donc dépourvu d'ouverture vers l'extérieur.</p> <p>Circulation piétonne L'espace est desservi par trois points d'entrée : deux passages latéraux situés aux extrémités est et ouest, ainsi qu'un accès principal centré sur la bordure sud du square.</p>	<p>Le square joue principalement un rôle d'espace de détente, principalement fréquenté par une population âgée. Il est délimité par un muret en béton habillé de pierre artificielle, surmonté d'un barreaudage métallique qui permet de maintenir une transparence visuelle entre l'intérieur et l'espace public environnant. Les allées, en bon état, sont recouvertes d'un revêtement de sol artificiel. Elles sont partiellement ombragées par une pergola en béton. La végétation est peu développée : un gazon peu entretenu couvre certaines zones, avec une présence très limitée de fleurs. Le square comprend également une stèle accompagnée d'une fontaine d'eau, toujours en fonctionnement mais dans un état de dégradation avancée.</p>

Critères Type d'espaces	L'espace	Position , forme et dimensions	Accessibilité	Caractéristiques
 <p>4</p>	<p>Jardin d'Ihaddaden</p>  <p>7</p>	<p>Le jardin est situé au cœur d'une zone urbaine résidentielle, dans un environnement marqué par la présence d'immeubles d'habitation collective. Il est délimité à l'ouest par une voie carrossable, tandis que ses autres façades sont enclavées entre des constructions résidentielles.</p> <p>Occupant une superficie de 0,48 hectare, le jardin présente une forme rectangulaire et s'intègre de manière proportionnée dans son contexte urbain.</p> <p>Implanté sur un terrain en pente, il nécessite l'usage d'escaliers pour y accéder. Cependant, l'absence de rampes ou d'aménagements adaptés limite fortement l'accès pour les personnes à mobilité réduite.</p>	<p>Accès piétons Le jardin est doté de six accès piétonniers. Quatre sont situés à chacun des angles du périmètre, tandis que les deux principaux sont positionnés sur un axe central traversant, perpendiculaire à la voie extérieure. Cette disposition favorise une bonne perméabilité piétonne depuis différents points du quartier.</p> <p>Accès automobiles Sur son flanc ouest, le jardin est longé par une voie carrossable. Cette rue permet l'accès motorisé aux abords de l'espace vert et offre environ une vingtaine de places de stationnement, facilitant ainsi la venue des usagers en voiture.</p>	<p>Le jardin présente un traitement paysager globalement insuffisant. Le sol de la promenade est revêtu de pavés artificiels, tandis que les aires de jeux sont recouvertes de terre nue, moins sécurisante que le sable, notamment pour les enfants. Un manque d'entretien est également observé, avec la présence d'ordures éparses et des corbeilles débordantes.</p> <p>La végétation est principalement composée d'aulnes, de ficus et de palmiers de grande taille. Quelques zones de gazon, peu entretenues, ainsi que des fleurs sauvages, complètent ce couvert végétal. Les allées pavées permettent une circulation piétonne relativement sécurisée, mais le relief accidenté rend difficile l'accès pour les personnes à mobilité réduite.</p> <p>Le jardin ne dispose ni de fontaine ni de jet d'eau, et aucun ouvrage de franchissement n'a été aménagé pour faciliter les parcours internes. Il est équipé de bancs en bois, de poubelles et de lampadaires, bien que leur nombre reste insuffisant pour couvrir l'ensemble de l'espace. Un kiosque est installé à l'entrée principale, proposant quelques services, notamment des jeux payants pour enfants.</p> <p>Enfin, le jardin est clôturé par un muret en fausse pierre surmonté d'un barreaudage métallique, garantissant à la fois la sécurité et la transparence visuelle depuis l'extérieur.</p>



8. Les potentialités et les contraintes de site étudié

Après avoir présenté et analysé le site à travers une lecture typo-morphologique, nous sommes en mesure d'identifier un certain nombre de potentialités ainsi que de contraintes. Cette étape permet de mieux comprendre les atouts à valoriser et les obstacles à surmonter en vue d'une requalification cohérente et adaptée au contexte local.

8.1. Les potentialités de site

Le site révèle plusieurs atouts qui peuvent être valorisés dans le cadre d'une requalification. Ces potentialités constituent une base solide pour envisager des interventions adaptées aux besoins des habitants et au contexte urbain. Parmi les principaux atouts, on peut citer :

- **Position géographique** : Ihaddaden bénéficie d'une localisation stratégique dans la ville de Béjaïa, avec une proximité notable du centre urbain et un accès facile aux autres quartiers.
- **Patrimoine urbain** : les immeubles des années 70-80 constituent un exemple d'urbanisme moderniste, faisant de ce patrimoine un élément d'identité et d'histoire locale.
- **Élément naturel** : la présence de l'Oued Sghir représente un atout naturel qui mérite une mise en valeur appropriée.
- **Organisation spatiale** : la hiérarchie des gabarits est relativement cohérente, tandis que la faible compacité du site laisse de nombreux espaces libres propices à l'implantation de nouveaux équipements.
- **Espaces dégagés** : la présence d'espaces libres entre les blocs d'habitations offre des opportunités de réaménagement pour créer des espaces verts ou des zones de loisirs pour les habitants.

8.2. Les contraintes de site

D'après l'analyse effectuée, il apparaît que le site présente plusieurs contraintes qu'il est essentiel de prendre en compte. Ces éléments doivent être traités avec attention afin de garantir la réussite d'une future requalification adaptée et durable.

- **Une desserte insuffisante en transport en commun**, notamment dans la partie nord-ouest du site, qui n'est pas desservie par le réseau de bus, ce qui complique considérablement les déplacements quotidiens des habitants.
- **L'absence de points de repère visuels**, ce qui nuit à la lisibilité et à l'orientation dans l'espace urbain.



- **Une insuffisance des activités commerciales**, accentuée par une mauvaise répartition des commerces existants, ce qui limite l'animation urbaine et la proximité des services.
- **La présence d'une friche urbaine** à l'intersection du boulevard Krim Belkacem et du boulevard des Frères Kabla, constituant un espace délaissé nécessitant une requalification.
- **Une gestion inadéquate des espaces extérieurs**, avec des jardins, aires de jeux et espaces verts insuffisants ou peu entretenus.
- **Mauvaise organisation des stationnements** : stationnement sauvage gênant circulation et usage des espaces publics dans certains endroits.
- **Un sentiment d'insécurité et d'inconfort** dans certaines zones du site, lié à l'état des lieux, au manque d'éclairage ou à l'abandon de certains espaces.
- **Un aspect visuel monotone des façades** des bâtiments collectifs, peu attrayant pour les habitants et visiteurs, ce qui contribue à une image dévalorisée du quartier.

Conclusion

À travers ce chapitre, nous avons présenté le site d'étude, à savoir la zone d'Ihaddaden, en justifiant son choix par sa pertinence par rapport à la problématique du mémoire. Une lecture typo-morphologique approfondie a ensuite été réalisée, permettant d'analyser la structure urbaine, l'organisation spatiale, les formes bâties ainsi que les rapports entre les espaces construits et non construits. Cette analyse a mis en évidence la complexité du tissu urbain et les dynamiques qui le traversent. Elle a également révélé plusieurs potentialités, telles que la position stratégique du site, sa trame urbaine relativement claire, ou encore la présence d'espaces pouvant être revalorisés. Toutefois, un nombre de contraintes ont également été relevées, notamment liées à la desserte, à la qualité des espaces extérieurs, à l'uniformité architecturale ou encore à l'absence de repères structurants. L'ensemble de ces éléments constitue une base de diagnostic indispensable pour orienter les futures propositions de requalification, en tenant compte à la fois des atouts à renforcer et des faiblesses à corriger, dans une logique de durabilité et de valorisation du cadre de vie.

Chapitre 2 :

Analyse des pathologies constructives affectant le site

Introduction

Complémentaire au chapitre précédent, ce chapitre est consacré à l'analyse des problématiques spécifiques liées à l'habitat collectif au sein du site d'Ihaddaden. Pour mener cette étude de manière approfondie, nous avons choisi de nous concentrer sur un îlot représentatif du tissu bâti présent dans l'ensemble de la zone. Les observations de terrain ont permis de relever diverses formes de dégradations, affectant aussi bien les espaces bâtis que les espaces non bâtis. Cette analyse vise à mieux cerner les dysfonctionnements actuels, dans le but d'identifier les priorités d'intervention et de guider les futures actions de requalification.

1. Choix de l'ilot étudié

Pour cette analyse, nous avons choisi un îlot situé au nord-ouest du site. Il regroupe plusieurs bâtiments collectifs typiques de ceux qu'on retrouve un peu partout dans le secteur. En plus des logements, cet îlot dispose aussi d'espaces extérieurs similaires à ceux présents dans le reste du site. Ce choix nous permet donc d'avoir un aperçu concret et représentatif des différents problèmes rencontrés sur l'ensemble du site, aussi bien dans le bâti que dans les aménagements extérieurs.

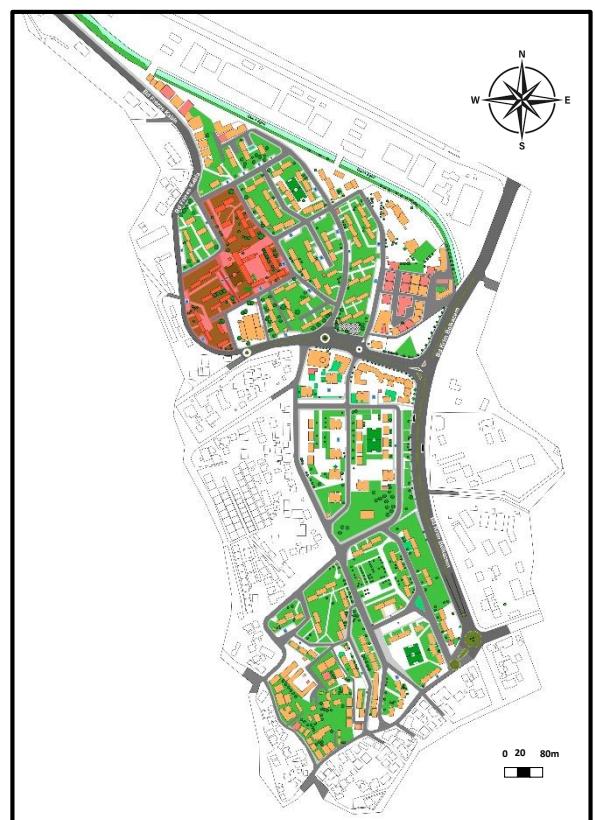


Figure 47 : Carte représentant la situation de l'ilot à étudié
Source : Auteur, 2025

2. Analyse des pathologies

L'analyse des dysfonctionnements observés sur le site se divise en deux volets : les pathologies affectant les espaces bâtis et celles concernant les espaces non bâtis.

2.1. Les espaces bâtis

Dans cette partie, nous allons analyser les différents problèmes et dysfonctionnements constatés sur les bâtiments lors de la visite sur site. Ces observations nous permettent de mieux comprendre l'état général du bâti et les besoins prioritaires en matière de réhabilitation.

2.1.1. Installation anarchique d'éléments techniques

En regardant les façades, on observe un empilement désordonné d'éléments techniques comme les câbles, paraboles et climatiseurs. Plantés sans coordination et sans règles définies, ces dispositifs brisent l'unité visuelle des immeubles et dégradent beaucoup l'esthétique des façades. Ce désordre produit un vrai brouillage visuel, aggravant la perception de la négligence et portant atteinte à la qualité perçue de l'environnement bâti.



Figure 48 : Façade d'un bâtiment collectif présentant une installation anarchique d'éléments techniques

Source : Auteur, 2025

2.1.2. Transformation des espaces par les usagers

En observant les façades, on remarque plusieurs transformations faites directement par les habitants. Il s'agit souvent de changements de matériaux ou de revêtements, mais aussi de fermetures de loggias ou de balcons. Ces modifications individuelles, réalisées sans cohérence d'ensemble, viennent casser la logique architecturale d'origine. Elles créent un déséquilibre dans l'harmonie de la façade et participent à une perturbation visuelle de plus en plus marquée.

