

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



**UNIVERSITÉ ABOU BEKR BELKAID DE TLEMCEM**

**FACULTÉ DE TECHNOLOGIE**

**DÉPARTEMENT D'ARCHITECTURE**

**MÉMOIRE DE MASTER EN ARCHITECTURE**

**OPTION : Habitat Et Nouvelle Technologie**

**RECONVERSION, REHABILITATION ET EXTENSION  
D'IMMEUBLE COLONIAL EN EQUIPEMENT HOTELIER\*\*\*\*  
A TLEMCEM**

**Soutenu le 26 JUIN 2019 devant les membres du jury :**

**Présidente : Mme Boulahia C MA(A) – UABT**

**Examinatrice : Mme Charef N MA(B) – UABT**

**Examinatrice : Mme Djilali I MA(A) – UABT**

**Encadré par : Mr DIDI Ilies**

**Présenté par :**

**HARBI WIDAD**

**FEKHIKHERI MENEL**

**Année universitaire : 2018 - 2019**

## *Remerciements*

*Au terme de ce modeste travail Nous tiendrons à adresser nos vifs remerciements à :*

*Tout d'abord notre seigneur Dieu de nous avoir donné la force et la volonté pour arriver jusqu'au là.*

*Nous adressons nos profondes gratitude à notre encadreur : **Mr. DIDI ILIES.***

*Nous avons pu profiter de sa connaissance, ses orientations, ses précieux conseils, de soutien moral et intellectuel qu'il nous apporté, et apprécier sa constante disponibilité et sa grande qualité humaine.*

*Nous tenons à remercier spécialement **Mr Kossai Zaoui** ; pour sa grande contribution à collecter les informations*

*Nos vifs remerciements vont également aux membres du jury : **BOULAHIA C, DJILLALI I, CHAREF N** pour l'intérêt qu'ils ont porté à notre recherche en acceptant d'examiner notre travail.*

*Pour conclure, un grand hommage est rendu à toutes les personnes qui nous ont soutenus de près ou de loin dans nos cursus universitaires.*

## *Dédicace*

*Je dédie ce modeste travail :*

*A mes très chers parents Pour leur patience, leur soutien, leurs sacrifices, et leur encouragement tout le long de mes études universitaires.*

*Pour vous « ABI et MAMA » Ce que je vous dédie est incomparable devant vos sacrifices. Et j'espère être toujours à la hauteur de vos espérances.*

*A mon cher grand-père et ma chère grand-mère qui n'ont jamais cessé de prier pour moi.*

*A Ma chère sœur Nour EL Houda, mon premier exemple avec qui j'ai fait les premiers pas en architecture.*

*A mes très chères sœurs Kawter et Hadjer qui n'ont jamais cessé de m'encourager ou de m'aider.*

*A mon frère Sidî Mohammed El Amine.*

*A mon beau-frère Djamel et ma nièce Ritel Nouha.*

*A toute la famille HARBI et MOKEDDEM.*

*A la personne qui a été toujours à mes côtés ma chère amie et Binôme MENEL ainsi que toute sa famille FEKHIKHERI.*

*Spécial dédicace pour mes meilleurs amies et collègues Rabab et Hidayat.*

*A toute autre personne que je n'ai pas citée et dont l'aide m'a été précieuse. A tous ceux qui m'ont consacré leurs temps et leur attention, je dis encore et toujours MERCI*

*HARBI WIDAD*

## *Dédicace*

*Je dédie ce modeste travail :*

*A mes très chers parents Pour leur patience, leur soutien, leurs sacrifices, et leur encouragement tout le long de mes études universitaires.*

*Pour vous « PAPA et MAMA » Ce que je vous dédie est incomparable devant vos sacrifices. Et j'espère être toujours à la hauteur de vos espérances.*

*A mon cher grand-père et ma chère grand-mère qui n'ont jamais cessé de prier pour moi.*

*A Ma chère tante Bouazza Nadira, mon premier exemple avec qui j'ai fait les premiers pas en architecture.*

*A ma chère sœur Badra, son mari Abdel kader et ma nièce Ranim. Qui m'ont soutenu.*

*A ma très chère sœur Nour EL Houda et mon frère Mohammed Zoubir qui n'ont jamais cessé de m'encourager ou de m'aider.*

*A toute la famille FEKHICHERI et BOUAZZA.*

*A la personne qui a été toujours à mes côtés ma chère amie et Binôme WIDAD ainsi que toute sa famille HARBI.*

*Spécial dédicace pour mes meilleurs amies et collègues Rabab et Hidayat.*

*A toute autre personne que je n'ai pas citée et dont l'aide m'a été précieuse. A tous ceux qui m'ont consacré leurs temps et leur attention, je dis encore et toujours MERCI.*

*FEKHICHERI MENEL*

## *Résumé*

Sous la lumière de cette recherche qui traite la problématique de la revalorisation et la réintégration du patrimoine du 20<sup>ème</sup> siècles au profit de la société, notre intérêt était de renforcer le rapport de la société Algérienne en général, et celle de la ville de Tlemcen en particulier au legs colonial, pour cette raison nous avons projeté une stratégie d'interventions de qualité en exploitant et en conservant en même temps les potentialités héritées de cette époque.

La transformation d'un ancien bâtiment en nouvel équipement peut permettre de réorganiser et de revitaliser le centre ancien, de greffer un futur quartier, de concilier différents usages et de mettre en exergue une architecture sans compromettre les qualités intrinsèques du bâtiment initial.

De ce fait notre réponse a été porté sur la reconversion, la réhabilitation et l'extension d'un immeuble coloniale HBM datant des années 1937 en équipement hôtelier.

La réponse conceptuelle de ce nouvel élément au-delà de sa fonctionnalité devra instaurer un dialogue entre passé et présent, architecture ancienne et création contemporaine sans compromettre les valeurs de l'une ou de l'autre. Un juste équilibre des proportions, des rythmes et des matériaux de construction devra être respectés. Dans cette perspective, il été important de s'interroger sur la réutilisation d'un ancien immeuble collectif pour de nouveaux usages, redonner vie à ce bâtiment lorsqu'il présente du potentiel sur un plan architecturale et urbain, peut être valorisant pour le centre-ville en termes d'image.

### *Mots clés*

**Reconversion, réhabilitation, patrimoine colonial, immeuble d'habitation, équipement hôtelier.**

## ملخص

في ضوء هذا البحث، الذي يتناول قضية إعادة التقييم وإعادة دمج تراث القرن العشرين لصالح المجتمع، كان اهتمامنا هو تعزيز علاقة المجتمع الجزائري بشكل عام، ومدينة تلمسان بشكل خاص بالنسبة للإرث الاستعماري ولهذا السبب خططنا لاستراتيجية تدخلات الجودة مع استغلال و الحفاظ في الوقت نفسه على الإمكانيات الموروثة من هذا العصر.

ان تحويل مبنى قديم الى معدات جديدة يمكن ان يعيد تنظيم و تنشيط المركز القديم و تهيئة حي مستقبلي و التوفيق بين الاستخدامات المختلفة و تسليط الضوء على الهندسة المعمارية دون المساس بالصفات الجوهرية للمبنى الأصلي.

و نتيجة لذلك، تركز ردنا على تحويل و إعادة تأهيل و توسيع مبنى استعماري 1937 الى فندق اربع نجوم.

ان الاستجابة المفاهيمية لهذا العنصر الجديد الى جانب وظيفته سوف تضطر الى إقامة حوار بين العمارة القديمة و الحالية، و الابداع المعاصر دون المساس بقيم واحد او اخر. يجب احترام التوازن المناسب بين النسب و مواد البناء. في هذا المنظور، كان من المهم التشكيك في إعادة استخدام مبنى قديم لاستخدامات جديدة، و احياء هذا المبنى عندما يكون لديه إمكانيات على المستوى المعماري و الحضري، يمكن ان يكون مجزيا لمركز المدينة من حيث الصورة.

## كلمات البحث

إعادة الادمج ، إعادة التأهيل ، التراث الاستعماري ، المباني السكنية ، معدات الفنادق.

## *Abstract*

In the light of this research, which deals with the issue of revaluation and the reintegration of the heritage of the 20th century for the benefit of society, our interest was to strengthen the relationship of Algerian society in general, and that of the city of Tlemcen in particular, to the colonial legacy, for this reason we have planned a strategy of quality interventions while exploiting and preserving at the same time the potentialities inherited from this era.

The transformation of an old building into new equipment can reorganize and revitalize the old center, graft a future neighborhood, reconcile different uses and highlight an architecture without compromising the intrinsic qualities of the original building.

As a result, our response was focused on the conversion, rehabilitation and extension of a 1937 HBM colonial building into hotel equipment.

The conceptual response of this new element beyond its functionality will have to establish a dialogue between past and present, ancient architecture and contemporary creation without compromising the values of one or the other. A proper balance of proportions, rhythms and building materials will have to be respected. In this perspective, it was important to question the reuse of an old building for new uses, revive this building when it has potential on an architectural and urban level, can be rewarding for the center city in terms of image.

### *Keywords:*

**Reconversion, rehabilitation, colonial heritage, residential building, hotel equipment.**

# Sommaire

Remerciements .....	II
Dédicaces .....	III
Dédicaces .....	IV
Résumé .....	V
..... ملخص	VI
Abstract .....	VII
Sommaire .....	VIII
Table des illustrations .....	XII
<b>PARTIE INTRODUCTIVE.....</b>	<b>XIV</b>
Introduction .....	XV
1. Problématique.....	XVI
2. Hypothèse de recherche .....	XVII
3. Objet d'étude .....	XVII
4. Choix du thème et motivation.....	XVII
5. Objectif.....	XVIII
6. Méthodologie et démarche de recherche.....	XVIII
7. Structure du mémoire : .....	XIX
<b>CHAPITRE I : APPROCHE THEORIQUE .....</b>	<b>1</b>
Introduction .....	2
1. le patrimoine du 19 <sup>ème</sup> et 20 <sup>ème</sup> siècle en Algérie.....	2
2. Les caractéristiques urbaines et architecturales des créations coloniales en Algérie... 3	
2.1. Les caractéristiques urbaines .....	3
2.2. Les caractéristiques architecturales.....	3

<b>2.3. Les différents styles architecturaux pendant la période coloniale.....</b>	<b>4</b>
<b>A/ Le Style néoclassique style de vainqueur1830-1900.....</b>	<b>4</b>
<b>B/ Le Style nèomoresque1900-1930 .....</b>	<b>4</b>
<b>C/ L'art nouveaux 1914.....</b>	<b>5</b>
<b>D/ Le Style moderne 1920-1962.....</b>	<b>5</b>
<b>2.4. Théorie du Mouvement Moderne en Algérie.....</b>	<b>5</b>
<b>2.5 La réponse du mouvement moderne à la crise de l'habitat.....</b>	<b>7</b>
<b>3. Exemple de logements collectifs en Algérie : période coloniale.....</b>	<b>7</b>
<b>Conclusion.....</b>	<b>8</b>

<b>PRISE EN CHARGE DU PATRIMOINE .....</b>	<b>8</b>
<b>Introduction .....</b>	<b>8</b>
<b>1. La conservation et la gestion du patrimoine .....</b>	<b>8</b>
<b>2. Les acteurs internationaux de protection du patrimoine.....</b>	<b>9</b>
<b>Les chartes.....</b>	<b>9</b>
<b>La charte d'Athènes.....</b>	<b>9</b>
<b>La charte de Venise.....</b>	<b>9</b>
<b>Chartes des jardins historiques (Charte de Florence) 1981.....</b>	<b>9</b>
<b>La convention de L'UNESCO 1972.....</b>	<b>9</b>
<b>3. les acteurs en Algérie .....</b>	<b>9</b>
<b>4. Organismes et acteurs de protection du patrimoine en Algérie.....</b>	<b>10</b>
<b>5. Evolution du cadre législatif du patrimoine en Algérie .....</b>	<b>10</b>
<b>5.1. La période coloniale (1830-1962).....</b>	<b>10</b>
<b>5.2. La période post indépendance.....</b>	<b>11</b>
<b>6. Les différentes opérations d'intervention .....</b>	<b>14</b>
<b>6.1. La réhabilitation .....</b>	<b>14</b>
<b>6.1.1. Les formes de la réhabilitation.....</b>	<b>14</b>
<b>a. La réhabilitation subjonctive .....</b>	<b>14</b>
<b>b. La réhabilitation objective.....</b>	<b>14</b>
<b>6.1.2. Les types de la réhabilitation .....</b>	<b>14</b>

a. Réhabilitation légère.....	14
b. Réhabilitation moyenne .....	14
c. Réhabilitation lourde .....	15
d. Réhabilitation exceptionnelle .....	15
6.1.2. Les démarches de réhabilitation.....	15
d.1. La connaissance du bâti .....	16
d.2. Pré-diagnostic .....	16
d.3. Diagnostic.....	17
d.4. L'entretien.....	19
<b>6.2. La reconversion.....</b>	<b>20</b>
6.2.1. Intérêt de la reconversion.....	20
6.2.2. Faisabilité de la reconversion .....	20
6.2.3. Comment réussir une reconversion ?.....	21
6.2.4. La démarche de la reconversion .....	21
6.2.5. Objectif de la reconversion.....	21
Conclusion.....	22
<b>CHAPITRE II : APPROCHE ANALYTIQUE.....</b>	<b>23</b>
Introduction.....	24
<b>ETUDE DES EXEMPLES .....</b>	<b>24</b>
<b>1. RECONVERSION DES GAZOMÈTRES .....</b>	<b>24</b>
1.1. Fiche technique.....	24
1.2. Gazomètre A.....	24
1.3. Gazomètre B .....	25
1.4. Gazomètre C .....	25
1.5. Gazomètre D.....	26
1.6. Le projet Gazomètre B.....	26
1.6.1 Programme.....	27
1.6.2 Structure.....	28
1.6.3 Matériaux .....	29
1.6.4 Façades .....	29
<b>2. RÉFORME ET RÉHABILITATION INTÉGRALE DE DEUX BÂTIMENTS EN HÔTEL .....</b>	<b>30</b>
2.1. Fiche technique .....	30
2.2. Concept.....	30
2.3. Façade.....	31
2.4. Programme.....	32
<b>3. RECONVERSION, EXTENSION ET SURÉLÉVATION D'UN IMMEUBLE DE BUREAUX .....</b>	<b>33</b>

3.1. Fiche technique .....	33
3.2. Les interventions .....	34
3.3. Plan de masse .....	34
3.4. Concept.....	34
3.5. Façade .....	35
3.6. Volume.....	35
<b>4. LA RECONVERSION DE L'ANCIENNE CASERNE EN NOUVEAU QUARTIER.....</b>	<b>35</b>
4.1. Fiche technique.....	35
4.2. Les enjeux et le contexte du projet.....	36
4.3. Programme.....	36
4.4. Plan de masse.....	39
<b>5. RÉHABILITATION DE L'ANCIEN ROYAL-HÔTEL.....</b>	<b>39</b>
5.1. Fiche technique .....	39
5.2. Concept .....	40
5.3. L'intérêt urbain .....	40
5.4. La façade du bâtiment .....	40
5.5. Les phases essentielles des travaux exécutés sur l'enveloppe extérieure....	41
5.6. L'intérêt architectural.....	42
6. Tableaux de synthèse .....	43
 Conclusion .....	 43
 <b>CHAPITRE III : APPROCHE URBAINE.....</b>	 <b>44</b>
1. Présentation de la ville .....	45
1.1. Climat et topographie .....	46
1.2. Données climatiques .....	46
1.3. Relief et Morphologie.....	46
1.4. La population et densité.....	46
2. Evolution urbaine .....	47
3. Les immeubles coloniaux par ordre chronologique.....	49
4. Analyse SWOT .....	52
5. Le patrimoine architectural de la ville de Tlemcen .....	53
6. Le Tourisme à Tlemcen .....	53
6.1. Les potentialités touristiques de Tlemcen.....	54

<b>6.2. Les infrastructures touristiques .....</b>	<b>54</b>
<b>7. Conclusion.....</b>	<b>55</b>
<b>CHAPITRE IV : APPROCHE CONCEPTUELLE.....</b>	<b>56</b>
<b>DIAGNOSTIQUE ET DESCRIPTION ARCHITECTURAL .....</b>	<b>57</b>
<b>1. Etude comparative .....</b>	<b>57</b>
<b>2. Choix de l'immeuble d'intervention .....</b>	<b>57</b>
<b>3. Photo de l'immeuble pendant la période coloniale.....</b>	<b>58</b>
<b>4. Diagnostique et analyse urbaine du quartier.....</b>	<b>59</b>
<b>4.1. Orientations d'aménagement.....</b>	<b>59</b>
<b>4.2. Accessibilité du quartier .....</b>	<b>60</b>
<b>4.3. Composition urbaine .....</b>	<b>60</b>
<b>5. Analyse de site .....</b>	<b>61</b>
<b>5.1. Situation.....</b>	<b>61</b>
<b>5.2 Limites du terrain .....</b>	<b>61</b>
<b>5.3 Ensoleillement .....</b>	<b>61</b>
<b>5.4. Infrastructure.....</b>	<b>62</b>
<b>5.5. Les percés visuelles du site.....</b>	<b>62</b>
<b>6. Description architecturale .....</b>	<b>64</b>
<b>6.1. Plan d'archive.....</b>	<b>64</b>
<b>6.2. Plans des étages d'immeuble colonial .....</b>	<b>65</b>
<b>6.3. Façades d'immeuble colonial .....</b>	<b>67</b>
<b>6.4. Analyse Architecturale .....</b>	<b>68</b>
<b>6.5. Analyse des façades .....</b>	<b>69</b>
<b>7. Etude pathologique .....</b>	<b>70</b>
<b>Conclusion .....</b>	<b>71</b>
<b>8. Approche programmatique .....</b>	<b>71</b>

8.1. La structure hôtelière .....	71
8.2. Les type d'hôtel.....	71
8.3. Selon la situation.....	71
8.4. La réglementation de classification d'hôtel en Algérie.....	72
8.5. Programme de base.....	73
8.2. Organigramme fonctionnel .....	74
8.3. Organigramme spatiale .....	74
8.4. Tableau des surfaces .....	75
9. Genèse du projet .....	76
9.1. Schéma de principe .....	76
9.2. Volumétrie .....	77
10. La démarche de conceptualisation du projet .....	80
10.1. Type d'interventions sur l'existant .....	80
10.2. Les principes d'intervention sur le nouveau projet .....	87
10. Principe de fonctionnement.....	87
10.1. Description du projet .....	87
a. Plan de masse .....	87
b. Analyse organisationnelle.....	88
c. Recherches stylistiques.....	89
d. Plans des différents niveaux.....	89
e. Rendu 3D .....	90
<b>CHAPITRE V : APPROCHE TECHNIQUE.....</b>	<b>102</b>
<b>Introduction.....</b>	<b>103</b>
<b>1. Interventions techniques sur l'état structurel existant du bâtiment .....</b>	<b>103</b>
<b>1.1. Les principes généraux.....</b>	<b>103</b>
<b>1.2. Procédés de Renforcement .....</b>	<b>103</b>
<b>2. Interventions techniques sur la nouvelle partie du bâtiment.....</b>	<b>108</b>
<b>3. Synthèse .....</b>	<b>120</b>
<b>CONCLUSION GENERALE.....</b>	<b>121</b>

<b>BIBLIOGRAPHIE.....</b>	<b>122</b>
<b>Résumé .....</b>	<b>123</b>

## Table des illustrations

Figure 1 : le palais consulaire à Alger.....	4
Figure 2 : la grande poste d'Alger.....	4
Figure 3 : Foyer civique d'Alger.....	5
Figure 4 : Schéma des démarches de réhabilitation.....	15
Figure 5 : Schéma des démarches de réhabilitation .....	16
Figure 6 : Schéma des démarches de réhabilitation.....	17
Figure 7 : Schéma des démarches de réhabilitation.....	17
Figure 8 : Schéma des démarches de réhabilitation.....	18
Figure 9: Schéma des démarches de réhabilitation.....	18
Figure 10 : Schéma des démarches de reconversion.....	19
Figure 11 : Schéma des démarches de reconversion.....	19
Figure 12 : Schéma des démarches de reconversion .....	21
Figure 13 : Coupe longitudinale.....	26
Figure 14 : vue sur l'extension.....	26
Figure 15 : Les espaces du gazomètre B.....	27
Figure 16 : vue en plan du Gazomètre B.....	27
Figure 17 : coupe longitudinale du Gazomètre B .....	27
Figure 18 : plan structurel.....	28
Figure 19 : Vue sur le dôme du Gazomètre .....	28
Figure 20 : Façades du Gazomètre B.....	29
Figure 21 : Façades initiale du Gazomètre B.....	29
Figure 22 : Perspectives d'évolution de la population du groupement 2004-2025 .....	46
Figure 23 : Ancienne Médina de Tlemcen ( 1842-1850) .....	47
Figure 24 : percements de rues et aménagements de places ans la médina .....	48
Figure 25 : L'intervention coloniale (La rupture morphologique) .....	48
Figure 26 : Carte d'extension urbaine de la ville de Tlemcen de 1842-1962.....	49

<b>Figure 27: 58 logements à Metchekana cité-1957 Rhiba.....</b>	<b>51</b>
<b>Figure 28: 325 logements à cericiers -1962.....</b>	<b>51</b>
<b>Figure 29 : Logements à Beau séjour -1961.....</b>	<b>51</b>
<b>Figure 30 : 30 Logements HBM à Sidi Chaker- 1937.....</b>	<b>51</b>
<b>Figures 31: photos d'immeuble au cours de réalisation .....</b>	<b>58</b>
<b>Figures 32 : photos d'immeuble au cours de réalisation .....</b>	<b>58</b>
<b>Figures33: photo d'immeuble en 1939.....</b>	<b>58</b>
<b>Figures 34 : photo d'immeuble en 1939.....</b>	<b>58</b>
<b>Figure35 : Accessibilité du fragment.....</b>	<b>60</b>
<b>Figure 36 : les équipements existants au secteur.....</b>	<b>60</b>
<b>Figure 37 : l'accessibilité du site d'intervention.....</b>	<b>61</b>
<b>Figure 38 : L'ensoleillement du site d'intervention.....</b>	<b>61</b>
<b>Figure 39: L'infrastructure par rapport au site d'intervention .....</b>	<b>62</b>
<b>Figure 40 : les différentes vues sur le site .....</b>	<b>62</b>
<b>Figure 41 : les différentes vues sur le site .....</b>	<b>63</b>
<b>Figure 42 : les différentes vues sur le site .....</b>	<b>63</b>
<b>Figure 43 : les différentes vues sur le site .....</b>	<b>63</b>
<b>Figure 44 : les différentes vues sur le site .....</b>	<b>63</b>
<b>Figure 45 : plan des étages (archive) .....</b>	<b>64</b>
<b>Figure 46 : plan des étages .....</b>	<b>65</b>
<b>Figure 47 : plan de terrasse .....</b>	<b>66</b>
<b>Figure 48 : Façade Sud .....</b>	<b>67</b>
<b>Figure 49 : Façade Nord .....</b>	<b>67</b>
<b>Figure 50 : Organigramme fonctionnel .....</b>	<b>74</b>
<b>Figure 51 : Organigramme spatiale .....</b>	<b>74</b>
<b>Figure 52 : schéma de principe .....</b>	<b>77</b>
<b>Figure 53 : évolution volumétrique n°1.....</b>	<b>77</b>

<b>Figure 54 : évolution volumétrique n°2 .....</b>	<b>78</b>
<b>Figure 55 : évolution volumétrique n°3 .....</b>	<b>78</b>
<b>Figure 56 : évolution volumétrique n°4 .....</b>	<b>79</b>
<b>Figure 57 : évolution volumétrique n°5.....</b>	<b>79</b>
<b>Figure 58 : évolution volumétrique n°6.....</b>	<b>80</b>
<b>Figure 59 : Plan initial de l'immeuble HBM.....</b>	<b>81</b>
<b>Figure 60 : les espaces à démolir .....</b>	<b>82</b>
<b>Figure 61 : plan après démolition .....</b>	<b>83</b>
<b>Figure 62 : plan chemisage des poteaux .....</b>	<b>84</b>
<b>Figure 63 : plan chemisage des poteaux.....</b>	<b>85</b>
<b>Figure 64 : plan d'extension des dalles en portes à faux .....</b>	<b>86</b>
<b>Figure 65 : rendu 3D plan de masse.....</b>	<b>90</b>
<b>Figure 66 : Rendu façade principale .....</b>	<b>90</b>
<b>Figure 67 : Rendu façade secondaire.....</b>	<b>91</b>
<b>Figure 68 : Rendu accès principale.....</b>	<b>91</b>
<b>Figure 69 : rendu 3D .....</b>	<b>92</b>
<b>Figure 70 : Accès secondaire (parking sous-sol) .....</b>	<b>92</b>
<b>Figure 71 : façade secondaire .....</b>	<b>93</b>
<b>Figure 72 : rendu vue aérienne.....</b>	<b>93</b>
<b>Figure 73 : Rendu effet nuit.....</b>	<b>94</b>
<b>Figure 74 : Espace d'accueil .....</b>	<b>94</b>
<b>Figure 75 : salle de conférence .....</b>	<b>95</b>
<b>Figure 76 : Restaurant gastronomique.....</b>	<b>95</b>
<b>Figure 77 : Restaurant gastronomique .....</b>	<b>96</b>
<b>Figure 78 : Piscine intérieur.....</b>	<b>96</b>
<b>Figure 79 : Atrium.....</b>	<b>97</b>
<b>Figure 80 : Couloir de distribution des chambres .....</b>	<b>97</b>

<b>Figure 81 : chambre simple .....</b>	<b>98</b>
<b>Figure 82 : Appart-hôtel (chambre parentale) .....</b>	<b>98</b>
<b>Figure 83 : Appart-hôtel (salon) .....</b>	<b>99</b>
<b>Figure 84 : Appart-hôtel (chambre d'enfant).....</b>	<b>99</b>
<b>Figure 85 : Roof top .....</b>	<b>100</b>
<b>Figure 86 : Terrasse – Cafétéria .....</b>	<b>100</b>
<b>Figure 87 : Terrasse – Cafétéria .....</b>	<b>101</b>

## **Tableaux de synthèse**

<b>Tableau 1 : : Tableau des exemples .....</b>	<b>29</b>
<b>Tableau 2 : Tableau de synthèse.....</b>	<b>48</b>
<b>Tableau 3 : Tableau Historique de la période coloniale de la ville de Tlemcen.....</b>	<b>53</b>
<b>Tableau 4 : Tableau des immeubles coloniaux de la ville de Tlemcen .....</b>	<b>54</b>
<b>Tableau 5 : Nombre de tourisme en 2018 à Tlemcen .....</b>	<b>57</b>
<b>Tableau 6 : Nombres des hôtels classés à Tlemcen.....</b>	<b>58</b>
<b>Tableau 7 : Nombres des hôtels non classés à Tlemcen.....</b>	<b>58</b>
<b>Tableau 8 : étude comparative entre 3 sites à Tlemcen .....</b>	<b>60</b>
<b>Tableau 9 : critères d'immeuble .....</b>	<b>61</b>
<b>Tableau 10 : Tableau de surfces .....</b>	<b>68</b>
<b>Tableau 11 : Tableau descriptif.....</b>	<b>68</b>
<b>Tableau 12 : tableau pathologique .....</b>	<b>73</b>
<b>Tableau 13 : tableau programmatique .....</b>	<b>74</b>

## **Cartes**

<b>Carte 1 : carte de situation géographique de Tlemcen .....</b>	<b>49</b>
<b>Carte 2 : Situation des Immeubles coloniaux par ordre chronologique .....</b>	<b>55</b>
<b>Carte 3 : les secteurs urbaniser UA4 Zone Sud de Tlemcen.....</b>	<b>62</b>

# **PARTIE**

# **INTRODUCTIVE**

## INTRODUCTION

Le patrimoine, dans toutes ses perceptions, forme la base du développement de chaque société. Il représente l'identité du territoire et de la société, qui constitue le passé et le futur d'un pays. L'image du patrimoine bâti civil ou militaire est plus expressive, du fait qu'elle est inscrite dans le territoire, dans le paysage et dans la mémoire collective sociale.

Le vieux bâti représente un important pourcentage des tissus existants, et selon **Anne- Marie CIVILISE**<sup>1</sup> « La ville ancienne n'est plus limitée à son centre. Son influence le dépasse »<sup>2</sup>, donc les résultats de leur difficulté retombant sur la totalité de la ville est comme suite logique. La santé de cet organe vive se déclin, et son état est en péril. A ce propos **Edward T. HALL**<sup>3</sup> déclare « il nous faut sauver de la 'bombe' de la rénovation urbaine des bâtiments et quartiers anciens possédant une valeur esthétique et demeurant inutilisables »<sup>4</sup>

Dans un premier temps, la prise en charge et la conservation se limitait aux vestiges archéologiques. À partir des années 60, La prise de conscience de l'importance de ces quartiers anciens, à travers les recommandations de l'UNESCO de 1962 et 1968, ainsi que la charte de Venise.

Après, les années 90 sont marquées par l'approche environnementale, et l'élargissement de la notion du patrimoine vers le patrimoine commun. Celle-ci n'est plus comme avant une simple action de classification ou action ponctuelle de sauvegarde, il s'agit plutôt d'une gestion dynamique et économique globale. Donc on s'intéresser non plus au patrimoine monumental d'exception, mais au tissu urbain hérité et encore présent au cœur de nos villes.

Dans ce contexte, l'Algérie comme d'autres pays dans le monde, s'est intéressé au problème lié aux tissus anciens et leur état de dégradation. Les villes algériennes ont la caractéristique de croître à partir d'un centre formant le noyau historique qui porte une valeur architecturale, esthétique et historique témoins de l'identité et de la mémoire collective.

Le patrimoine colonial français du 20<sup>ème</sup> siècle en Algérie est un héritage bâti qui a participé à la structuration et au développement de l'image architecturale, urbaine et rurale par l'édification des équipements (les églises, les mairies, les marchés couverts et les places publics... etc.) ainsi que les immeubles qui matérialise l'image coloniale.

## PROBLEMATIQUE

---

<sup>1</sup> **Anne- Marie CIVILISE**, Née les 8 avrils 1949 à Dax (Landes), Avocate, Licence d'Histoire de l'Art et d'Histoire de l'Art moderne et contemporain à l'Université de Bordeaux III, 2010 : Participation à AGORA, sur le thème « Bordeaux ville de pierre, pour un entretien durable » <file:///C:/Users/client/Downloads/Biographie+Anne-Marie+Civilise.pdf>

<sup>2</sup> Patrimoine et développement durable, patrimoine et développent durable : un atout ? édition confluences, renaissance des cités d'Europe, 2012, P 12.

<sup>3</sup> **Edward Twitchell Hall** ([Webster Groves \(Missouri\)](#), [16 mai 1914](#) - [Santa Fe \(Nouveau-Mexique\)](#), [20 juillet 2009](#)) est un [anthropologue américain](#) et un spécialiste de l'[interculturel](#). [https://fr.wikipedia.org/wiki/Edward\\_T.\\_Hall](https://fr.wikipedia.org/wiki/Edward_T._Hall)

<sup>4</sup> La dimension cachée, Edward T HALL, éditions du seuil, paris, 1971, P 220.

Le lendemain de l'indépendance est marqué par le départ de la minorité française en abandonnant près de 300 000 logements laissés vacants, des biens immobiliers (immeubles, villas, appartements personnels et fermes), Ces biens deviennent par la suite propriété de l'État sous l'ordonnance 62.20 du 24 Aout 1962, relative à la protection et la gestion des biens vacants.

L'Algérie se trouve sous une pression exacerbée de la crise du logement suite à l'accroissement démographique ainsi que l'accélération de la densification causée principalement par l'exode rural, L'immense parc immobilier urbain délaissé fait occuper et réapproprié par une nouvelle population

Actuellement après 56 ans de l'indépendance, les bâtiments coloniaux se trouvent dans un état de dégradation très avancé de leur cadre physique causant la disparition d'une bonne partie de leurs éléments décoratifs et esthétiques (molures, statues, ferronnerie) causé par des facteurs comme la vétusté, les effets naturels et la mauvaise utilisation.

L'inadaptabilité des immeubles coloniaux sur le plan spatial et conceptuel en termes d'insuffisance d'espaces et surfaces, le mal agencement du fonctionnement intérieur, par conséquent ils ne répondent plus aux normes et nouvelles exigences selon le mode de vie des familles algériennes actuelles, ce qui a engendré des transformations, des modifications et des rajouts, afin de rendre ces appartements plus adaptés à leurs besoins.

Le patrimoine colonial 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> siècle a connu une marginalisation due au manque et à l'absence totale des travaux d'entretien et les opérations d'embellissement ou de réhabilitation.

La question de recherche à laquelle nous répondons par notre travail est formulée comme suit:

**Comment peut-on réintégrer les immeubles coloniaux du 20eme siècle tout en les inscrivant dans le schéma de développement de la ville ?**

## **HYPOTHESE**

- La réintégration du patrimoine colonial du 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> siècle dans une nouvelle logique de la dynamique urbaine de la ville
- On adoptera des opérations de réhabilitation, reconversion, extension (mise à niveau) seront obligatoire pour atteindre cet objectif.

## **OBJET D'ETUDE**

L'Algérie a hérité d'un espace patrimonial immobilier important du 20<sup>ème</sup> siècle, Il se trouve que ce patrimoine est aujourd'hui fortement délaissé dans la majorité des grandes villes algériennes.

Le tissu urbain de la ville de Tlemcen représente un cas d'étude qui peut être généralisé pour toutes les villes coloniales d'Algérie.

La ville de Tlemcen (perle du Maghreb). Une ville d'art et d'histoire qui a connu par sa position stratégique et ses potentialités, une diversité et une richesse historico-culturelle, recouvre un ensemble de biens matériels et immatériels à caractère culturel, architectural et historique.

Cette ville mérite d'être un point de transition qui renforce l'attractivité touristique par la réintégration du patrimoine et la redynamisation du centre-ville pour avoir un équilibre sur le plan global.

## **CHOIX DU THEME ET MOTIVATIONS**

- Le patrimoine représente une richesse pour les sociétés parce qu'il contribue à l'enrichissement de la qualité de vie, il assure un sentiment d'un milieu de vie agréable et intéressant, ainsi il représente un facteur de développement culturel, social, et économique, comme il favorise les sources touristiques dans une région. Connaître le patrimoine et le mettre en valeur sont des causes clés pour son éternité.
- De nombreux bâtiments anciens désaffectés sont menacés, faute d'entretien, ils se dégradent, Le bâtiment est alors obsolète.
- Notre thème se porte sur la revalorisation et la réintégration de l'existant dans la vie contemporaine de réseaux, et de matériaux tout en supprimant ce qui n'est plus utile, cela nous mène à une opération de renouvellement architecturale.
- La reconversion consiste à lui attribuer un nouvel usage avec l'intention de conserver le bâtiment dont la valeur patrimoniale est reconnue.

## **OBJECTIFS**

Notre recherche consiste à connaître comment revaloriser et actualiser l'héritage coloniale architecturale de la période de 20<sup>ème</sup> siècle :

- Conserver le cadre urbain et l'architecture ancienne et en permettre l'évolution harmonieuse au regard des fonctions urbaines contemporaines et en relation avec l'ensemble de la ville.
- Favoriser la réhabilitation des immeubles plutôt que leur destruction/ reconstruction, ce procédé permet de préserver la mémoire du lieu.
- Réintégrer l'immeuble colonial dans une nouvelle harmonie du tissu urbain et l'adapter à la société contemporaine.
- Revaloriser les ressources patrimoniales et extraire les différents usages plus utile et attractive pour le tourisme

### **METHODOLOGIE ET DEMARCHE DE RECHERCHE :**

Le travail est fait sur trois parties :

#### **Partie 01 :**

D'abord connaître notre sujet qui concerne la reconversion des logements coloniaux et de quoi il s'agit à travers une approche documentaire, lire des documents sur notre thème avec une analyse de toutes les données sélectionnées et se termine par présentation du patrimoine du 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> siècle et ressortir tout concept lié à notre cas d'étude.

#### **Partie 02 :**

Une combinaison entre deux approches : une analyse thématique des exemples semblables au cas de notre étude pour déterminer et ressortir les interventions adéquates à cette échelle tout en marchant avec son plan social et culturel suivi par une approche urbaine sur la ville de notre cas d'étude (Ville Tlemcen) Commenant, par une approche historique afin de connaître son histoire, son évolution et ressortir sa vocation, sa culture qui nous a mené à ses valeurs, sa mémoire de lieu.

Ensuite, une approche typo morphologique qui nous aide à connaître et analyser son tissu urbain, de son infrastructure, ces flux importants, son état de vétusté du bâti et l'implantation de ses services et ses équipements afin de déterminer son manque de services ainsi sa structure et ses gabarits.