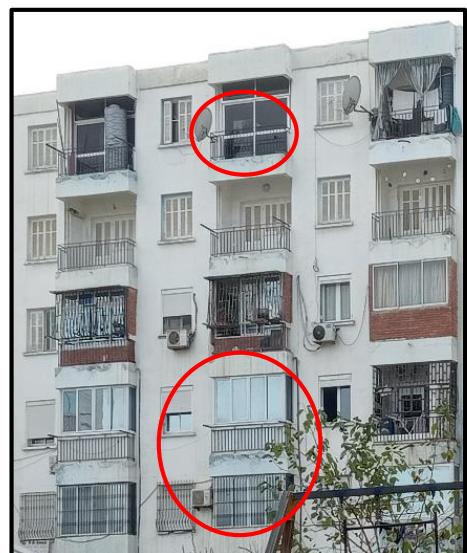


Figure 49 : Façade transformé par les usagers

Source : Auteur, 2025

2.1.3. Dégradation de la peinture et des revêtements

On observe sur plusieurs façades des signes évidents de dégradation, notamment de la peinture écaillée et des efflorescences liées à l'humidité. Ces altérations traduisent non seulement un manque d'entretien, mais elles ont aussi un impact direct sur la qualité de vie des habitants. Dans certains cas, l'humidité persistante peut même entraîner des problèmes de santé chez les usagers, en particulier dans les logements mal ventilés ou exposés.



Figure 50 : Dégradation des façades

Source : Auteur, 2025

2.1.4. Fissures en façade

On peut observer, sur certaines façades, l'apparition de fissures plus ou moins visibles. Celles-ci sont souvent liées à la qualité des matériaux utilisés à l'époque de la construction, mais aussi à l'absence d'un entretien régulier. Avec le temps, ces fissures peuvent s'aggraver et affecter l'état général du bâtiment, voire sa sécurité si elles ne sont pas traitées.



Figure 51 : Fissures en façade

Source : Auteur, 2025

2.1.5. Réseaux vieillissants des CES

L'observation du site révèle plusieurs problèmes liés aux réseaux techniques qui affectent la qualité de vie des habitants. Au niveau de l'assainissement, l'eau a du mal à s'évacuer correctement à cause de regards bouchés et mal entretenus, ce qui provoque des flaques d'eau stagnante. Côté électricité, les câbles sont posés de manière désordonnée, sans vraie protection, ce qui peut être dangereux et ne respecte pas les normes de sécurité. Les climatiseurs sont installés un peu n'importe comment, et l'eau qu'ils rejettent coule directement sur le sol, ce qui aggrave l'humidité au pied des murs. Il manque aussi des systèmes pour récupérer les eaux de pluie, ce qui fait que l'eau ruisselle le long des façades et laisse des traces d'humidité. Enfin, la présence de déchets autour des évacuations montre un manque d'entretien général, ce qui donne une image d'abandon et nuit à l'hygiène du lieu. Tous ces éléments montrent que les réseaux ne sont pas bien gérés et qu'il devient urgent d'intervenir pour améliorer les conditions de vie dans ce cadre collectif.



Figure 52 : Réseaux vieillissants des CES

Source : Auteur, 2025

2.2. Les espaces non bâties

Dans la deuxième partie, nous allons nous intéresser aux problèmes et dysfonctionnements liés aux espaces extérieurs, tels qu'ils ont été relevés lors de l'état des lieux. Cette analyse nous aidera à mieux cerner les manques en matière d'aménagement et d'entretien

2.2.1. Végétation sauvage

Pendant la visite sur le site, on a remarqué que des herbes et plantes sauvages poussent un peu partout, surtout autour des pieds des bâtiments. Ce genre de végétation apparaît souvent quand il n'y a pas d'entretien régulier. En plus de donner une image négligée au lieu, cela peut aussi garder l'humidité et abîmer peu à peu les bases des constructions.



Figure 53 : Végétation sauvage sur les murs des bâtiments

Source : Auteur, 2025

2.2.2. Abandon des espaces extérieurs

En visitant le site, on remarque que presque tous les espaces extérieurs sont laissés à l'abandon. Ils ne sont pas utilisés ni entretenus. Il y a de la végétation sauvage un peu partout, des aires de jeux cassées ou oubliées, et beaucoup de déchets qui traînent. Tout cela crée un sentiment d'insécurité, abîme encore plus le cadre de vie, et donne une mauvaise image du quartier dans la ville.



Figure 54 : Des espaces extérieurs abandonnés

Source : Auteur, 2025

2.2.3. Mauvaise articulation entre les bâtiments et les cheminements

On remarque que l'accès à certains bâtiments pose problème. Il se fait souvent par des allées piétonnes non aménagées, tracées de manière désordonnée à travers des espaces extérieurs laissés à l'abandon. Cela rend les déplacements peu confortables et donne un sentiment d'insécurité, surtout dans les zones mal entretenues. Cette situation crée aussi des tensions sociales et contribue à détériorer l'image du quartier dans la ville.



Figure 55 : Des allées piétonnes anarchiques

Source : Auteur, 2025

3. Tableau récapitulatif des pathologies observées sur le site

Le tableau ci-dessous résume de manière synthétique les principales pathologies observées sur le site.

Tableau 4: tableau récapitulatif des pathologies observées sur le site

Catégorie	Type de pathologie	Description	Conséquences
Espaces bâtis	1. Installation anarchique d'éléments techniques (voir figure 48)	Empilement désordonné de câbles, paraboles, climatiseurs.	Rupture de l'unité visuelle, dégradation esthétique, perception de négligence.
	2. Transformations individuelles par les usagers (voir figure 49)	Fermetures de balcons, changements de matériaux sans cohérence.	Perturbation de l'harmonie architecturale, déséquilibre visuel.
	3. Dégradation des revêtements (voir figure 50)	Peinture écaillée, efflorescences liées à l'humidité.	Impact sur le confort et la santé, reflet d'un manque d'entretien.
	4. Fissures en façade (voir figure 51)	Fissures visibles liées aux matériaux anciens et à l'absence d'entretien.	Risque de détérioration structurelle, problème potentiel de sécurité.
	5. Réseaux vieillissants des CES (voir figure 52)	Mauvais état des réseaux (eau, électricité, eaux pluviales), évacuations bouchées.	Inconfort, insalubrité, insécurité, image dégradée du cadre bâti.
Espaces non bâtis	6. Végétation sauvage (voir figure 53)	Herbes et plantes envahissantes autour des bâtiments.	Image négligée, rétention d'humidité, détérioration des fondations.
	7. Abandon des espaces extérieurs (voir figure 54)	Aires de jeux cassées, déchets, espaces inutilisés.	Sentiment d'abandon, insécurité, détérioration du cadre de vie.
	8. Mauvaise articulation cheminements/bâtiments (voir figure 55)	Allées désordonnées et non aménagées, accès inconfortables.	Mobilité difficile, insécurité, isolement, image négative du quartier.

Conclusion

À travers cette analyse des différentes pathologies qui affectent le site, il apparaît clairement que les ensembles d'habitat rencontrent de nombreux dysfonctionnements, tant au niveau du bâti que des espaces extérieurs. Ces problèmes ont un impact direct sur la qualité de vie des habitants. Cette situation reflète surtout l'absence de gestion en copropriété et le non-respect des règles en vigueur. Chacun intervient comme il le souhaite, sans coordination, ce qui renforce l'aspect anarchique des lieux. Il s'agit là d'un véritable défi que l'État et les collectivités doivent relever, afin de mettre en place une gestion efficace et durable, et ainsi améliorer les conditions de vie dans les ensembles collectifs.

Chapitre 3 :

Discussions de résultats et

recommandations



Introduction

Dans ce chapitre, nous présentons les résultats issus de l'analyse spatiale et de l'enquête réalisée auprès des habitants, afin d'en tirer des enseignements concrets pour orienter la requalification du site. La discussion de ces données, en lien avec les analyses menées dans les chapitres précédents, permet de faire ressortir les principaux enjeux liés à l'organisation urbaine, à la qualité architecturale et à l'usage des espaces collectifs. À partir de ces constats, des pistes de recommandations sont proposées, dans l'objectif de valoriser les atouts du site, de corriger ses faiblesses, et d'améliorer durablement le cadre de vie des habitants.

1- L'analyse spatiale

Cette section débute par une présentation de la méthode d'analyse spatiale, suivie de l'interprétation des résultats de la carte axiale, puis de ceux de l'analyse VGA.

1-1- Présentation de la méthode d'analyse spatiale

Dans le cadre de l'analyse spatiale du site étudié, la méthode de la syntaxe spatiale, élaborée par Bill Hillier et Julienne Hanson dans les années 1980, a été utilisée. Cette approche permet d'étudier l'organisation des espaces urbains à partir des relations structurelles entre les différentes composantes du réseau viaire et les potentialités de perception des espaces ouverts.

Deux outils complémentaires ont été utilisés :

- **La carte axiale**, qui représente les lignes de déplacement potentielles au sein du tissu urbain, en reliant les espaces accessibles par des segments les plus longs et les plus directs possibles.
- **L'analyse du graphe de visibilité (VGA)**, qui examine la manière dont les usagers perçoivent et se repèrent dans les espaces publics, à partir des champs visuels accessibles.

Trois indicateurs principaux ont structuré l'analyse :

- **La connectivité**, qui mesure le nombre de connexions directes qu'un segment entretient avec les autres.
- **L'intégration**, qui évalue le niveau d'accessibilité globale d'un espace dans l'ensemble du réseau.
- **L'intelligibilité**, qui met en relation la connectivité locale avec l'intégration globale, et permet ainsi d'apprécier dans quelle mesure la lecture immédiate d'un espace reflète sa place dans l'ensemble du système viaire.

- La **lisibilité spatiale**, issue de la VGA, qui rend compte de la facilité avec laquelle un usager peut comprendre l'espace et s'y orienter.

Cette approche permet de croiser les logiques **fonctionnelles** du réseau (déplacements, accessibilité) avec les logiques **perceptives** (visibilité, orientation), offrant ainsi une lecture enrichie des qualités et des dysfonctionnements de la structure urbaine.

1-2- Analyse de la carte axiale

Afin de comprendre la structure fonctionnelle du site, une analyse axiale a été réalisée. Cette analyse porte sur deux indicateurs fondamentaux : la connectivité et l'intégration.

1.2.1. Analyse de la connectivité

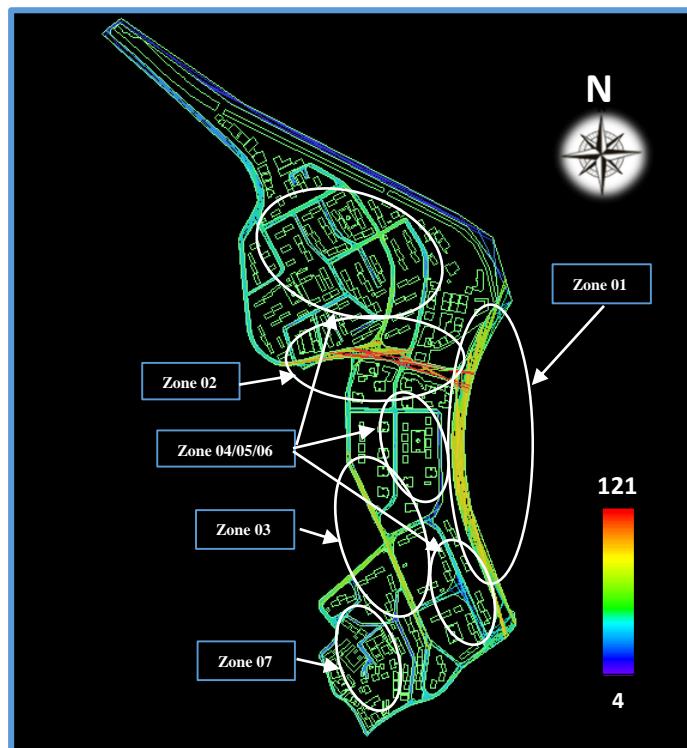


Figure 56 : Résultats de l'analyse de la connectivité du fragment étudié

Source : logiciel de simulation DepthmapX traité par (Auteur, 2025).

➤ Interprétation des résultats :

À partir de la simulation de la carte de connectivité, le fragment urbain étudié a été subdivisé en sept zones distinctes, révélant des niveaux variés de connexion au réseau viaire :

- **Zones 01 et 02** : Identifiées en rouge et jaune, ces zones présentent les niveaux de connectivité les plus élevés. Elles sont structurées autour de deux axes majeurs :

- Le boulevard Krim Belkacem, situé à la lisière est du site, orienté nord-sud, joue un rôle structurant en connectant le site au reste de la ville.
- Le boulevard Frères Kabla, qui traverse le site, constitue l'axe principal de structuration interne.

Ces deux boulevards concentrent l'essentiel des flux de déplacement et accueillent de nombreuses activités commerciales et de services en rez-de-chaussée, renforçant leur rôle de pôles majeurs dans l'organisation spatiale.

- **Zone 03 :** Représentée en jaune et vert, elle bénéficie également d'un bon niveau de connectivité, grâce à sa liaison directe avec le boulevard traversant. Cette accessibilité favorise l'implantation d'activités commerciales et d'un équipement éducatif (école primaire), faisant de cette zone un secteur de sous-structuration du quartier.
- **Zones 04, 05 et 06 :** Marquées par des tons vert et bleu ciel, ces zones présentent une connectivité plus faible, caractéristique d'un réseau résidentiel local. Leur configuration plus calme et moins traversant en fait des espaces adaptés à l'habitat, avec une certaine préservation de l'intimité et de la tranquillité.
- **Zone 07 :** Située au sud-ouest du site et affichant des valeurs en bleu, elle se distingue par une connectivité relativement réduite, traduisant une accessibilité locale limitée. Toutefois, l'absence d'isolement marqué est à noter : seules quelques impasses ponctuelles sont présentes, sans compromettre la continuité générale du réseau.

Dans l'ensemble, l'organisation spatiale du site repose sur une structure hiérarchisée et fonctionnelle, dominée par deux axes fortement connectés. Les ramifications secondaires, bien que plus calmes, assurent une bonne desserte résidentielle. L'ensemble forme une trame cohérente, équilibrée entre intensité urbaine et qualité de vie, avec des zones périphériques où quelques améliorations pourraient être envisagées pour renforcer la connectivité locale.



1.2.2. Analyse de l'intégration

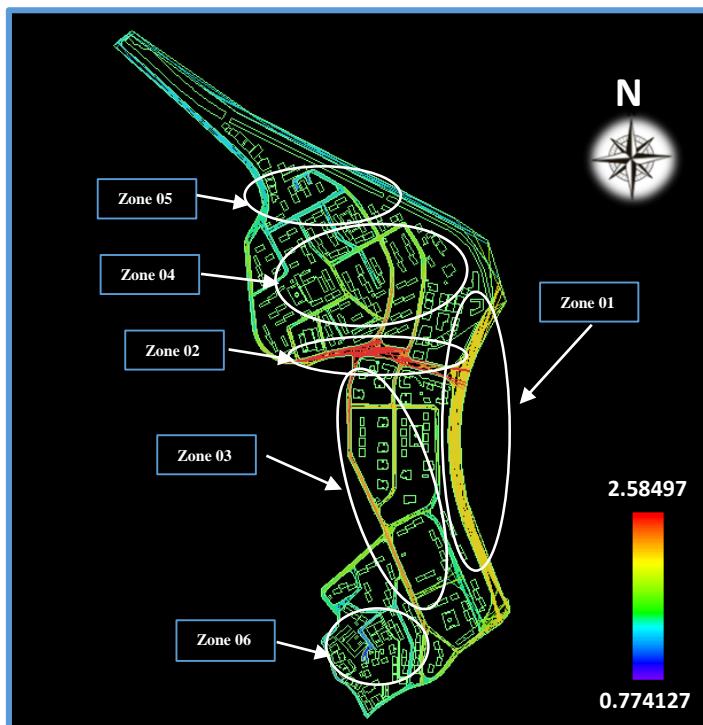


Figure 57 : Résultats de l'analyse de l'intégration spatiale du fragment étudié

Source : logiciel de simulation DepthmapX traité par (Auteur, 2025).

➤ Interprétation des résultats :

L'analyse de l'intégration spatiale met en lumière une hiérarchisation claire du réseau viaire, révélant des axes fortement structurants et d'autres plus en retrait. À partir des résultats de simulation, le fragment étudié a été subdivisé en six zones distinctes, présentant des niveaux d'intégration variés :

- **Zones 01 et 02 :** Ces secteurs, en rouge et orange, concentrent les valeurs d'intégration les plus élevées. Deux boulevards majeurs s'y distinguent :
 - Le boulevard Krim Belkacem, en bordure est du site, présente une intégration très forte. Il constitue un axe principal de liaison avec le reste de la ville, concentrant d'importants flux de circulation ainsi que des activités commerciales en rez-de-chaussée.
 - Le boulevard Frères Kabla, traversant le site, joue un rôle fondamental en tant qu'axe de structuration interne. Il dessert plusieurs pôles d'intérêt urbain (commerces, équipements), renforçant ainsi sa centralité fonctionnelle.



- **Zones 03 et 04 :** Marquées par des tons orange et vert, ces zones comprennent des axes secondaires bien intégrés, connectés directement aux boulevards principaux. Ces voies assurent une perméabilité efficace entre les quartiers d'habitat collectif et les axes structurants, facilitant la circulation et la lisibilité du tissu urbain.
- **Zones 05 et 06 :** Localisées au nord-ouest et sud-ouest du site, ces zones affichent des valeurs d'intégration faibles (en bleu). Elles correspondent principalement à des quartiers d'habitat individuel, organisés autour de voies de desserte locale souvent en impasse. Leur éloignement des axes majeurs et leur faible ouverture sur le reste du réseau expliquent cette moindre intégration.

Dans l'ensemble, la carte d'intégration révèle une organisation spatiale globalement cohérente, où les axes les plus intégrés coïncident avec les secteurs d'activités et de services, assurant une bonne accessibilité à l'échelle du site. En revanche, les zones périphériques, notamment au nord-ouest et au sud-ouest, souffrent d'un manque d'intégration. Ces secteurs gagneraient à être mieux connectés au réseau structurant, afin d'améliorer leur accessibilité et renforcer la cohésion urbaine du fragment étudié.

1.2.3. Intelligibilité

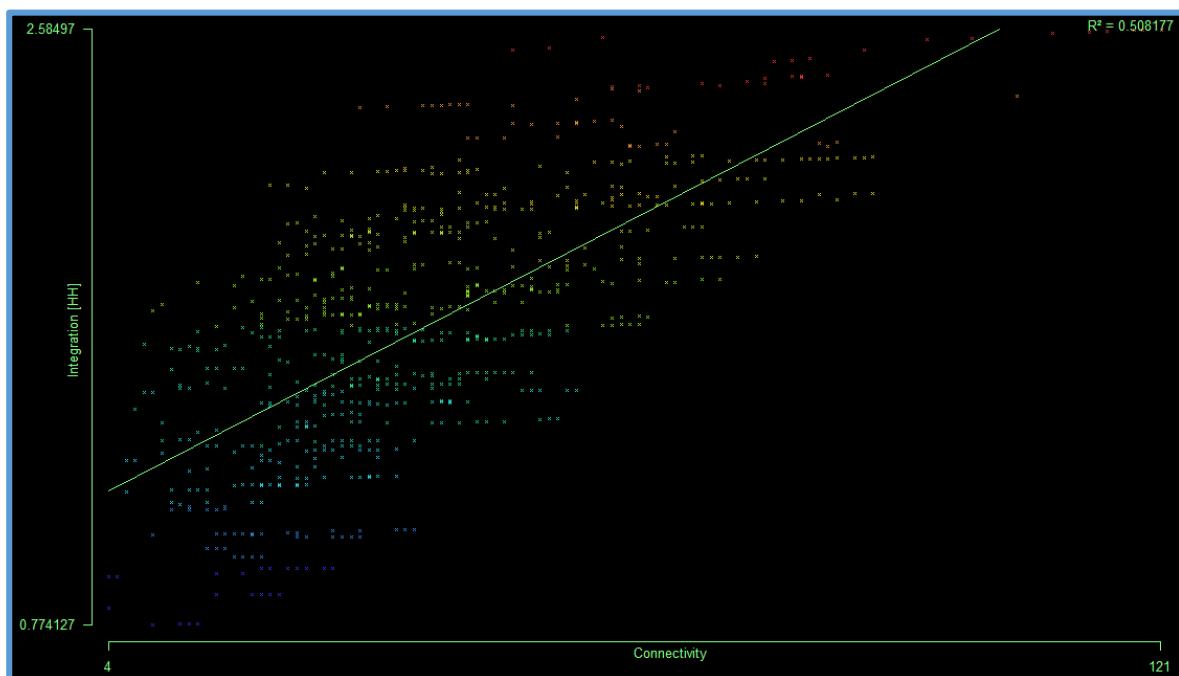


Figure 58 : Graphe de l'intelligibilité globale du fragment étudié

Source : logiciel de simulation DepthmapX traité par (Auteur, 2025).



➤ Interprétation des résultats :

Le graphique d'intelligibilité, qui met en relation connectivité (x) et intégration (y), affiche une tendance globalement ascendante, indiquant une corrélation positive entre les deux indicateurs. Cela signifie que :

- Les voies les plus connectées sont aussi celles qui sont les mieux intégrées, notamment les boulevards structurant le site.
- La majorité des segments (en jaune et vert) se distribuent autour de la diagonale, traduisant une bonne lisibilité du système viaire, où l'usager peut anticiper les itinéraires à suivre.
- Les segments bleus en bas à gauche du graphique correspondent aux zones à la fois peu connectées et faiblement intégrées (zones 05, 06, 07), signalant des poches de moindre accessibilité.

En somme, l'articulation entre connectivité et intégration montre une structure urbaine lisible et intelligible, construite autour de deux grands axes fortement hiérarchisés. Les zones résidentielles périphériques sont logiquement en retrait, mais non déconnectées. Les faibles zones d'intelligibilité localisées au nord-ouest et sud-ouest constituent des points à améliorer pour renforcer la continuité spatiale du site.

1-3- Analyse de la lisibilité spatiale (VGA)

En complément de l'analyse axiale, une étude de la lisibilité spatiale a été menée à travers une analyse VGA (Visibility Graph Analysis).

Cette approche vise à évaluer la qualité de perception et de compréhension des espaces ouverts, en lien direct avec la configuration du bâti.

La VGA est effectué exclusivement avec superposition du bâti, car elle repose sur l'analyse des relations visuelles dans l'espace urbain existant.