En dernier, l'analyse SWOT pour prendre une bonne décision tout en considérant ses facteurs internes et externes afin de maximisant du potentiel des forces et opportunité tout en minimisant les effets de faiblesse et des menaces.

#### **Partie 03 :**

Une approche architecturale, qu'elle va nous conduire pour notre conception architecturale. Avant tout, prendre le relevé graphique ainsi un relevé photographique de l'intérieur et extérieur. Faire un diagnostic pour déterminer son état de vétusté.

Ensuite, une analyse de l'état physique et les désordres actuels du bâtiment et de l'assiette. Puis, montrer l'évolution du projet à travers la genèse accompagnée par des références stylistiques pour traitement de façade.

## **Structure du mémoire**

### **➤ INTRODUCTION GENERALE**

Qui évoque la problématique générale, hypothèse du travail, l'objet de recherche, motivation, structure de mémoire

### **➤ PATRIE 1 : ETAT DE L'ART APPROCHE THÉORIQUE**

Cette partie va contenir une tranche de concepts, notions et fondements théoriques liée à la reconversion du patrimoine immobilier du 19ème et 20ème siècle en Algérie.

CHAPITRE I : concepts généraux de patrimoine en générale (Patrimoine des 19ème et 20ème siècle)

CHAPITRE II : la législation du patrimoine culturel maghrébine.

### **➤ PATRIE 2 : RECHERCHE ANALYTIQUE APPROCHE URBAINE ET THÉMATIQUE**

CHAPITRE III : interventions et les opérations urbaines Cette phase aura pour objet l'étude des exemples de cas d'intervention qui ont réussi et pour lesquels nous ferons ressortir la démarche, les acteurs intervenants et les outils utilisés dans ces interventions.

CHAPITRE IV : présentation de la ville, Lecture Historique et évolution urbain, Analyse typomorphologique, Approche Critique SWOT

### **➤ PATRIE 3 : PROJECTION PARTIE DU PROJET**

Chapitre V : diagnostic et description architecturale Portera sur le cas d'étude. Nous passerons à une analyse de son état physique et les désordres actuels du bâtiment et de l'assiette.  
-phase conceptuelle et technique du projet architectural.

## **CONCLUSION GENERALE**

**CHAPITRE I :**

**APPROCHE THEORIQUE**

## Introduction

Le patrimoine du 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> siècle représente une marque significative, et parfois essentielle du paysage des villes du Nord et du Sud de la méditerranée.

Le patrimoine architectural et urbain qui date de cette période est riche et diversifiée vue que cette période s'adapte à la révolution industrielle en Europe. Cette tranche du patrimoine liée à deux périodes correspondant à deux âges classique et moderne :

- La première période a connu l'apparition des bourgeois, chacun d'eux veut montrer son pouvoir et sa richesse à travers son abri toute en utilisant différents types de décorations et ornementation, les styles étaient tellement diversifiés ce qui a permis d'appeler la période comme éclectisme.
- La deuxième période est caractérisée par l'apparition de la modernité.<sup>1</sup>

### **1. Le patrimoine du 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> siècle en Algérie :**

Le patrimoine du 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> siècle signifie l'héritage produit durant l'occupation française, C'est une nouvelle époque qui a vu naissance dans l'histoire de l'Algérie et dans l'histoire de son architecture.

Au cours du 19<sup>ème</sup> siècle l'Algérie a été colonisée par la France qui a décidé d'étendre son influence en Afrique. Depuis son installation, la France a cherché d'adapter le territoire algérien au profit des colons, l'Algérie donc est devenue un véritable laboratoire de nouveaux principes et idées urbains et architecturaux.

Les villes de l'Algérie (et l'habitat par conséquent) durant la colonisation française se sont constituées essentiellement de deux manières : la création des centres et l'extension des villes existantes (Alger, Tlemcen, Constantine, Oran...Etc.) par la destruction partielle ou totale des médinas. Quarante ans de conquête (1830-1870) ont provoqué la destruction de beaucoup de villes et la décadence de l'économie et de la société urbaine et rurale traditionnelle<sup>2</sup>.

« On s'est attaché, dans le percement des nouvelles rues, à démolir le moins possible. Le tracé de chaque rue sur le plan a été le résultat d'une étude sur les lieux se bornant à des alignements opérés au fur et à mesure des besoins de la voirie sur un seul côté des anciennes rues à élargir. Néanmoins, on a moins multiplié les percements des rues dans les quartiers indigènes que dans les quartiers européens parce que ces quartiers sont déjà sillonnés de rues étroites qui suffisent à la circulation

<sup>1</sup> Gaston Bergeret, ARCHITECTURE ET SOCIETE A L'AGE INDUSTRIEL (milieu XVIIIe-début XIXe siècle)

<sup>2</sup> Cours d'histoire et de politique de l'habitat en Algérie. Najet Mouaziz-Bouchentouf. Architecte MCB- 2017-2018- Département d'architecture - FAGC- USTO. Page 26

des piétons et qu'ils ne seront jamais le siège de commerces, surtout le quartier Hadar qui a une très forte pente. »<sup>3</sup>

Entre les différents styles architecturaux, le patrimoine du XXème siècle a représenté une production riche et variée, qui témoigne de l'accroissement des différentes tendances de l'époque en Algérie, chaque tendance avec sa vision, ses théories et ses propres principes a produit des conceptions d'une beauté et d'une perfection particulières, et des bâtiments publics glorieux qui ont à nos jours marqués et orner le paysage des villes algériennes.

## **2. Les caractéristiques urbaines et architecturales des créations coloniales en Algérie :**

### **2.1. Les caractéristiques urbaines :**

- Le dessin d'ensemble du centre de colonisation : Les établissements urbains réalisés en Algérie sont tous précédés d'un plan d'ensemble dessiné. Ce sont des « villes à Plan ».
- La série d'équipements répartis sur la ville et sur le territoire selon des règles bien déterminées.
- La conception du découpage du sol présente dans le tracé des quartiers militaires. Ce sont en premier lieu des villes militaires, des villes de garnison.
- Le plan de la ville : La première règle qui était donnée aux ingénieurs du génie, était de se rapprocher le plus possible d'une figure régulière pour tracer le périmètre de la ville. Ce choix permet d'obtenir une enceinte régulière et une trame orthogonale.
- Le tracé général de la ville : En ce qui concerne le tracé général de la ville, le schéma de la croix Nord-Sud, Est- Ouest domine dans la totalité des plans ; tant pour les villes transformées que pour les centres créés.
- Les villes algériennes connaissent de véritables catalogues stylistiques de la production architecturale. On y dénombre des édifices publics néo-classiques, néo-mauresques, des immeubles de rapport Art-Nouveau.

### **2.2. Les caractéristiques architecturales :**

Toutes les caractéristiques architecturales françaises sont présentes dans la ville à travers laquelle la société française a exprimé son monopole et sa domination coloniale. Ces immeubles français étaient à l'abri des autochtones puis avec le temps devient à l'abri des colons mais après l'indépendance ces vieux bâti deviennent vulnérables à plusieurs altération a causé le disfonctionnement de ces derniers. Cet héritage français caractérise par des conceptions et des variétés des styles qui expriment le mode de vie de la société française.

---

<sup>3</sup> SHAT, Archives du Génie, art. 8, sect.I, Tlemcen, carton n° 1, apostille du chef du Génie pour les projets de l'année 1844.

### 2.3. Les différents styles architecturaux pendant la période coloniale :

**A/ Le Style néoclassique style de vainqueur 1830-1900 :** Le style néoclassique apparut en 1750 c'est la volonté de donner un aspect monumental aux édifices publics, avec le développement d'un confort urbain pour les colons, fondé sur l'esthétique, l'hygiène, et l'agrément.



Figure 1 : le palais consulaire à Alger  
<https://www.judaicalgeria.com/pages/alger-batiments-et-monuments-1.html>

Ses principales caractéristiques sont :

- Les constructions sont de forme parallélépipédique, presque cubiques, avec des ouvertures larges et régulières sur toutes les façades, il s'agit soit de grandes fenêtres, soit de balcons qui font parfois, le tour de deux façades.
- Les RDC, bordant les places ou avenues et rues importantes sont réservées à des commerces et souvent en retrait sous des arcades.
- balustres et corniches, bas-reliefs floraux, portique extérieur (entrée).
- Les matériaux de construction varient de la pierre taillée au béton avec des décorations en fer forgé, en plâtre, marbre et stuc (imitation du marbre). Les toits sont en tuiles et rares terrasses sont inaccessibles.
- Les motifs de décoration sont très variés et participent à l'animation de la façade, Le principal motif est le balcon surchargé de décors (fantaisie), C'est à ce niveau que sont traitées les fenêtres, la ferronnerie et les encorbellements (consoles).<sup>4</sup>

### B/ Le Style néomoresque 1900-1930 :

Un style qui se veut conservateur à base de pastiche de l'architecture arabo-musulmane, Il apparaît à la surface des édifices sous forme d'éléments décoratifs dérivés de l'architecture arabe avec des mélanges hétéroclites de fioritures en arabesque et de stucs surchargés, éléments de référence mauresque. Ses principales caractéristiques sont :

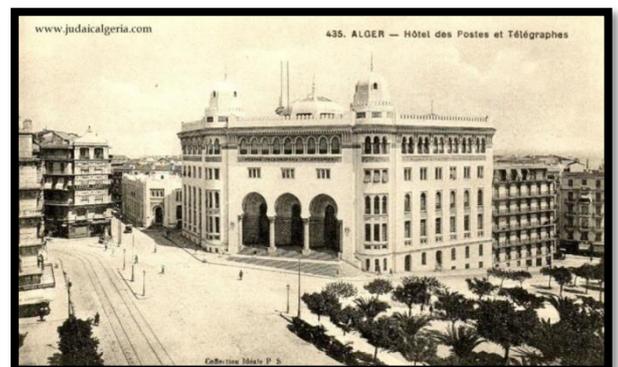


Figure 2 : la grande poste d'Alger<sup>5</sup>

<sup>4</sup> Cours Mr Didi, Master2 – 2017/2018

<sup>5</sup> <https://www.judaicalgeria.com/pages/alger-batiments-et-monuments-1.html>

- Emploi de la coupole, des merlons et pinacles.
- Emploi des arcs outrepassés, à lambrequin, en stalactite.
- Portes monumentales
- Utilisation de l'élément minaret dans les édifices public
- Boiserie de balcons, encorbellements
- Colonnes à futs cylindrique ou cannelés en torsades, et des chapiteaux à corbeilles simple <sup>6</sup>

### C/ L'art nouveaux 1914 :

C'est un style qui revitalisé architecture occidentale et le donner une nouvelle langue néoclassique attraper la tendance artistique qui inspiré du la nature.

Ses principales caractéristiques sont :

- L'alliance du beau et de l'utile.
- Le renouvellement des matériaux.
- Les peintures et les sculptures devenues des expressions architecturales.
- Le maximum de lumière et de ventilation naturelle.

### D/ Le Style moderne 1920-1962

Apparition dans les années 30 d'une génération d'architectes européens, souvent nés en Algérie et proches des deux maîtres que sont Perret et Le Corbusier, qui affirment ouvertement vouloir construire une architecture méditerranéenne.

Les principales caractéristiques sont :

- Forme pure et simple
- pilotis (libération des R.D.C).
- Le plan libre façade libre, la transparence (l'utilisation du verre).



Figure 3 : Foyer civique d'Alger <sup>7</sup>

- La surélévation des bâtiments (barre et tour).
- La toiture-terrasse (deux immeubles viaduc, immeuble réservoir château d'eau).
- La structure en béton armé.
- Les ouvertures en longueur.
- La réduction des surfaces bâties.

### 2.4 Théorie du Mouvement Moderne en Algérie :

En Algérie, les années 1930 se caractérisent par trois phénomènes architecturaux et urbains majeurs et liés entre eux :

- L'émergence du logement social.
- Les voyages de Le Corbusier en Algérie.

<sup>6</sup> Cours Mr Didi, Master2 – 2017/2018

<sup>7</sup> Cours Didi Master2 -2017/2018

- L'émergence de l'architecture du Mouvement Moderne.

Avec les premiers grands ensembles construits à Alger, on assiste à un net appauvrissement des thèses défendues par Le Corbusier. Cependant un petit groupe se détache dans ce marasme architectural et constituera ce qu'on a appelé l'Ecole corbuséenne et le « Groupe d'Alger ». Ils feront du logement social une arme contre la pauvreté et l'analphabétisation, un levier de progrès social.

Le Groupe d'Alger aborde la conception architecturale autrement, optant sur les modalités de construction qui se fonde sur le regard porté à la réalité environnante, au profit d'une plus grande prise en compte de l'individu, de ses liens sociaux, des actions qui les supportent, des espaces où ces dernières tiennent lieu.<sup>8</sup>

Après avoir établi les 4 fonctions fondamentales de l'Urbanisme : Habiter, travailler, se cultiver, circuler. L'école corbuséenne d'Alger va se muer en CIAM-Alger (congrès international de l'architecture moderne). C'est suite au CIAM IX d'Aix-en-Provence du 26 juillet 1953 que l'idée de tenir le X<sup>eme</sup> congrès à Alger a émergé, Le CIAM-Alger est né officiellement le 24 novembre 1954 avec comme objectif prioritaire d'organiser ce congrès, mais le déclenchement de la guerre d'Algérie a fait qu'il n'a jamais eu lieu à Alger.

Pour Le Corbusier, dont la doctrine moderne d'urbanisme était en perte de crédit, il s'agissait 41à travers ce groupe d'Alger de conforter et renouveler la tendance moderne par une touche méditerranéenne<sup>9</sup>

« ...une modernité solaire qui s'oppose au rationalisme fonctionnaliste d'Europe du Nord »<sup>10</sup>

Le travail élaboré par Le Corbusier comme Roland Simounet accorde la plus grande importance à l'observation de la relation de la maison à son habitat, et fonde le projet sur l'analyse de l'existant.

Simounet se place à l'origine de la constitution d'une méthode projectible développée ensuite par le restant de sa formation, accomplie au tournant des années 1950 par la réalisation d'une série importante de projets et réalisations de cité d'urgence, de recasement, de transit, et toujours réaffirmé le long de sa production.

Il va développer sa proposition pour des logements de transit, tout en tenant en compte les données culturelles et sociales des habitants. Simounet propose dans ce cas d'autres systèmes, équivalents, formulés à partir de l'idée de duplex et de volume cubique à toute hauteur. Les coursives communes et la variété des parcours qui y est liée par les différentes possibilités de distribution jouent ici le rôle des espaces traditionnels de transition entre l'extérieur et la maison.<sup>11</sup>

<sup>8</sup> Mémoire Master2 en Architecture « L'HABITAT COLLECTIF COLONIAL ENTRE ESPACE CONÇU (PENSE) ET ESPACE HABITE (VECU) Cas de la Cité Amimoune à Bejaï » MRCHBALLAH Farid/ MrSADAOUI Karim 2013/2014

<sup>9</sup> Cours d'histoire et de politique de l'habitat en Algérie. Najet Mouaziz-Bouchentouf. Architecte MCB- 2017-2018- Département d'architecture - FAGC- USTO-

<sup>10</sup> La leçon du bidonville. Relevés et analyses du bidonville Mahieddine, Alger 1952-1953 et propositions présenté au IXe CIAM d'Aix-en-Provence, Archives FLC (Bonillo, 2012)

<sup>11</sup> Roland Simounet, Traces écrites, Pézenas, Domens,1997.

Après la Seconde Guerre mondiale, ce mouvement architectural reste marqué par une exigence de qualité et le respect de l'identité du pays. Alger verra naître, en 1954, la première agence d'urbanisme française autour de E-Dalloz et G. Hanning proposant une méthode de maîtrise de l'urbanisation et de l'évolution des paysages et une alternative à l'urbanisme moderniste. Cependant cette recherche de qualité en architecture, autour de cette École d'Alger, se heurte à la mise en place du plan de Constantine en 1958, dernière tentative pour fonder des structures économiques néocoloniales.<sup>12</sup>

### **2.5 La réponse du mouvement moderne à la crise de l'habitat :**

« ... Il est temps de répudier le tracé actuel de nos villes par lequel s'accumulent les immeubles tassés, s'enlacent les rues étroites pleines de bruit, de puanteur de benzine et de poussières, et où les étages ouvrent à pleins poumons leurs fenêtres sur ces saletés... »<sup>13</sup>

La croissance exponentielle des villes, qui engendre une augmentation dans la demande massive et pressante de la population en matière de logement d'un côté, et La remise en cause des conditions d'habitat associée aux questions d'hygiène et de salubrité, de l'autre côté, sont deux acteurs qui convergèrent vers une industrialisation poussée du bâtiment, afin d'accueillir le plus de population possible et garantir un développement du confort et d'une construction au moindre coût.

Le Mouvement Moderne va donc répondre à ce plan d'urgence par l'emploi de plusieurs plans d'action ;

- Beaucoup d'édifices et de bâtiments types furent construits par milliers.
- De nouveaux tracés avaient pour but la création de nouveaux quartiers et en même temps l'aération des quartiers insalubres.
- Des normes et des typologies d'édifices économiquement réalisables et des méthodes universelles de construction et des structures économiques appropriées qui seraient créées grâce à la combinaison modulaire de plan-types et de jeux de façades. Et qui seront une base de référence très importante pour les architectes modernes du XXème siècle.

### **3. Exemple de logements collectifs en Algérie : période coloniale**

La première réalisation à Alger de cité indigène revient à François Bienvenu qui réalise 64 logements en 1935 au boulevard Verdun jouxtant la Casbah et s'adossant au nord de ses remparts. L'ensemble se compose de trois blocs, séparés par des passages intérieurs et des cours. Les entrées multiples sont marquées par des arcs en fer à cheval Le volume et la hauteur des blocs (qui atteignent sept étages) contrastent avec l'étalement du tissu de la Casbah. L'architecture des blocs du boulevard de Verdun offre une nouvelle image urbaine qui combine tradition et modernité.

C'est un type de logements neufs qui répond aux coutumes des habitants musulmans tout en leur donnant les commodités d'une habitation européenne. Avec leurs lignes épurées et modernes, les surfaces blanches, les différentes ouvertures, le Skyline crénelé et les toits plats, les nouveaux

<sup>12</sup>Architecture et Urbanisme en Algérie d'une rive à l'autre (1830-1962) Aleth Picard. Page 10

<sup>13</sup> Le Corbusier, "Vers une architecture", Vincent et Freal, Paris (1966), page 4

bâtiments empruntent à la Casbah son aspect pittoresque, mais leur hauteur exagérée sur le boulevard de Verdun a agi comme une barrière séparant la Casbah du projet.<sup>14</sup>

## Conclusion :

Dès la naissance du terme " patrimoine", la société a pris conscience de la primordialité de ce témoignage de son passé et de son importance, ou chacune a pris en charge de son héritage, par conséquent elle a promulgué, élaboré des codes et textes législatif, notamment la détermination de plusieurs interventions pour la protection patrimoine afin de le préserver pour les générations à venir et le conserver des effets à des temps et de vieillissement.

## PRISE EN CHARGE DU PATRIMOINE

### Introduction

La prise en charge du patrimoine bâti est nécessairement confrontée aux trois (03) contextes institutionnels, réglementaire et financier. Selon les dispositions de l'article 5 de la convention de l'UNESCO, du patrimoine mondial : « Afin d'assurer une protection aussi active que possible, les Etats parties à la convention doivent prendre les mesures juridiques, administratives et financières adéquates pour la protection et la réanimation de leur patrimoine ». Les trois (03) contextes institutionnel, réglementaire et financier sont nécessaires dans toute opération de prise en charge du patrimoine bâti.<sup>15</sup>

### 1. La conservation et la gestion du patrimoine :

**Préservation :** Cette opération désigne « action de protéger, prendre des précautions, pour mettre à l'abri d'un mal éventuel. Le fait d'empêcher l'altération, la perte et d'assurer la sauvegarde.<sup>16</sup>

**Valorisation :** action de mettre en valeur quelque chose, une des mesures appliquées sur le patrimoine qui ressemble toutes les mesures afin de valoriser et redonner l'importance au bâtiment ancien.<sup>17</sup>

**Conservation :** Action de conserver quelque chose intact, de le maintenir dans le même état, s'appuient dur de majeur principale servant à maintenir les édifices dans leur intégrité physique. Selon le Comité du patrimoine culturel du Conseil de l'Europe (déclaration d'Amsterdam, 1975,

---

<sup>14</sup> Cours d'histoire et de politique de l'habitat en Algérie. Najet Mouaziz-Bouchentouf. Architecte MCB- 2017-2018- Département d'architecture - FAGC- USTO-

<sup>15</sup> Thèse de doctorat, Mme Mazouz Fatima, LE RENOUVELLEMENT DU PATRIMOINE BATI VETUSTE-Le cas du centre-ville d'Oran-

<sup>16</sup> Grand Larousse encyclopédique en dix volumes. Edition Larousse, Paris, 1960-1964.

<sup>17</sup> Petite Larousse encyclopédique. Edition Larousse, Paris, 1960-1964

Convention de Grenade 1985) et de l'ICOMOS (charte des villes historiques 1987) la conservation intégrée constitue, aujourd'hui, une dimension importante de l'urbanisme.

**Sauvegarde :** Selon la recommandation de Varsovie-Nairobi (UNESCO, 1976), la sauvegarde est l'identification, la protection, la conservation, la réhabilitation, l'entretien, et la revitalisation des ensembles historiques traditionnels et de leur environnement.

## **2. Les acteurs internationaux de protection du patrimoine :**

### **Les chartes<sup>18</sup>**

Prescriptions référentielles professées, recommandations promulguées et rétablies par des techniciens experts et docteurs, constituent principalement des orientations et directions réglementaires, base de données pour la protection du patrimoine et sa conservation appropriée à l'échelle ou le cadre étatique ou elles étaient rédigées. En effet, dans le patrimoine.

**La charte d'Athènes** sur la conservation des monuments d'art et d'histoire (1931), Initiée par Gustavo Giovannoni, afin de respecter l'œuvre historique et artistique du passé, sans suppression du style de l'époque. Assurant la continuité de vie, ces décisions résultent autour de la restauration et ces pratiques.

**La charte de Venise** est aussi la matrice des développements ultérieurs. Elle constitue un point de départ car elle ouvre le champ à l'extension des notions liées au patrimoine, principalement les catégories d'objets concernés, de plus en plus variées, et la mondialisation de la problématique.<sup>19</sup>

**Chartes des jardins historiques (Charte de Florence) 1981 :** Un jardin historique est une composition architecturale et végétale qui, du point de vue de l'histoire ou de l'art, présente un intérêt public. Comme tel, il est considéré comme un monument.<sup>20</sup>

**La convention de L'UNESCO 1972 :** Cette convention est venue définir le patrimoine culturel et naturel menacés de destruction par patrimoine culturel et naturel les causes de dégradation et par l'évolution de la vie sociale et économique qui provoque des phénomènes de destruction encore plus graves.<sup>21</sup>

## **3. Les acteurs en Algérie :**

- Schémas régionaux d'aménagement du territoire (SRAT) qui doivent établir « les actions de préservation et de valorisation des patrimoines culturel, historique et archéologique.
- La gestion du patrimoine est réalisée sur le terrain au niveau des wilayas par les Directions de la Culture de Wilaya (DCW) en s'insérant dans le cadre de la politique de gestion du territoire du Wali.
- Au niveau central, l'Office de gestion et d'exploitation des biens culturels (OGEBC) a la responsabilité de l'inventaire du patrimoine immobilier.

<sup>18</sup> Les chartes expliquent le point de vue des intellectuelles et les conciles des spécialistes mais n'ont aucune obligation juridique

<sup>19</sup> Charte de Venise (1964), ICOMOS. [www.ssmn.public.lu/legislation/charte\\_venise.pdf](http://www.ssmn.public.lu/legislation/charte_venise.pdf).

<sup>20</sup> Charte de Florence (jardins historiques). Florence, 1981. Article 01

<sup>21</sup> Recommandation de l'UNESCO (1972) concernant « la protection, sur le plan national, du patrimoine culturel et naturel ».

- Le Centre national de recherche préhistorique, anthropologiques et historiques (CNRPAH) est chargé d'établir la banque de données des biens immatériels et d'établir les dossiers de classement des éléments du patrimoine immatériel de l'Humanité.
- L'agence nationale des secteurs sauvegardés a pour mission principale d'assurer la mise en œuvre du plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé.<sup>22</sup>

#### **4. Organismes et acteurs de protection du patrimoine en Algérie**

Dès les premières années de la conquête, les structures des villes algériennes vont subir de profondes mutations. Le contrôle et la maîtrise des territoires nouvellement conquis vont constituer tout d'abord l'une des priorités majeures, dans les villes principales du pays.

L'appropriation de l'espace se fera dans des conditions dramatiques ; destruction et mutilation des structures préexistantes afin de permettre l'établissement et la « sécurisation » des troupes militaires et des colons. La politique française a été dévastatrice : « la destruction d'une grande partie des médians en Algérie pour l'installation de l'armée et des premiers colons ». <sup>23</sup>

Durant les premières décennies du XIX siècle, dans un contexte de quête des origines latines et de promotion des valeurs classiques véhiculées par l'architecture romaine, la puissance coloniale va, avant toute chose, se soucier de la prise en charge des sites et des monuments historiques de la période romaine d'abord, puis ceux relatifs aux autres époques. <sup>24</sup> « Fort logiquement, la prise de conscience d'un patrimoine commun qui va, au-delà de la période musulmane rattache plus encore la métropole et l'Afrique du Nord ». <sup>25</sup>

C'est à partir de 1840, les missions scientifiques vont introduire en Algérie une nouvelle vision et des plus ou moins conservatrice et de mise en valeur du patrimoine architecturale.

#### **5. Evolution du cadre législatif du patrimoine en Algérie :**

##### **5.1. La période coloniale (1830-1962)**

L'arsenal légal (lois, décrets, arrêtés et circulaires) établi par la France, à cette époque, servira de source d'inspiration aux textes législatifs de l'Algérie indépendante. D'une façon générale, le « Gouvernement Général de l'Algérie », autorité politique suprême en Algérie sous l'occupation, administrait le patrimoine culturel à travers la Direction de l'Intérieur et des Beaux-arts.

---

<sup>22</sup> Cours 03 master 1 M.Chiali: chartes et réglementation du patrimoine

<sup>23</sup> Picard, Aleth ; Architecture et urbanisme en Algérie, D'une rive à l'autre (1830-1962)- REMMM, N°73-74, Figures de l'orientalisme, Edisud, 1996, p122.

<sup>24</sup> Oulebsir, Nabila ; « La découverte des monuments de l'Algérie. » . Figures de l'orientalisme en architecture. REMMM, N°73-74, Edisud, 1996. P58.

<sup>25</sup> Ruel, A. ; « L'archéologie : la passerelle invisible du patrimoine à l'identité », Alger 1860-1939. Le modèle ambigu du, triomphe colonial. Mémoires, N°5, Mars 1999.

Date de la loi	Recommandations
4 avril 1884	Le plan communal et d'alignements des bâtisses
30 mars 1887	La conservation des monuments et objets d'art ayant un intérêt historique et artistique national
21 avril 1906	A la protection des sites et des monuments naturels de caractère artistique
31 décembre 1913	Les monuments historiques
4 mars 1914	Permis de construire
14 mars 1919	Plan d'aménagement, d'embellissement et d'extension
19 juillet 1924	Les règles d'urbanisme
25 juillet 1925	Les plans régionaux d'urbanismes
14 septembre 1925	Les vestiges archéologiques en Algérie modifié par les décrets du 3 mars 1938 et le 14 juin 1947 et la loi du 21 novembre 1945.
2 mai 1930	La protection des monuments naturels et sites à caractères artistiques et historiques
15 juin 1934	Le plan d'urbanisme.
27 septembre 1941	Les fouilles archéologiques préhistoriques et historiques.
13 septembre 1945	Les fouilles intéressant la préhistoire l'histoire, l'art et l'archéologie.
10 septembre 1947	L'organisation de la publicité, le collage des affiches et l'implantation des plaques en Algérie.
26 avril 1949	La fondation de départements territoriaux en Algérie pour la surveillance des centres archéologiques datant de la période préhistorique.
3 avril 1958	Le code de l'urbanisme et de l'habitation.

Tableau : les règlementations de la période coloniale

Source : thèse de doctorat. Mr. Hamma Walid. Patrimonialisation, méthode, applicabilité et impacts d'intervention sur le patrimoine urbain. Le cas de la ville historique de Tlemcen.

## 5.2. La période post indépendance<sup>26</sup>

- **1962-Loi 62-157 du 31.12.1962** : cette loi reconduisait la législation française (du 31.12.1913) applicable aux monuments historiques dans ses dispositions non contraires à la souveraineté algérienne.
- **1967-l'ordonnance 67-281 du 20.12.1967** relative aux fouilles et à la protection des sites et monuments historiques et naturels De l'article 19 à 76. Sont énoncés :

- le principe et la procédure de classement
- les aspects relatifs à l'inventaire supplémentaire
- l'expropriation pour cause d'utilité publique
- du droit de préemption de l'Etat
- principes et classement des monuments et sites historiques mobiliers
- garde et conservation des monuments et sites historiques

Des textes réglementaires sont venus compléter et préciser le contenu de l'ordonnance 67.281.

<sup>26</sup> Patrimoine et développement durable dans le contexte Algérien : une dualité complémentaire ou opposée ? M. BENABBAS, D. DJAGHROURI, R. AFREN-Courrier du Savoir – N°24, Septembre 2017, pp.09-18-

- **Décret n° 69-82 du 13 juin 1969** relatif à l'exportation des objets présentant un intérêt national du point de vue de l'histoire, de l'art et de l'archéologie
- **Arrêté du 17 mai 1980** Relatif aux autorisations de recherches archéologiques.
- **Décret n° 81-135 du 27 juin 1981** Portant des modifications ponctuelles 1981
- **Décret N° 81.382 du 26.12.1981**, détermine les compétences et les attributions de la commune et de la wilaya dans le secteur de la culture.

Ce décret dans un souci de décentralisation autorise les communes et les wilayas à intervenir sur les monuments sous l'autorité des services des monuments historiques compétents.

- **1987 A.N.A.P.S.M.H** (organisme de protection du patrimoine)
- **Décret n° 87-10 du 6 janvier 1987** : Portant création de l'Agence Nationale d'Archéologie et de Protection des Sites et Monuments Historiques

L'agence est chargée, dans le cadre du plan national de développement culturel, de l'ensemble des actions d'inventaire, d'étude, de conservation, de restauration, de mise en valeur et de présentation au public, du patrimoine historique national.

- **Conseil national économique et social 1995**

- Le bureau du Conseil national économique et social a été saisi par les services de monsieur le Chef du Gouvernement en 1995, pour examen du dossier relatif au Patrimoine National.

- Un rapport complet et détaillé est établi, ce qui a permis la naissance de la nouvelle loi sur le patrimoine.

- **1998 / Loi sur le Patrimoine**

**Art. 41.** - Sont érigés en secteur Sauvegardés, Les casbahs, médinas, ksour, villages et agglomérations traditionnels caractérisés .... Par leur homogénéité et leur unité historique et esthétique, présentent un intérêt historique, architectural, artistique ou traditionnel de nature à en justifier la protection, la restauration, la réhabilitation et la mise en valeur.

**Art. 42.** - Les secteurs sauvegardés sont créés et délimités par décret pris par rapport conjoint des ministres chargés de la culture, de l'intérieur, des collectivités locales et de l'environnement, de l'urbanisme et de l'architecture. Ils peuvent être proposés par les collectivités locales ou le mouvement associatif au ministre chargé de la culture.

**Art. 83.** - Les biens culturels immobiliers classés ou proposés au classement nécessitant des travaux de sauvegarde ou de protection immédiate sont ordonnés sur une liste d'urgence. Les propriétaires privés desdits biens peuvent bénéficier d'une aide de l'Etat ou des collectivités locales pour les travaux de consolidation, de confortement et/ou de gros œuvres.

**Art. 86.** - Les propriétaires privés d'immeubles compris dans un secteur sauvegardé qui, sans être classés, doivent être réparés, réhabilités ou mis en valeur, peuvent bénéficier des aides directes ou indirectes de l'Etat ou des collectivités locales.

**Art. 87.** - Il est institué un fond national du patrimoine culturel pour le financement de toutes les opérations

- **Apparition du Ministère consacré à la culture** <sup>27</sup>

Dans les années 70, la culture dans son sens global, a vu l'apparition d'un Ministère totalement dédié. Sa prise en charge s'effectue depuis dans un organisme central de gestion qu'est le Ministère de la culture et de l'information et ce dans un cadre désormais distinct à travers la direction des musées, de l'archéologie et des monuments et sites historiques.

Cette direction qui changera d'appellation et d'organisation plus tard regroupait les trois sous-directions :

- Des musées,
- De l'archéologie,
- Des sites et monuments historiques.

Le manque de personnel qualifié et une gestion extrêmement centralisée ont fini par pousser les autorités à créer des extensions locales à la direction centrale à travers le territoire national, se résumant aux parcs, aux offices, aux musées nationaux et autres ateliers d'études.

Ces organismes toujours sous tutelle de l'administration centrale, dotés de pouvoir autonomes et de prérogatives propres, soit à une région ou à un aspect défini du patrimoine culturel ont pour missions :

- Pour les Parcs :

Aménager et protéger les Parcs et mettre en valeur leurs richesses, Inventorier et étudier systématiquement les richesses culturelles et naturelles

- Pour les Musées dits « nationaux » : L'acquisition d'objets à caractère historique, culturel ou artistique, leur récupération, leur restauration, leur conservation et leur présentation au public.
- Pour les ateliers d'études ;

Réaliser toute étude spécifique et constituer les archives scientifiques indispensables à la connaissance du site historique, notamment dans les domaines de la recherche en matière de conservation, de préservation, de mise en valeur et de protection du patrimoine ancien, des formes d'habitat adapté et des matériaux et techniques, Consolider, restaurer et mettre en valeur les immeubles bâtis, favoriser la maîtrise des techniques et des formes architecturales traditionnelles Proposer aux autorités concernées toutes mesures pour favoriser la création ou le maintien d'activités artisanales et faire respecter les normes architecturales ou urbanistiques nécessaires au respect du patrimoine culturel.

A titre d'information, les inventaires tenus par ces différents organismes sont tenus de façon distincte. Il n'existe pas d'inventaire global pour le moment.

---

<sup>27</sup> Analyse de la législation patrimoniale algérienne -Arch. Rafik Aribi- Ecole Polytechnique d'Architecture et d'Urbanisme

## 6. Les différentes opérations d'intervention :

### 6.1. La réhabilitation :

Selon le dictionnaire « **Le Robert** », la réhabilitation signifie : « ... Le fait de restituer ou de regagner l'estime, la considération perdue. Réhabilitation d'une compromise ... réhabilitation d'un auteur tombé dans l'oubli... réhabilitation d'un quartier, d'immeuble vétustes, leur remise en état d'habitation ». <sup>28</sup>

Action visant à rendre à un édifice ou un ensemble d'édifices leurs valeurs d'usages originelles, leurs caractéristiques architecturales initiales qu'ils sont perdues soit par l'abandon ou une réutilisation à d'autres fins non adaptées à leur valeur patrimoniale.

#### 6.1.1. Les formes de la réhabilitation

##### a. La réhabilitation subjective :

Elle se focalise sur l'aspect culturel, elle exclut le bâti et agit sur les hommes, comme elle sert à respecter la conviction collective pour garder les valeurs morales de cet héritage historique <sup>31</sup> son but de la réhabilitation subjective et de réutiliser les valeurs ancestrales et de le mettre sous un cadre réfléchi en cas de perte de culture.

##### b. La réhabilitation objective :

Elle se focalise sur le bâti, elle consiste à améliorer le cadre bâti, la réhabilitation objective est la concrétisation de celle de la réhabilitation subjective tout en respectons et conservons les valeurs authentiques.

#### 6.1.2. Les types de la réhabilitation : L'opération de réhabilitation s'opère selon l'importance des travaux envisagés sur le bâtiment, on distingue quatre niveaux de réhabilitation à savoir <sup>29</sup>

##### a. Réhabilitation légère :

Elle consiste en l'installation d'un équipement sanitaire complet avec salle d'eau y compris les canalisations. Elle ne comporte pas de travaux sur les parties communes de l'immeuble ni l'installation de chauffage, en revanche elle intervient sur les parties esthétiques et décoratives du bâti.

##### b. Réhabilitation moyenne :

A ce stade, le bâtiment ne présente pas de désordres au niveau de sa structure porteuse. Les travaux entrepris concernant les parties communes (peintures et ravalement de façade...), et les parties

<sup>28</sup> www.lerobert.com

<sup>29</sup> IDIR Lydia : Présentation d'un guide technique de réhabilitation du patrimoine architectural en terre en Algérie, Mémoire Magistère en Architecture et Développement Durable, 2008. P13

privatives intérieurs (réfection de l'électricité et des peintures). Parfois, et pour des raisons de confort, on procède à l'installation des équipements de climatisation et de chauffage.