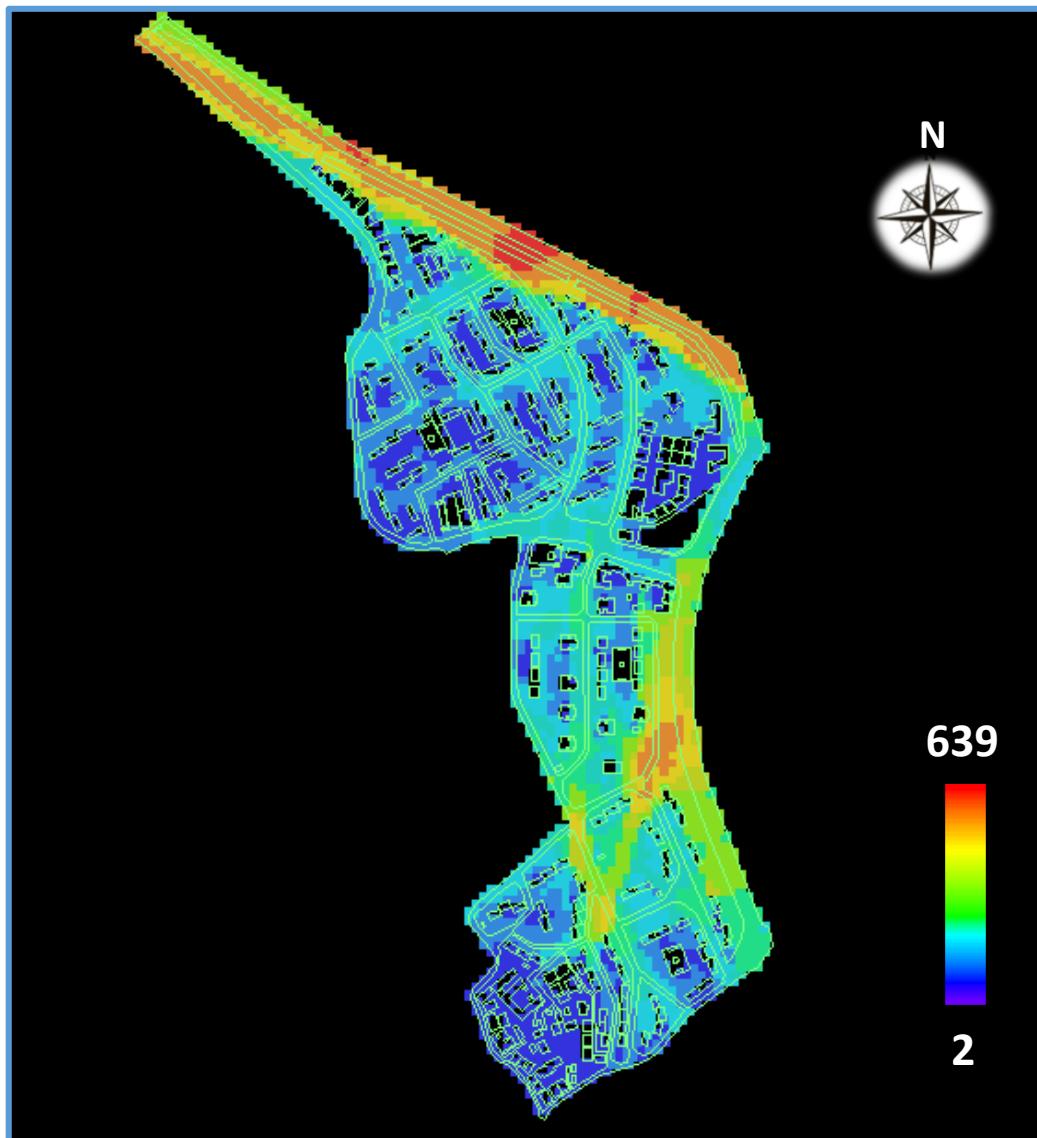


Figure 59 : Résultats de l'analyse VGA du fragment étudié

Source : logiciel de simulation DepthmapX traité par (Auteur, 2025).

➤ **Interprétation des résultats :**

L'analyse de la visibilité spatiale du site révèle une organisation contrastée, où certaines zones offrent une bonne lisibilité, tandis que d'autres présentent une structure visuelle plus chaotique.

Deux secteurs ressortent clairement comme hautement lisibles :

- La frange nord du site, longeant l'oued, fonctionne comme une limite naturelle bien perçue, offrant une continuité visuelle forte qui structure les perceptions et facilite l'orientation.
- Les abords du boulevard Krim Belkacem, en bordure est, présentent également une visibilité importante grâce à la largeur de la voie, à la régularité de l'alignement bâti et à la présence d'activités commerciales en rez-de-chaussée, jouant ainsi un rôle de repère spatial.

En revanche, le reste du tissu urbain, notamment au cœur du site, se caractérise par une lisibilité chaotique. Les quartiers résidentiels sont marqués par un réseau viaire morcelé, des perspectives visuelles limitées et des espaces enclavés. Cette fragmentation visuelle engendre une orientation difficile et renforce l'isolement de certaines poches urbaines internes, où l'on observe une discontinuité dans la perception de l'espace public.

Cette configuration visuelle chaotique reflète une faiblesse dans la continuité perceptive du site, qui mérite d'être prise en compte dans une démarche de requalification visant à améliorer la lisibilité globale et la qualité des ambiances urbaines.

1.4. Synthèse

L'analyse spatiale menée à travers la carte axiale et la visibilité (VGA) met en lumière les qualités et les faiblesses structurelles du site étudié. La configuration urbaine repose sur une trame hiérarchisée, articulée autour de deux axes principaux fortement connectés et intégrés, qui assurent une bonne accessibilité aux pôles d'activités et de services. Cette organisation centrale confère au site une intelligibilité satisfaisante, permettant une lecture claire de la structure urbaine, notamment dans les zones centrales.

Cependant, cette cohérence spatiale s'estompe en périphérie, notamment au nord-ouest et au sud-ouest, où l'on observe une faible intégration, une connectivité réduite et une lisibilité altérée. Ces zones souffrent d'un isolement relatif, autant dans leur articulation fonctionnelle que dans leur perception visuelle. L'analyse VGA révèle en particulier une fragmentation du tissu urbain résidentiel, caractérisée par des perspectives limitées et des espaces enclavés, nuisant à l'orientation et à la continuité perceptive.

Ainsi, bien que la structure générale du site présente un potentiel de lisibilité et d'accessibilité, certaines poches urbaines nécessitent une requalification ciblée afin de renforcer la cohésion spatiale, améliorer la perception de l'espace public et favoriser une meilleure continuité urbaine et sociale à l'échelle du quartier.



2. Enquête par questionnaire

Dans le cadre de la requalification de l'habitat collectif, l'implication des habitants constitue un levier fondamental pour assurer la cohérence des interventions avec les réalités vécues. C'est dans cette optique que nous avons mené une enquête par questionnaire auprès des résidents du site étudié. Cette démarche vise à mieux comprendre leurs perceptions, attentes et priorités en matière d'amélioration du cadre de vie.

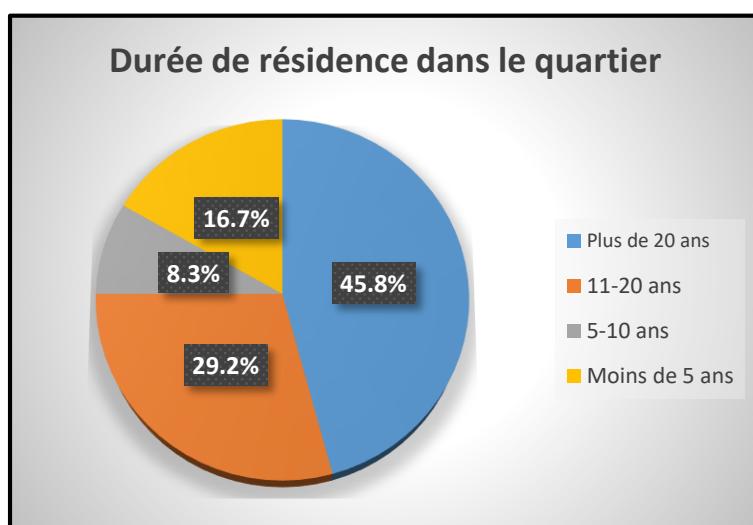
2.1. Détermination de l'échantillon

Afin de garantir la faisabilité de l'enquête tout en assurant la représentativité des réponses, le choix a été fait de concentrer l'étude sur un îlot spécifique du site, déjà retenu pour l'analyse des pathologies du bâti. Cet îlot a été considéré comme un échantillon pertinent, car il reflète de manière fidèle les caractéristiques morphologiques, architecturales et sociales de l'ensemble de la cité. Pour déterminer la taille de l'échantillon, un recensement des logements de cet îlot a été effectué, aboutissant à un total de 240 unités d'habitation. Conformément aux pratiques courantes en matière d'enquête sociologique à l'échelle locale, nous avons retenu un taux d'échantillonnage de 10 %, ce qui correspond à 24 habitants à interroger. Ce choix permet d'obtenir une diversité d'avis tout en maintenant une charge de travail raisonnable pour l'analyse des questionnaires.

2.2. Interprétation des résultats

L'habitat et le cadre de vie

1



➤ Résultats

- **Plus de 20 ans :** 45,8 %
- **11-20 ans :** 29,2 %
- **Moins de 5 ans :** 16,7 %
- **5-10 ans :** 8,3 %

Figure 60 : La durée de résidence dans le quartier

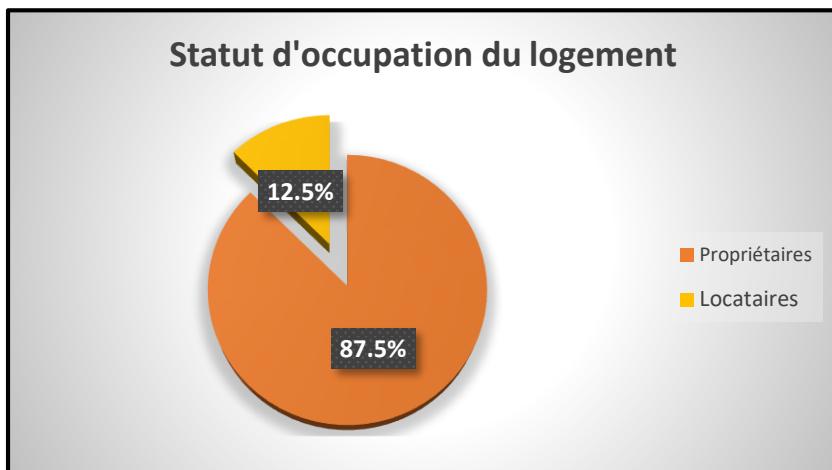
Source : Auteur, 2025



➤ Interprétation

La majorité des personnes interrogées (environ 75 %) vivent dans le quartier depuis plus de 10 ans, dont près de la moitié depuis plus de 20 ans. Cela révèle une population résidente ancienne et fidèle, souvent bien ancrée dans le tissu social du quartier.

Les nouveaux arrivants (moins de 5 ans) représentent une minorité (16,7 %) et sont généralement des locataires récents ou des acquéreurs ayant repris des logements existants. Cela indique un tournant générationnel progressif, mais encore marginal.



2

➤ Résultats

- **Propriétaires** : 87,5 %
- **Locataires** : 12,5 %

Figure 61 : Le statut d'occupation du logement

Source : Auteur, 2025

➤ Interprétation

Une très large majorité des personnes interrogées sont propriétaires de leur logement. Cela confirme une stabilité résidentielle forte et un ancrage durable dans le quartier, cohérent avec les réponses de la question précédente.

Le faible nombre de locataires (12,5 %) indique une faible mobilité résidentielle dans cette partie du site. Ce contexte est favorable à une implication citoyenne durable dans les démarches de requalification, car les habitants se sentent davantage concernés par l'avenir du quartier.



3



Figure 62 : Les problèmes d'humidité et isolation

Source : Auteur, 2025

➤ Résultats

- **Oui** : 83,3 %
- **Non** : 16,7 %

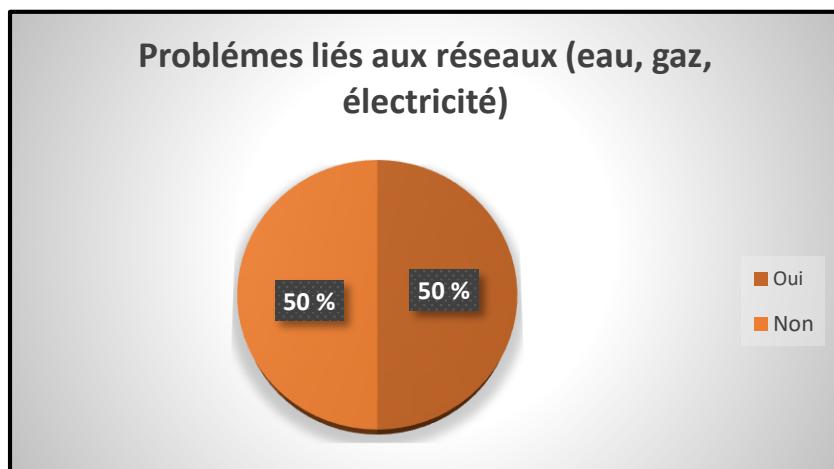
➤ Interprétation

Une grande majorité des habitants déclarent souffrir de problèmes d'humidité ou d'isolation, ce qui souligne une carence importante dans la qualité du bâti.

Les problèmes signalés concernent :

- L'humidité : principalement ressentie au rez-de-chaussée et dans les pièces humides (salles de bains, cuisines), notamment en période de pluie ou de froid.
- L'isolation phonique : jugée insuffisante, certains habitants affirment entendre distinctement ce qui se passe d'une pièce à l'autre, ce qui nuit au confort de vie.

Ce constat met en évidence la nécessité d'une intervention urgente sur l'enveloppe du bâtiment, en particulier pour améliorer l'étanchéité et renforcer l'isolation thermique et acoustique.



4

➤ Résultats

- **Oui** : 50 %
- **Non** : 50 %

Figure 63 : Les problèmes liés aux réseaux

Source : Auteur, 2025



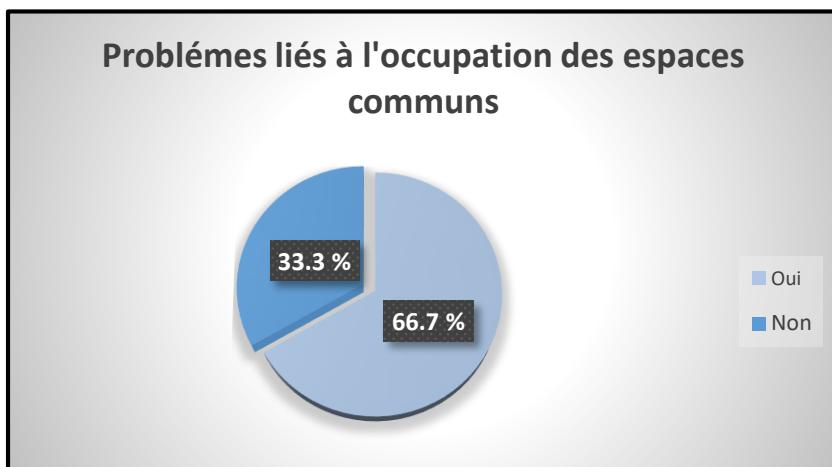
➤ Interprétation

Les réponses sont partagées à parts égales, ce qui indique que les problèmes de réseaux ne sont pas systématiques mais bien présents et significatifs pour une moitié des habitants.

Les défaillances les plus signalées concernent :

- L'eau et l'assainissement : avec des interruptions ou dysfonctionnements ponctuels
- L'électricité : surtout dans les cages d'escalier, ce qui peut impacter la sécurité et la qualité de vie.

Ce retour met en lumière la nécessité d'une vérification technique des infrastructures collectives et d'un entretien régulier, notamment dans les parties communes.



5

➤ Résultats

- **Oui** : 66.7 %
- **Non** : 33.3 %

Figure 64 : Les problèmes liés à l'occupation des espaces communs

Source : Auteur, 2025

➤ Interprétation

Les deux tiers des personnes interrogées déclarent rencontrer des problèmes liés à l'utilisation des parties communes, ce qui révèle un dysfonctionnement important dans la gestion collective du cadre de vie.

Les problèmes les plus fréquemment évoqués sont :

- Occupation abusive des entrées de blocs, notamment pour garer des motos, nuisant à la circulation et à la sécurité.



- Accumulation de déchets ou de poubelles dans les cages d'escalier, provoquant des nuisances olfactives et une dégradation de l'hygiène.
- Utilisation des escaliers ou halls comme zones de stockage, souvent pour des meubles usés ou objets encombrants.

Ces témoignages soulignent une absence de contrôle ou de règlement clair concernant les espaces collectifs, et traduisent un manque de civisme chez certains habitants. Cela justifie la mise en place de règles d'usage, de campagnes de sensibilisation, voire de réaménagements pour dissuader les comportements inappropriés.

6

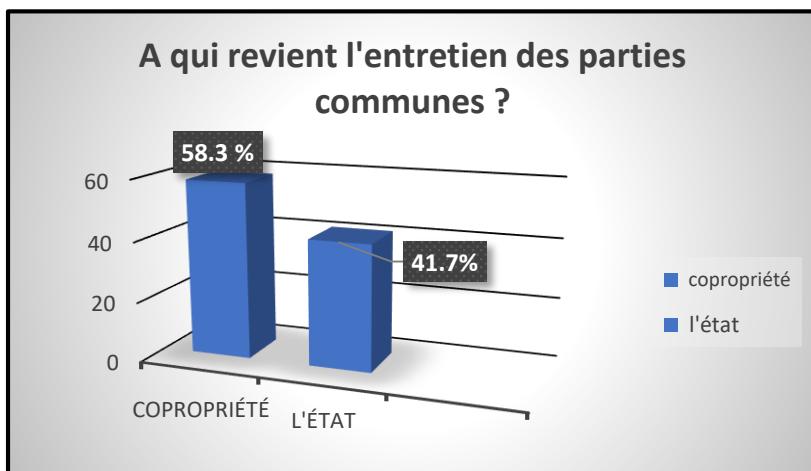


Figure 65 : La prise en charge de l'entretien des parties communes

Source : Auteur, 2025

➤ Résultats

- **41,7 %** des habitants pensent que l'entretien des parties communes revient à l'État.
- **58,3 %** estiment que cela relève des propriétaires, via une de copropriété gestion structurée avec des règles communes et des cotisations égales.

➤ Interprétation

Les réponses montrent une divergence de perception des responsabilités.

- D'un côté, une partie des habitants attend une prise en charge par les autorités publiques (probablement liée à une expérience de logements sociaux ou d'immeubles gérés par l'État).
- De l'autre côté, certains souhaitent reprendre la responsabilité via une structure de copropriété, mais avec une gestion rigoureuse, des droits équitables et des devoirs partagés.

Cette seconde vision montre un besoin d'organisation locale, de transparence financière et de respect mutuel des règles communes.

➤ Résultats

- **100 %** des répondants ont répondu **non**.

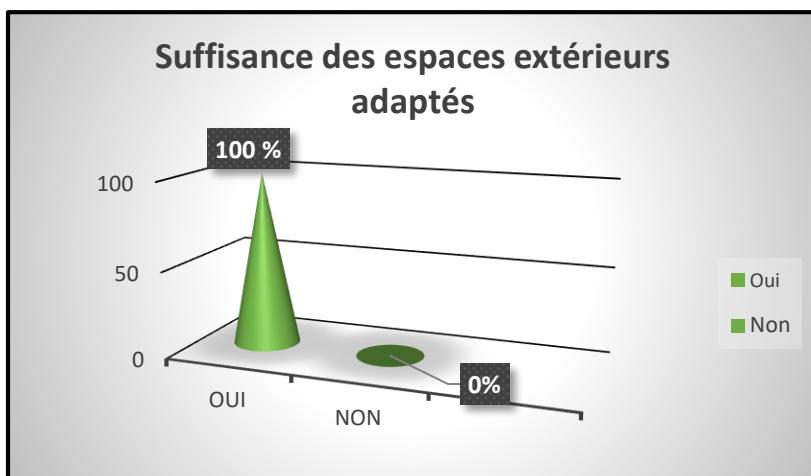


Figure 66 : La satisfaction concernant les espaces extérieurs adaptés

Source : Auteur, 2025

➤ Interprétation

Le constat est unanime : aucun des habitants interrogés ne juge les espaces extérieurs actuels adaptés.

Les manques relevés concernent :

- L'absence d'aires de jeux pour les enfants, ce qui limite leurs possibilités de loisirs en plein air,
- Le déficit d'espaces de détente ou de repos pour les adultes et les personnes âgées.
- Le manque d'espaces verts bien aménagés, ce qui réduit la qualité paysagère et le confort thermique du quartier.

Ce retour met en évidence un besoin urgent de requalifier les abords des bâtiments, avec une programmation claire et inclusive des espaces extérieurs, favorisant :

- La mixité intergénérationnelle,
- Le bien-être quotidien,
- Et la convivialité entre voisins.

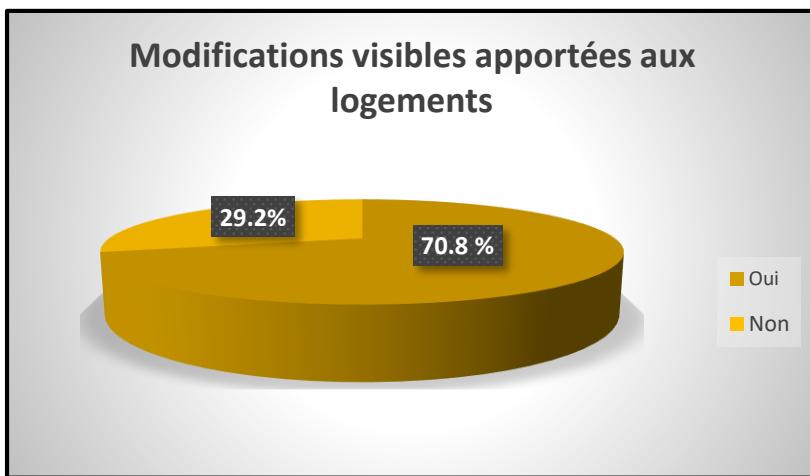


Figure 67 : Les modifications apportées aux logements

Source : Auteur, 2025

➤ Résultats

- **Oui** : 17 personnes (70,8 %)
- **Non** : 7 personnes (29,2 %)

➤ Interprétation

La majorité des répondants confirment l'existence de modifications visibles sur les logements, principalement sur les façades extérieures. Ces transformations prennent plusieurs formes :

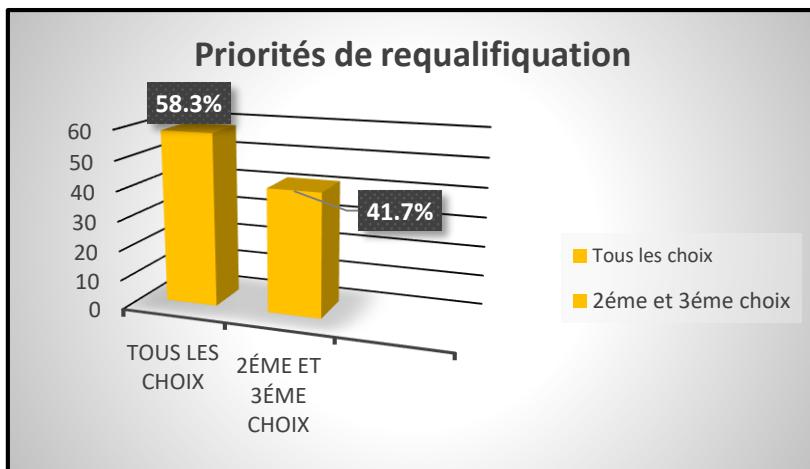
- Fermeture de balcons et loggias : motivée par le besoin de gagner de l'espace intérieur dans des logements devenus exiguës.
- Modifications liées à la sécurité : certains habitants cherchent à sécuriser les ouvertures extérieures.
- Changements de matériaux ou de revêtements : dans le but d'améliorer l'isolation thermique et l'étanchéité, souvent avec des matériaux disparates non harmonisés avec l'ensemble architectural.