### c. Réhabilitation lourde :

En plus des travaux précédemment décrits, elle comprend, non seulement le ravalement des façades, la redistribution des espaces, la réfection des toitures et charpentes, mais également, des interventions sur les maçonneries, les planchers et le gros œuvre.

### d. Réhabilitation exceptionnelle :

A ce niveau d'intervention, le bâtiment présente un état de dégradation avancé portant atteinte à sa stabilité structurelle. La liste des travaux à entreprendre comprend la reprise ou le remplacement de la structure porteuse quand celle-ci est compromise.

7. **Les démarches de réhabilitation**<sup>30</sup>: Une opération de réhabilitation du patrimoine passe par quatre phases essentielles, dont La première est celle de "la connaissance du bâti", elle inclut le pré-diagnostic et l'analyse pluridisciplinaires (domaines social, historique, architectural et constructif).<sup>31</sup>

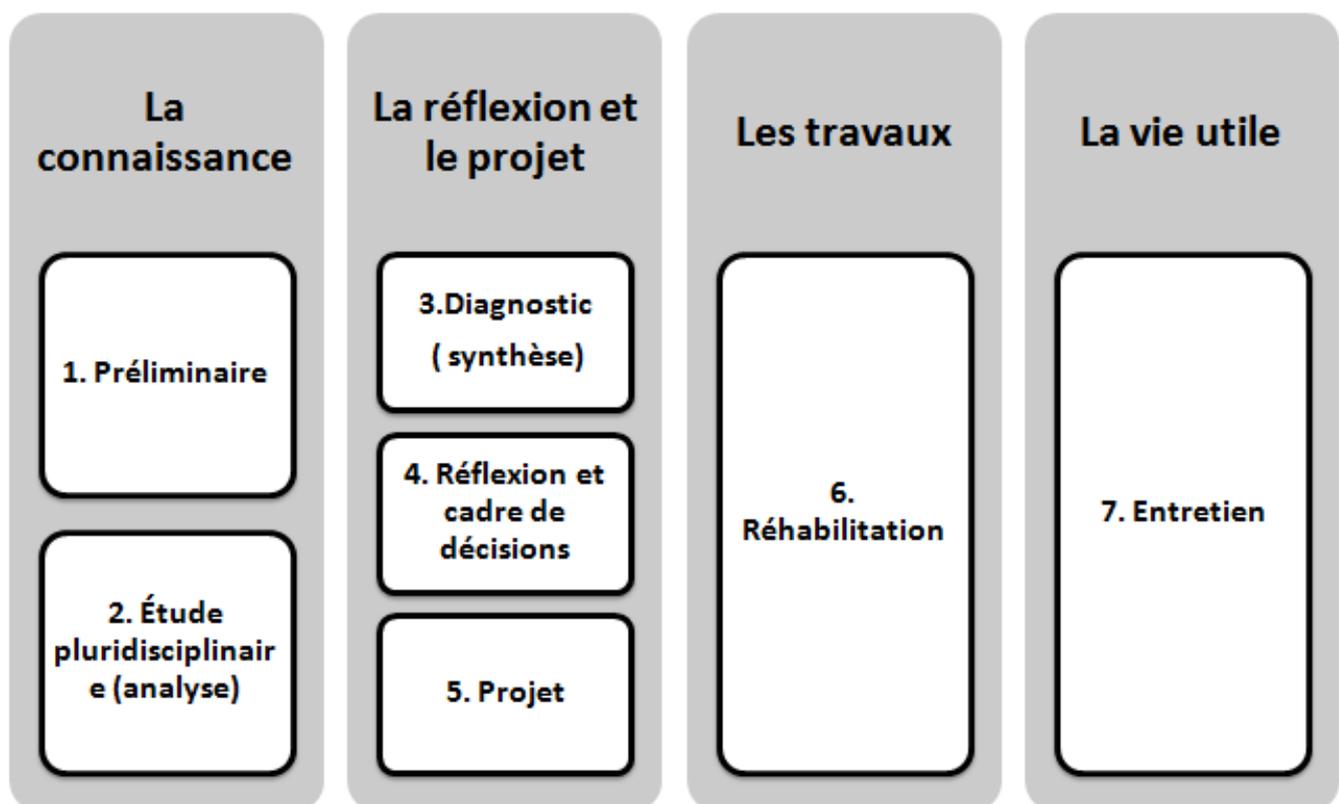


Figure 4 : Schéma de démarches de réhabilitation

Source : Guide RehabiMed pour la réhabilitation des bâtiments traditionnels

<sup>30</sup> Guide RehabiMed pour la réhabilitation des bâtiments traditionnels

<sup>31</sup> X Casanovas ; E. Fiori.G ; Nourricier. Méthode de rehabimed.la réhabilitation des bâtiments

**d.1. La connaissance du bâti :**

Avant de commencer toute démarche il est nécessaire de connaître le bâtiment, pour s'assurer qu'il ne menace pas les acteurs de la réhabilitation, la détérioration avancée du bâtiment peut faire que l'étape de connaissance de la situation de sécurité de la zone d'intervention soit nécessaire Et assurer la stabilité et la sécurité de l'intervention. Il est également nécessaire, cela aide à jeter un regard général sur le bâtiment et à le rendre plus précis.

**d.2. Pré-diagnostic :**

Cette phase débute une fois la première visite terminée et divers documents (dessins et écrits) sont recueillis au cours de cette phase, ce qui permet aux parties prenantes de connaître le statut juridique Au cours de cette première visite d'ordre visuel, nous aurons une appréciation générale sur l'aspect architectural et technique du bâtiment.

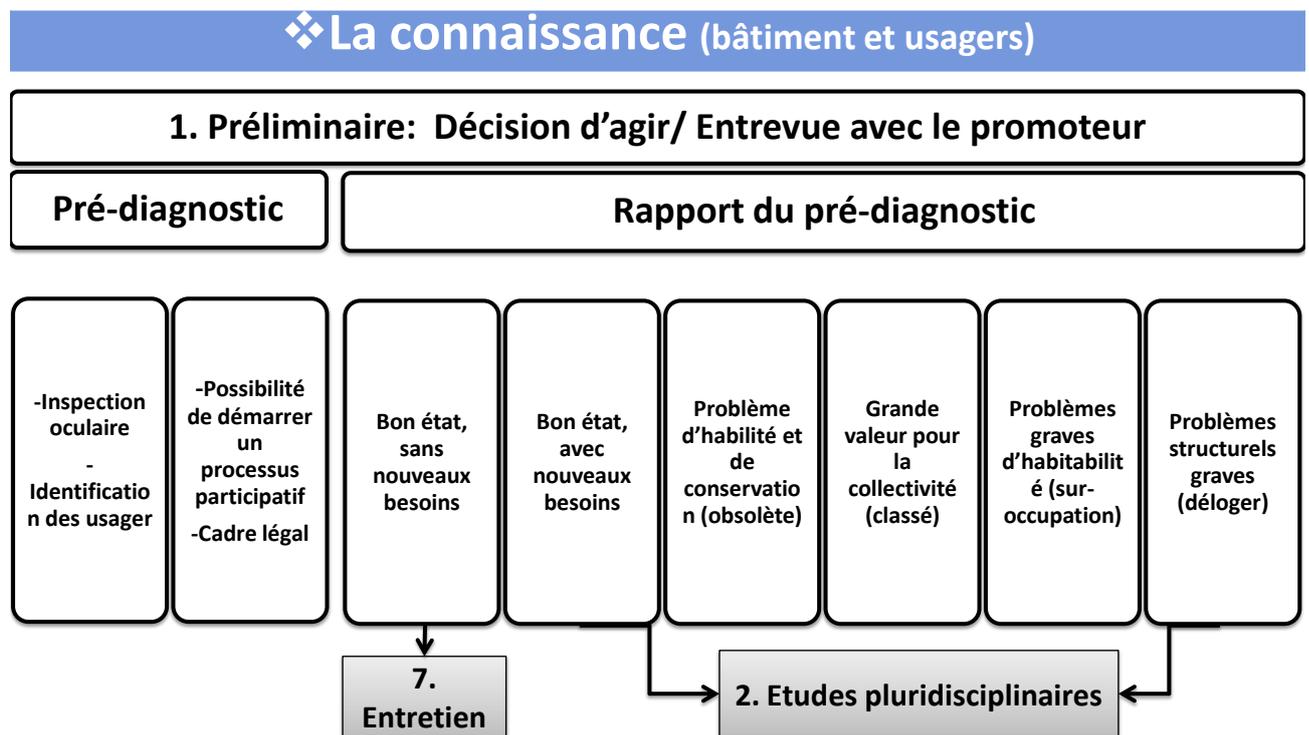


Figure 5 : Schéma de démarches de réhabilitation  
Source : Guide RehabiMed pour la réhabilitation des bâtiments

❖ La connaissance (bâtiment et usagers)

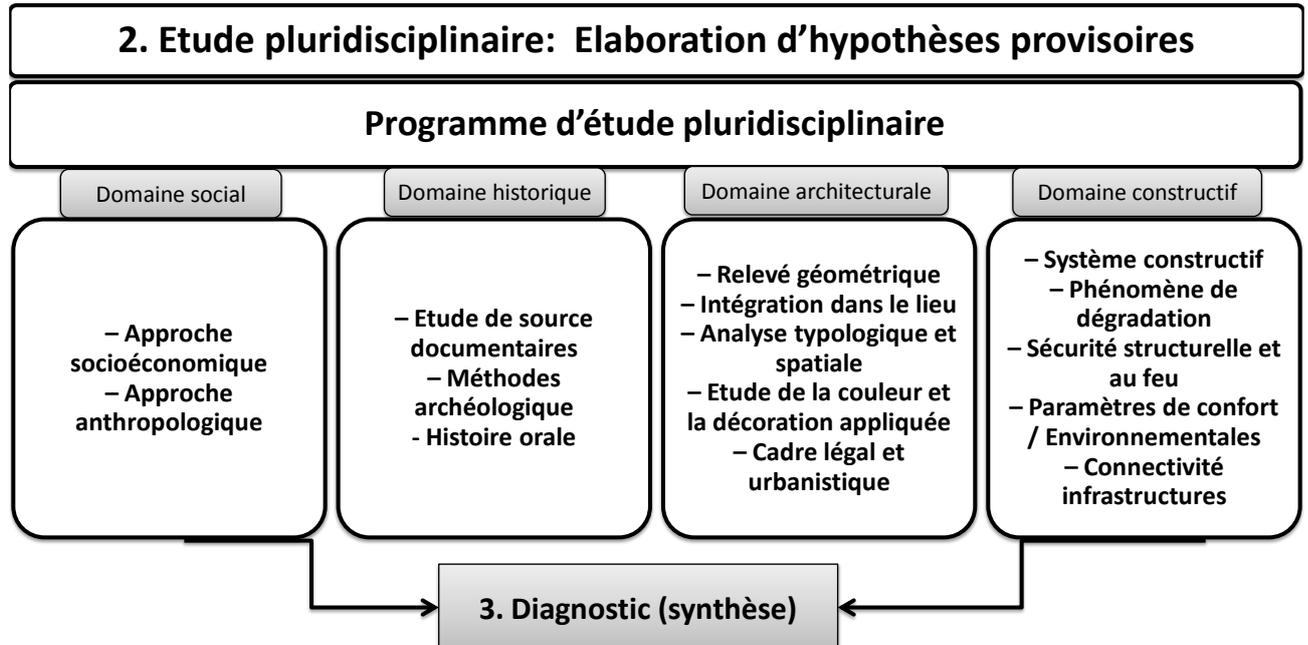


Figure 6 : Schéma de démarches de réhabilitation  
Source : Guide RehabiMed pour la réhabilitation des bâtiments

**d.3. Diagnostic :**

Cette phase s'établit des études et des recherches pluridisciplinaires. Elle consiste à rédiger un rapport d'expertise qui contient les atouts et les menaces du bâtiment, ainsi de ramener toute l'information prévue dans le pré-diagnostic pour faciliter les compréhensions du bâtiment.

❖ La réflexion et le projet

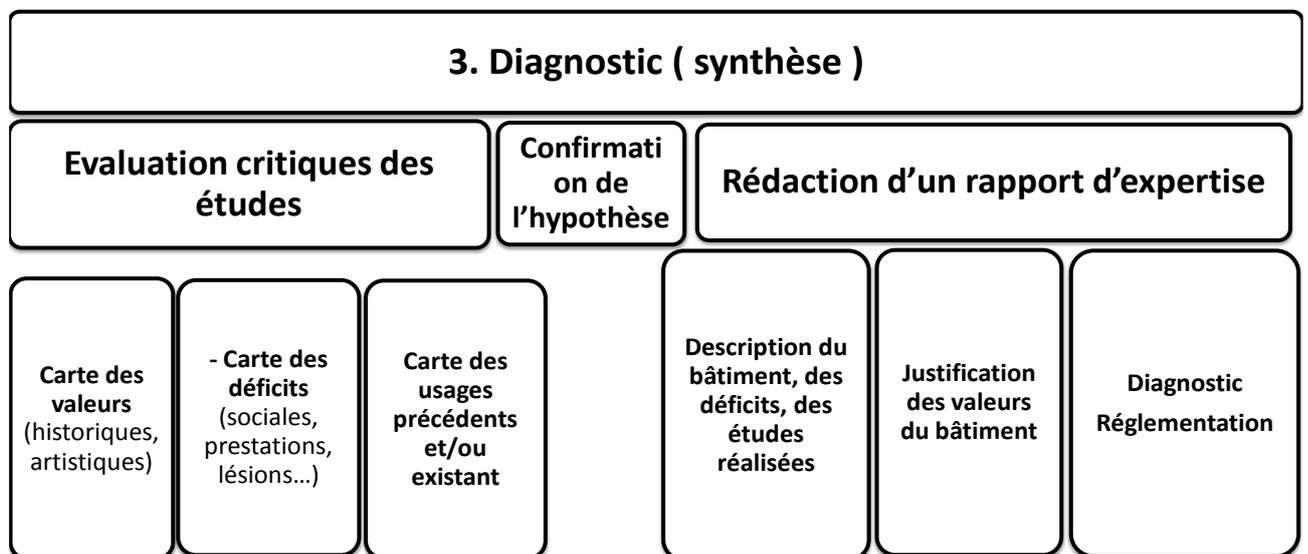


Figure 7 : Schéma de démarches de réhabilitation  
Source : Guide RehabiMed pour la réhabilitation des bâtiments

❖ La réflexion et le projet

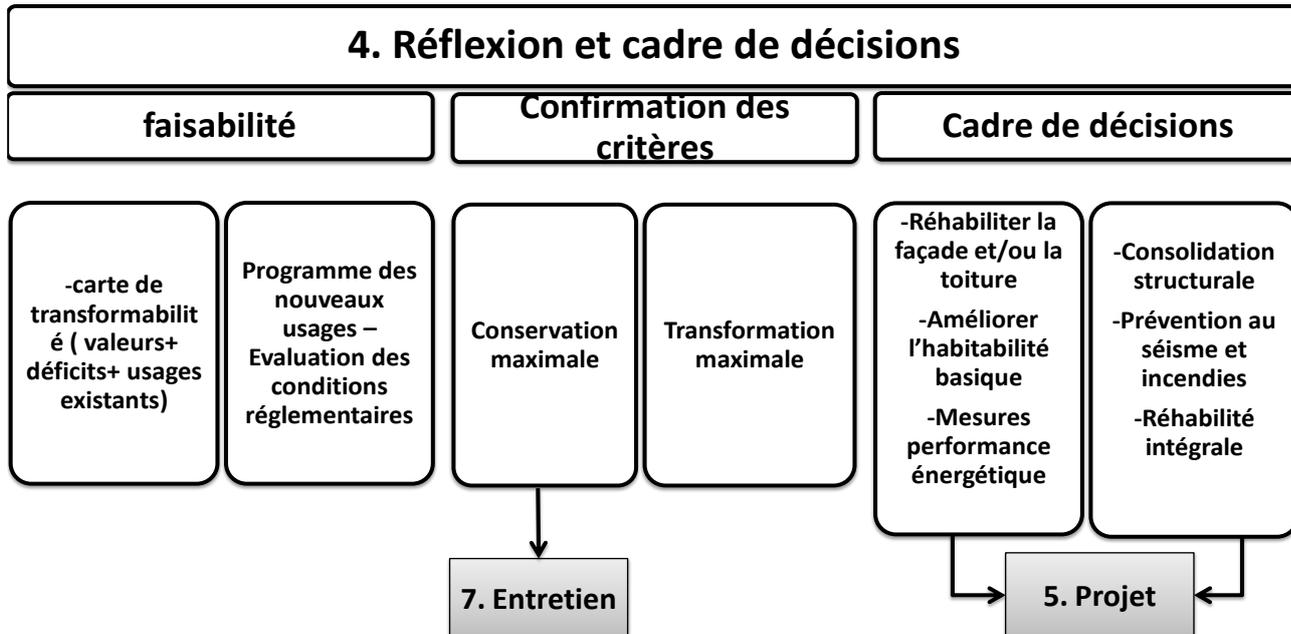


Figure 8 : Schéma de démarches de réhabilitation  
Source : Guide RehabiMed pour la réhabilitation des bâtiments

❖ La réflexion et le projet

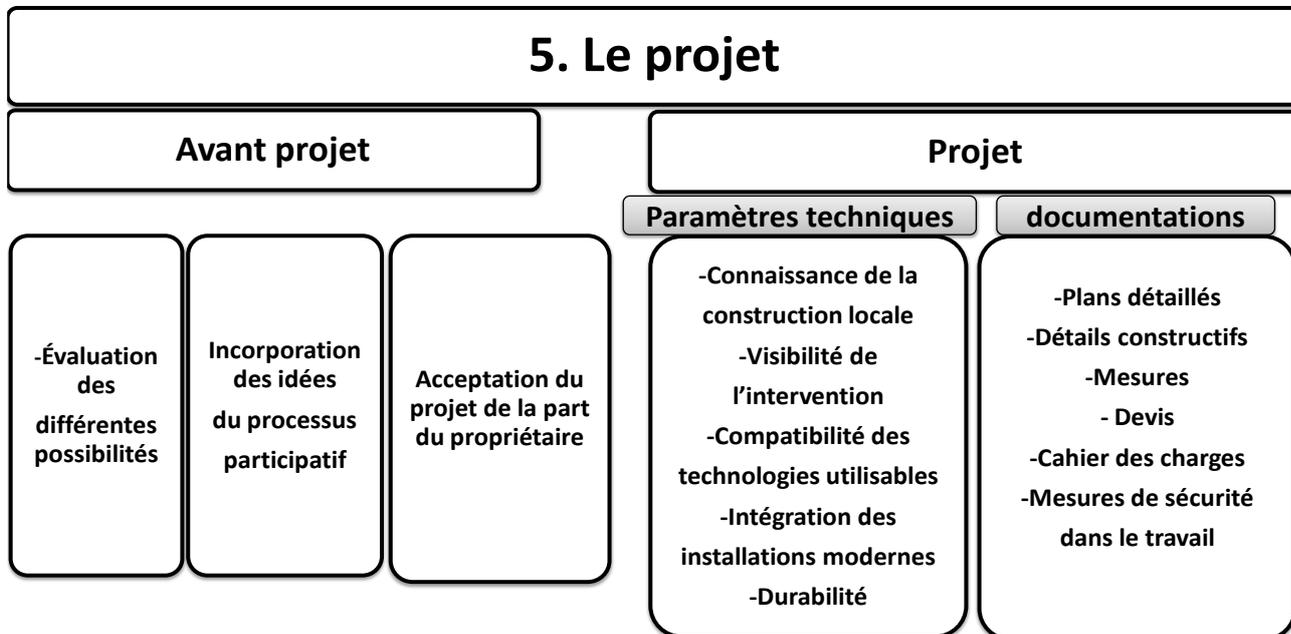


Figure 9 : Schéma de démarches de réhabilitation  
Source : Guide RehabiMed pour la réhabilitation des bâtiments

❖ Les travaux

6. Réhabilitation

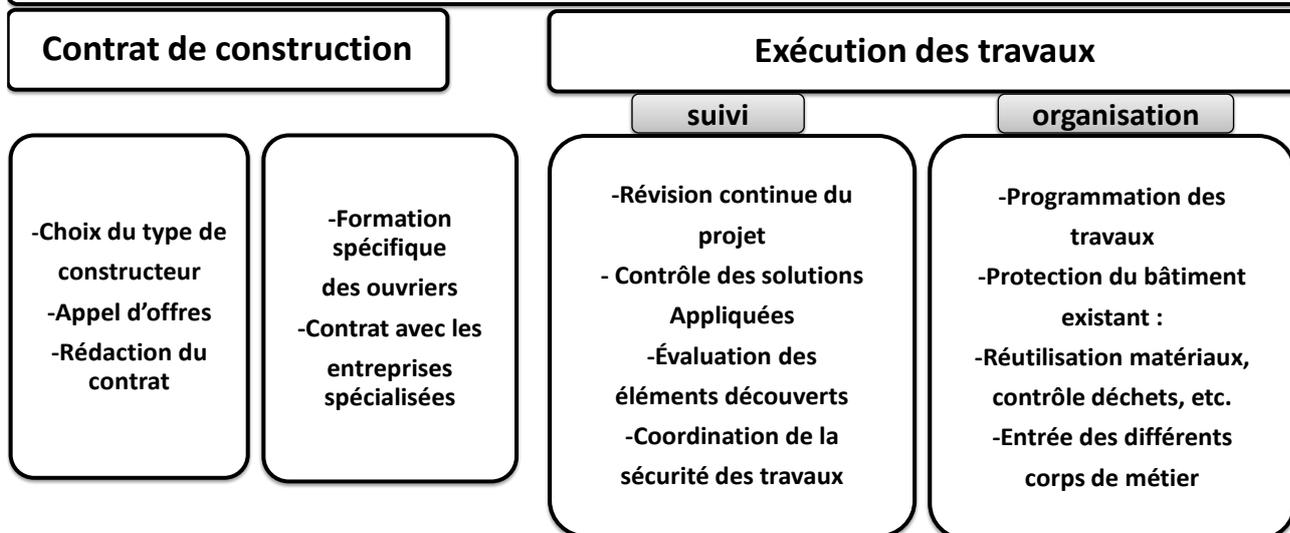


Figure 10 : Schéma de démarches de réhabilitation  
Source : Guide RehabiMed pour la réhabilitation des bâtiments

d.4. L'entretien :

L'action continue qui prodigue des soins protecteurs à la matière et au contexte d'un lieu ou d'un bien patrimonial

❖ La vie utile

7. Entretien

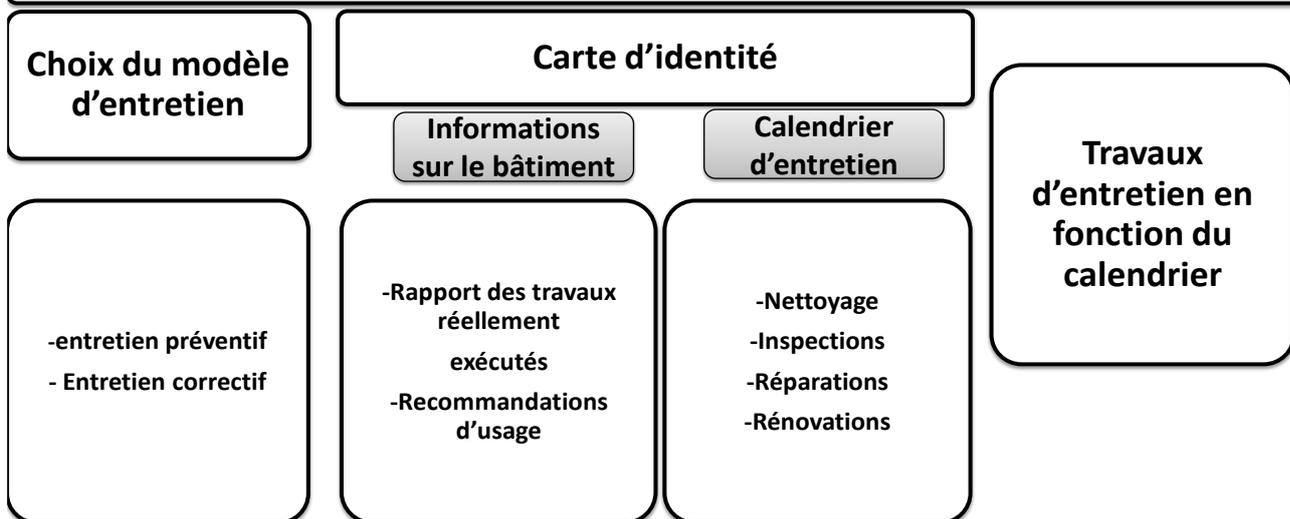


Figure 11 : Schéma de démarches de réhabilitation  
Source : Guide RehabiMed pour la réhabilitation des bâtiments

## 6.2. La reconversion :<sup>32</sup>

Selon P.RUCHEN « La conversion utile et productrice d'œuvres architecturales doit permettre à la ville de se reconstruire sur elle-même ».

### 6.2.1. Intérêt de la reconversion :

La reconversion d'un bâtiment désaffecté représente un certain nombre d'avantage et s'inscrit dans le développement durable :

- La reconversion représente une économie de terrain, de voirie et de réseaux, dans la mesure où elle évite de construire un bâtiment sur un terrain excentré ou extérieur à l'agglomération.
- L'insertion paysagère d'un bâtiment ancien existant est plus facilement réussie que celle d'un bâtiment neuf implanté à l'entrée d'un bourg ou d'une ville.
- Même si la reconversion ne s'avère pas toujours économique en termes de travaux, elle apporte souvent une valeur ajoutée sur le plan architectural (volume, matériaux, modénature...), qualité qu'un bâtiment neuf n'atteint pas toujours.
- Un bâtiment reconverti peut offrir des espaces généreux, inattendus, voire insolites qui préexistent et dont le maintien ne pose pas de problème. Cette dimensions patrimoniales et sociales sont importants car elles assurent la permanence de la mémoire du lieu et une certaine continuité et solidarité entre générations.
- La reconversion peut permettre de sauvegarder un bâtiment dont l'histoire est digne d'intérêt ou dont la seule présence témoigne du passé local. Ces dimensions patrimoniales et sociales sont importantes car elles assurent la permanence de la mémoire du lieu est une certaine continuité et solidarité entre générations.
- Réutiliser un bâtiment désaffecté permet non seulement sa remise en état, mais aussi sa revalorisation.
- L'extension d'un équipement public dans un bâtiments contigu reconverti ou construit ex-nihilo peut permettre d'éviter son déménagement.
- La reconversion d'un bâtiment désaffecté a des effets induits bénéfiques. L'aménagement des abords supprime ce qui était souvent devenue une friche. Son nouvel usage recrée aussi une animation.

### 6.2.2. Faisabilité de la reconversion :

La reconversion d'un ouvrage n'est pas toujours possible, lorsque l'on confronte un programme et un bâtiment, certains problèmes peuvent apparaître :

- Le bâtiment s'avère mal situé et mal desservi
- Le bâtiment est en trop mauvais état.
- Les volumes sont insuffisants et le terrain ne permet pas d'extension, ou les volumes sont très importants.
- L'organisation fonctionnelle est inadaptée ou inadaptable.

<sup>32</sup> "La reconversion, une alternative à l'abandon", extraits des Cahiers de l'architecture, l'urbanisme et de l'environnement, n°12, décembre 2004, CAUE d'Eure-et-Loir

- Les mises aux normes (hygiène, sécurité, accessibilité...) sont impossibles.
- Le cout de l'opération est excessif.
- Les transformations nécessaires sont trop nombreuses : elles conduisent à des aberrations architecturales ou risquent de dénaturer le caractère du bâtiment et lui faire perdre son identité.

### 6.2.3. Comment réussir une reconversion ?

- Au-delà des aspects fonctionnels et financiers, une reconversion de qualité nécessite une bonne réflexion préalable et un minimum de recherche et de soin pour préserver l'authenticité de l'existant, apporter de l'agrément et du confort, signifier la nouvelle fonction du bâtiment.
- Il faut parfois faire preuve d'une certaine ingéniosité pour rentrer correctement un programme dans une enveloppe préexistante : ce n'est jamais simple.
- La pertinence d'un projet de reconversion implique que le bâtiment ait été bien choisi (emplacement, potentiel, adaptabilité...), que le maître d'œuvre, sélectionné pour ses aptitudes dans le domaine concerné, ait vérifié la faisabilité de l'opération, tiré le meilleur parti de l'existant et l'ait adapté au mieux à sa nouvelle destination en fonction des normes impératives.

### 6.2.4. La démarche de la reconversion :

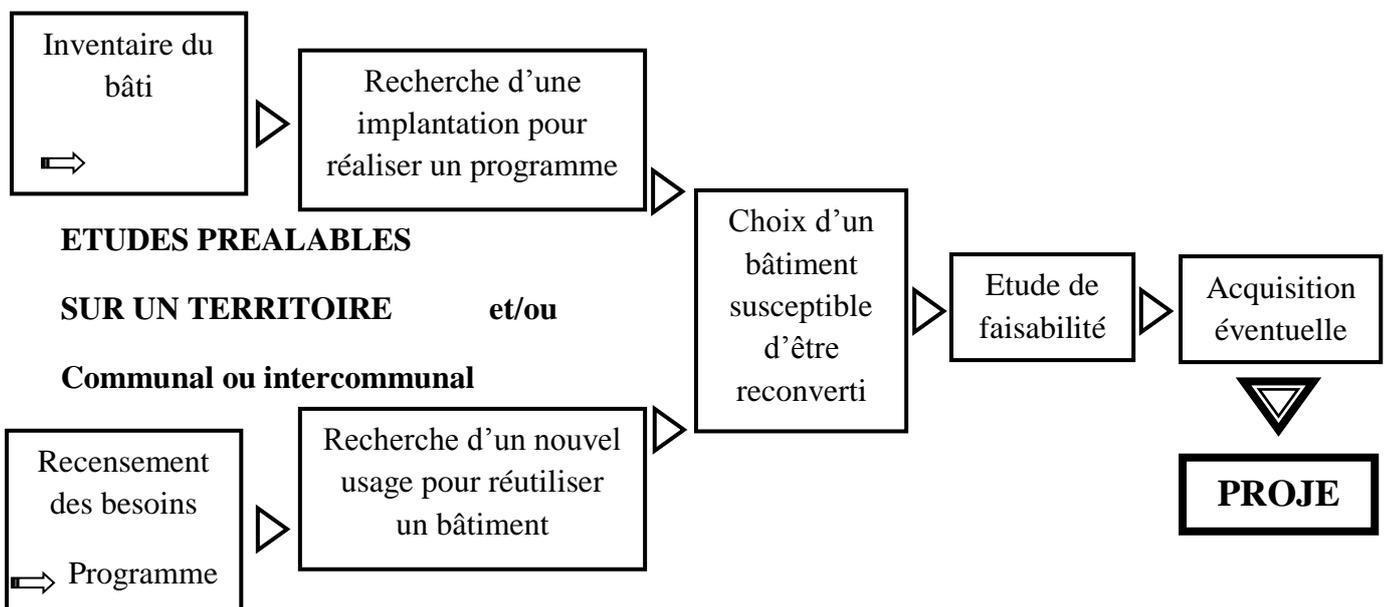


Figure 12 : Schéma des démarches de reconversion

### 6.2.5. Objectif de la reconversion :

- Elle vise une meilleure exploitation des potentialités de l'édifice tout en changeant son usage.
- De la « reconversion » naît une œuvre architectural inédite simulée par tes contraintes de l'existant.
- La reconstruction lance un défi à l'ancienne conception en gérant les contraintes l'état existant qui fixe des règles en exigeant de la réflexion pour les contourner.

### Conclusion :

Malgré l'évolution de la législation et la volonté politique traduites par les travaux déjà entamés, on est toujours en déphasage par rapport à la réalité de ce précieux patrimoine bâti, et ceci augmente le risque d'avoir des conséquences irréversibles.

Selon Freud « Le chez soi n'est pas seulement un appartement ou un pavillon mais un territoire où sont vécues certaines des expériences les plus significatives de l'existence. »<sup>33</sup>

La question du patrimoine est un fait fondamental de la longue identité nationale que nos ancêtres ont habilement façonnée pendant des milliers d'années.

A l'heure de la mondialisation culturelle et économique que nous vivons aujourd'hui nous sommes appelés plus que jamais à préserver ce qui nous reste comme un témoignage culturel pour le transmettre à nos futures générations.

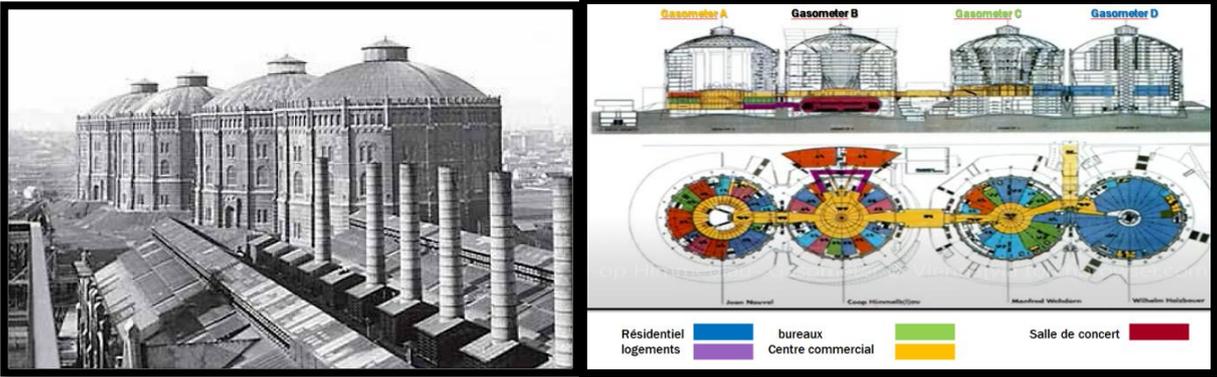
---

<sup>33</sup> 1 **Françoise CHOAY**, « Pour une anthropologie de l'espace », Editions du Seuil, France, **2006**, P **287**, « Malaise dans la civilisation », par Ch. et J. Odier, Paris, PUF, **1971**, P **12**sq.

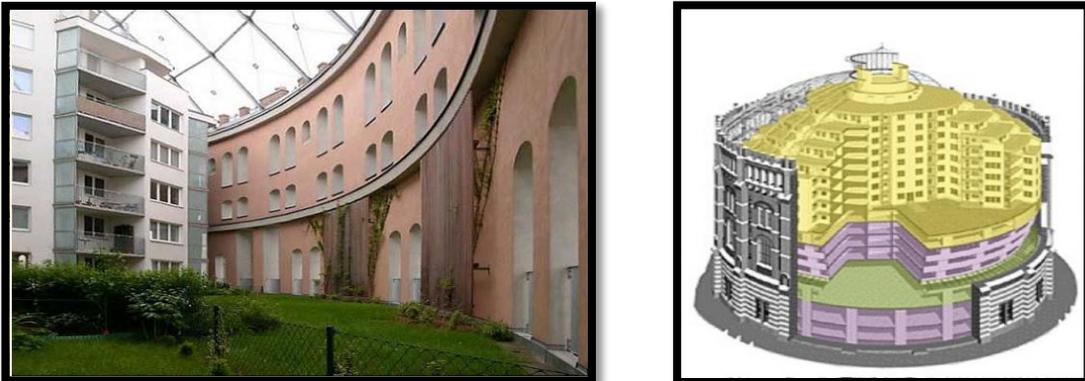
**CHAPITRE II :**  
**APPROCHE**  
**ANALYTIQUE**

Introduction

ETUDE DES EXEMPLES

1		RECONVERSION DES GAZOMÈTRES	
Fiche technique	Site	La zone industrielle de Simmering 1110 W Vienne, Autriche.	
	Maîtrise d'Œuvre	- Coop Himmelb(l) -Wilhelm Holzbauer -Jean Nouve -Manfred Wedhorn	
	Mission	Donner une nouvelle affectation aux gazomètres (usines de gaz)	
	Année	1896-1899	
	Rénové en	1999-2001 (Concours 1995)	
	Surface	36.900 m2	
	Volume	132.000 m3	
	Hauteur	70 m	
	Diamètre	60 m	
Photos			
	<p><b>Bâtiment 1</b> <span style="float: right;"><b>Gazomètre A</b></span></p>		
Fiche technique	Architecte	Jean Nouvel	
	Programme	Zone commerciale (7.500 m <sup>2</sup> ) directionnelle (5.100 m <sup>2</sup> ) logements (128 unités)	
	Particularité	-structure interne (le verre et le métal) -un jeu continu de miroirs, qui permettent la coexistence visuelle d'ancien et de moderne.	
Photos			

<b>Bâtiment 2</b>	<b>Gazomètre B</b>	
<b>Fiche technique</b>	<b>Architecte</b>	<b>Coop Himmelb(l)au</b>
	<b>Programme</b>	Auditorium hypogée (3.000 places) / zone commerciale (4680 m <sup>2</sup> ) Zone résidentielle (254 unités) / plus 76 logements pour étudiants
	<b>Particularité</b>	une plaque courbée et inclinée par taille ceinturée
<b>Photos</b>		
<b>Bâtiment 3</b>	<b>Gazomètre C</b>	
<b>Fiche technique</b>	<b>Architecte</b>	<b>Manfred Wedhorn</b>
	<b>Programme</b>	Zone commerciale (4.700 m <sup>2</sup> ) / directionnelle (5.400 m <sup>2</sup> ) Logements (92 unités)
	<b>Particularité</b>	La présence d'un jardin intérieur et écologique de son projet de structure étagée
<b>Photos</b>		

<b>Bâtiment 4</b>	<b>Gazomètre D</b>	
<b>Fiche technique</b>	<b>Architecte</b>	Wilhelm Holzbauer
	<b>Programme</b>	Zone directionnelle (15.500 m2) et résidentiels
	<b>Particularité</b>	Le gyroscope est un cône inversé définies dans le profil du toit en forme de dôme original
<b>Photos</b>		

**Le projet Gazomètre B :** Coop Himmelb(l)au, toutefois, de régler la question de l'impact controversé et de confusion si caractéristique de son style, son projet, qui comprend également une grande salle hypogée choisir la ligne déconstructiviste, et crée un bouclier qui les flexions répétées une partie de la façade.