Ces interventions individuelles traduisent une réponse spontanée aux insuffisances de l'habitat (espace, confort thermique, sécurité), mais elles nuisent à l'unité architecturale des façades, ce qui accentue la dégradation visuelle de l'ensemble urbain.

Cela souligne la nécessité d'une stratégie encadrée de réhabilitation des façades, à la fois technique et esthétique, en intégrant les besoins exprimés par les habitants.



La requalification du quartier



1

Figure 68 : Les propriétés de requalification

Source : Auteur, 2025

➤ Résultats

- **10 personnes (41,7 %)** : priorisent la réhabilitation des parties communes et le réaménagement des espaces extérieurs.
- **14 personnes (58,3 %)** : estiment que toutes les actions proposées sont prioritaires et doivent être prises en charge simultanément.

➤ Interprétation

Les réponses révèlent une attente forte d'une requalification globale et intégrée. Deux tendances se dessinent :

- Un groupe cible en priorité les espaces communs dégradés et le manque d'aménagement extérieur, reflétant des préoccupations concrètes liées au cadre de vie.
- Une majorité considère que toutes les dimensions du quartier doivent être traitées : cela inclut les logements, les abords, les infrastructures collectives et la gestion.

Cette convergence sur la multiplicité des besoins renforce la pertinence d'une intervention multidimensionnelle qui articule :

- Amélioration des conditions de vie (espaces communs, propreté, accessibilité).
- Rénovation des espaces extérieurs (espaces verts, jeux, détente).
- Structuration de la gestion collective.



2

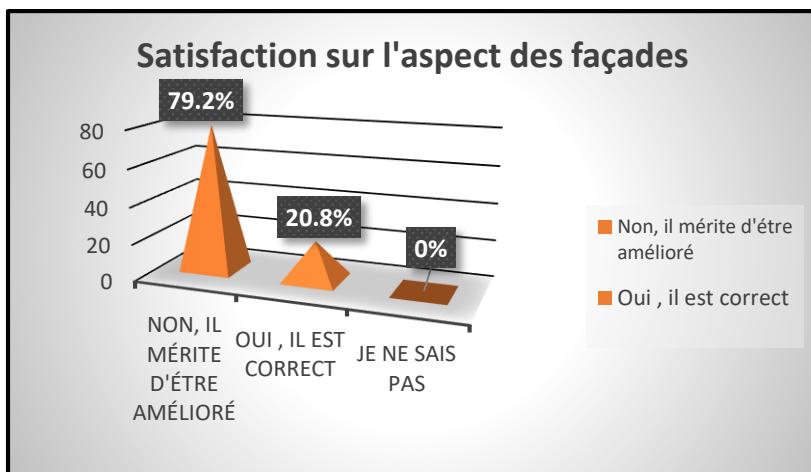


Figure 69 : La satisfaction sur l'aspect des façades

Source : Auteur, 2025

➤ Résultats

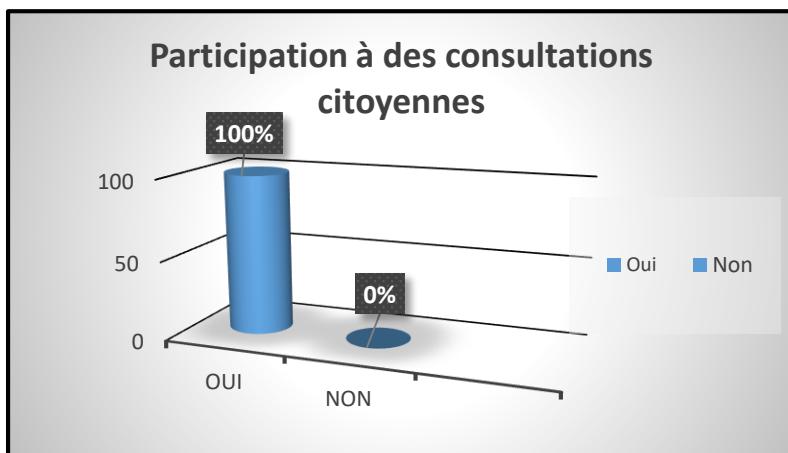
- **Oui** : 5 personnes (20,8 %)
- **Non** : 19 personnes (79,2 %)

➤ Interprétation

Les résultats de cette question révèlent une nette insatisfaction des habitants vis-à-vis de l'aspect actuel des façades : 19 personnes sur 24 jugent qu'il est mal traité, contre seulement 5 qui le trouvent correct.

Cela met en évidence un besoin fort de requalification esthétique du bâti. Les critiques portent probablement sur des problèmes de cohérence architecturale, de dégradation des matériaux, ou encore sur les transformations non maîtrisées comme la fermeture anarchique des balcons ou le changement de revêtements extérieurs.

Ces remarques traduisent une volonté des habitants de retrouver une certaine harmonie visuelle et une meilleure qualité de l'enveloppe architecturale, tant sur le plan esthétique que fonctionnel.



3

➤ Résultats

- **Oui** : 24 personnes (100 %)
- **Non** : 0 personnes (0 %)

Figure 70 : Participation à des consultations citoyennes

Source : Auteur, 2025



➤ Interprétation

L'ensemble des participants se disent prêts à s'investir activement :

- Tous (100 %) souhaitent contribuer par des actions concrètes (travaux ou engagement associatif),
- Une majorité (58,3 %) est aussi disposée à participer par un soutien financier,
- Aucun n'a mentionné de forme d'implication hors des choix proposés.

Ces résultats témoignent d'une forte motivation citoyenne, à condition d'offrir un cadre clair, transparent et collaboratif.

2.3. Synthèse

L'enquête révèle une population majoritairement stable, propriétaire et bien ancrée dans le quartier, avec une forte volonté d'implication dans les démarches de requalification. Les résultats mettent en évidence des carences techniques (humidité, isolation, réseaux), une gestion collective déficiente des espaces communs, un manque criant d'espaces extérieurs adaptés, et des transformations individuelles non encadrées qui nuisent à l'harmonie architecturale. Les habitants expriment une attente claire pour une requalification globale, intégrée et participative, appuyée par un cadre de gestion structuré et équitable.

3. Recommandations

À l'issue de l'analyse approfondie du cas d'étude, mettant en lumière ses potentialités et ses contraintes, et sur la base des résultats issus de l'analyse spatiale ainsi que de l'enquête menée auprès des habitants, il apparaît nécessaire de formuler un ensemble de recommandations. Celles-ci s'articulent autour de trois axes complémentaires : administratif, urbain et architectural, dans le but de guider une requalification cohérente et adaptée du site.

3.1. Sur le plan administratif

D'après les réponses recueillies dans les questionnaires auprès des habitants, ainsi que l'analyse des problèmes observés sur le site, il est apparu que des recommandations sur le plan administratif sont nécessaires. Elles visent à mieux organiser la gestion des logements collectifs, à clarifier les responsabilités et à garantir une requalification durable.

Les résultats montrent une divergence d'opinions : certains habitants attendent une prise en charge par l'État, tandis que d'autres souhaitent gérer eux-mêmes leurs immeubles à travers une structure de copropriété, à condition qu'elle soit bien organisée, équitable et suivie.

De plus, plusieurs problèmes ont été relevés sur le terrain : modification des façades sans autorisation, installation anarchique d'équipements (paraboles, climatiseurs, câbles...), et utilisation inappropriée des espaces communs. Ces situations traduisent un manque de règles claires et de contrôle.

Face à cela, nous proposons les recommandations suivantes :

- **Mettre en place un suivi de la part de l'État**, à travers un appui financier, des aides à la réhabilitation, et un accompagnement technique pour les quartiers d'habitat collectif.
- **Instaurer des règles claires et obligatoires** concernant les transformations sur les bâtiments, la gestion des parties communes, et l'entretien général. En cas de non-respect, des sanctions devront être prévues, comme des amendes ou des taxes supplémentaires.
- **Organiser la gestion des immeubles sous forme de copropriétés**, avec un syndic pour chaque ensemble, chargé d'assurer le bon fonctionnement, la gestion des charges, et le respect des règles communes. Cette gestion devra être encadrée par la commune ou des organismes spécialisés, pour garantir la transparence et l'efficacité.

3.2. Sur le plan urbain

À partir de l'analyse du site et des problématiques relevées, plusieurs interventions sont proposées à l'échelle urbaine afin de valoriser les potentialités du site, corriger ses dysfonctionnements et améliorer la qualité de vie des habitants. Ces recommandations s'inscrivent dans une logique de durabilité, d'intégration urbaine et de cohérence fonctionnelle.

1. Réhabilitation des bâtiments et équipements publics

- Réhabilitation de l'ensemble des immeubles d'habitat collectif existants, en lien avec les recommandations architecturales.
- Réaménagement des équipements publics existants, notamment les établissements scolaires et la mosquée, afin d'améliorer leur accessibilité et leur intégration dans le tissu urbain.
- Rénovation de l'équipement mixte dégradé situé au cœur du site, pour le requalifier en espace polyvalent au service de la population.

3. Aménagement des espaces extérieurs et promotion des mobilités douces

- Réaménagement des trottoirs, des allées piétonnes et des espaces extérieurs afin d'assurer une circulation fluide, agréable et sécurisée pour tous les usagers.



Figure 71 : Les allées piétonnes avant et après proposition

Source : Auteur, 2025 (le après généré à l'aide de promeAI et Chatgpt et Photoshop)

- Mise en place de **cheminements accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR)**, en veillant à l'inclusion de rampes, revêtements adaptés et signalétiques claires.
- Amélioration des percées visuelles entre les îlots bâtis pour renforcer l'ouverture du site sur son environnement.
- Reconfiguration des parkings existants en les transformant en espaces couverts intégrant des panneaux solaires en toiture, contribuant à la production d'énergie renouvelable et à l'amélioration du confort. Un système de sécurité (vidéosurveillance et éclairage intelligent) peut être associé à ces installations.



Figure 72 : Les parkings avant et après proposition

Source : Auteur, 2025 (le après généré à l'aide de promeAI et Chatgpt et Photoshop)

- Création d'une continuité commerciale le long du boulevard Frères Kabla, en réaffectant les rez-de-chaussée des bâtiments aux commerces de proximité, afin de répondre au manque et à la mauvaise répartition des activités commerciales.
- Réaménagement des espaces extérieurs délaissés : aménagement d'aires de jeux pour enfants, d'espaces de détente pour adultes, et de lieux de regroupement pour les personnes âgées.



Figure 73 : Un espace extérieur avant et après proposition

Source : Auteur, 2025 (le après généré à l'aide de promeAI et Chatgpt et Photoshop)

- Mise en valeur de l'oued traversant le site à travers la création de ponts urbains piétons aménagés et l'intégration d'une piste cyclable reliant le boulevard Krim Belkacem à la route de Boukhyama. Des parkings à vélos seront installés à chaque extrémité pour encourager l'usage de ce mode de déplacement. (voir annexe 03).
- Réaménagement et requalification des squares existants afin de les rendre plus attractifs et fonctionnels. (voir annexe 03).



Figure 74 : Squares avant et après proposition

Source : Auteur, 2025 (le après généré à l'aide de promeAI et Chatgpt et Photoshop)

3. Valorisation des friches urbaines

- Réaffectation de la friche située à l'angle des boulevards Krim Belkacem et Frères Kabla en un jardin public accompagné d'un parking, répondant à la forte demande en stationnement dans cette zone à forte activité. (voir annexe 03).