- Le projet Consiste d'ajouter de trois nouveaux volumes

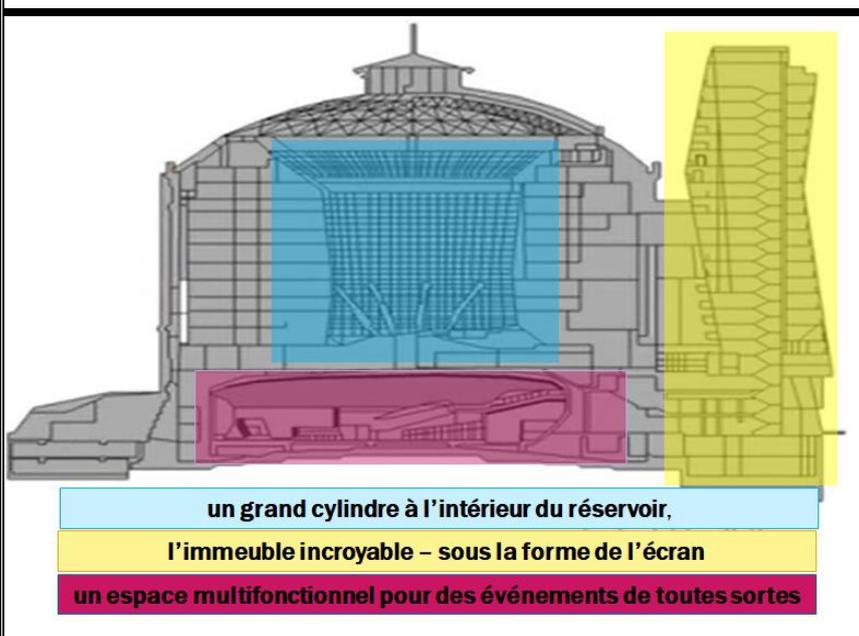


Figure 13 : Coupe longitudinale

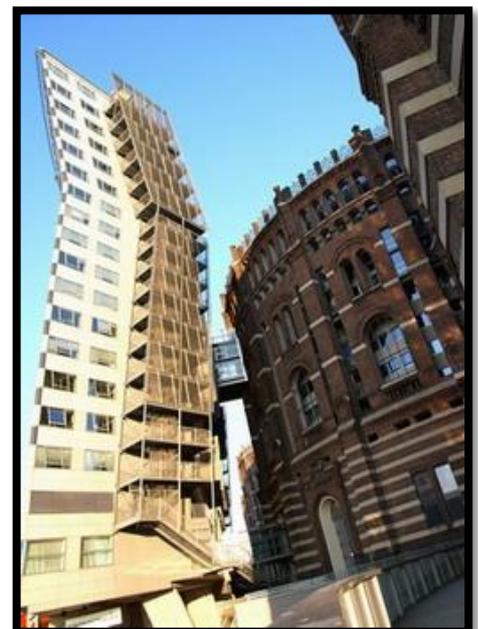


figure 14 : vue sur l'extension

• Programme

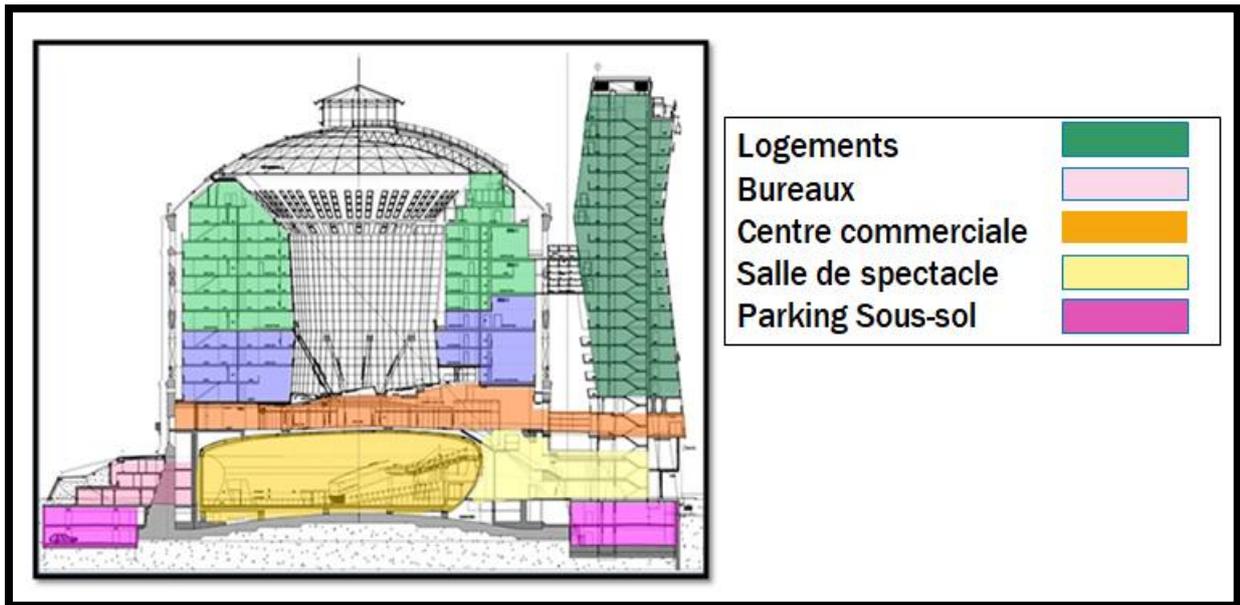


Figure 15 : Les espaces du gazomètre B

- Gazomètre B se caractérise par un chemin continu, un shopping Mile contraste fortement avec l’alternance régulière entre les passages rectilignes (externes gazomètres passerelles) et les places couvertes menées dans eux-mêmes gazomètres.

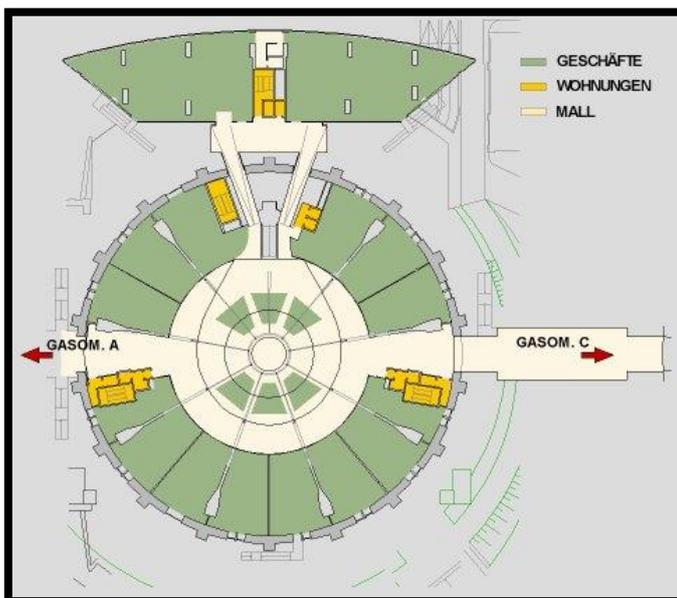


Figure 16 : vue en plan du Gazomètre B



figure 17 : coupe longitudinale du Gazomètre B

- **Structure**

Coop Himmelblau a utilisé les anneaux en béton pour le renforcement de la maçonnerie ancienne et la connexion des piliers de renforcer le gazomètre avec le noyau du nouveau bâtiment.

La structure du nouveau bloc est constituée par un système de pilier de béton qui atteint sa hauteur maximale. A murs rideaux en verre et boîtier en aluminium fermé avec sa largeur limitée, baignées de lumière naturelle.

La tour est une plaque courbée et inclinée par taille ceinturée, comme une robe.

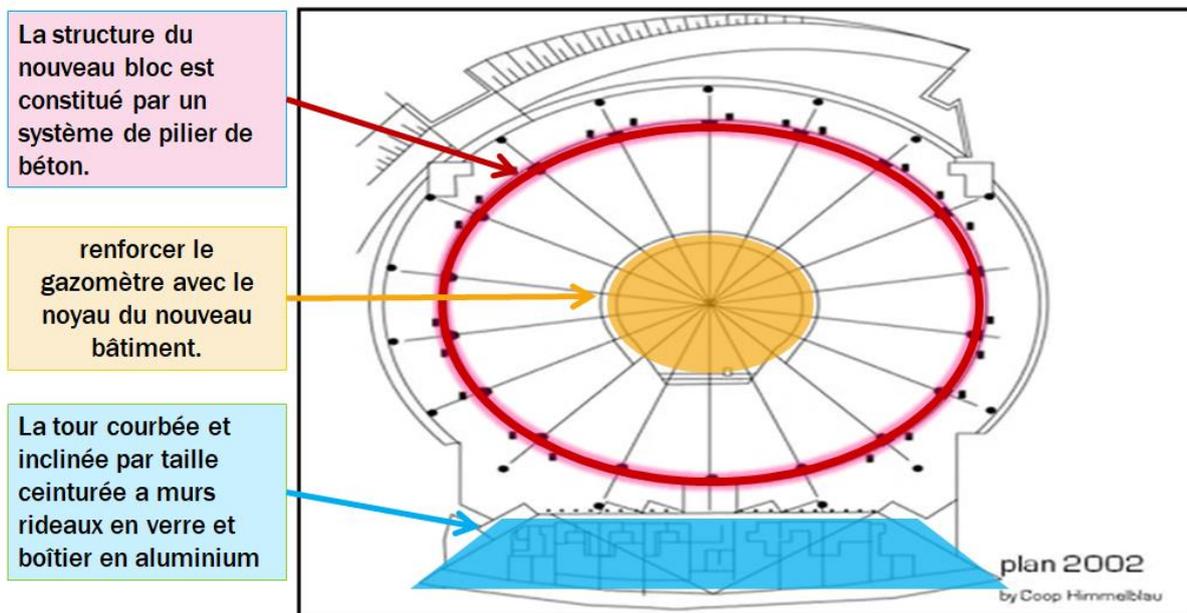


Figure 18 : plan structurel

La structure du dôme est de 36 poutres d'acier et de verre. Pour le montage des bras, ils ont utilisé 5 grues avec un maximum de 60 mètres de long et 82 de haut.



Figure 19 : Vue sur le dôme du Gazomètre

- **Matériaux :** Murs de briques, de renforcer ceux qui existent déjà.  
Béton lames, verre, miroirs réfringents, de métal et de briques de construction mis en évidence tout au long



Figure 20 : Façades du Gazomètre B

- **Façades :**

L'ensemble est une merveilleuse fusion entre passé et futur. Le projet met en évidence l'habileté avec laquelle ils ont résolu la restauration de l'ancien réservoir de gaz et surpris par la fermeté avec laquelle le nouveau bâtiment a résolu façons novatrices de façon marquée.

- Réserver et préserver l'intégrité de l'extérieur en brique des gazomètres.
- Ces façades ont été conservées et ont été classées en 1978 comme repère historique protégé.
- Le mur extérieur a gardé son caractère historique et a été conservé dans son état d'origine.

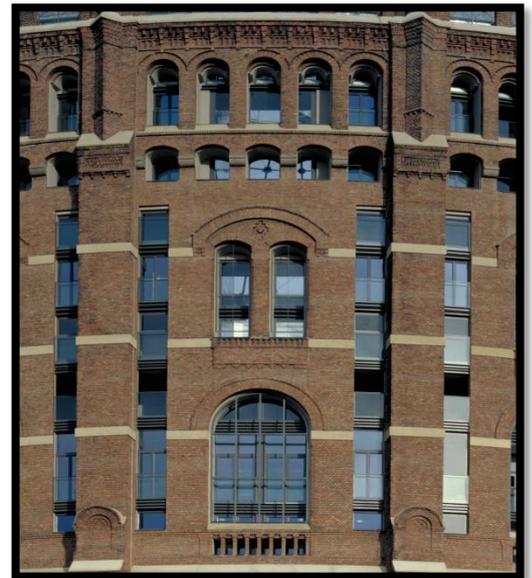
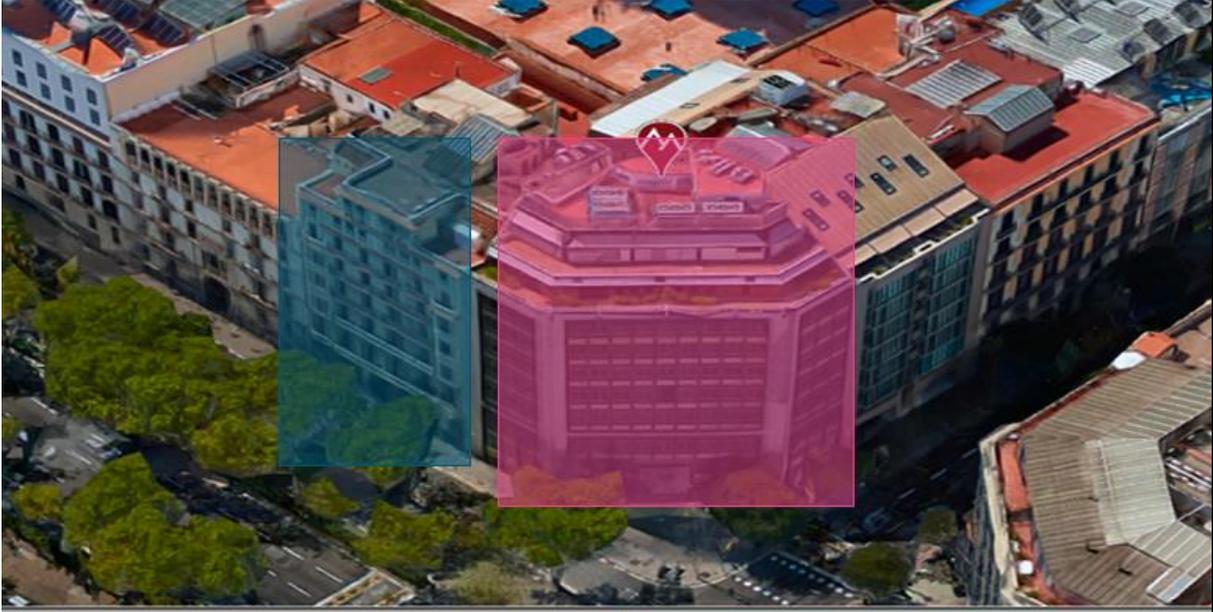


Figure 21 : Façades initiale du Gazomètre B

2	<b>RÉFORME ET RÉHABILITATION INTÉGRALE DE DEUX BÂTIMENTS EN HÔTEL</b>	
<b>FICHE TECHNIQUE</b>	<b>Lieu</b>	Gran Via de Corts Catalanes ; Barcelone Espagne.
	<b>Propriétaire</b>	Groupe autrichien WSF, spécialisé dans l'achat de propriétés pour les transformer en hôtels haut de gamme.
	<b>Bureau d'architecture</b>	OAB fondé par Carlos Ferrater.
	<b>Conception d'intérieur</b>	le studio de Jaime Beriestain .
	<b>Année d'exécution</b>	2017
	<b>Année de livraison</b>	Février 2018
	<b>Surface approximative</b>	700 m <sup>2</sup>
	<b>Surface totale</b>	8085 m <sup>2</sup>
	<b>Nombre d'étages :</b>	8
<b>Nombre des chambres :</b>	91	
<b>CONCEPT</b>	Le bâtiment projeté, même s'il comprend deux parcelles avec deux références cadastrales, correspond à un seul immeuble qui sera remis en forme et réhabilité pour son nouvel usage en tant qu'hôtel cinq étoiles.	
		
<p>Le bâtiment à gauche est une construction des années 1932.</p>		<p>Le bâtiment à droite est une construction des années 60.</p>

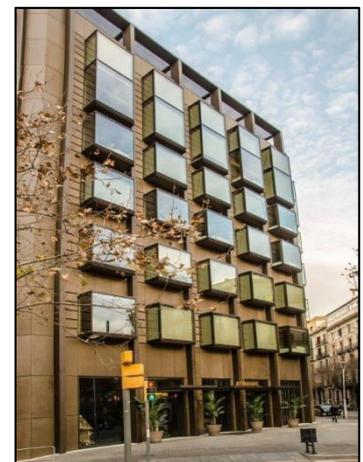
**FAÇADE**

Le maintien de la façade protégée du bâtiment 619. Une restauration totale est définie comme unique opération avec l'ouverture de trous au rez-de-chaussée en profitant de ceux déjà existants. En suivant les hauteurs, les proportions et les matériaux de la façade initiale.

**FAÇADE**

La nouvelle façade ventilée du bâtiment 621 est composée de 404 panneaux de béton UHPC de 3 cm d'épaisseur, et rectangulaire

La sous-structure continue de profilés en aluminium pour la fixation et l'ancrage des panneaux qui permet l'installation dans le support du système intégral d'isolation thermique, d'étanchéité et de protection contre le feu.



**PROGRA  
MME**

**RECEPTION SALON**  
212m<sup>2</sup>



**RESTAURANT, BAR,**  
línia – restaurant et bar  
320m<sup>2</sup>  
azimuth – roof top terrace  
& lounge 168m<sup>2</sup>



**RENCONTRES  
ÉVÉNEMENTS**  
Salles de réunion 132m<sup>2</sup>  
espace d'événement 84m<sup>2</sup>  
elements de distribution et  
de pre-fonctions 157m<sup>2</sup>



**INSTALLATIONS DE  
BIEN-ÊTRE**  
Piscine sur le toit, y  
compris le sky-deck  
191m<sup>2</sup>  
fitness room et spa 121m<sup>2</sup>



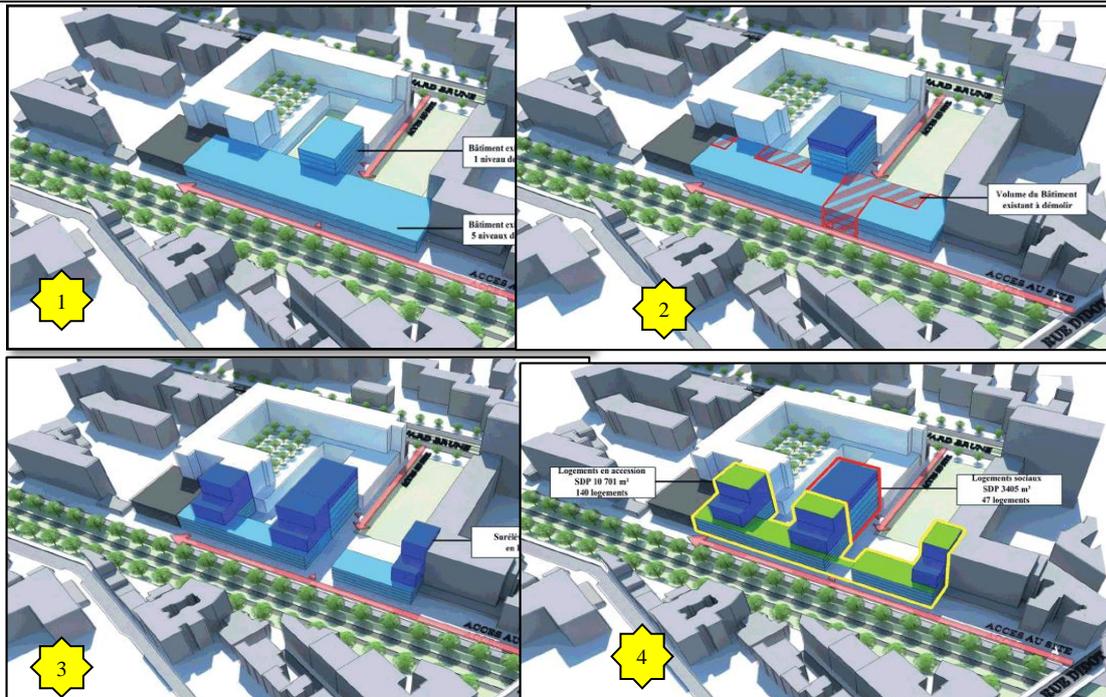
**CHAMBRES  
SUPÉRIEURES**  
6 chambres de galerie  
30m<sup>2</sup>  
31 chambres gran via  
cube 32m<sup>2</sup>  
24 salles gran via +  
balcon 34m<sup>2</sup>



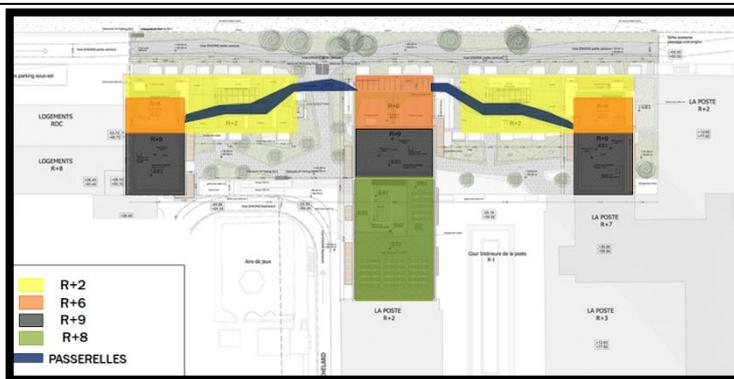
	<p><b>SUITES ALMANAC JUNIOR</b>                  8 galeries juniors suite 40 m<sup>2</sup>                  6 gran via junior suite 43m<sup>2</sup>                  2 galeries suite 47 m<sup>2</sup>                  7 gran via c orner suite 55-65m<sup>2</sup>                  1 galerie terrasse suite 65m<sup>2</sup>                  3 suites de terrasse 65-70m<sup>2</sup>                  1 gl barcelona suite 184m<sup>2</sup>                  1 almana signature suite 125m<sup>2</sup>                  1 almanac signature suite 125m<sup>2</sup></p>	
--	--	--

3	<b>RECONVERSION, EXTENSION ET SURÉLÉVATION D'UN IMMEUBLE DE BUREAUX</b>	
<b>FICHE TECHNIQUE</b>	<b>Lieu :</b>	Entre le boulevard Brune et la petite ceinture, dans le 14e arrondissement parisien
	<b>Maitre d'ouvrage</b>	Eiffage Immobilier
	<b>Maitre d'œuvre</b>	Lahyani Architecture & Philéas
	<b>Entreprise générale</b>	Eiffage Construction Amélioration de l'Habitat
	<b>Nombre</b>	240 logements,
	<b>Qualité</b>	Certification NF Logement démarche HQE, RT 2012
	<b>Type</b>	Du studio au 4 pièces duplex (pourvus de balcons, terrasses, jardins privatifs et jardins partagés).
	<b>Surface</b>	15 600 m <sup>2</sup>
	<b>Livraison</b>	Fin 2018
<b>PHOTOS</b>		

**LES INTERVENTIONS**



**PLAN DE MASSE**



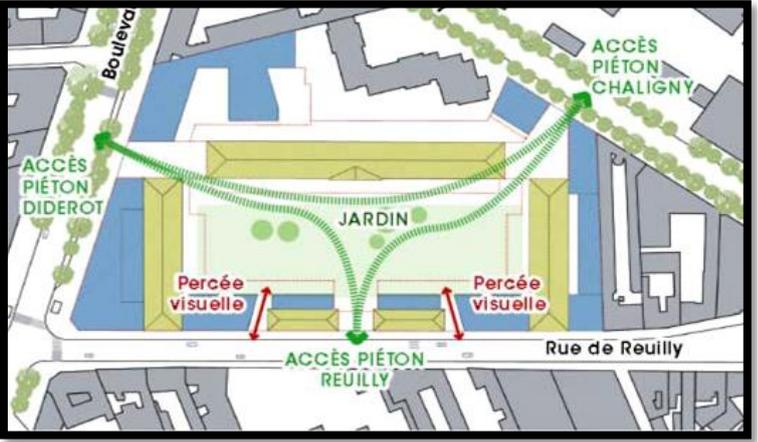
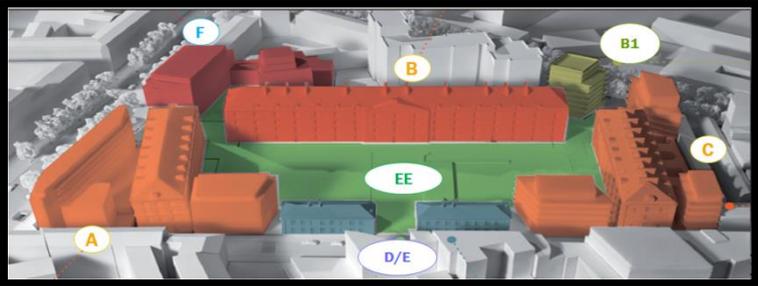
**CONCEPTE**

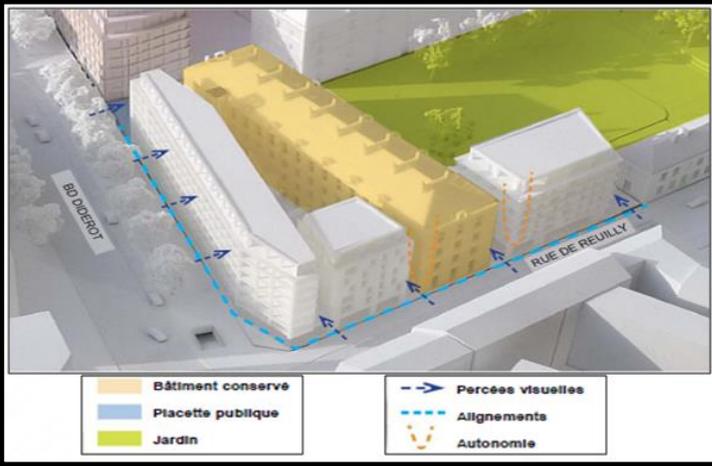
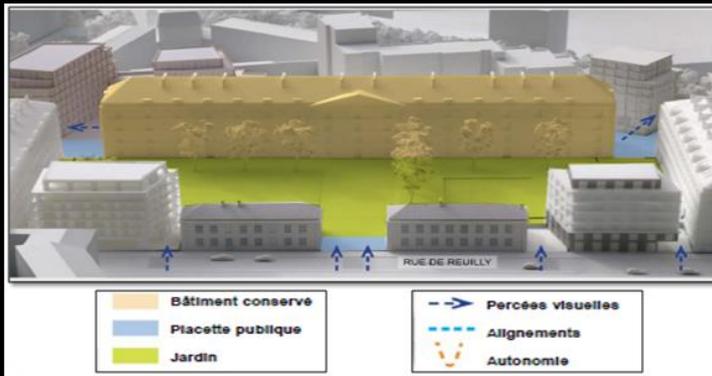
-Omniprésente, la végétalisation fait écho à la nature de la petite ceinture qui longe le programme et lui permet de se fondre harmonieusement dans son environnement.  
 -Le nouveau bâtiment érige ses volumes sur un socle déjà existant. Entièrement réhabilité, il est désormais paré de verre sur les premiers étages.

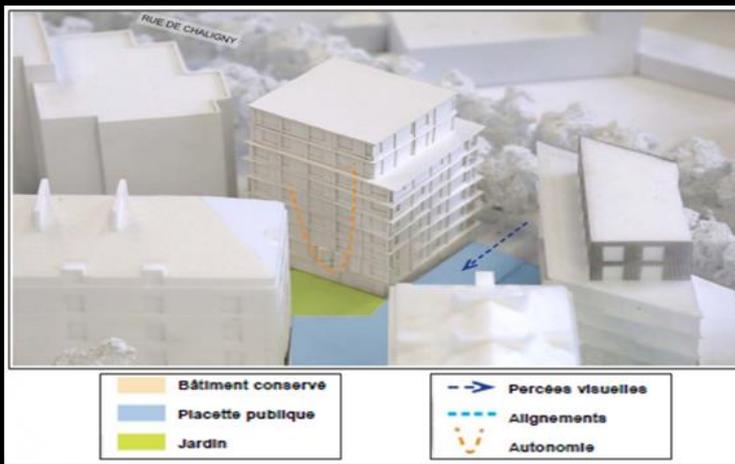
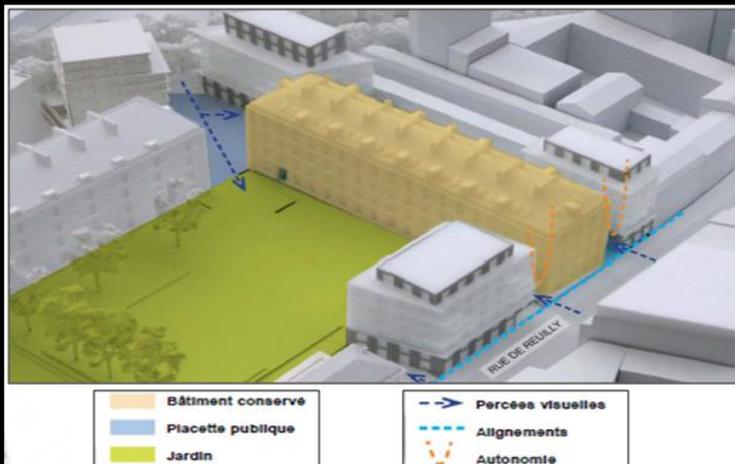
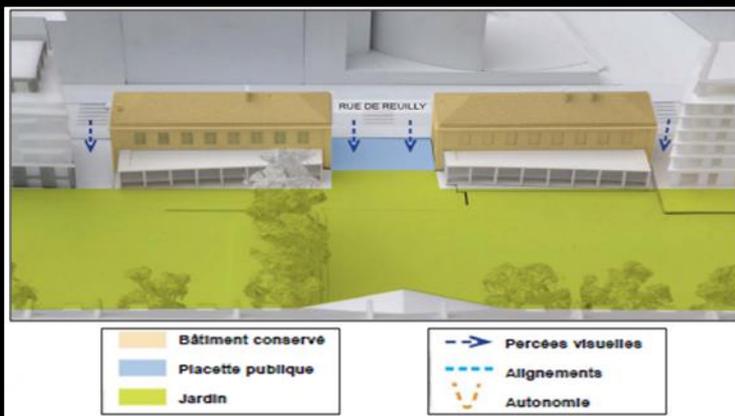


<p><b>FAÇADE</b></p>	<p>Des façades en bois s'élèvent animées par des jeux de retraits et d'avancées grâce à ses balcons et ses terrasses qui permettent de casser l'effet de linéarité pour un rendu original</p>	
<p><b>VOLUME</b></p>	<p>L'architecture se caractérise également par un style rythmé résolument moderne qui tire son inspiration de l'héritage industriel du site.</p>	

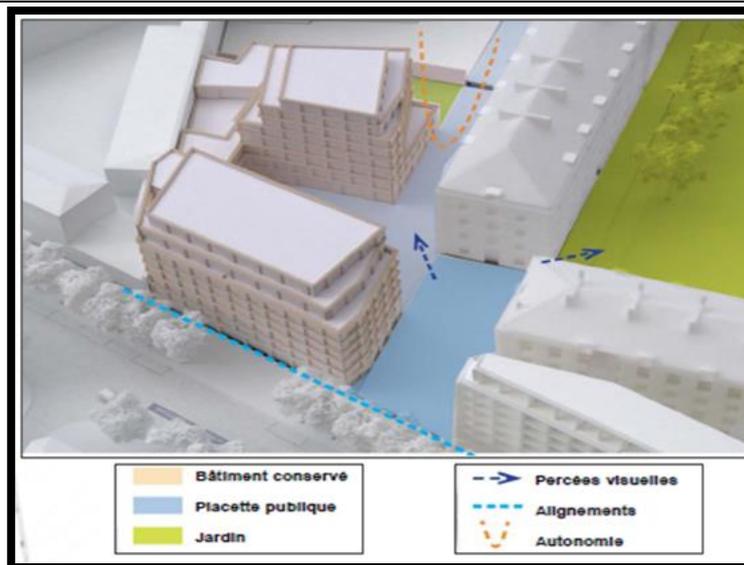
<p>4</p>	<p><b>LA RECONVERSION DE L'ANCIENNE CASERNE EN NOUVEAU QUARTIER</b></p>	
<p><b>FICHE TECHNIQUE</b></p>	<p><b>Site</b></p>	<p>Caserne de Reuilly - Diderot, Paris 12<sup>e</sup> 1864</p>
<p><b>Maîtrise d'Ouvrage</b></p>	<p>Paris Habitat</p>	<p>Paris Habitat</p>
<p><b>Maîtrise d'Œuvre</b></p>	<p>EXP architectes - mandataire / Sempervirens - paysagiste / ATPI infra - VRD / Mathieu Lidolff</p>	<p>EXP architectes - mandataire / Sempervirens - paysagiste / ATPI infra - VRD / Mathieu Lidolff</p>
<p><b>Surface</b></p>	<p>2,99Ha</p>	<p>2,99Ha</p>
<p><b>Nombre</b></p>	<p>580 logements</p>	<p>580 logements</p>
<p><b>Type</b></p>	<p>50 % seront des logements sociaux (familiaux et étudiants), 20 % seront des logements familiaux à loyer intermédiaire (105) 30 % seront des appartements à loyer libre destinés à des investisseurs</p>	<p>50 % seront des logements sociaux (familiaux et étudiants), 20 % seront des logements familiaux à loyer intermédiaire (105) 30 % seront des appartements à loyer libre destinés à des investisseurs</p>
<p><b>Début de chantier</b></p>	<p>07.2013</p>	<p>07.2013</p>
<p><b>Date de livraison</b></p>	<p>2020</p>	<p>2020</p>

<p><b>LES ENJEUX ET LE CONTEXTE DU PROJET</b></p>	<p>-créer de nouvel accès piéton et ouvrir le site                  - mettre en valeur le patrimoine architectural existant                  - réaliser près de 600 logements locatifs pour répondre aux attentes des parisiens                  -participer à l’animation du quartier par la création de locaux d’activités, Commerciaux, associatifs et d’ateliers d’art                  -réaliser un jardin public et une crèche municipale.</p>	
<p><b>PROGRAMME</b></p>	<p><b>LOT A</b>                  &gt; Production de Logements étudiants, de logements sociaux familiaux et de locaux d’activités ou commerciaux  <u>Architectes</u> : LIN Architects Urbanists  <b>LOT B</b>                  &gt; Production de logements locatifs familiaux à loyer libre  <u>Architectes</u> : Anyoji Beltrando  <b>LOT B1</b>                  &gt; Production de logements sociaux familiaux avec un local d’activités de proximité ou associatif  <u>Architecte</u> : Charles-Henri Tachon  <b>LOT C</b>                  &gt; Production de logements familiaux sociaux et à Loyer intermédiaire, de locaux d’activités de Proximité, commerciaux, artistiques ou associatifs  <u>Architectes</u> : NP2F et OFFICE Kersten Geers David Van Severen  <b>LOT D/E</b>                  &gt; Production de locaux</p>	

	<p>commerciaux et d'activités  <u>Architectes</u> : MIR  <b>architectes</b>  <b>LOT F</b>                  Production de logements familiaux, d'une crèche, de locaux d'activités de proximité ou commerciaux et d'un parc de stationnement en sous-sol  <u>Architectes</u> : Lacroix &amp; Chessex architectes  <b>ESPACES EXTÉRIEURS ET COORDINATION URBAINE</b>                  &gt; Aménagement de 3 placettes et création d'un futur jardin public  <u>Architectes</u> : h2o Architectes (architecte coordonnateur urbaniste)                  Co-traitants : D&amp;H Paysages et id+ ingénierie</p>	
	<p><b>Travaux en cours :</b>                  Etanchéité / pose des châssis / cloisonnements / Fluides  <b>22% réalisée</b>  <b>Livraison : juillet 2019</b></p>	 <p>BD DUBROT</p> <p>RUE DE REUILLY</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bâtiment conserve</li> <li>Placette publique</li> <li>Jardin</li> <li>Percées visuelles</li> <li>Alignements</li> <li>Autonomie</li> </ul>
	<p><b>Travaux en cours :</b>                  Démolition et reconstruction                  Conservation patrimoniale du bâtiment central de la Caserne de Reuilly  <b>Livraison : 2020</b></p>	 <p>RUE DE REUILLY</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bâtiment conserve</li> <li>Placette publique</li> <li>Jardin</li> <li>Percées visuelles</li> <li>Alignements</li> <li>Autonomie</li> </ul>

	<p><b>Travaux en cours :</b>                  Construction d'un bâtiment                  (22 lgts)  <b>Livraison : mars 2019</b></p>	
	<p><b>Travaux en cours :</b>                  Bâtiment réhabilité (70 lgts),                  Bâtiments neufs (57 lgts)  <b>Livraison :</b>                  (Neuf) juillet 2019 /                  (réha) : oct2019</p>	
	<p><b>Travaux en cours :</b>                  2 pavillons réhabilités et                  création d'extensions                  (Locaux commerciaux)  <b>Livraison : juillet 2019</b></p>	

**Travaux en cours :**  
 GO voile R+2, plancher R+3  
 / pose des pièces  
 préfabriquées en façade à  
 l'avancement  
 22% réalisée  
**Livraison : juillet 2019**



**PLAN DE MASSE**



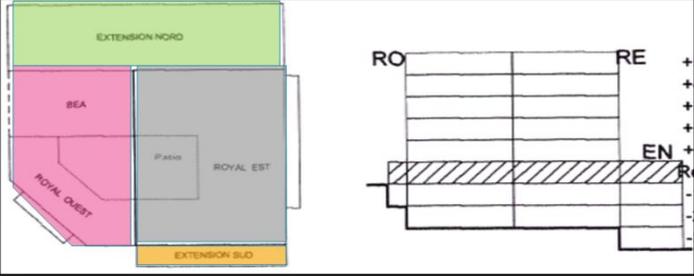
5

**RÉHABILITATION DE L'ANCIEN ROYAL-HÔTEL**

**FICHE TECHNIQUE**

Le « Royal Hôtel Oran - MGallery by Sofitel »  
 Établissement hôtelier.  
**Type :** 5 étoiles  
 Il occupe depuis 1920 une place privilégiée dans la ville d'Oran  
**Situation :**  
 Boulevard de la Soummam à proximité du Palais du Bey, du front de mer et du vieux quartier de Sidi El Houari.



<p><b>CONCEPT</b></p>	<p>La rénovation complète de l'hôtel a permis de faire renaître ce palace dans son architecture haussmannienne originelle. Avec un décor raffiné rehaussé d'œuvres d'arts, de peintures originales et des reproductions du Maître Etienne Dine</p>	 <p>Esquisse: plan du Royal Hôtel</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Montrant le Royal Est (bâtiment initial)</li> <li>- Royal Ouest (nouveau bâtiment acquis)</li> <li>- Extension Sud (sur le boulevard de la Soummam)</li> <li>- Extension Nord (longeant la BEA).</li> </ul>
<p><b>L'INTERET URBAIN</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-la remise aux normes parasismiques.</li> <li>-le renforcement des systèmes porteurs.</li> <li>-l'effet perspectif</li> <li>-Le traitement de l'angle.</li> </ul>	
<p><b>VUE SUR LA FAÇADE DU BATIMENT</b></p>	<p>Vue sur le corps du bâtiment sur le boulevard de la Soummam.  <b>À gauche (1) :</b> Le Royal Ouest.  <b>À droite (2) :</b> Le Royal Est.                  Les deux immeubles qui sont à l'origine du projet sur le boulevard, ont été conservés parfaitement à leurs images initiales.                  Les fresques et moulures ont été reprises ou restaurées à leurs endroits originaux.                  Les parties nues ont été maintenues.</p>	 <p>22/12/2005 11:19                  Vue sur le corps du bâtiment sur le boulevard de la Soummam.</p>
<p><b>VUE SUR LA FAÇADE DU BATIMENT</b></p>	<p>Utilisation de la signalétique pour la valorisation du bâtiment.</p>	 <p>06/02/2006</p>

**LES PHASES ESSENTIELLES DES TRAVAUX EXECUTES SUR L'ENVELOPPE EXTERIEURE**

**1. Le ravalement sur ouvrages existants :**  
 Consistait en le sondage, piquetage et mise à nu de tous les enduits friables existants, puis la reprise des enduits mortier bâtard en trois couches.



**2. Le revêtement en pierres naturelles :**  
 Consistait en l'habillage de pierre des corniches, balcons, pièces de seuils portions de façades du Royal Ouest, ainsi que les façades du patio intérieur.



**3. Le traitement des surfaces**



	<p><b>4. Garde-corps extérieurs</b>                  Les garde-corps métalliques de toutes les façades extérieures (y compris les éléments séparatifs entre chambres) ont été confectionnés similaires à ceux existants, en fer forgé.                  -La mise en place des panneaux de calfeutrement avant la pose des revêtements en pierres sur la terrasse de la pâtisserie.</p>	
	<p><b>5. Le renforcement des systèmes de structure</b>                  -Consolidation des murs porteurs par des éléments métalliques                  -Le chemisage des poteaux et galandage</p>	
<p><b>L'INTERET ARCHITECTURAL</b></p>	<p>Les travaux de ravalement ont nécessité une phase de fabrication et façonnage des fresques et moulures dans des ateliers sur places. Un appel particulier a été fait au savoir et au savoir-faire en la matière des professionnels. La préparation et la reproduction de la fresque et des moulages en atelier sur place.</p>	

Tableaux de synthèse

Les exemples	Fonction d'origine	Les interventions	Fonction actuelle
	Gazomètres	Reconversion Extension	Logements
	Immeuble de bureau	Réforme Reconversion Réhabilitation restauration	Hôtel
	Immeubles de bureau	Reconversion Extension surélévation	Logements
	Caserne	Reconversion Réhabilitation extension	Quartier d'habitations
	Hôtel	Réhabilitation Extension	Hôtel

Tableaux de synthèse

Source : auteur

**Conclusion :**

- Des exemples thématiques nous donneront un aperçu de nombreux aspects de la réhabilitation et de la reconversion, et rendront la question théorique de ces derniers plus réaliste.
- Dans cette analyse thématique des exemple le dialogue entre ancien-nouveaux et présent tout en respectant les bâtiments anciens et ses caractéristiques architecturales.
- La réhabilitation et la reconversion des anciens bâtiments permet la revitalisation et la réintégration de ces bâtiments dans la nouvelle structure urbaine.

# **CHAPITRE III :**

## **APPROCHE URBAINE**

## CAS D'ETUDE VILLE DE TLEMCCEN

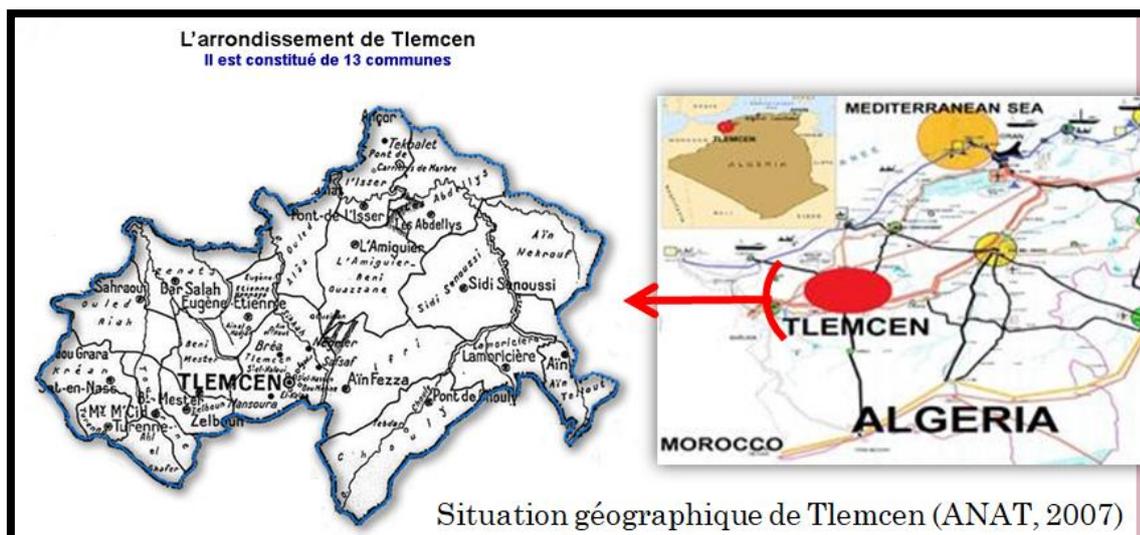
### 1. Présentation de la ville

Tlemcen est située au nord-ouest de l'Algérie, à 520 km au sud-ouest d'Alger, à 140 km au sud-ouest d'Oran et, frontalière du Maroc, à 76 km à l'est de la ville marocaine d'Oujda. Tlemcen, érigée dans l'arrière-pays, est distante de 40 km de la mer Méditerranée.<sup>34</sup> Elle occupe une position stratégique (carrefour d'échange) entre la TUNISIE, le MAROC, l'EUROPE et L'AFRIQUE.<sup>35</sup>

La commune de Tlemcen située à l'ensemble de groupement de communes de proximités ; Tlemcen- Mansourah- Chetouane ont l'extrémité par d'autres lieux de communes. Elle s'étend du littoral au Nord à la steppe au Sud. Elle est, à la fois, frontalière et côtière. Elle est limitée géographiquement par :

- Au Nord par la commune de Chatouane et RN n°2 s'étend du littoral.
- Au L'Ouest par la commune de Mansourah.
- Au l'Est par la commune de Ouled Mimoun et Oued Lakhdar.
- Au Sud par la commune de Ouled Mimoun et Mansourah.

Tlemcen est une ville de l'extrême Nord-Ouest Algérien. Cette ville fut une ville militaire romaine (Ghoumari, 2009) et une ancienne capitale du Maghreb central à l'époque de la dynastie berbère des Abdelwadides (Attalah, 1985), et elle a été désignée capitale de la culture islamique en 2011 par l'ISESCO (Islamic Educational, Scientific and Cultural Organization).



Carte 1 : carte de situation géographique de Tlemcen

<sup>34</sup> Schéma Directeur d'aménagement touristique de la wilaya de Tlemcen, direction du tourisme et de l'artisanat, Mars 2014

<sup>35</sup> Révision de PDAU, ANAT 2007.

### 1.1. Climat et topographie :

Le climat de la zone est caractérisé par 2 saisons contrastées : Le premier allant d'Octobre à Mai ou se concentre le gros volume des précipitations. Le deuxième allant de Mai à Septembre est un climat sec.

### 1.2. Données climatiques :

Ensoleillement : en Décembre, le soleil se lève au sud-est pour se coucher au sud-ouest, tandis qu'en Juin, il se lève pratiquement au nord-est pour se coucher au nord-ouest.

Température : la température moyenne minimale est de 5.4 en Janvier tandis que la moyenne maximale est de 38°C en mois d'Aout le mois le plus chaud.

### 1.3. Relief et Morphologie :

Au pied du Djebel Terni, apparait Tlemcen, enserrée entre les villages d'El Eubbad à l'est de Mansourah à l'ouest. La ville située sur un replat calcaire à 800m d'altitude, est adossée au sud du plateau rocheux de Lalla Setti. Elle domine les plaines de Tafna et de Safsaf.

### 1.4. La population et densité :

La population du groupement est de 300200 habitants en 2014, ce groupement de communes concentre 26% de la population de la wilaya alors que la superficie ne représente que 1.3% de celle-ci.

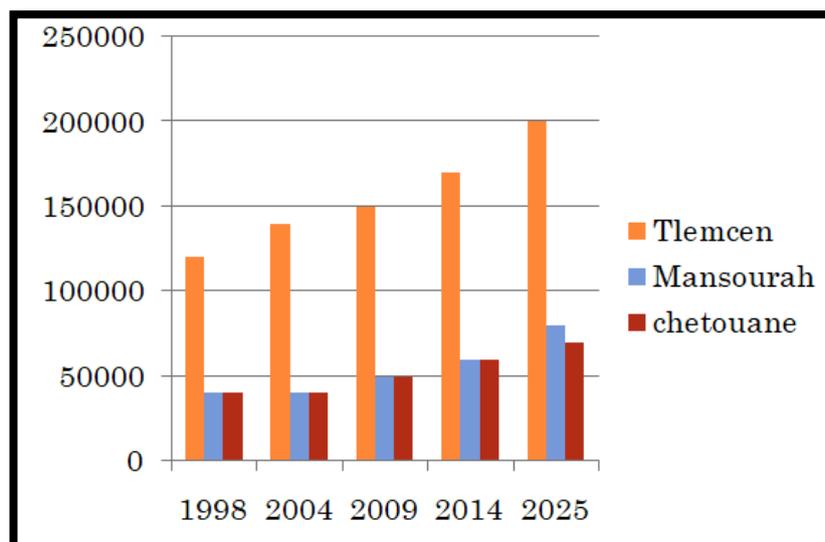


Figure 22 : Perspectives d'évolution de la population du groupement 2004-2025

Source : Auteur

**2. Evolution urbaine**

« Tlemcen a toujours exercé une fascinante et irrésistible attraction sur les populations proches et lointaines, en les fixant durablement dans un site grandiose et incomparable, creuset de richesse et solide traditions si enviées comme l’exprime bien une histoire politique très mouvementée, bien perceptible à travers les restes de ses hautes murailles... »<sup>36</sup>

La période coloniale commence en 1842 avec l’occupation définitive de Tlemcen par les français. Le génie militaire français instaura une enceinte militaire en 1852 autour des zones de Tafrata situées au Nord-Ouest. Durant les premières années de l’occupation.

La préoccupation militaire était défensive, ses différentes actions sur la ville étaient de transformer le palais d’El Mechouar en poste militaire, la construction de la caserne Gourmala, occupant le tiers de la ville et à la création de la caserne Mustapha à la place d’une ancienne maison mauresque et son jardin. La préoccupation défensive céda la place aux tracés de rues droites, rue de Sidi Bel Abbes, rue de France, rue de paris. Selon le plan établi en 1845, le pouvoir colonial a choisi l’aliénation et la destruction.<sup>37</sup>

Il est utile de mentionner qu’en 1900, une quarantaine de monuments et sites historique de Tlemcen ont été classé patrimoine national<sup>38</sup> et reçurent par conséquent un entretien non moins régulier jusqu’à l’indépendance.

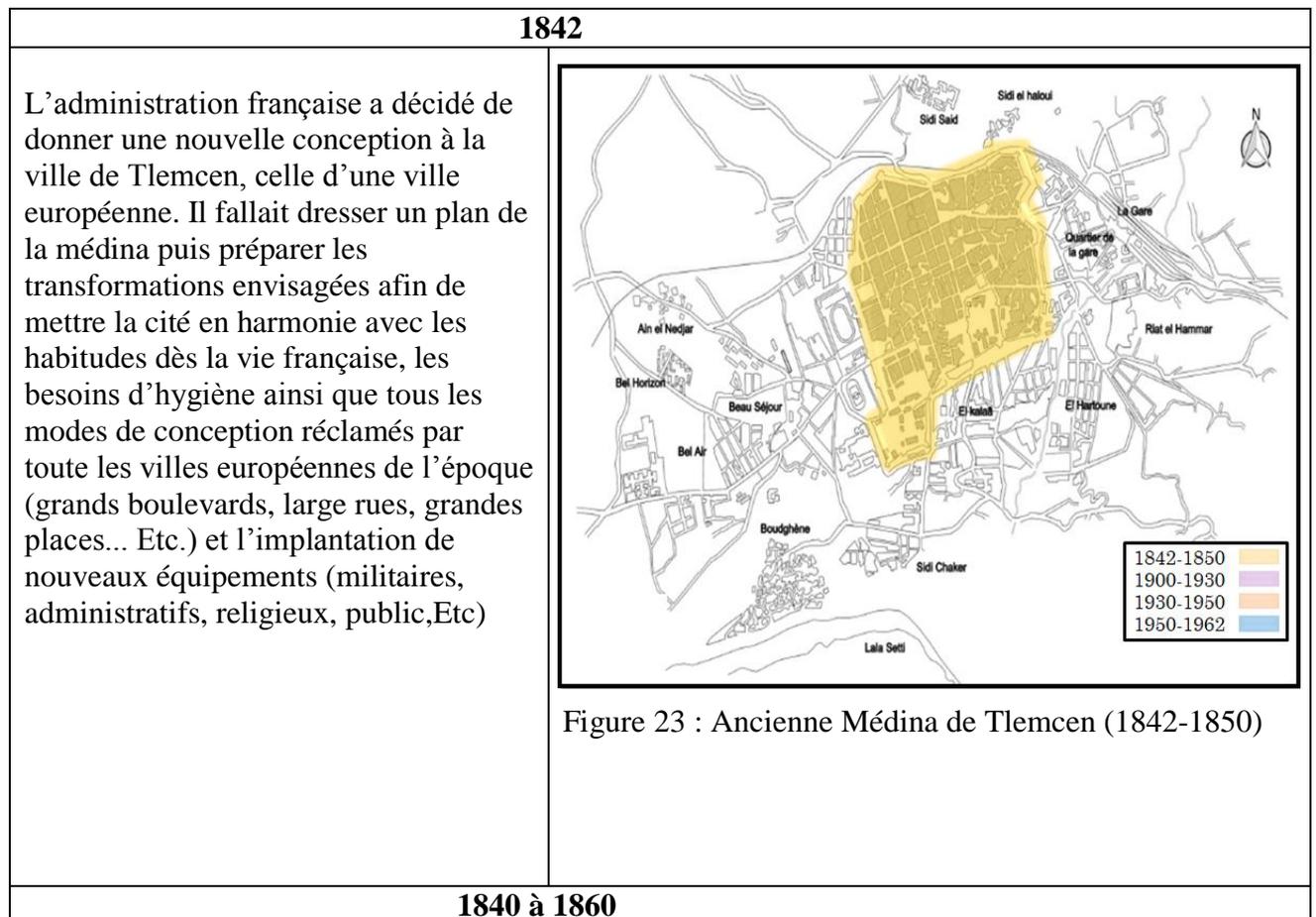


Figure 23 : Ancienne Médina de Tlemcen (1842-1850)

<sup>36</sup> Djilali Sari, « Guide touristique de Tlemcen »- p7, édition : Office de tourisme-Tlemcen 1994.

<sup>37</sup> Mémoire Magister en Architecture, « Habitat traditionnel dans la médina de Tlemcen », Mr Didi Ilies, 2012/2013

<sup>38</sup> Journal officiel n°07 du 23 Janvier 1968.

Les premières préoccupations de l'autorité militaire en arrivant à Tlemcen étaient d'organiser la défense et le contrôle militaire (destruction d'îlots entiers de la médina et percement de larges rues avec de grands carrefours), de rétablir et améliorer les fortifications anciennes, qui peuvent servir de défense et de résistance aux attaques (El Mechouar), de construire et aménager de bâtiments militaire (casernes Mechouar, caserne Gourmala...) et d'assurer la relation entre Mechouar (centre administratif, économique et militaire) et la porte d'Oran en perçant un certain nombre de rues, de places, de boulevard National)

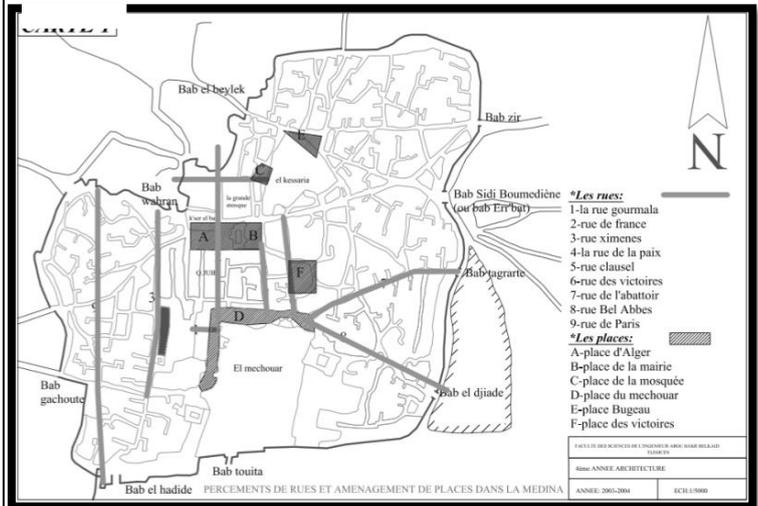


Figure 24 : percements de rues et aménagements de places dans la médina.<sup>39</sup>

1860 à 1900

-En 1860, le plan d'extension de Tlemcen typiquement orthogonal (modèle haussmannien) est commandé par un grand axe générateur Est-Ouest (Boulevard National). Ce dernier est matérialisé par la présence des principaux édifices publics (Banque, sous-préfecture, poste...) et protestant.  
 - Dans cette période il y a eu implantation de certains équipements tels que la mairie.

Dès 1900 la ville de Tlemcen prenait la configuration d'une ville européenne.

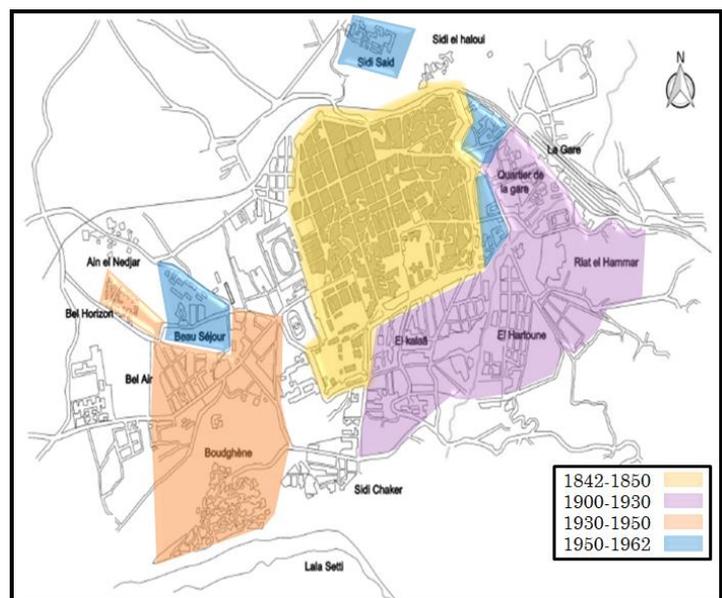


Figure 25 : L'intervention coloniale (La rupture morphologique).

<sup>39</sup> Analyse urbaine du noyau historique de Tlemcen- 4éme année Architecture (2003-2004)- Tlemcen , Encadré Par Mr Chiali Abdessamed et Mr Mahiaoui Abdelatif.

1900 à 1962

Implantation de nouveaux équipements administratifs et socioculturels.

- l'extension urbaine à l'extérieur de la muraille s'est concrétisée par la réalisation des premiers quartiers résidentiels européens entourant la médina (El Kalâa, Beau séjour, Pasteur, Bel air, Bel horizon sous forme de lotissements individuels).

**1959** : Plan de Constantine

- élaboration du PUD (Plan MAUGER de 1959) prévoyant le développement futur de la ville en introduisant certains zonings fonctionnels (ZUP)

- Lancement des opérations de logements HLM.

Cette période a marqué la ville par une dualité spatiale et socioculturelle. L'architecture produite au début est une architecture éclectique. Au début du 20ème siècle certaines constructions ont été réalisées selon le style néo-mauresque (gare ferroviaire, l'actuel musée l'ex-lycée franco-musulmans...). Par contre les bâtiments réalisés à la veille de l'indépendance appartiennent au style moderne.

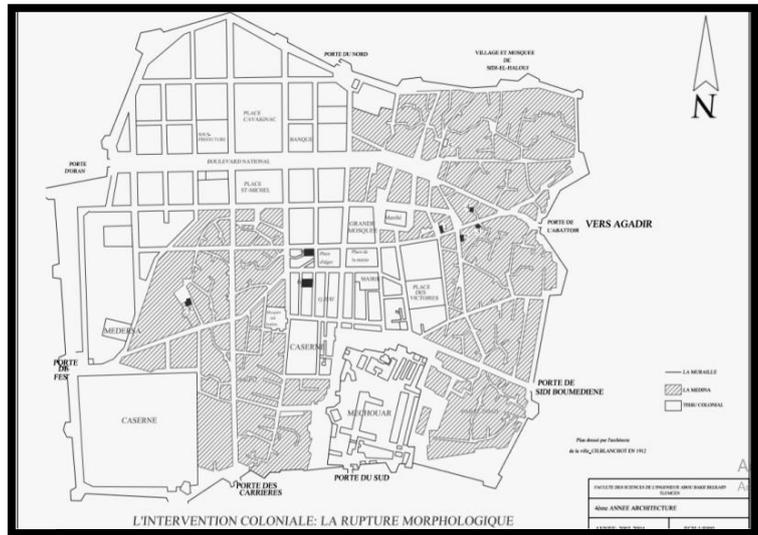


Figure 26 : Carte d'extension urbaine de la ville de Tlemcen de 1842-1962

Tableau : Historique de la période coloniale de la ville de Tlemcen

Source : Auteur

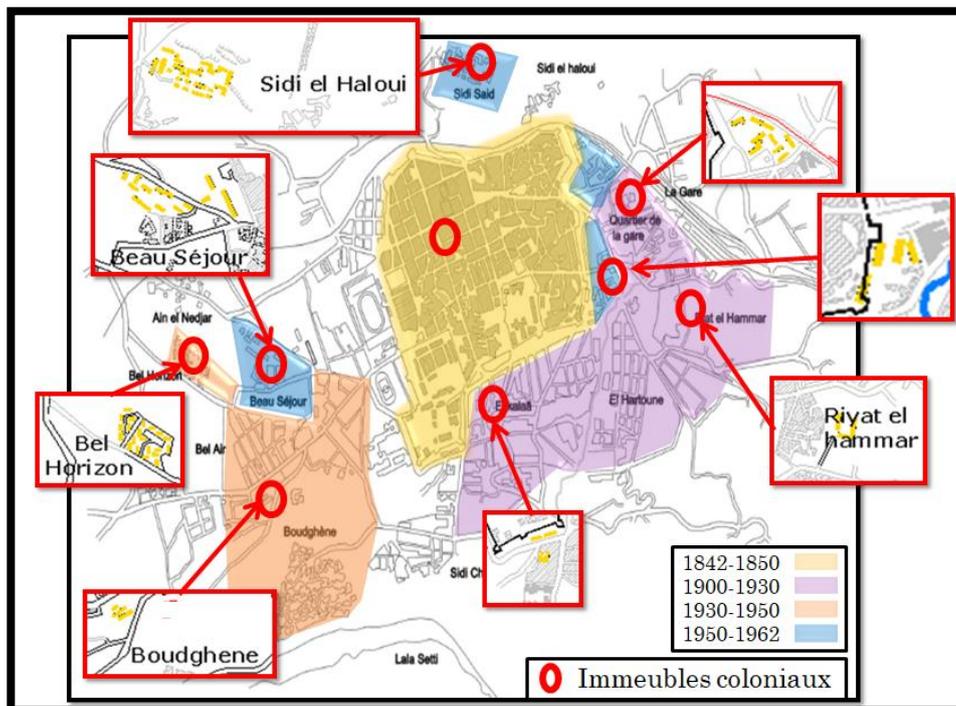
**3. Les immeubles coloniaux par ordre chronologique :**

Demendeur de permis de construire	Nature de construction	Date
Société du crédit Lyonnais	Construction d'un immeuble à l'angle de la rue de France	1929
Mr Blanc (actuel galerie)	Construction d'immeuble plage d'alger et rue de France	1930
Mr P.chaucogne pour l'association culturelle protestante	Construction d'un immeuble à usage de presbytère sur le terrain au lotissement Ganaucia	1930
Mr Antoine (directeur de la compagnie foncière de la méditerranée)	Construction d'un immeuble à la rue de France	1933
Mr Saurin Directeur (Société des chasseurs Andrée)	Construction d'un immeuble situé à l'angle de la rue de France et charles quint	1933

Mr Coheu Joseph par la culturelle israélite	Démolire et reconstruire d'une partie de l'immeuble situé à la rue Saint cyprien	1934
Le président de la caisse d'épargne	Construction d'un immeuble à la RN 07	1936
Mr le directeur de la compagnie foncière de la mediteranée	Reconstruction et modification d'un immeuble situé à la rue de France l'actuel BNA 527	1937
Mr Martin (Architecte pour les dames Revel)	Construction d'un immeuble à l'angle de la rue Belle vue et Boulevard Jeau Javrés	1939
Mr Goumet	Reparation d'un immeuble hotel de France située à la rue de Fez	1946
Société des oléagineux de l'Afrique du nord (O.I.A.F)	Construction d'un immeuble de trois logements à la route d'imama	1950
Mr Fernaud Zmar (Grand hotel le Maghreb)	Construction d'un hotel à l'angle d'esplande de Mechouar et la une du théâtre	1953
Dar EL Asekri	Construction d'un immeuble à la rue Lamosicière	1954
Mr Laie Sam	Construction de deux immeubles au chemin national N°20 (Hotel Abbert 1 <sup>er</sup> )	1954
Mme Edmée Reisu entreprise Nord- Africaine	Construction d'un immeuble de 40 logements à la route de Sidi Belabbes	1955
Banque de l'Algerie et de la Tunisie	Divers travaux et transformation à l'interieur de l'immeuble au boulevard national	1955
Crédit Lyonnais	Effectuer des traveaux dans l'immeuble situé à la rue de France	1955
Direction des travaux de genie d'Oran	Construction de 40 logements à El Kalàa	1957
Office des HLM « le foyer Tlemcenien »	Construction de 58 logements à Metchekana cité Rhiba	1957
Mr le directeur des Ponts et chaussées	Construction de 67 logements pour fonctinnaires et 05 immeubles à l'aurienne route de Sebdon	1958
Office des HLM « le foyer Tlemcenien »	Construction des logts évolutifs et collectifs 120 logements à la route de Negrier	1959
Compagnie immobiliere Algerien (C.I.A)	Construction de 94 logts 2émé tranche à l'angle du Boulevard des 20 metres	1959
Mr Deucongé Yves heudi (C.I.A)	Construction de 140 logts des jardins à Sidi Boumediéne	1960
Office des HLM« le foyer Tlemcenien »	Construction de 29 logts à prowimité de l'avenue Maréchal lyauty et lotissement	1960
Mr Blanc Raymoud president de l'office des HLM	Construction de 48 logts au boulevard Maxime Menaud	1960
Caisse immobiliere Algerienne (C.I.A)	Costruction de 40 logts à la rue de la paix de la Marme et boulevard national	1961
Compagnie immobiliere Algerien (C.I.A)	construction de 96 logts semi-urbaine à Boudghéne	1962
Ingenieur au chef des T.P.H	Construction d'un immeuble l'actuel direction de l'hydraulique Bab Khemis	1962
Le directeur d'OPHLM	Construction de 325 logts à cericiers	1962
Compagnie de l'industrie Algerienne (C.I.A)	Construction des logts pour fonctinnaires 3éme tranche 114 logts	1962

Tableau 4 : Tableau des immeubles coloniaux de la ville de Tlemcen

Source : Archive l'Assemblée Populaire Communale, 2018/2019



Carte 2 : Situation des Immeubles coloniaux par ordre chronologique  
Source : Auteur



Figure 27 :58 logements à Metchekana cité-1957 Rhiba



Figure 28: 325 logements à cericiers -1962



Figure29 : Logements à Beau séjour -1961



Figure 30 : 30 Logements HBM à Sidi Chaker- 1937

**Typologie de l'habitat collectif de cette période :**

- L'habitat collectif (R+3, R+4).
- Des appartements de type F2, F3, F4.
- Construction type en système traditionnel poteau-poutres, des dalles en corps creux, et l'utilisation du béton armé.
- L'emploi des étages courants, avec des balcons collectifs et toutes les entrées des appartements sont apparentes de l'extérieur.
- Les placettes et les aires de stationnement (parkings).

**4. Analyse SWOT**

Interne	Externe
<p style="text-align: center;"><b>Force</b></p> <p>Le centre historique de Tlemcen occupe une position centrale géographique.</p> <p>Le centre historique de Tlemcen a été érigé en secteur sauvegardé.</p> <p>Présences des musées et des monuments historique.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Opportunités</b></p> <p>Le centre historique des monuments historique et culturels</p> <p>Aménagement d'itinéraire et de circuits mettant en valeur le patrimoine monumental et architectural</p>
<p style="text-align: center;"><b>Faiblesses</b></p> <p>Manque de reconnaissance par la population de la valeur de leur patrimoine.</p> <p>Manque d'entretien des bâtiments coloniaux Manque d'équipement touristique</p>	<p style="text-align: center;"><b>Menaces</b></p> <p>Manque d'une vision politique claire sur sauvegarde de l'héritage colonial</p> <p>Risque de dégradation d'une architecture coloniale.</p> <p>Aucune prise en charge par les différents acteurs du patrimoine.</p>

Source : Auteur

**Objectif de la ville**

La ville de Tlemcen est en cour du développement afin de créer un équilibre territorial, un contre poids qui soulagera la métropole d'Oran.

Tlemcen est l'une des candidates que le SNAT veut la rendre une métropole régionale à l'échéance 2025. Pour assumer son rôle dans le concert des principales villes de la région nord-ouest, la ville de Tlemcen dispose d'atouts lui permettant d'assurer des fonctions métropolitaines en complémentarité avec celle d'Oran.

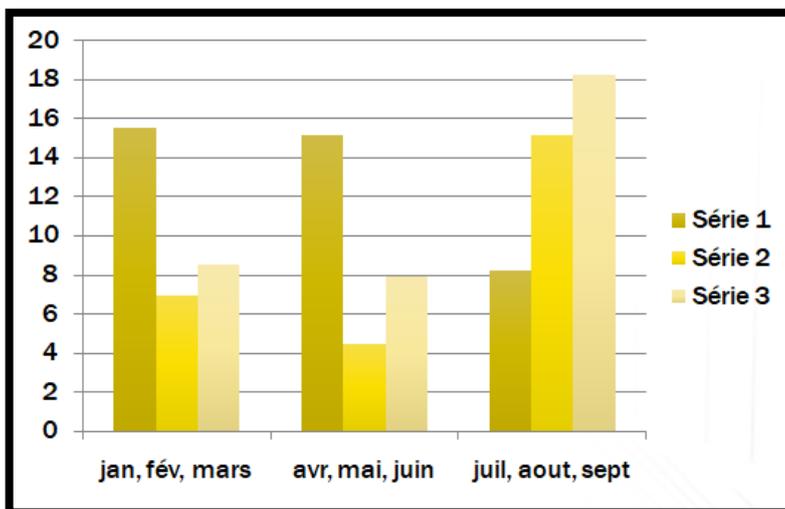
Cette fonction doit, s'appuyer sur un certain nombre d'équipements à caractère touristiques, culturels et scientifiques, permettant à Tlemcen de s'affirmer en tant que pôle structurant à l'échelle nationale voir même du bassin méditerranéen.

## 5. Le patrimoine architectural de la ville de Tlemcen :

Tlemcen, dite "la perle du Maghreb" ou " la grenade africaine", est riche en histoire et en patrimoine. Elle représente l'une des plus vieilles villes du réseau urbain algérien, indéniablement, c'est la plus représentative du patrimoine architectural arabo-musulman, bien qu'elle soit, à l'origine, de création romaine. Tlemcen doit un bon nombre de ses richesses en matière de monuments historiques aux fondateurs des différentes dynasties qui ont régné sur la ville et qui ont laissé des traces de leurs passages.<sup>40</sup>

## 6. Le tourisme à Tlemcen :

Le tourisme à Tlemcen n'est pas une activité nouvelle, car cette ville était l'une des capitales les plus considérables du Maghreb grâce aux commerces et au port de HONAIN qui attirait génois, catalans et provençaux venant faire du commerce à Tlemcen, ces derniers fréquentaient les anciennes structures d'hébergement essentiellement les fondouks.



Statistique Nombre de Tourisme en 2018 a Tlemcen

Source : DIRECTION DU TOURISME, TLEMCEN 2017/2018

Année 2018	
Mois	Touristes
Janvier	375
Février	168
Mars	206
Avril	366
Mai	108
Juin	191
Juillet	198
Aout	366
Septembre	441
<b>Total</b>	<b>2419</b>

Le nombre de touristes étrangers ayant visité cette ville en 2018 reste faible. Une situation qui n'est pas très encourageante et qui nous pousse à réfléchir sur les raisons qui ont conduit à cet état de fait.