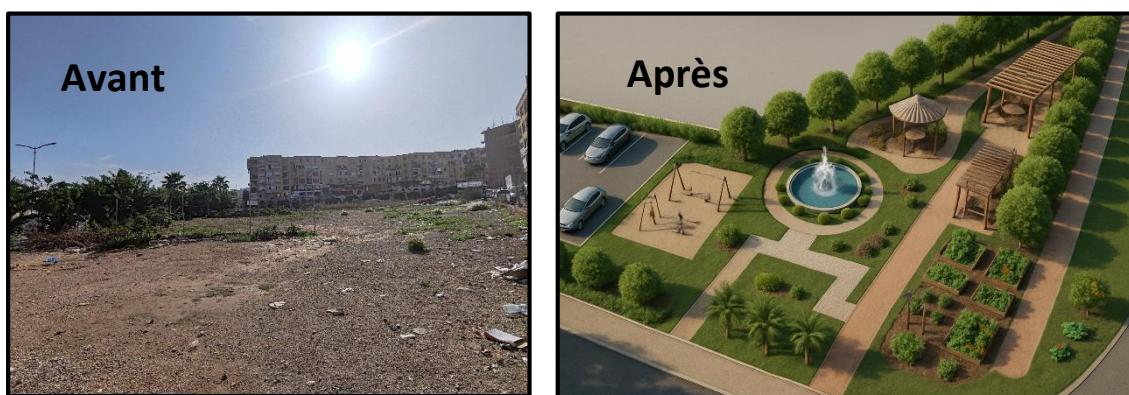


Figure 75 : La friche urbaine avant et après proposition

Source : Auteur, 2025 (le après généré à l'aide de promeAI et Chatgpt et Photoshop)



4. Mobilité et infrastructures

- Mise en place d'une ligne de bus reliant la route de Boukhyama au boulevard Krim Belkacem, afin d'améliorer la desserte du site et de réduire la dépendance à la voiture individuelle.
- Matérialisation des principaux nœuds urbains par des aménagements paysagers ou architecturaux identifiables, servant de repères dans le parcours des usagers.

5. Densification raisonnée

- Création d'un **nouveau quartier d'habitat collectif**, en continuité directe avec le site existant. Il s'agira d'un **modèle contemporain**, bien intégré dans son environnement immédiat, et conçu pour répondre aux besoins actuels des habitants en termes de confort, de services et de durabilité.



Figure 76 : Transformation d'un quartier d'habitat informelle vers un quartier d'habitat collectif moderne

3.3. Sur le plan architecturale : vers une requalification cohérente, durable et maîtrisée de l'habitat collectif

À partir de l'analyse des pathologies repérées sur le site et des retours des habitants recueillis par enquête, des interventions ciblées sont proposées pour rehausser la qualité architecturale des bâtiments collectifs, tout en favorisant le confort, la durabilité et l'unité esthétique. Ces recommandations s'organisent autour des axes suivants :

1. Amélioration de l'isolation thermique et du traitement de l'humidité

- Mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE) pour corriger les ponts thermiques.
- Pose d'un bardage ventilé en panneaux composites (effet bois ou texturé), assurant protection contre l'humidité et durabilité.

2. Réorganisation cohérente des loggias transformées

- Installation d'éléments modulables (aluminium perforé ou verre sablé coulissant) dans un cadre fixe, permettant l'ouverture ou la fermeture selon les besoins.
- Uniformisation des loggias pour préserver l'harmonie de la façade tout en gardant une part d'appropriation maîtrisée.

3. Ravalement et modernisation des façades

- Application d'un enduit minéral autolissant résistant et respirant.
- Ajout de parements ponctuels en bois composite ou en fibrociment pour souligner certains volumes (loggias, angles, entrées).
- Choix de couleurs sobres et naturelles : beige sable, gris clair, ocre.

4. Végétalisation et embellissement architectural

- Création de jardinières intégrées ou de bandes plantées en façade ou au pied des immeubles, avec des essences locales, peu exigeantes et résistantes (ex. : laurier rose, romarin, lavande, pittosporum).
- Intégration du végétal dans le projet pour améliorer le microclimat urbain et l'aspect visuel.

5. Traitement des toitures et équipements techniques

- Renforcement de l'étanchéité des toitures avec revêtement bitumineux ou membrane synthétique.
- Possibilité d'installer une toiture végétalisée extensive ou des panneaux solaires si la structure le permet.

6. Rationalisation des installations techniques

- Installation d'une antenne numérique collective centralisée en toiture.
- Retrait progressif des paraboles individuelles ou regroupement dans des coffrages techniques intégrés à la façade, pour limiter l'impact visuel.



Figure 77 : Façade avant et après proposition

Source : Auteur, 2025 (le après généré à l'aide de promeAI et Chatgpt et Photoshop)

Conclusion

L’analyse des données spatiales et des réponses des habitants a permis de mieux comprendre les points forts et les problèmes du site. Malgré un certain potentiel, le quartier présente plusieurs dysfonctionnements qui nécessitent des interventions précises.

Les recommandations formulées dans ce chapitre, réparties entre les volets administratif, urbain et architectural, proposent des pistes d’action concrètes pour améliorer le cadre de vie. Elles cherchent à renforcer les qualités existantes du site, à corriger ses faiblesses et à répondre aux besoins des habitants de façon durable et cohérente.

Conclusion générale

Conclusion générale

La requalification de l'habitat collectif des années 1970-1980 en Algérie, et plus particulièrement à Béjaïa, constitue aujourd'hui un enjeu central en matière de développement urbain durable, de justice sociale et de valorisation du patrimoine architectural moderne. Ces ensembles résidentiels, issus d'une période de forte croissance démographique et de politiques de construction massive postindépendance, ont certes permis de répondre à une urgence en matière de logement, mais présentent aujourd'hui de nombreuses limites en termes de fonctionnalité, de qualité de vie et d'intégration urbaine.

Ce mémoire a tenté d'apporter une réponse globale et contextualisé à une question essentielle : **comment requalifier ces ensembles tout en préservant l'identité sociale et culturelle des habitants, et en améliorant durablement leur cadre de vie ?**

Dans une première étape, un socle théorique a permis de poser les bases de la réflexion. Le logement collectif y a été défini comme une typologie marquée par la densité, la standardisation, et la mutualisation des ressources. Son évolution historique a été retracée depuis les modèles européens d'après-guerre jusqu'à son adaptation dans le contexte algérien postindépendance. Cette analyse a permis de comprendre que l'habitat collectif, loin d'être un simple produit technique, est aussi le reflet de choix politiques, économiques et sociaux.

L'étude de deux cas concrets , le quartier Bourg-Vieux à Voreppe (France) et la cité Diar El Kef à Alger a permis de confronter deux démarches de requalification différentes mais complémentaires. L'une technico-fonctionnelle et planifiée, illustrant l'apport d'une stratégie multisectorielle inscrite dans une politique institutionnelle, l'autre plus contextuelle et ancrée dans une réalité sociale complexe, révélant la puissance de la résilience communautaire et la nécessité d'interventions sensibles à l'histoire et à l'identité des lieux.

L'analyse détaillée du site d'étude, Ihaddaden à Béjaïa, a révélé une série de problématiques majeures :

- **Sur le plan urbain**, une organisation spatiale rigide, peu perméable, mal intégrée dans le tissu environnant.
- **Sur le plan architectural**, un bâti standardisé marqué par la dégradation des matériaux, l'absence d'entretien, et une faible diversité typologique.
- **Sur le plan social**, un sentiment d'isolement, aggravé par le manque d'espaces collectifs, de services de proximité, et de gestion partagée.

- **Sur le plan environnemental**, une absence de végétalisation, une mauvaise gestion des déchets, et un cadre de vie dégradé.

Cependant, ces constats ont été équilibrés par la mise en lumière de plusieurs potentialités :

- Une position stratégique à proximité du centre-ville.
- Une trame urbaine claire, propice à la restructuration.
- Une mémoire sociale vivante et un attachement des habitants à leur quartier.

La méthodologie mobilisée combinant approche typo-morphologique, analyse des pathologies, analyse syntaxique via DepthmapX, enquêtes auprès des habitants et croisement avec des études de cas, a permis d'élaborer une vision globale et précise de la situation. Les résultats ont confirmé les hypothèses selon lesquelles une requalification réussie repose sur **des interventions ciblées, intégrées et participatives**, capables d'articuler qualité du bâti, amélioration des usages et respect des identités locales.

Les propositions formulées dans le dernier chapitre s'articulent autour de trois volets complémentaires :

- **Administratif** : clarification des responsabilités, mise en place d'une gestion en copropriété, et sensibilisation des habitants à l'entretien collectif.
- **Urbain** : ouverture du quartier sur la ville, hiérarchisation des circulations, insertion de commerces, densification raisonnée et réaménagement des espaces extérieurs.
- **Architectural et environnemental** : réhabilitation thermique et esthétique des bâtiments, diversification typologique, intégration d'espaces verts et de dispositifs écologiques.

Au terme de ce travail, il apparaît que la requalification des ensembles d'habitats collectifs ne peut être abordée uniquement sous l'angle technique. Elle suppose une lecture croisée des dimensions **spatiales, sociales, culturelles, économiques et environnementales**, et nécessite la mise en place de dispositifs souples, évolutifs et centrés sur l'habitant. Ce mémoire appelle ainsi à une nouvelle manière de penser l'urbain, fondée sur la participation citoyenne, la valorisation du patrimoine existant, et la mise en œuvre d'une vision durable et inclusive du développement.

Enfin, ce travail ouvre plusieurs perspectives pour de futures recherches ou actions :

- L'expérimentation de démarches participatives sur le terrain.
- L'évaluation à long terme des impacts des projets de requalification.
- La transposition des méthodes et principes ici développés à d'autres sites similaires en Algérie.

Références bibliographiques

Références bibliographiques

Livres

- Benachenhou, A. (1979). *L'exode rural*. Alger : OPU.
- Benmatti, N. A. (1982). *L'Habitat du tiers-monde (cas de l'Algérie)*. Sned.
- Choay, F., & Merlin, P. (1988). *Dictionnaire de l'aménagement et de l'urbanisme* (p. 671). Paris : PUF.
- Dameron, A. (2017). *L'aménagement urbain : Contribution à la reconnaissance d'une notion juridique*. L'Harmattan.
- Hayot, A. (2000). En finir avec le fonctionnalisme : les sciences sociales, l'architecture et la ville. In A. Hayot & A. Sauvage (Eds.), *Le projet urbain : Enjeux, expérimentations et professions* (pp. 11–24). Éditions de La Villette.
- Larousse. (2005). *Dictionnaire de la langue française*. Paris : Larousse.
- Piron, O. (2002). *Renouvellement urbain : Analyse systémique*. Paris : La Documentation Française.
- Souami, T., & Verdeil, É. (Dir.). (2006). *Concevoir et gérer les villes. Milieux d'urbanistes du sud de la Méditerranée*. Paris, Anthropos/Économica.

Articles et revues scientifiques

- Adorno, R. (2022). A socio-spatial approach to the first legal hall dwelling setting in Switzerland: the case study of Hallenwohnen in Zurich. *38(2)*, 979–998.
<https://doi.org/10.1007/s10901-022-09980-y>
- Alves, S., & Branco, R. (2017). Models of urban requalification under neoliberalism and austerity: the case of Porto.
http://repositorio.ul.pt/bitstream/10451/29338/1/ICS_SAlves_Models_Outros.pdf
- Azzam, R., & Nasri, Y. (2021). Patrimoine urbain et architectural : source de développement d'habitat de masse.
- Bachar, K. (2018). La (re) production urbaine en Algérie à travers le logement social collectif. *Les Annales de la recherche urbaine*, *113*(1), 54–65.
- Benterki, T., Alkama, D., & Hamouda, A. (2022). Difficulties in Sharing Collective Housing's in-Between Spaces «Case of study: la cite 1000 logements/Bouzourane-Batna, Algeria. *International Journal of Innovative Studies in Sociology and Humanities*, *7*(9), 32–46.