<sup>40</sup> Magister en Architecture, Option Ville, Patrimoine et urbanisme « Le tourisme culturel durable comme facteur de mise en valeur du patrimoine architectural –Le cas de la ville historique de Tlemcen- Mme Mahdid Soumia née Kherbouche.

### 6.1. Les potentialités touristiques de Tlemcen :

Tlemcen recèle de nombreuses potentialités touristiques qui doivent leur existence à son site, à son histoire et à sa culture.

La commune de Tlemcen est une ville importante à vocation touristique attire de plus en plus de population résident et les passagers, elle est caractérisée par un pouvoir attractif conséquent et ses facteurs touristiques : On cite les 08 zones d'expansion et des sites touristiques (ZEST) le long du littorale, les sites naturels, les forêts, les grottes, les plages, les centres thermaux, etc. La morphologie de cette ville est d'un attrait tout particulier et d'une diversité naturelle remarquable. Elle possède donc des potentialités touristiques pouvant contribuer au développement de la région<sup>41</sup>.

### 6.2. Les infrastructures touristiques :

**Les Hôtels :** Hôtel Marriott Renaissance Tlemcen : situé le plateau de Lalla Setti, Hôtel Stambouli, Hôtel Agadir, Hôtel Meriem, Hôtel Bab Sidi Boumedienne, Hôtel Majestic, Hôtel Moderne, Hôtel El Mansour, Hôtel Tlemcen, Hôtel El Menzeh, Hôtel Zianides, et l'Hôtel Ibis situé au boulevard ELKiffan.

Dénomination	Localisation	Catégorie étoile	Chambres	Lits
Renaissance	Tlemcen	5*	204	294
Ibis		3*	120	162
Stambouli		1*	39	58
Agadir		1*	30	60
Bab Sidi Boumediene		1*	14	44
Meriem		/	11	22
Nedjma		Mansourah	1*	22
Meuble du tourisme Bouali	Catégorie unique		10	10
Meuble islam	Catégorie unique		06	410
TOTAL	9 HOTELS	/	456	740

Tableau 6 : Nombres des hôtels classés à Tlemcen<sup>42</sup>

Source : Auteurs

Dénomination	Localisation	Chambre	Lits
El Mansour	Tlemcen	24	45
Les Zianides		149	257
Résidence Boudghen Stembouli		32	74
Relax		24	70
Grand Bassin		48	80
Pension Kazi-Tani		06	20
Pomaria		Mansourah	49
Abla Yasmine	10		24
Olympic Hôtel	28		60
TOTAL	9 HOTELS	456	706

Tableau 7: Nombres des hôtels non classés à Tlemcen<sup>43</sup>

Source : Auteur

<sup>41</sup> Schéma Directeur d'aménagement touristique de la wilaya de Tlemcen, direction du tourisme et de l'artisanat, Mars 2014

<sup>42</sup> DIRECTION DU TOURISME, TLEMCEN 2017/2018

**Conclusion :**

Nous avons présenté dans ce chapitre la ville historique de Tlemcen en essayant de suivre son évolution depuis la colonisation jusqu'au temps actuel.

Nous avons ensuite mis en avant ses atouts et ses potentialités touristiques pour arriver enfin à comprendre la situation particulière du tourisme culturel dans cette ville.

**CHAPITRE IV :**  
**APPROCHE**  
**CONCEPTUELLE**

## DIAGNOSTIQUE ET DESCRIPTION ARCHITECTURAL

### 1. Etude comparative

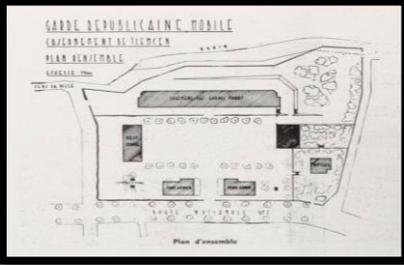
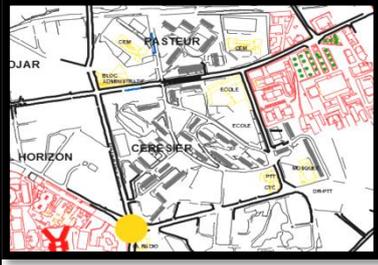
	Immeuble 1	Immeuble 2	Immeuble 3
photo			
<b>Situation</b>	Sidi chaker	Riat l hammar	Cerisier
<b>Date</b>	1937	1937	1961
<b>Surface</b>	2387.74 m <sup>2</sup>	8254.38 m <sup>2</sup>	33 000 m <sup>2</sup>
<b>État</b>	xxx	xx	xx
<b>Visibilité</b>	xxx	xx	xx
<b>Accessibilité</b>	xxx	xx	xx
<b>Extension</b>	Possible	Impossible	Impossible
<b>Réintégration</b>	Très bonne	Bonne	Moyenne

Tableau 8 : étude comparative entre 3 sites à Tlemcen

Source : auteur

### 2. Choix de l'immeuble d'intervention

Notre choix se porte sur l'immeuble n°1 d'après Les potentialités du site suivantes :

- Le site est situé sur un axe très important dans la structure de la ville (la situation stratégique du terrain au centre-ville)
- L'immeuble donne sur 2 boulevards principaux avec la liberté de ses 4 façades.
- Proximité des différents sites historiques et touristiques
- Forte visibilité et lisibilité du site (vue dégagée).
- L'accessibilité (facilement accessible depuis différentes parties de la ville)
- Le site présente une surface importante, ce qui représente un atout majeur dans notre intervention (extension).
- Favorable pour l'édification d'un équipement touristique.

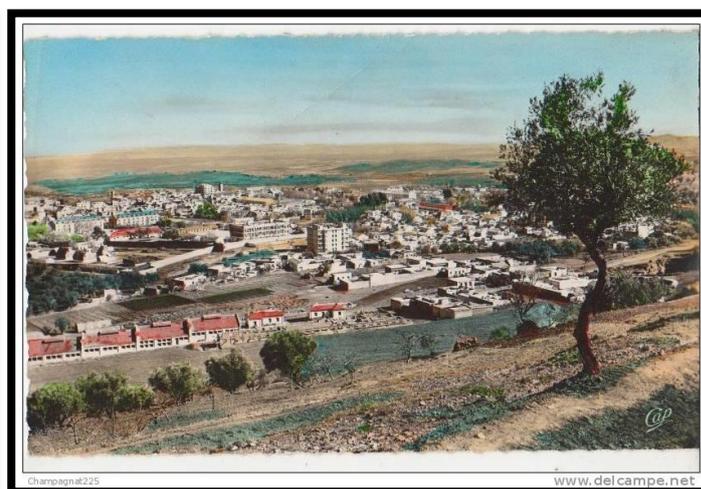
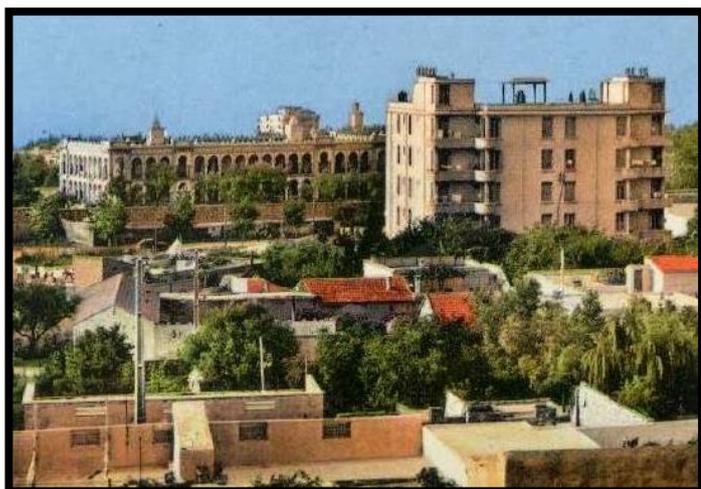
CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES		PHOTO
Situation	Sidi chaker	
Architecte	ANDRÉ BRASSART D.P.L.G	
Année de construction	1937	
Implantation	Alignement sur rue	
Type d'immeuble	HBM	
Volumétrie	Forme en U	
Gabarit	Rez-de-chaussée +4 étages	
Structure	Poteau/poutre	
Toiture	Plate	
Nombre de logement	30 logements	
Orientation	Appart. Double orientation	
Parking	Extérieur	

Tableau 9 : Critères d'immeuble

3. Photos de l'immeuble pendant la période coloniale :

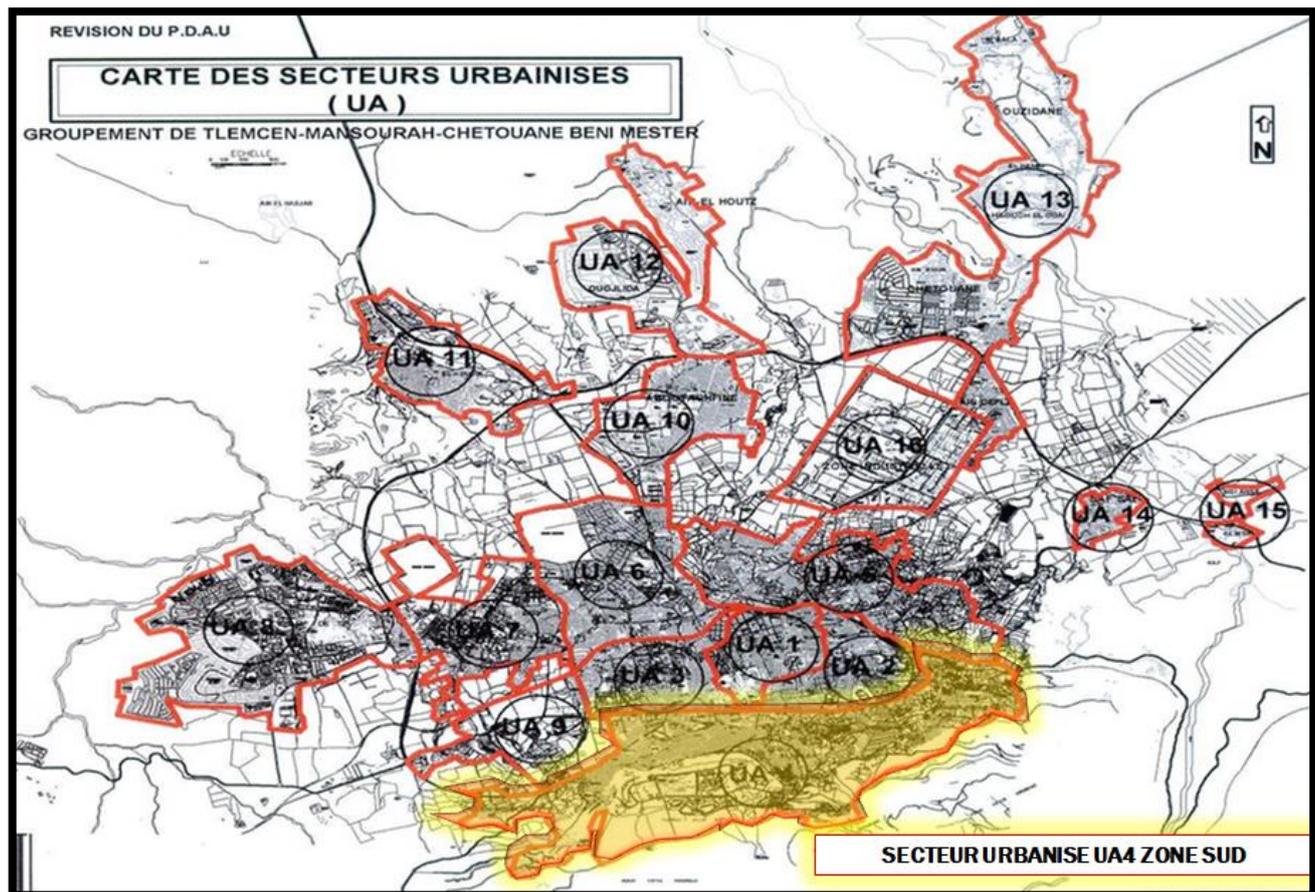


Figures 31-32 : photos d'immeuble au cours de réalisation



Figures 33-34 : photo d'immeuble en 1939

#### 4. Diagnostic et analyse urbaine du quartier



Carte 3 : les secteurs urbaniser UA4 Zone Sud de Tlemcen

Le découpage a été établi selon :

- ✓ Morphologie du site
- ✓ Fonctionnement
- ✓ Animation urbaine.

Secteur à caractère résidentiel :

- ✓ L'habitat individuel haut standing est d'une trame urbaine régulière.
- ✓ Un tissu urbain mal structuré, caractérisé par l'insuffisance d'équipements

##### **4.1.Orientations d'aménagement**

- ✓ Réhabilitation du cadre bâti dégradé et la projection des équipements
- ✓ Le transfert des activités nuisantes vers la zone industrielle et la récupération des enclaves libérées pour la projection d'équipements, d'habitat promotionnel, des espaces récréatifs.

### 4.2. Accessibilité du quartier

Le quartier jouit une situation stratégique et bénéficie d'une très bonne accessibilité grâce à un réseau viaire qui le relie directement avec le centre historique et les différentes voies structurantes (RN 24, Boulevard l'ALN).

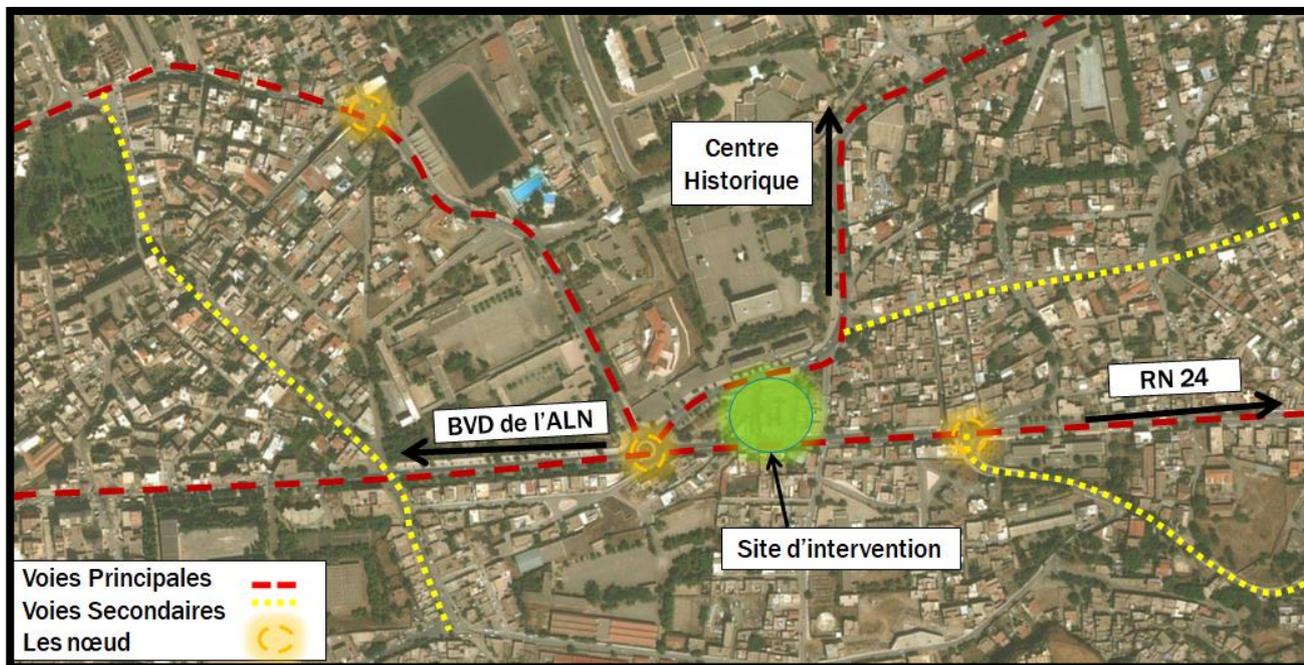


Figure35 : Accessibilité du fragment

### 4.3. Composition urbaine

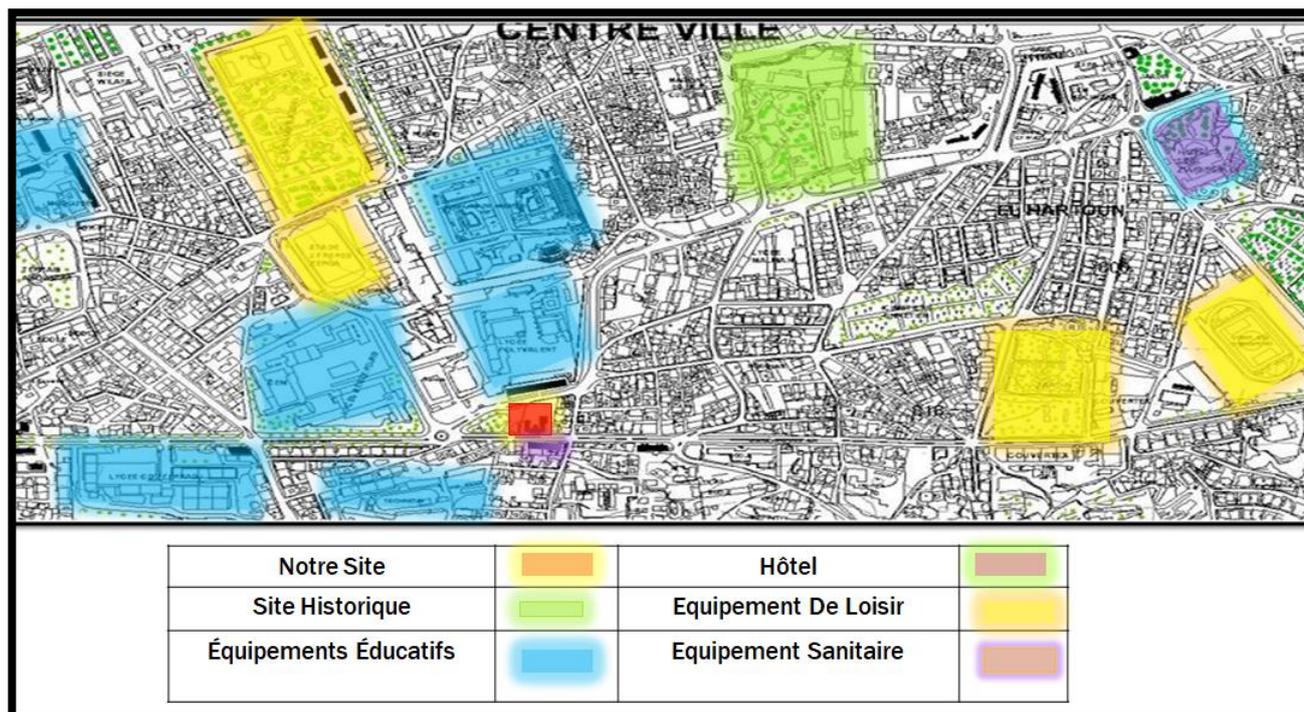


Figure 36 : les équipements existants au secteur

## 5. Analyse du site :

5.1 Situation: Boulevard Cnd Hamsali Sayah - Sidi chaker - Tlemcen

5.2 Limites du terrain :

- ✓ Nord Lycée Ahmed Ben Zekri
- ✓ Sud Boulevard de L'ALN (RN 24m)
- ✓ EST/ Ouest Habitations

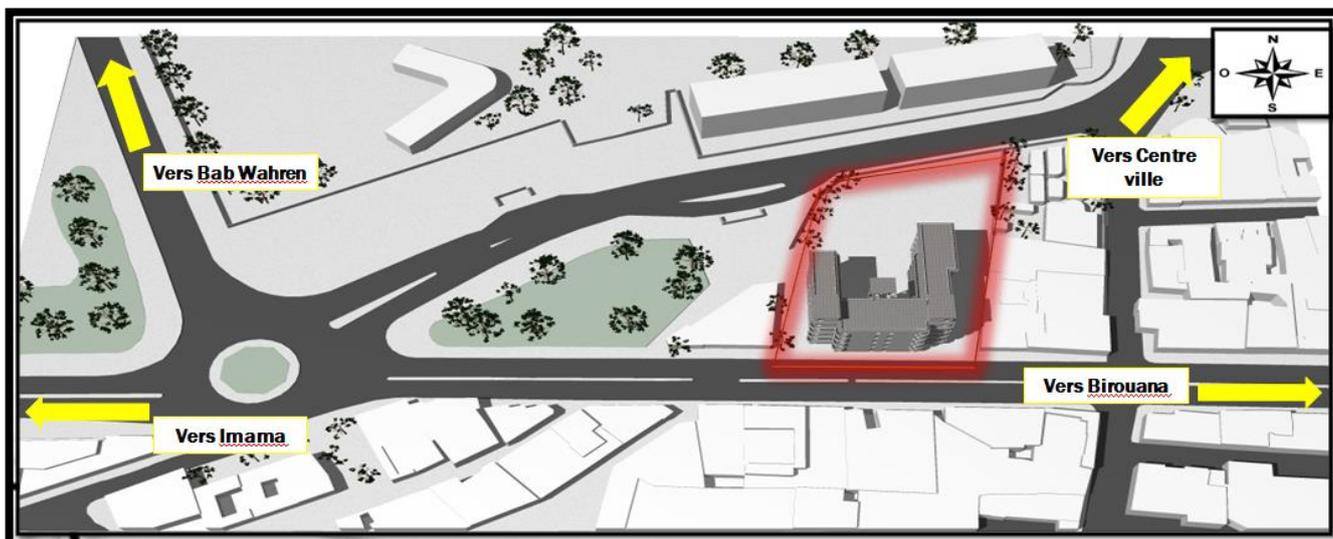


Figure 37 : l'accessibilité du site

### 5.3 Ensoleillement

Notre site occupe une surface totale de 2387.74 m<sup>2</sup>. Il dispose deux façades qui donnant sur les deux axes principaux (Nord et Est ). Selon la course du soleil, le site est bien ensoleiller toute la journée.

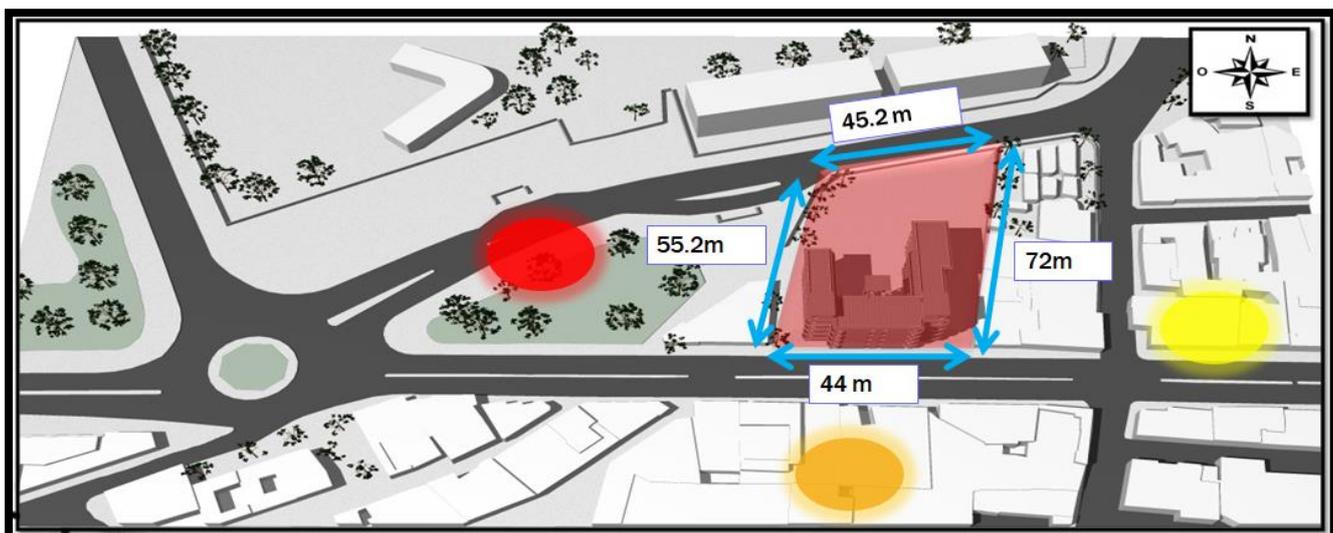


Figure 38 : L'ensoleillement du site

5.4. Infrastructure

Le site se trouve sur l'intersection de plusieurs voies mécanique selon des directions variées, cela lui confère une excellète accessibilité au niveau régional et national.

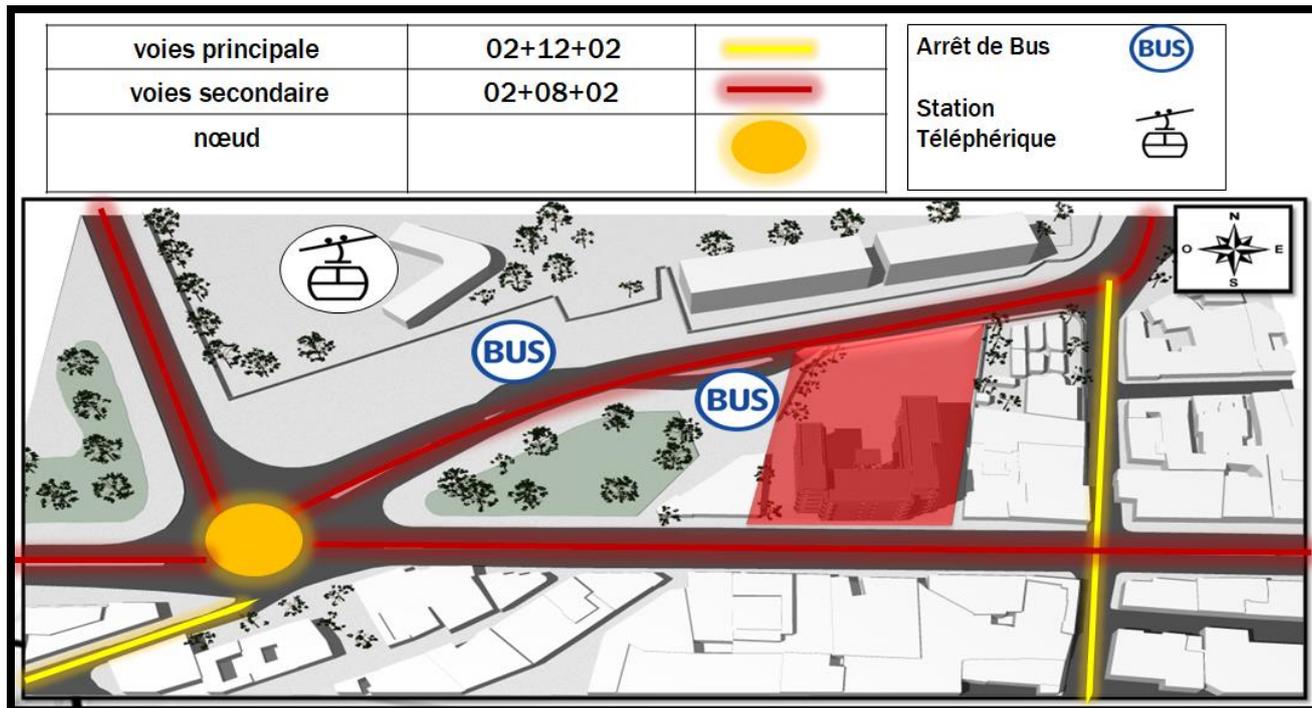


Figure 39: L'infrastructure par rapport au site d'intervention

5.5. Les percés visuelles du site :

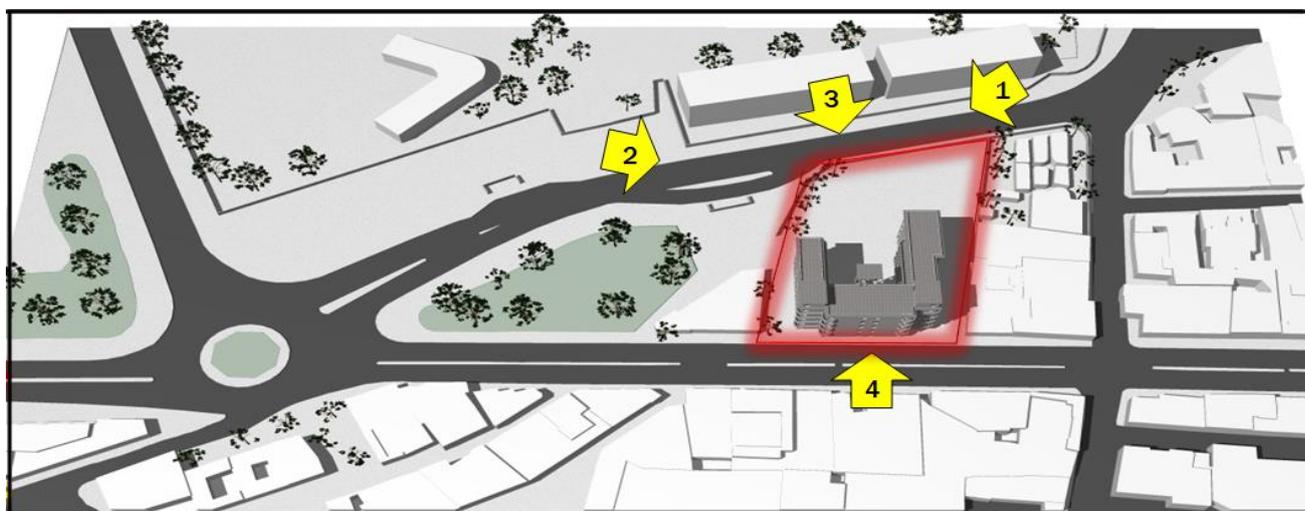
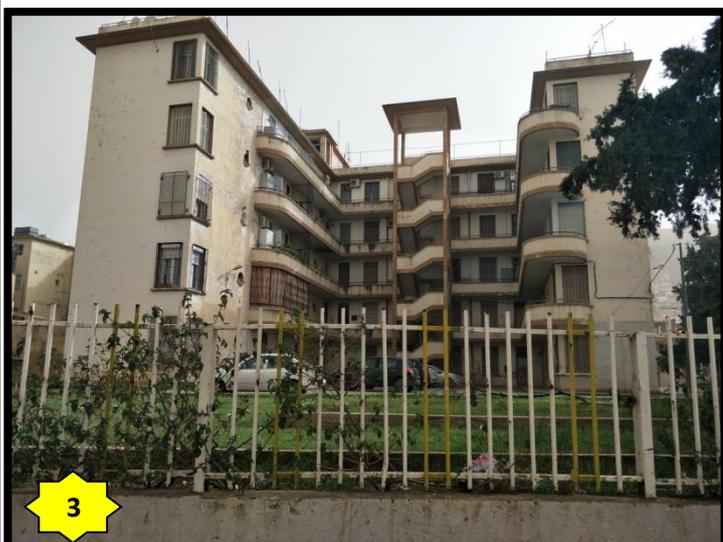
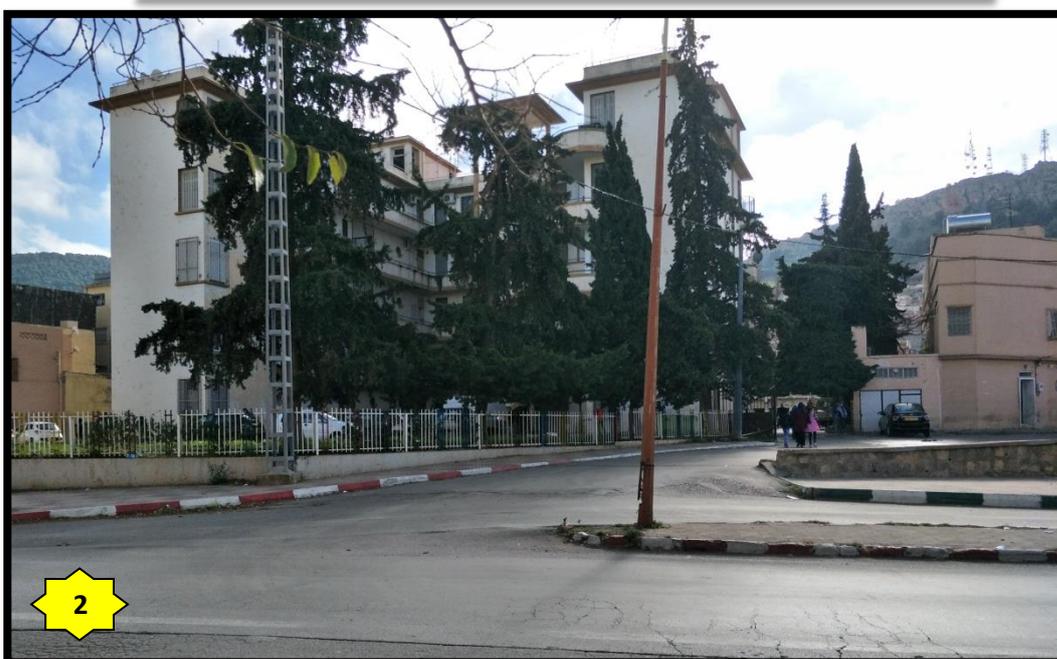


Figure 40 : les différentes vues sur le site



Figures 41-42-43-44 : les différentes vues sur le site

Source : Auteur

### 6. Description architecturale :

#### 6.1. Plan architecturale

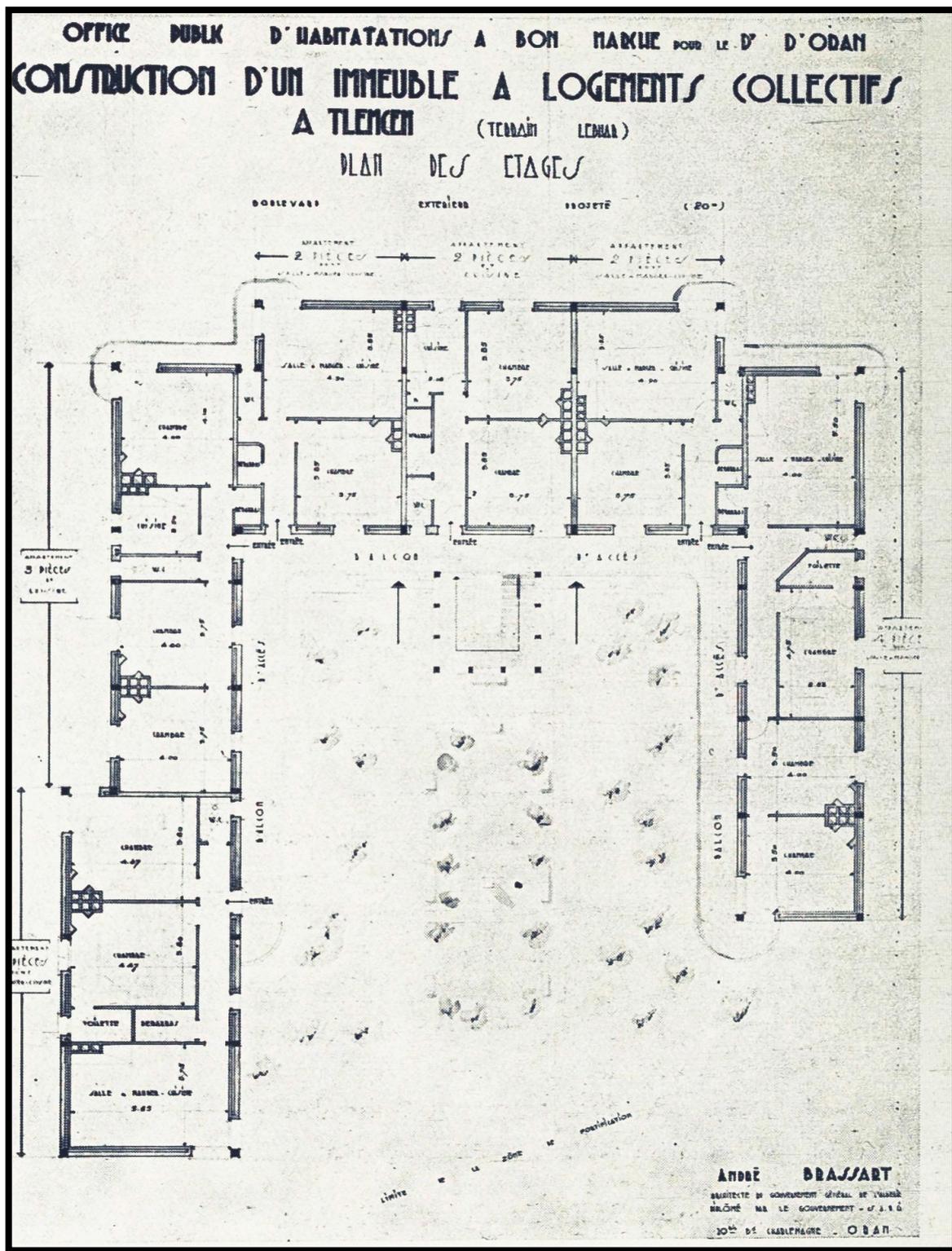


Figure 45 : plan des étages (archive)

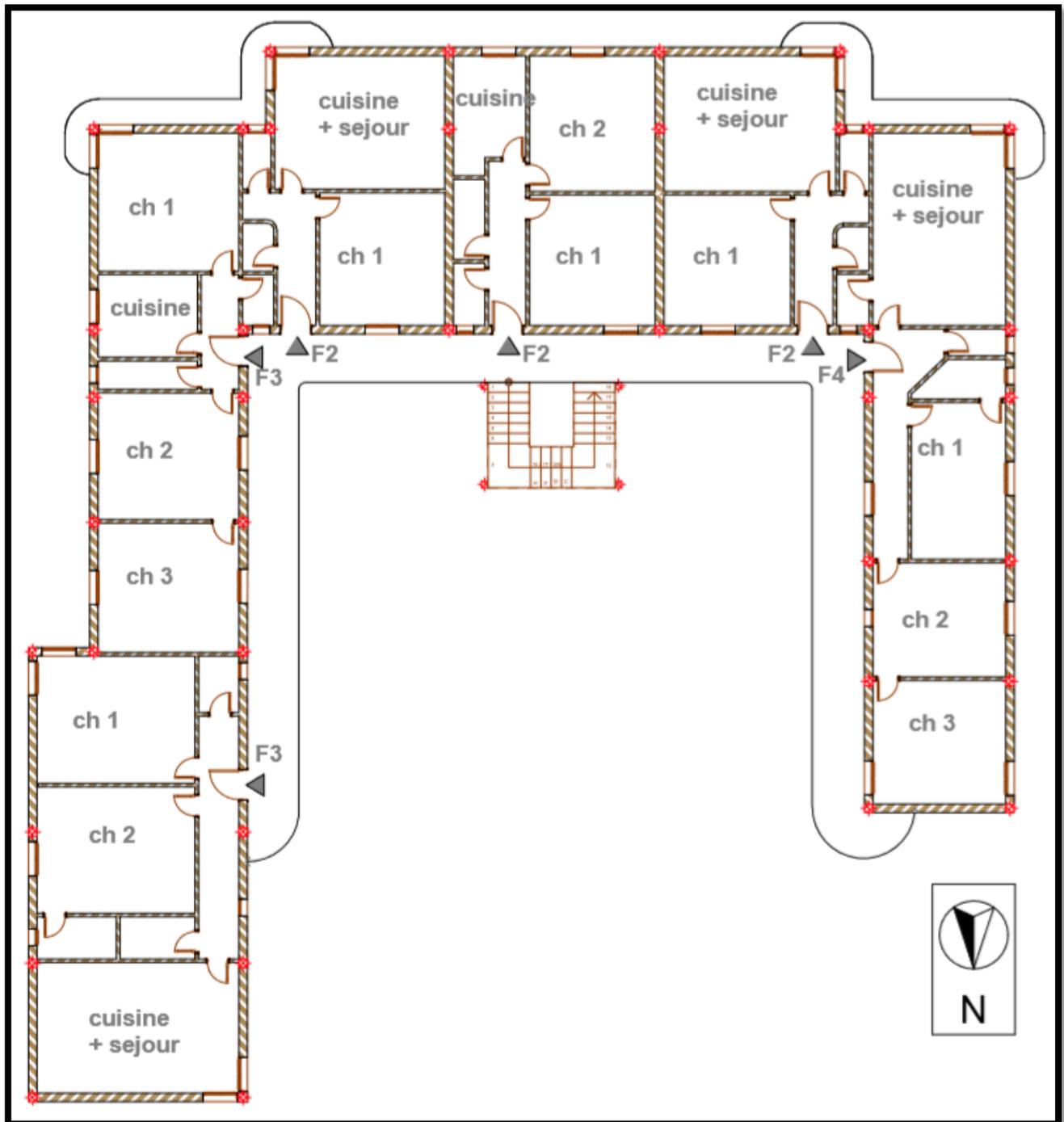


Figure 46 : plan des étages

Type	F2	F3	F4
Nombre	3	2	1
Surface	40 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup> / 76m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>

Tableau 10 : Tableau de surfces

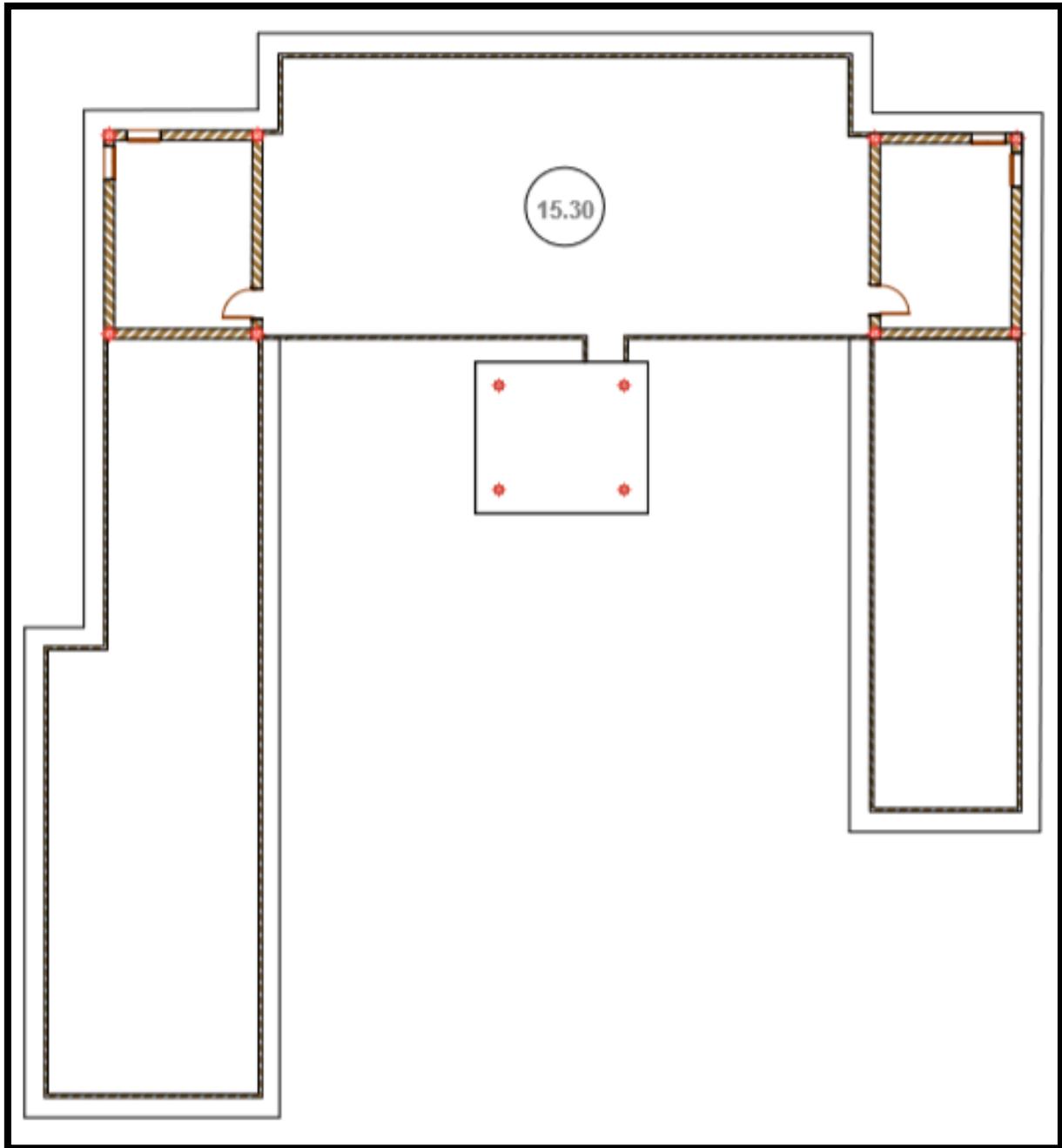


Figure 47 : plan de terrasse

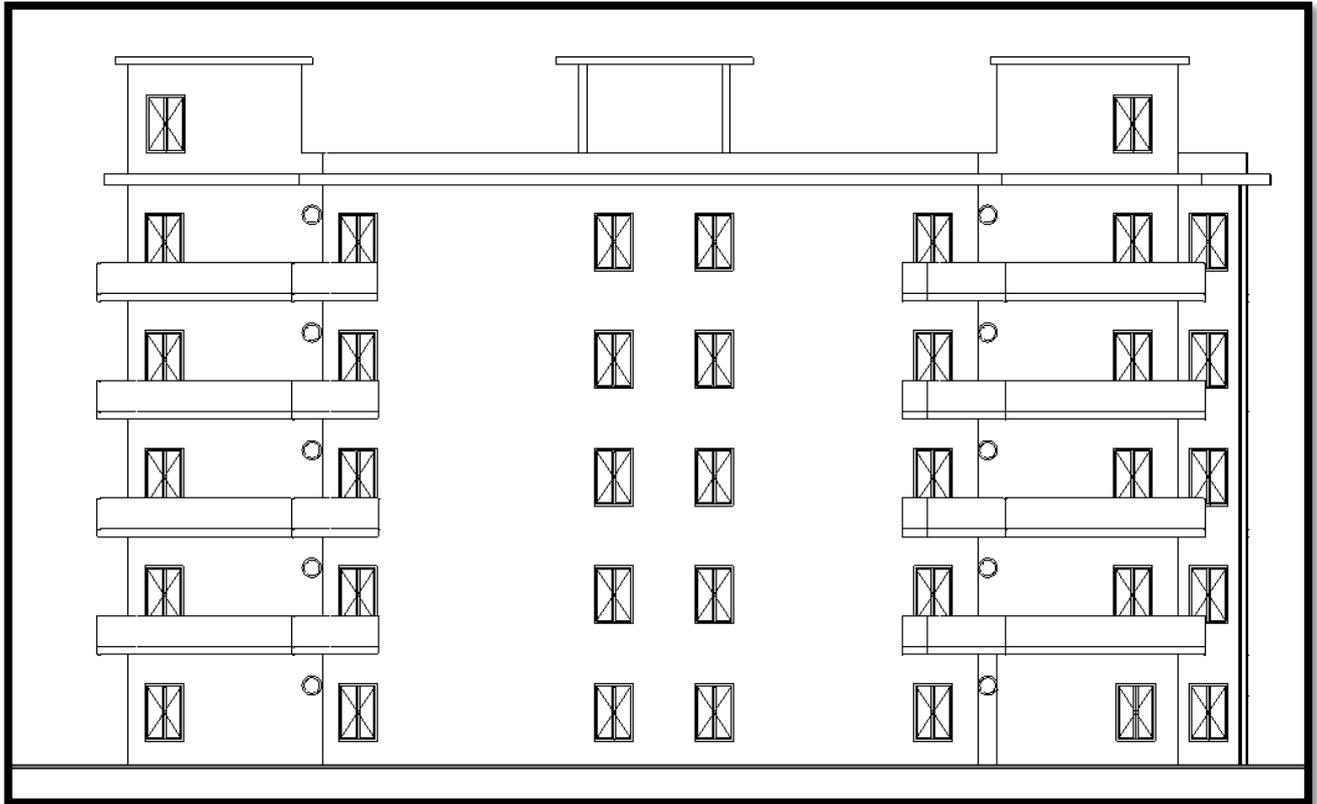


Figure 48 : Façade Sud

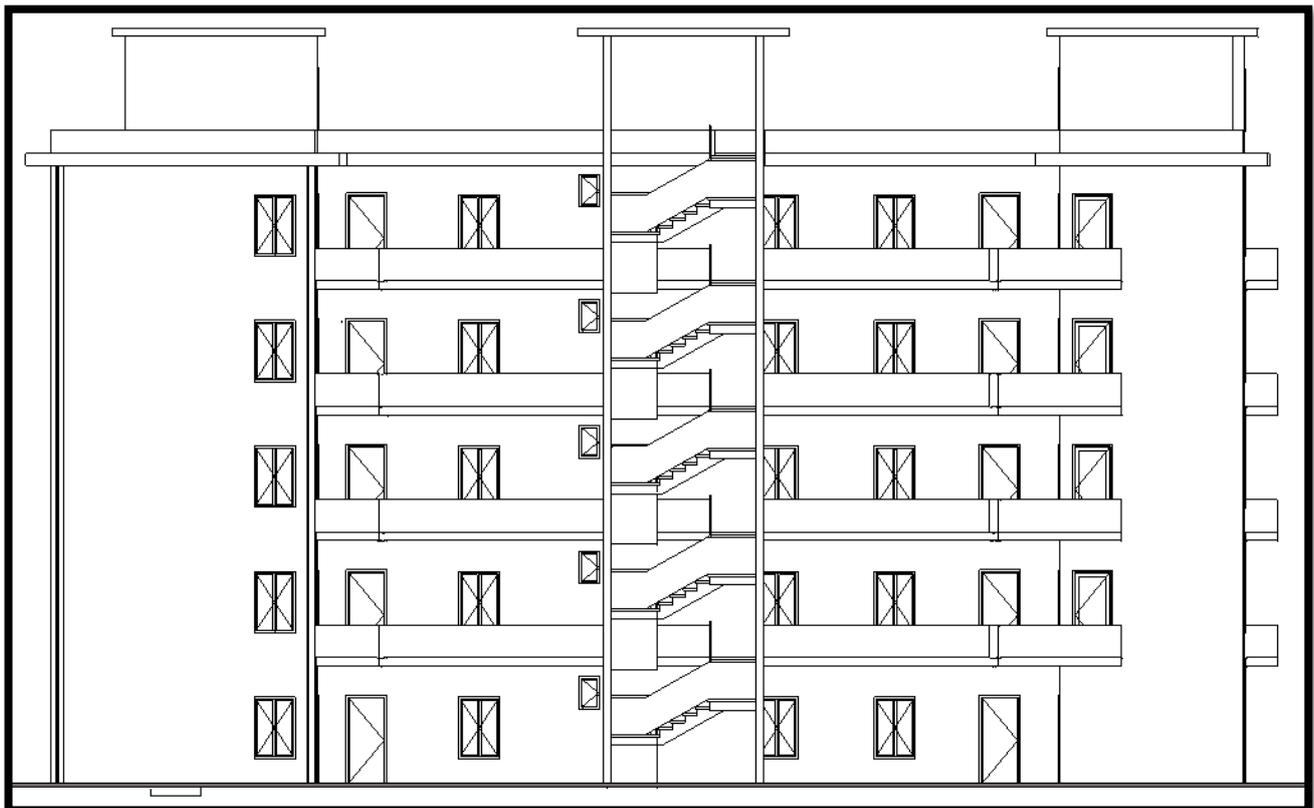


Figure 49 : Façade Nord

6.4. Analyse architecturale

<b>Style</b>	Mouvement Moderne (début 1945)	
<b>Couleur</b>	Beige et marron	
<b>Type d'ouverture</b>	Fenêtre en 2 volets en bois (1.00m x1.50m)	
	Porte -fenêtre (1.00m x 2.10m)	
	Fenêtre ronde (sanitaire) (0.50m x0.50m)	
	Fenêtre rectangulaire (sanitaire) (0.50m x0.80m)	
	Porte d'entrée (0.90m x 2.10m)	
<b>Type de toiture</b>	Toiture Plate accessible	
<b>Particularité</b>	Escalier apparent a l'extérieure	
	Tuyau des descentes (eau pluviale) apparent dans la façade	

Tableau 11 : Tableau descriptif

### 6.5. Analyse des façades

Dans l'analyse de la façade de l'immeuble collectif coloniale on trouve plusieurs paramètres qui nous aide à évaluer les caractéristiques architecturales.

**L'équilibre :** La présence d'un équilibre de rapport entre le plein et le vide dans l'enveloppe extérieure de l'immeuble, où le vide est exprimé que par des différentes formes d'ouvertures et les portes d'accès sur les deux façades.

**L'unité :** L'unité statique dans toutes les directions qui reflète une unité symétrique nous donne l'impression de la stabilité de la forme globale.

La symétrie : Symétrie entre les composants d'un seul élément (la présence d'un axe de symétrie).



**Le rythme :** Le rythme sert à assurer la continuité de l'unité et la concordance de l'immeuble, en attachant ses différentes parties à fin d'atteindre la cohérence et l'harmonie complètes.



**7. Etude pathologique :**

Les principaux dommages et dégradations relevés lors des visites d'inspection se présentent comme suit :

	<b>Pathologie</b>	<b>Illustration</b>
1	Le bâtiment a des fissures superficielles dues à l'action du climat (humidité), ce qui a entraîné une détérioration de l'enveloppe au fil des ans suite à l'absence d'entretien.	
2	Escalier en état de dégradation avancée (détérioration du béton et l'apparition des armatures).	
3	Problème d'assainissement	
4		

Tableau 12 : tableau pathologique

## Conclusion

- L'analyse pathologique de l'immeuble HBM a révélé que la structure portante générale du bâtiment est en moyen état et l'enveloppe extérieure est en voie de dégradations vu le délaissement et le manque d'entretien et que les dégâts de l'immeuble pouvaient être réparés de manière à pouvoir être réhabilités et réaménagés selon la nouvelle fonction.
- Dans notre cas d'études l'action mener pour la reconversion permet de réintégrer le bâtiment dans la nouvelle structure urbain, et donc permet la restitution à ce bâtiment son identité historique et notamment le fonctionnement.

## 8. Approche programmatique :

Le programme consiste en une énumération des entités et locaux nécessaires, avec leur localisation dans le projet et leur surface. Cela devra nous permettre de déterminer les exigences quantitatives et qualitatives du projet.

### 8.1. La structure hôtelière :

8.1.1. Hébergement : Hébergement est une résidence temporaire requise par tout voyageur lorsqu'il est absent de chez lui pour plus d'un jour.

8.1.2. Hôtelier : Se compose d'établissements d'hébergement loués pour les clients séjournant une semaine à un mois.

### 8.2. Les type d'hôtel :

#### 8.2.1. Selon la catégorie des clients

##### - L'Hôtel touristique :

L'hôtel de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, qui offre des chambres ou des appartements meublés en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, mais qui, sauf exception, n'y élit pas domicile.

##### - L'Hôtel d'affaire :

Un hôtel d'affaire est un établissement équipé et conçu pour faciliter au maximum la continuité du travail de ses clients durant leur séjour. Un bon **hôtel d'affaire** se situe donc généralement en centre-ville, afin que le client puisse facilement accéder aux endroits tels que la gare ou l'aéroport.

### 8.3. Selon la situation :

##### - L'Hôtel urbain :

Ce sont des hôtels qu'on trouve au centre d'une ville, ils s'organisent généralement autour d'un espace central. C'est un véritable lieu de visite car on peut trouver des magazines des services des restaurant des salles d'exposition et des salles des fête.

#### 8.4. La réglementation de classification d'hôtel en Algérie <sup>44</sup>:

Décret exécutif n° 2000-130 du 8 Rabie El Aouel 1421 correspondant au 11 juin 2000 fixant les normes et les conditions de classement en catégories des établissements hôteliers :

- 1- la conformité des demandes de classement des établissements hôteliers aux normes correspondantes
- 2- le reclassement dans une catégorie supérieure ou le déclassement dans une catégorie inférieure de l'établissement hôtelier.

- **Les points communs :**

- 1- Un minimum de 10 chambres est exigé.
- 2- L'entrée à l'hôtel doit être réservée exclusivement à la clientèle ; elle doit être signalée, d'accès facile et éclairée dans la nuit.
- 3- Le hall de réception doit disposer d'un comptoir d'accueil, de cabines téléphoniques et de cendriers.
- 4- Une boutique avec vitrines d'exposition d'objets d'artisanat, de cartes postales et photographies touristiques.
- 5- Les toilettes (WC) doivent être séparés (hommes - femmes) dans toutes les catégories d'hôtels avec une bonne installation sanitaire, un état de propreté.
- 6- Les couloirs doivent être éclairés en permanence.
- 7- Le chauffage et la ventilation sont obligatoires.
- 8- La superficie d'un lit individuel est identique dans toutes les catégories d'hôtels, à savoir 100 cm x 200 cm et celle d'un grand lit

Catégories/ espaces	4*
<b>Restaurant</b>	1 restaurant du bon confort
<b>Salon de thé et cafeteria</b>	1 du bon confort
<b>Salle de banquette et une salle de conférence</b>	1 du bon confort
<b>Service change de monnaie étrangère</b>	Service change
<b>Service touristique</b>	Information sur voyage transport et divertissement
<b>Blanchisseries nettoyage à sec/repassage</b>	Service client
<b>Ascenseur</b>	A partir* du 2 étage réserver pour le client et un monte-charge pour le service
<b>Climatisation des locaux</b>	Climatisation chaud et froid
<b>Garage et parking</b>	Enlacement en rapport a la capacité d'accueil d'hôtel
<b>Couloire</b>	Éclairage en permanence la largeur à partir du 1.60m
<b>Hall et la réception</b>	Entre avec un salon ( +tables basse de bon confort) sa surface 1m par chambre –service de réception +la conciergerie Surface max :120m
<b>Divers service médicale</b>	Infirmierie + un médecin
<b>Chambre a 2 personnes</b>	Superficie de 14metre carrer/service en salle
<b>La suite</b>	5/100 de la totalité de la chambre

Tableaux 13 : norme de classement des hôtels source : Décret exécutif n° 2000-130 du 8 Rabie El Aouel 1421

<sup>44</sup> Décret exécutif n° 2000-130 du 8 Rabie El Aouel 1421 correspondant au 11 juin 2000

**8.5. Programme de base :**

Pour le projet architectural, avant de le réaliser conceptuellement sa formalisation, sa faisabilité, son utilisation finale passent par plusieurs étapes, dont la programmation.

Dans cette partie, nous aborderons le développement de programmes architecturaux quantitatifs et qualitatifs basés sur des exemples déjà étudiés et les résultats de l'état de notre projet architectural.

**8.5.1. L'élaboration et objectif du programme :**

<b>Hôtel de ville</b>		<b>Hôtel urbain</b>		
<b>POUR QUI ?</b>		<b>POURQUOI ?</b>		<b>COMMENT ?</b>
<p><b>Les usagers permanents :</b> Qui fréquente quotidiennement la ville de Tlemcen que soit employeur/vendeur</p>	<p><b>Les usagers temporaires ;</b> Les visiteurs de la ville de Tlemcen notamment le voyageur qui la fréquente.</p>	<p>-Atténuer le manque d'infrastructures hôtelière dans la ville de Tlemcen</p>		<p>À partir d'un programme quantitatif et qualitatif</p>

L'hôtel sera organisé selon les grands pôles suivants :

<b>Pole</b>		<b>Proportion des surfaces</b>
<b>Espace d'accueil</b>	L'hôtel consacre une grande partie de ses espaces publics à des fonctions d'échange et d'animation. Il établit ainsi des liens forts et uniques entre les usagers.	<b>15%</b>
<b>Espace d'hébergement</b>	L'hôtel offre des chambres des différentes type en location à une clientèle de passage ou à une clientèle qui effectue un séjour à la journée, la semaine ou au mois.	<b>40%</b>
<b>Espace d'équipement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise en forme</li> <li>- Conférence</li> <li>- Restauration</li> </ul>	<b>35%</b>
<b>Service d'intérieur</b>	Administration Logistique	<b>10%</b>
<b>Totale</b>		<b>100%</b>

Tableau 14 : tableau programmatique

8.6. Organigramme fonctionnel :

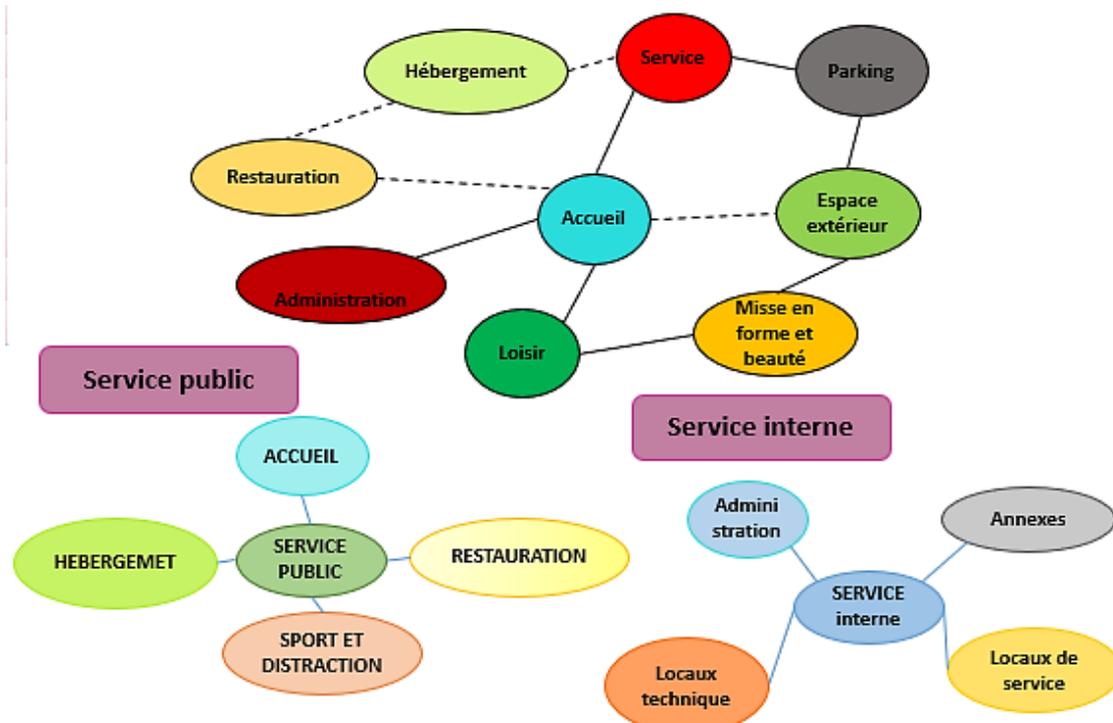


Figure 50 : Organigramme fonctionnel

8.7. Organigramme spatiale :

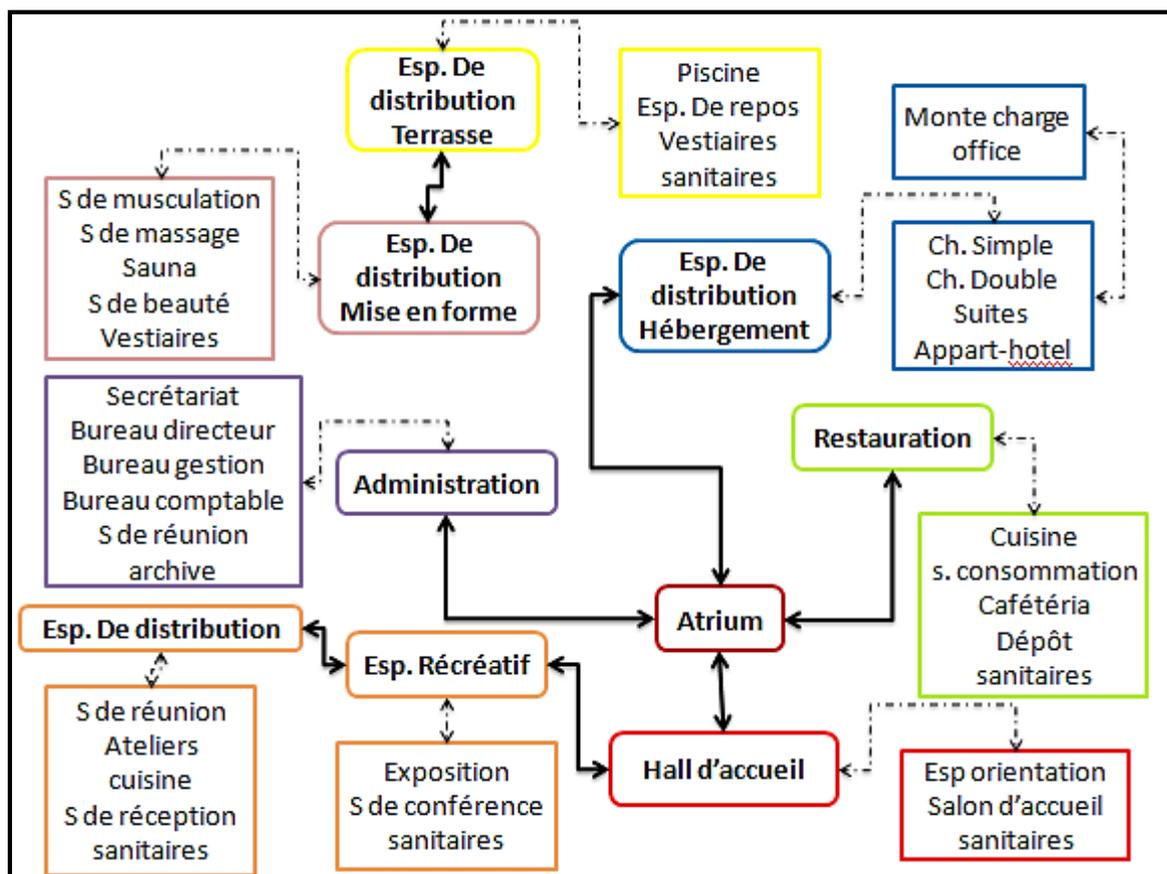


Figure 51 : Organigramme spatiale

8.8. Tableau des surfaces :

Fonction	Espace	Surface unitaire (m2)	Nombre	Surface sous-totale (m2)	Surface Totale (m2)	
Accueil	Hall d'accueil	250	1	250		
	Réception	20	1	20		
	Salle d'attente	100	1	100		
	Sanitaire	17,5	2	35		
	Boutiques	13,5	2	27		
	office	20	1	20		
					452	
Conférence	Hall	20	1	20		
	Salle de conférence	210	1	210		
	sanitaire	8,5	2	17		
	Sallon d'accueil	40	1	40		
	local de matériel	10	1	10		
					297	
Administration	Secrétariat	20	1	20		
	Bureau de gestion	20	1	20		
	Bureau de comptabilité	20	1	20		
	Bureau de contrôle	12	1	12		
	salle de reunion	50	1	50		
	Bureau de directeur	30	1	30		
	office	15	1	15		
	Infirmierie	18	1	18		
					185	
Restauration						
Restaurant self service	salle de consommation	235	1	235		
	cuisine	90	1	90		
	stockage + chambre froide	36	1	36		
	sanitaire	30	1	30		
Restaurant	salle de consommation	240	1	240		
	cuisine	54	1	54		
	sanitaire	32	1	32		
	office	33	1	33		
sallon de thé	salle de consommation	170	1	170		
	comptoir	15	1	15		
	sanitaire	37	1	37		
	locale matériel	15	1	15		
rooftop	espace de consommation	380	1	380		
						987
Remise en forme	accueil	40	1	40		
	salle de repos	29	1	29		
	salle de sport	110	1	110		
	jacuzzi	28	1	28		
	sauna	29	1	29		
	salle de massage	11	2	22		
	sanitaire+vestiaire+douches	36	1	36		
	salle d'esthétique	20	1	20		
	office	33	1	33		
					347	

Détente et Relaxation	Piscine couverte	70	1	70	251
	salle de repos	145	1	145	
	sanitaire+ vestiaire+douches	36	1	36	
Hebergement	chambre simple	23,5	17	399,5	1982,5
	chambre double	18	8	144	
	chambre triple	23	8	184	
	suite	40	22	880	
	appart-hotel	75	5	375	
stationnement	parking sous-sol 1	1013	1	1013	1868
	parking sous-sol 2	855	1	855	
locaux technique ***	pressing			25	213
	Chaufferie			17	
	Groupe électrogène			17	
	Traitement des eaux			23	
	Local de maintenance			60	
	local poubelle			17	
	Dépôt			17	
	Bureau de contrôle			17	
	vestiaire H/F			20	
<b>Surface Totale</b>				<b>6582,5</b>	

## 9. Genèse du projet

### 9.1.Schéma de principe

Notre projet propose une imbrication d'un nouveau volume au bâtiment existant (immeuble coloniale)

L'accès mécanique a été proposé par rapport à la fréquentation des voies mécaniques, donc il est prévu côté sud-Est pour parking sous-sol, et coté nord-ouest pour l'accès principale mécanique.

L'accès piéton est prévu côté Nord-ouest dans le but de garantir une vue globale de notre projet.

Le projet nécessite une régulation de ces ambiances internes. Donc l'atrium permet un meilleur confort interne (Le contrôle des ambiances d'éclairément, de thermique, de ventilation mais aussi d'acoustique et d'hygrométrie).

L'emplacement stratégique du lieu et sa grande surface fait l'objet de départs et l'assiette qui accueillera l'extension de l'ancien bâti.

Notre opération consiste à conserver l'immeuble coloniale en tant qu'une référence historique pour garder la mémoire de ce lieu à travers la conservation de son enveloppe extérieure.

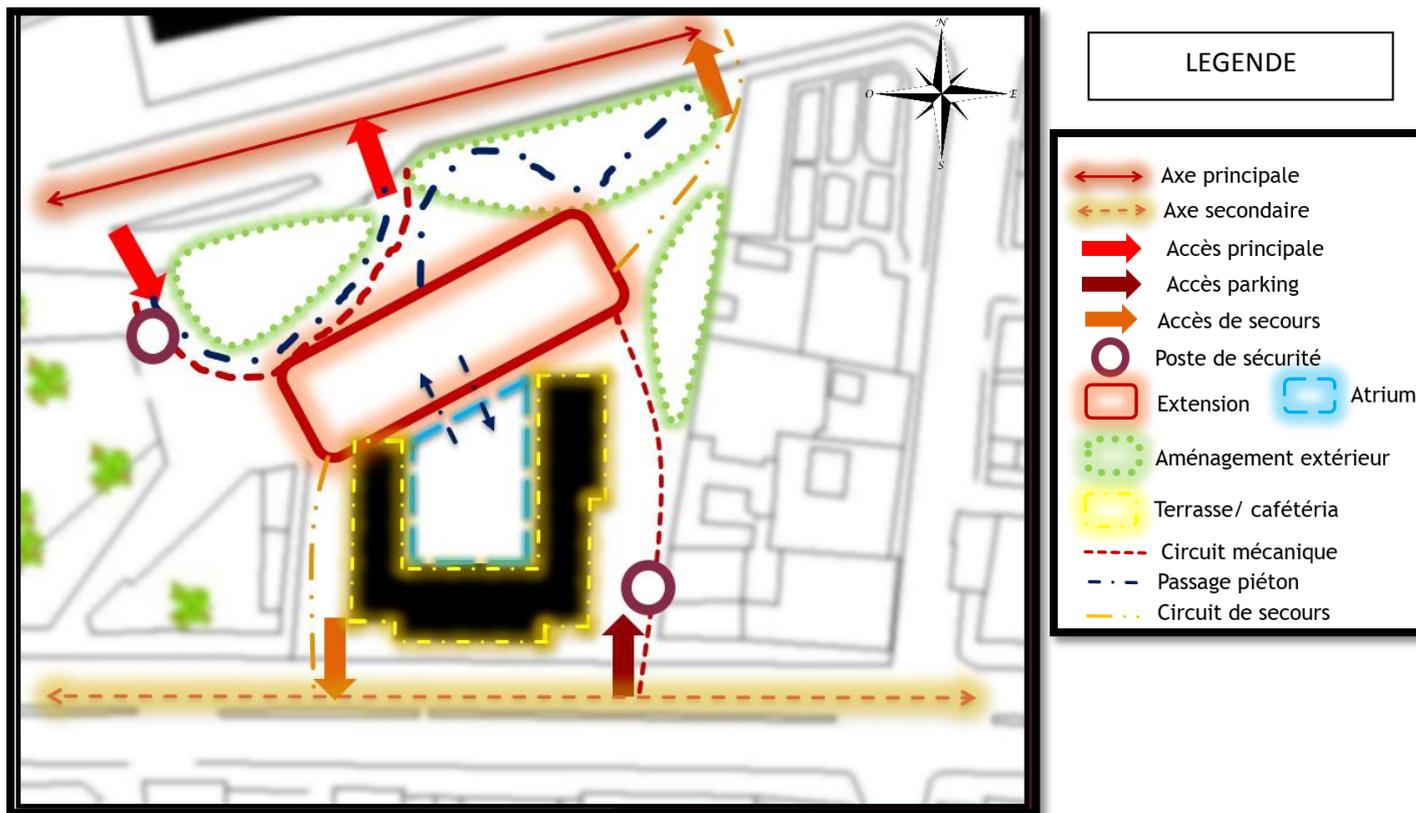


Figure 52 : schéma de principe

### 9.2.Volumétrie

#### 1 ère étape :

- Décalage d’abri de bus pour libérer l’accès principal et éviter l’encombrement, cela nous permet d’avoir plus d’espace libre pour les nouveaux volumes d’extension dans les deux sens.
- Démolition d’escalier d’extérieure et les deux espaces sur la terrasse

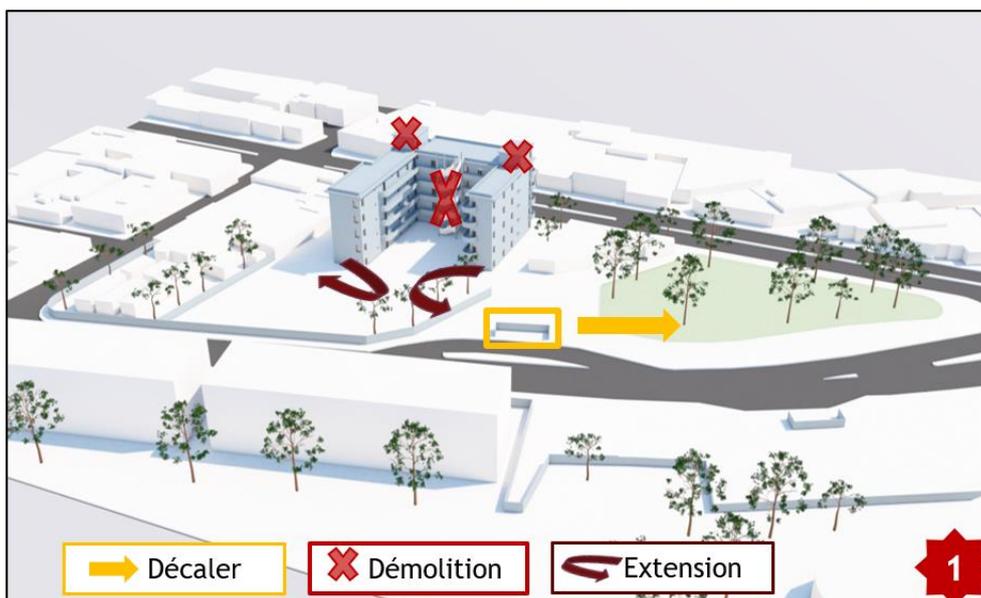


Figure 53 : évolution volumétrique n°1

**2<sup>ème</sup> étape :**

- L'ajout de deux volumes différents : un volume triangulaire parallèle à l'axe majeure de visibilité pour faciliter l'accèsibilité de l'hôtel et un autre volume cubique parallèle a la voie mécanique tout en créant un espace central (atrium) comme puit de lumière.