Références bibliographiques

<https://doi.org/10.20431/2456-4931.070904>

- Bittencourt, M. T., Rocha, G. de M., Magalhães, M. P., Lopes, P. R. do C., & Toledo, P. M. de. (2024). The territorial requalification of the soledade cemetery: belém – pará. 6(1). <https://doi.org/10.56238/arev6n1-025>
- Brenner, N., & Theodore, N. (2005). Neoliberalism and the urban condition. *City*, 9(1), 101–107. <https://doi.org/10.1080/13604810500092106>
- Costantino, C., Benedetti, A. C., & Gulli, R. (2022). Renovation and reconstruction of built heritage. *International Multidisciplinary Scientific GeoConference SGEM*. <https://doi.org/10.5593/sgem2022v/6.2/s27.77>
- Cupelloni, L. (2021). Restorative Design for Heritage Requalification: Selected Roman Works (pp. 227–244). Springer, Cham. https://doi.org/10.1007/978-3-030-71819-0_12
- Oussadou, A. (1988). La satisfaction résidentielle dans les nouvelles cités urbaines en Algérie (Thèse de doctorat, Université de Nottingham).
- Filali, N., Hendel, M., & Madani, M. (2023). *De l'héritage de la ville coloniale à la ville contemporaine : Les grands ensembles à Oran entre rupture et continuité urbaine / The grands-ensembles in Oran. From the heritage of the colonial city to the contemporary city*. Belgeo. Revue belge de géographie. <https://doi.org/10.4000/belgeo.58295>
- Rahal, A., & Rabia, N. (2017). La requalification d'une cité résidentielle collective (Mémoire de Master, Université de Béjaïa).
- ROUABHIA, N. (2020). REQUALIFICATION URBAINE DU POS NORD CAS D'ETUDE CITE AMIR ABD EL KADER (Mémoire).
- Galimi, S., Buzar, M. A. R., & Pantoja, J. da C. (2022). Urban Infrastructure Requalification Index: the central viaduct in Brasília. *Cadernos Metrópole*, 24(55), 1097–1121. <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2022-5511.e>
- Gledhill, J., & Hita, M. G. (2018). Urban requalification and evictions in Salvador's new and old city centers. <https://doi.org/10.6084/m9.figshare.6504266>
- Gomide, F. P. de B., Bragaña, L., & Casagrande, E. F. (2024). The Synergy of Community, Government, and Circular Economy in Shaping Social Housing Policies. *Buildings*, 14(7), 1897. <https://doi.org/10.3390/buildings14071897>
- Hachouf, M. (2008). Objectifs et stratégies de la réhabilitation urbaine : Application au patrimoine colonial bâti. *Sciences & Technologie. D, Sciences de la Terre*, (28), 51–58. <https://asjp.cerist.dz/en/article/58198>

Références bibliographiques

- Hendel, M., & Filali, N. (2019). L'habitat collectif privé, Oran 1845-1945. *Histoire urbaine*, 54(1), 139-171.
- Li, T. (2023). Strategies and Practices of Renovating Old Buildings and Urban Renewal. *Highlights in Science Engineering and Technology*. <https://doi.org/10.54097/r9a6ba17>
- Mami, A., & Mormino, L. (2014). Sustainable Urban Requalification: Circularity of Processes for a New Metabolism. *J3ea*, 2(2). <https://doi.org/10.15640/JEA.V2N2A17>
- Naceur, F. (2013). Effets des espaces extérieurs partagés sur les interactions sociales dans une cité en Algérie. *Frontiers of Architectural Research*, 2(4), 457-467. <https://doi.org/10.1016/j.foar.2013.09.002>
- Nicolas, O., Urra-Uriarte, S., Sopelana, A., Gonzalez Ochoantesana, I., & Landa Oregi, I. (2024). Step-by-step method for district renovation through community engagement and urban planning. *Ecology and the Environment*, 1, 229–241. <https://doi.org/10.2495/sdp240191>
- Pavlyuk, A., & Shirokova, O. (2024). Analyse comparative des types d'habitat collectif. *Строительство и Архитектура*, 12(3), 3. <https://doi.org/10.29039/2308-0191-2024-12-3-3>
- Plouin, M. E. (2012). Chicken Coops and Machines of Interminable Errors. *Berkeley Planning Journal*, 20(1). <https://doi.org/10.5070/BP320111907>
- Restructuring Urban Space (pp. 58–75). (2022). *Routledge eBooks*. <https://doi.org/10.4324/9781003205968-5>
- Rif, N., & Amrouche, A. (n.d.). Requalification de Diar El Kef : Une "aventure" à rééditer. *Vies de Villes*, 21–26.
- Rolando, L. (2024). L'architecture par et pour la communauté : le cas de l'habitat participatif à Barcelone. <https://doi.org/10.5821/dissertation-2117-417799>
- Roux, N., & Noûs, C. (2021). Le choix des espaces communs dans l'habité. *Développement Durable et Territoires*. <https://doi.org/10.4000/DEVELOPPEMENTDURABLE.18441>
- Ruiz Sánchez, J., Moya González, L., Díez de Pablo, A., Hernández Aja, A., & Álvarez Mora, A. (2012). La intervención en la ciudad construida. 4, 113–122. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4974977>
- Sassen, S. (1990). Economic Restructuring and the American City. *Review of Sociology*, 16(1), 465–490. <https://doi.org/10.1146/ANNUREV.SO.16.080190.002341>
- Ward, C. (2022). Urban Restructuring in Atlanta. *The Review of Black Political Economy*, 50, 251–268. <https://doi.org/10.1177/00346446221132320>

Mémoires et thèses

- Bottiglione, C. (2014). *La revitalisation des cœurs de ville* [Mémoire de master, Université Pierre Mendès France].
- Dahdouh, D. (2024). *Les espaces extérieurs en copropriété dans l'habitat collectif* (Thèse de doctorat).
- Giaux, C. (2006). *L'habitat groupé : Fait pour durer ?* (Travail de fin d'études, Haute École Libre de Bruxelles).
- Hachouf, M. (2008). *Objectifs et stratégies de la réhabilitation urbaine* [Mémoire de Magistère, Université Mentouri Constantine].
- Kheliouen, M. Y. (2010). *La rénovation urbaine des grands ensembles en France et en Algérie* (Doctoral dissertation).
- Mézière, É. (2023). *Rénovation énergétique ou rénovation architecturale ?* [Mémoire de master, École nationale supérieure d'architecture]. <https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-04531157>
- Oussadou, A. (1988). *La satisfaction résidentielle dans les nouvelles cités urbaines en Algérie* (Thèse de doctorat, Université de Nottingham).
- Rahal, A., & Rabia, N. (2017). *La requalification d'une cité résidentielle collective* (Mémoire de Master, Université de Béjaïa).
- ROUABHIA, N. (2020). *REQUALIFICATION URBAINE DU POS NORD CAS D'ETUDE CITE AMIR ABD EL KADER* (Mémoire).

Sites web / sources en ligne / glossaires

- Agence Qualité Construction. (s.d.). *Habitat collectif.* <https://www.qualite-logement.org/glossaire/terme/habitat-collectif.html>
- Itinéraires d'architecture. (s.d.). *Cité ouvrière de Mulhouse.* <https://www.itinerairesdarchitecture.fr/ficheop.php?id=446>
- Larousse. (s.d.). *Habitat collectif.* <https://www.larousse.fr/encyclopédie/divers/habitat/57164>
- Office québécois de la langue française. (s.d.). *Habitation collective.* <https://vitrinelinguistique.oqlf.gouv.qc.ca/fiche-gdt/fiche/8870749/habitation-collective>
- OpenEdition Journals. (n.d.). *De l'héritage de la ville coloniale à la ville contemporaine.* <https://doi.org/10.4000/belgeo.58295>

Références bibliographiques

- AW. (2010, 4 octobre). *Voir Diar El Kef et mourir.* <https://algeria-watch.org/?p=12963>
- PUCA. (2013). *Huit propositions pour requalifier l'habitat collectif.* https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/seminaire_reha2_bd.pdf
- PUCA. (2021). *Fiche projet de l'opération REHA – Voreppe.* https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/voreppe_fich2_web.pdf
- PUCA, ADEME, & USH. (2013). *Lauréats du programme REHA.* <https://www.union-habitat.org/sites/default/files/dossiers-cr/documents/2018-03/Les%20projets%20laureats%20du%20programme%20REHA%202.pdf>

Annexes

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République algérienne démocratique et populaire
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche scientifique

Université Abderrahmane MIRA- Bejaia
Faculté de Technologie
Département d'Architecture



جامعة عبد الرحمن ميرة - بجاية
كلية التكنولوجيا
قسم الهندسة المعمارية

Questionnaire

Bonjour,

Je suis étudiante en Master 2 Architecture, spécialité urbanisme, et je réalise une étude sur la requalification de l'habitat collectif des années 70-80 à Bejaïa. Votre collaboration est essentielle pour mener à bien cette recherche. Ce questionnaire a pour objectif de mieux comprendre votre cadre de vie, vos besoins et vos attentes afin d'améliorer votre quartier. Si vous acceptez d'y répondre, votre participation restera anonyme et précieuse. Merci d'avance pour le temps que vous y consacrerez.

L'habitat et le cadre de vie

1. Depuis combien de temps habitez-vous dans ce quartier ?

- Moins de 5 ans 5-10 ans 11-20 ans Plus de 20 ans

2. Quel est votre statut d'occupation de ce logement ?

- Locataires propriétaires

3. Votre logement présente-t-il des problèmes d'humidité ou une mauvaise isolation ?

- Oui Non

Si oui, précisez

4. Rencontrez-vous des problèmes liés aux réseaux d'eau, de gaz ou d'électricité ?

- Oui Non

Si oui, précisez

5. Rencontrez-vous des problèmes dans l'occupation des espaces communs (cage d'escaliers, aires de jeux, espaces de rencontre) ?

- Oui Non

Si oui, pourquoi ?

6. D'après vous à qui revient l'entretien et la réparation des parties communes (cage d'escaliers, façades, toitures, espaces extérieurs) ?

7. Y a-t-il suffisamment d'espaces de détente et de loisirs pour toutes les catégories d'âges dans votre quartier ?

Oui Non, si non quel espaces manquent ?

8. Avez-vous déjà modifié ou transformé un des espaces extérieurs dans votre logement ?

Oui Non

Si oui, lequel et pourquoi l'avez-vous modifié ?

La requalification du quartier

➤ Si un projet de requalification était lancé dans votre quartier, quelles seraient vos priorités ? (cochez une ou plusieurs cases)

- Réhabilitation des façades
- Réhabilitation des parties communes (réseaux, toiture, cage d'escaliers)
- Réaménagement des espaces extérieurs
- Autres

➤ Selon vous, l'aspect des façades dans votre quartier (forme, couleurs, matériaux, etc.) est-il satisfaisant ?

- Oui, il est correct
- Non, il mériterait d'être amélioré
- Je ne sais pas

➤ Souhaitez-vous prendre part à des consultations citoyennes dans le cadre de la requalification de votre quartier ?

Oui Non

Si oui, de quelle manière souhaiteriez-vous vous impliquer ?

- Aide financière
- Donner un coup de main (travaux, activités, etc.)
- Participation dans une association
- Autre (à préciser) :

Merci d'avoir pris le temps de répondre à ce questionnaire. Vos réponses sont précieuses pour m'aider à proposer des solutions adaptées à vos besoins.

Schéma de structure proposé



Légende

—	Limite de site
—	Opérations de requalification
↔	Articulations
●	Rénovation
↔	Alignment commerciales
●	Parkings existants
—	Parkings projeté
●	Déplacement
■	Equipement projeté
↔	Piste cyclable
→	Parking vélos
→	Elargissement de la voie
○	Démolition
◆	Réaménagement des squares
○	Matérialisation des nœuds
○	Densification
●	Nouveau quartier d'habitat
—	Espace extérieure à projeté
—	Ligne de bus projeté

0 20 80 m



Quartier d'habitats collectifs

Pont urbain

Restaurant – cafeteria

Piste cyclable

Parking vélos

Jardin public

Parking public

Elément d'appel



PROPOSITION URBAINE