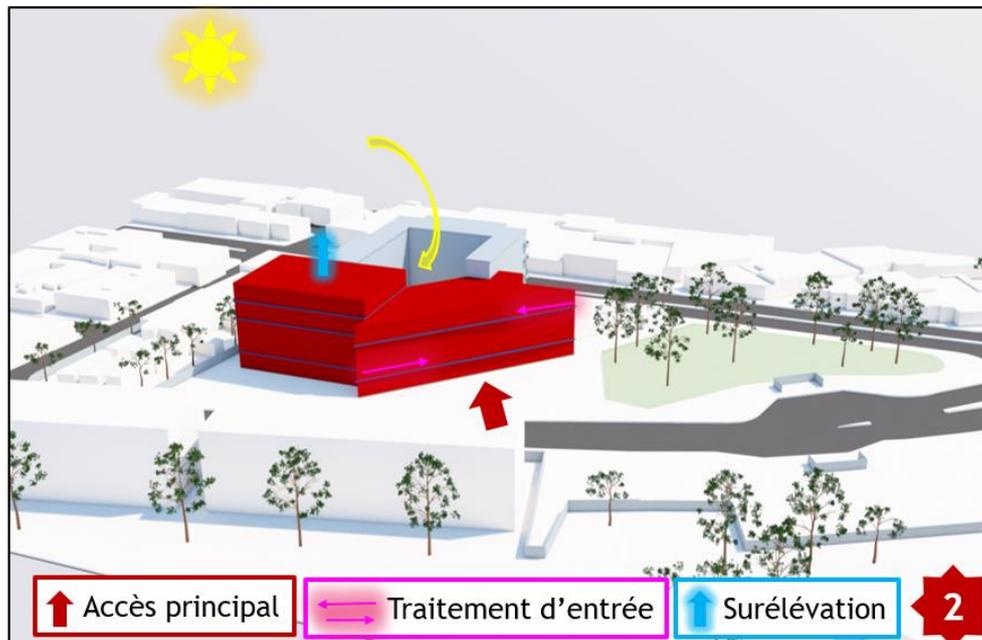


Figure 54 : évolution volumétrique n°2

**3<sup>ème</sup> étape :**

- Création d'un jeu de volumes dans la façade principale pour marquer l'entrée de l'hôtel.
- La surélévation du volume cubique nous permet d'avoir différents gabarits.
- Aménagement de la terrasse de l'ancien bâtiment en Roof-Top.

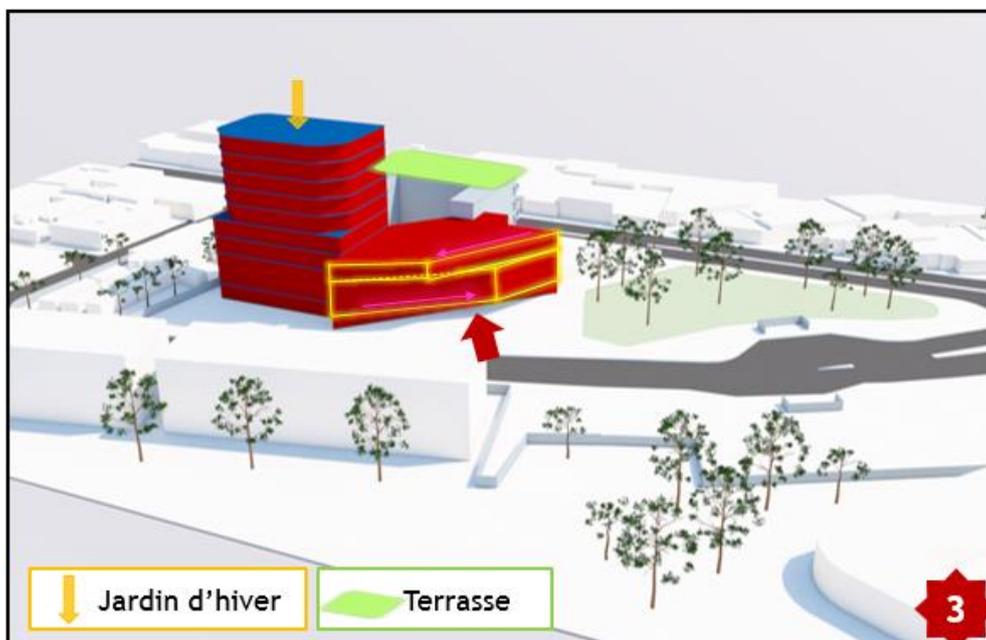


Figure 55 : évolution volumétrique n°3

**4<sup>ème</sup> étape :**

- Différencier la fonction résidentielle par rapport aux autres fonctions par le traitement de façade.
- Création d'un jardin d'hiver comme un autre puit de lumière naturel.

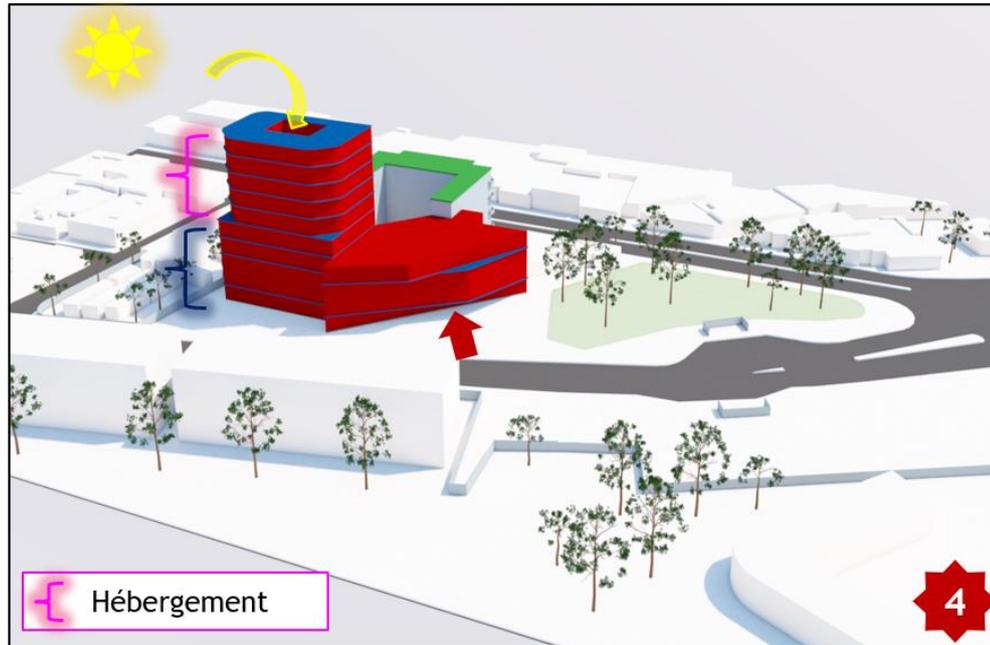


Figure 56 : évolution volumétrique n°4

**5<sup>ème</sup> étape :**

- Relier les deux volumes rajoutés avec l'ancien bâtiment a travers une verrière en structure tridimensionnelle, une fluidité pour casser la rigidité.



Figure 57 : évolution volumétrique n°5

**6<sup>ème</sup> étape :**

- Volume final



Figure 58 : évolution volumétrique n°6

**10. La démarche de conceptualisation du projet :****10.1. Types d'interventions sur l'existant**

## 1. Démolition des murs d'intérieure et l'escalier d'extérieur

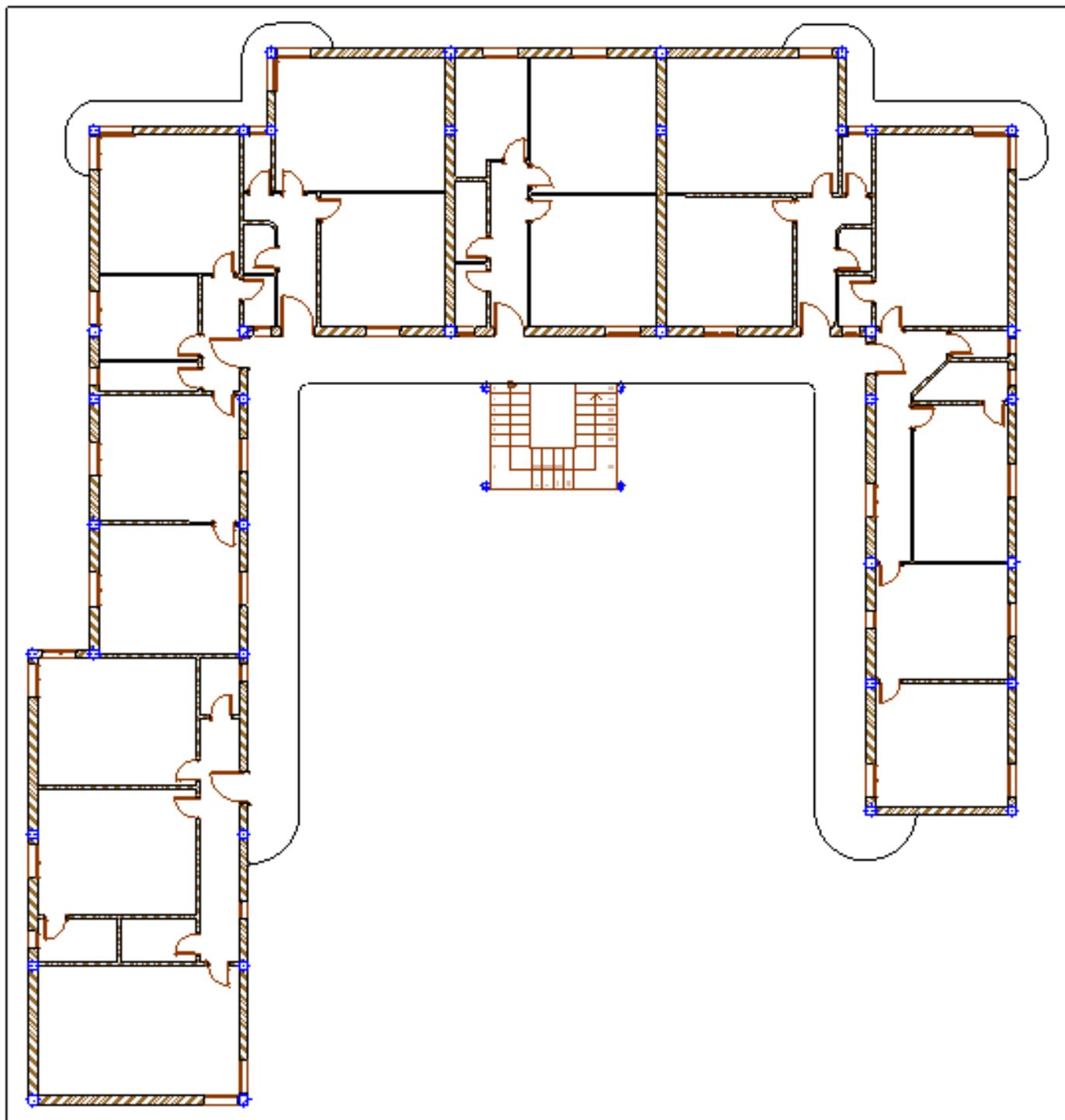


Figure 59 : Plan initial de l'immeuble HBM

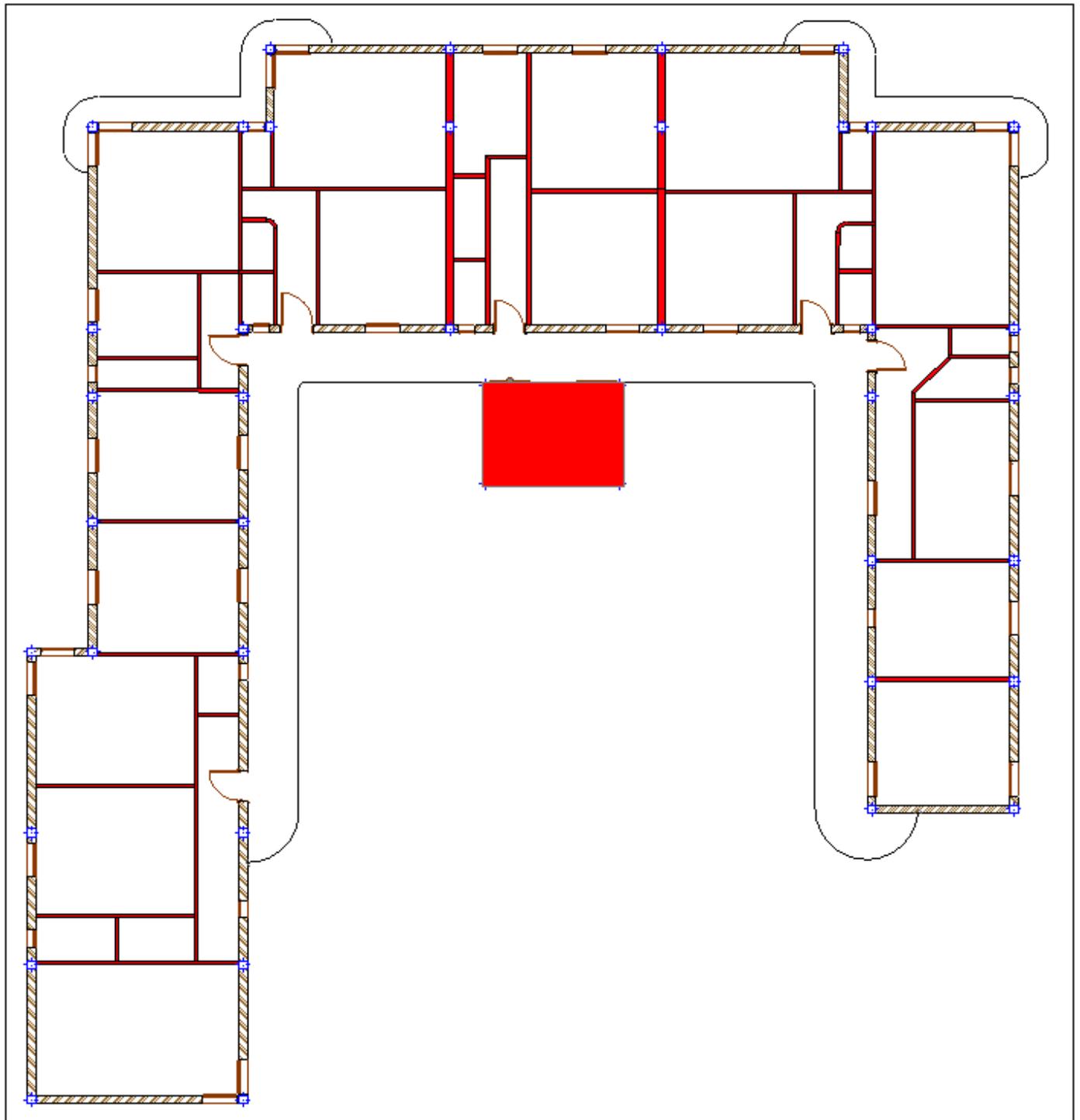


Figure 60 : les espaces à démolir

## 2. Chemisage de la structure existante

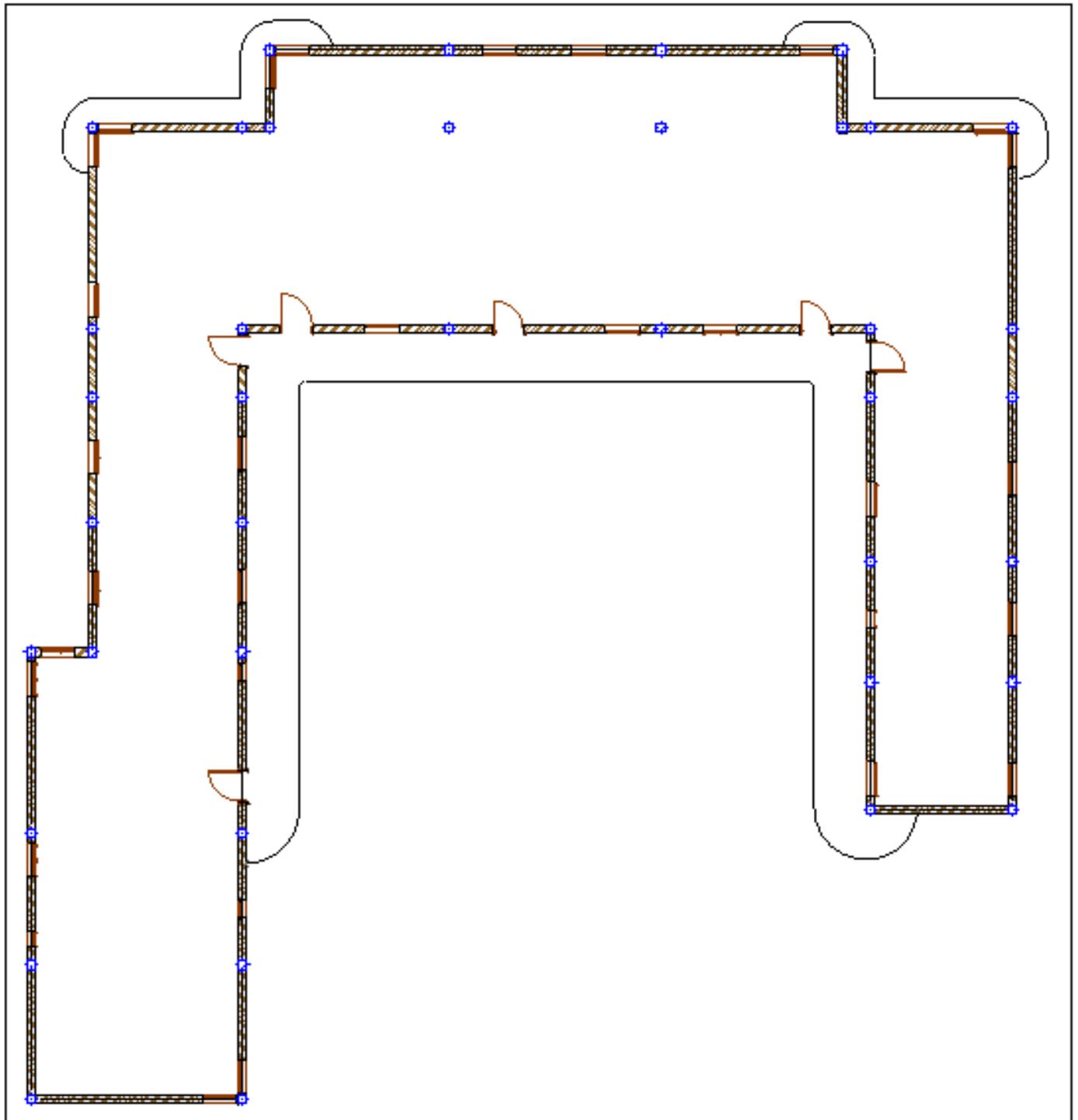


Figure 61 : plan après démolition

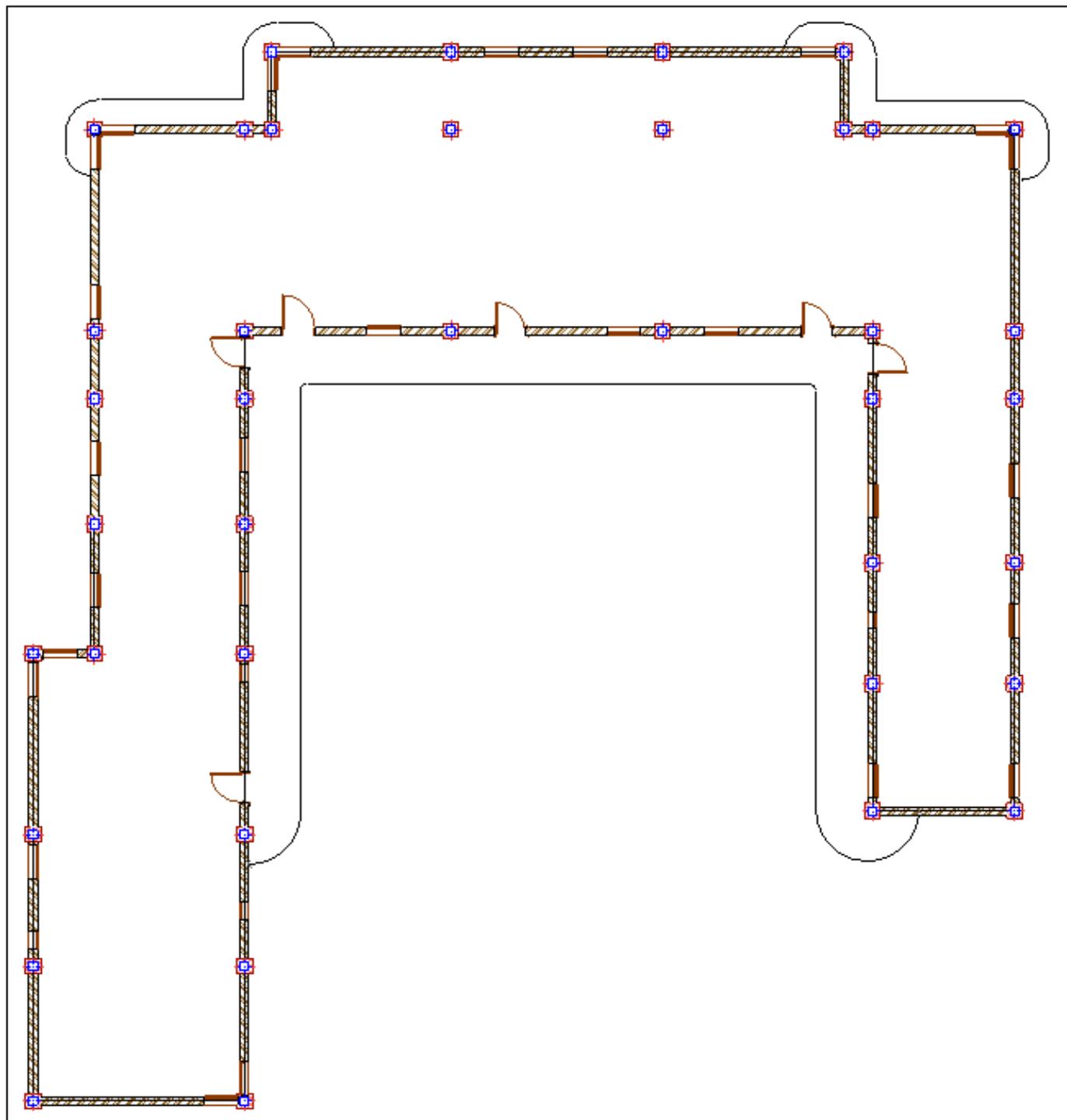


Figure 62 : plan chemisage des poteaux

### 3. Extension des dalles en porte à faux

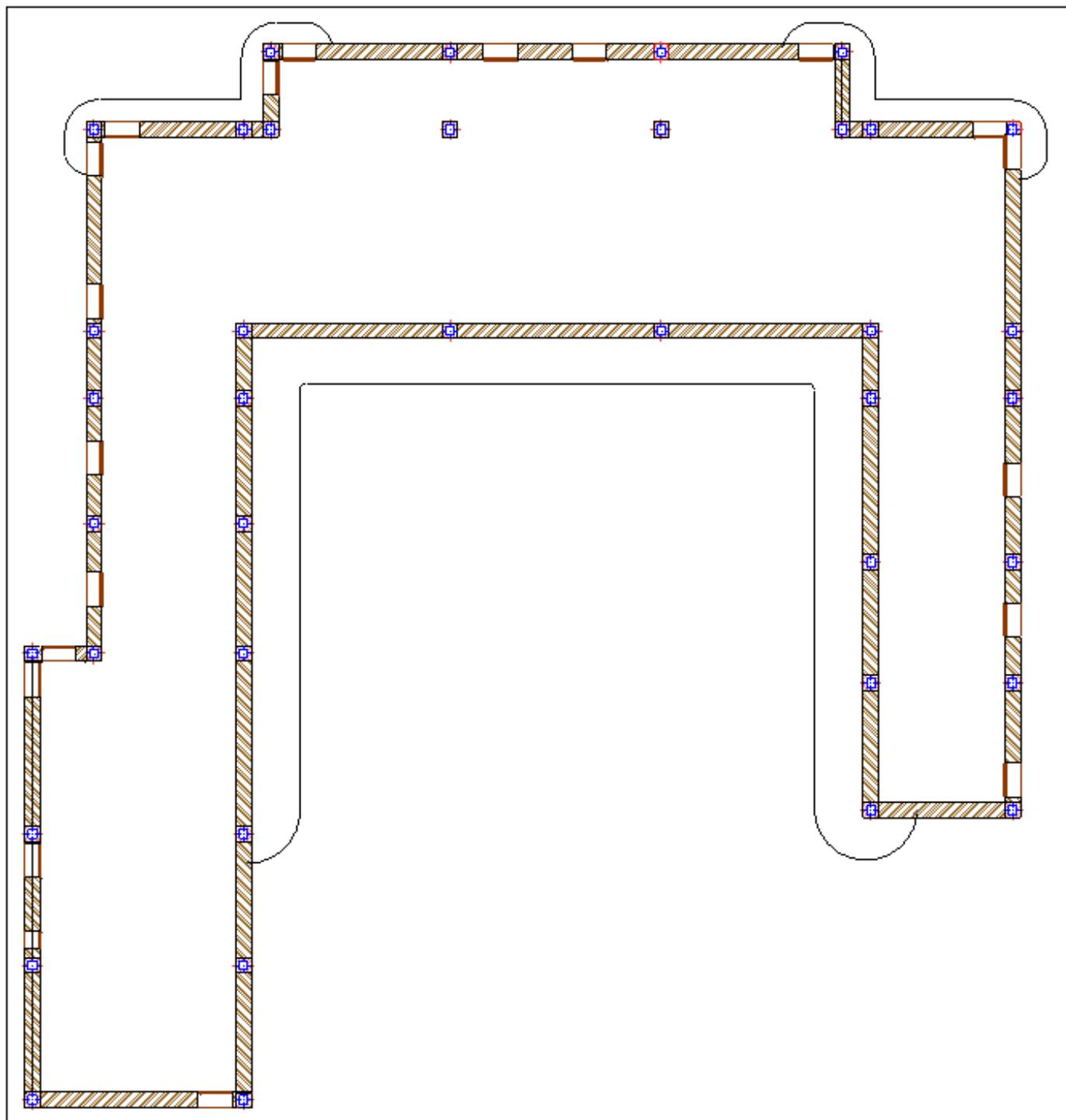


Figure 63 : plan chemisage des poteaux

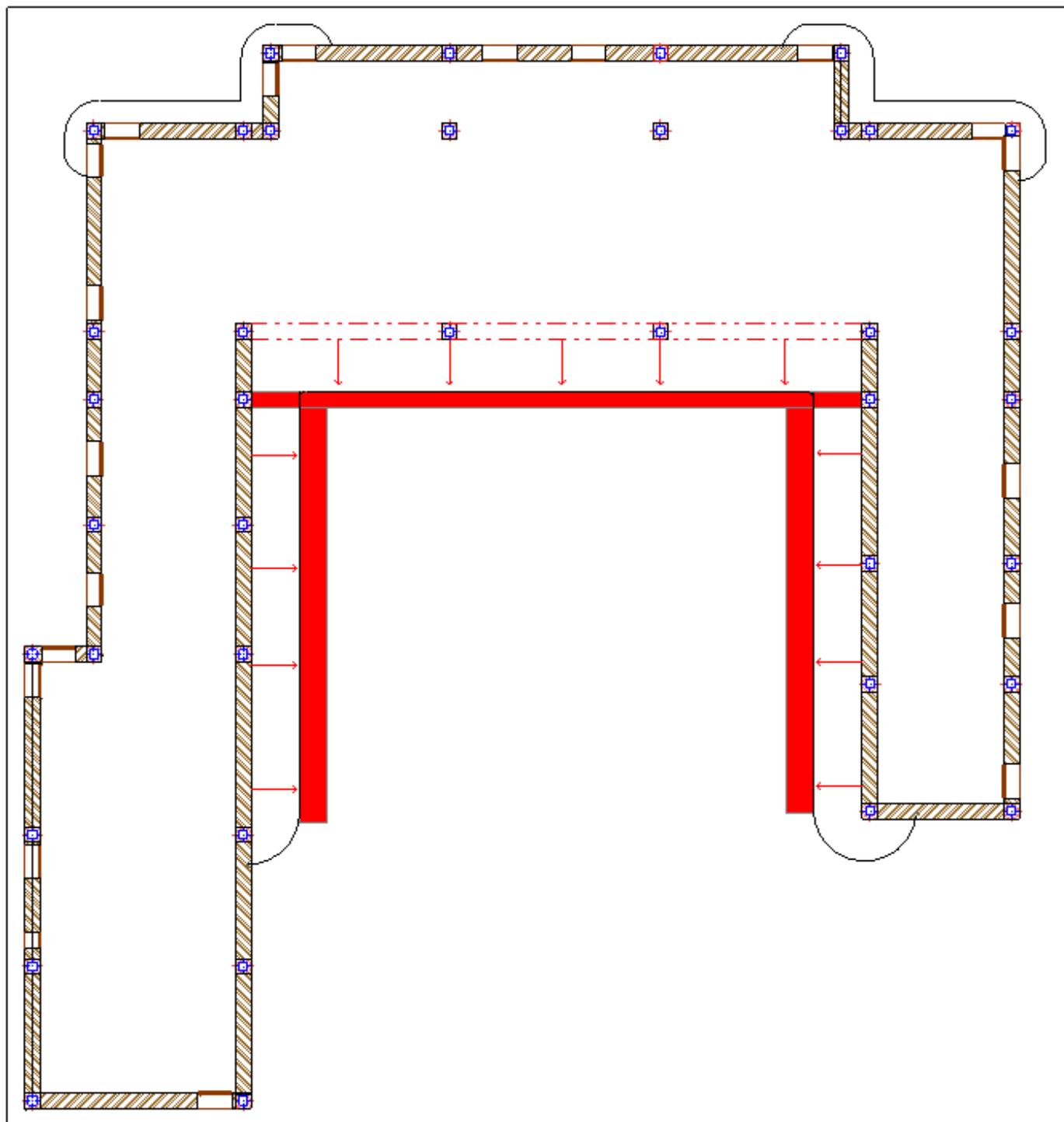


Figure 64 : plan d'extension des dalles en portes à faux

## 10.2. Les principes d'intervention sur le nouveau projet

- La légèreté de volume : par l'utilisation des matériaux légers tel que le verre, l'acier (mur rideau)
- La variété et la qualité des ambiances d'intérieures se révèlent comme enjeu fondamental.
- L'identification d'équilibre, le sens de rythme dans les façades.
- La flexibilité : Utilisation de matériaux pouvant aisément être distingués des matériaux de construction d'origine, dans le but de mettre en valeur les techniques et systèmes constructifs anciens, aussi par l'utilisation des matériaux nouveaux.

### 4. Principe de fonctionnement

#### a. Description du projet

##### Plan de masse

### a. Analyse organisationnelle

L'organisation d'un équipement hôtelier a été étudiée afin de comprendre la fonctionnalité et les relations entre les divers espaces ainsi que le parcours des usagers permanents ou temporaires. Elle a aussi permis de dégager le potentiel des espaces, ce qui permettra d'éclaircir le choix de conserver.

- **Au niveau du 2<sup>ème</sup> sous-sol :** le nouveau bâtiment abrite un parking divisé en deux niveaux sous-sol, alors dans le 2<sup>ème</sup> sous-sol existe 33 places de stationnement réservées aux usagers permanents, et des locaux techniques qui assurent le confort et le bien-être des usagers (Dépôt et local de maintenance, Groupe électrogène, Vestiaires des personnels, Blanchisserie, Chauffage, Bâche d'eau et traitement des eaux), muni d'un office
- **Au niveau du 1<sup>er</sup> sous-sol :** où l'entrée et la sortie du parking sont regroupées, il existe 30 places de stationnements réservées aux usagers temporaires, un bureau de surveillance qui assure la sécurité de l'hôtel muni d'un office et un monte-charge qui mène vers tous les niveaux de l'étage et un escalier qui mène seulement vers le RDC.
- **Au niveau du R.D.C :** Du le premier regard les usagers sont appelés vers une entrée projetée dans le nouveau bâtiment, un espace d'accueil spacieux, et un salon chaleureux de part et d'autre de l'entrée, permet aux visiteurs d'avoir les renseignements, les orientations, ou les réservations. Une salle de conférence et de réunion événementiel en gradin et une boutique de commerce.  
 Le RDC est doté de quatre ascenseurs qui mènent vers les équipements aux différents étages de la nouvelle partie du bâtiment.  
 Un atrium, espace centrale dégagée éclairé naturellement, couvert par une verrière tridimensionnelle, doté de deux escaliers hélicoïdal principales et quatre ascenseurs panoramiques qui mènent vers les différents types d'hébergement et la cafétéria à la terrasse (roof-top).  
 En fait, le concept par rapport au parcours des usagers était bien étudié en termes de séparation des espaces public, semi public et privé, donc on a exploité l'atrium (espace semi public) uniquement pour les usagers permanents pour accéder à leurs hébergements (espace privé).
- **Au niveau du 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage :** Dans le nouveau bâtiment, cet étage est réservé uniquement aux espaces de consommations, les ascenseurs mènent vers un espace de distribution d'un côté un salon de thé en mezzanine (vue sur accueil) et de l'autre côté un restaurant gastronomique avec une vue panoramique en double hauteur.  
 Dans l'ancien bâtiment réhabilité, deux niveaux résidentiels allant d'une chambre simple jusqu'au suites.
- **Au niveau du 3<sup>ème</sup> étage :** Dans le nouveau bâtiment, cet étage est réservée uniquement aux espaces de loisir et mise en forme, les ascenseurs mènent vers un espace de distribution d'un côté une piscine intérieur suspendu éclairée par la verrière et de l'autre côté une salle de sport, spa, et salles de massages séparés par des salles d'accueil et de repos.  
 Dans l'ancien bâtiment réhabilité, un niveau résidentiel allant d'une chambre simple jusqu'au suites.

- **Au niveau du 4<sup>ème</sup> étage :** un étage réservé à l'administration qui assure la bonne gestion de l'hôtel.
- **Au niveau du 5<sup>ème</sup> , 6<sup>ème</sup> , 7<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> étage :** Dans la nouvelle extension, les différents types d'hébergement, un choix diversifié entre chambre simple (1), suite (2) et appart-hôtel (1).

### **b. Recherches stylistiques :**



Une façade simple plane qui équilibre entre plein (béton) et vide (mur rideau)



Traitement des balcons des hébergements au coin du volume cubique par une forme fluide



### **C. Plans des différents niveaux**

**D. Rendu 3D**

**D.1 Rendu 3D extérieurs :**

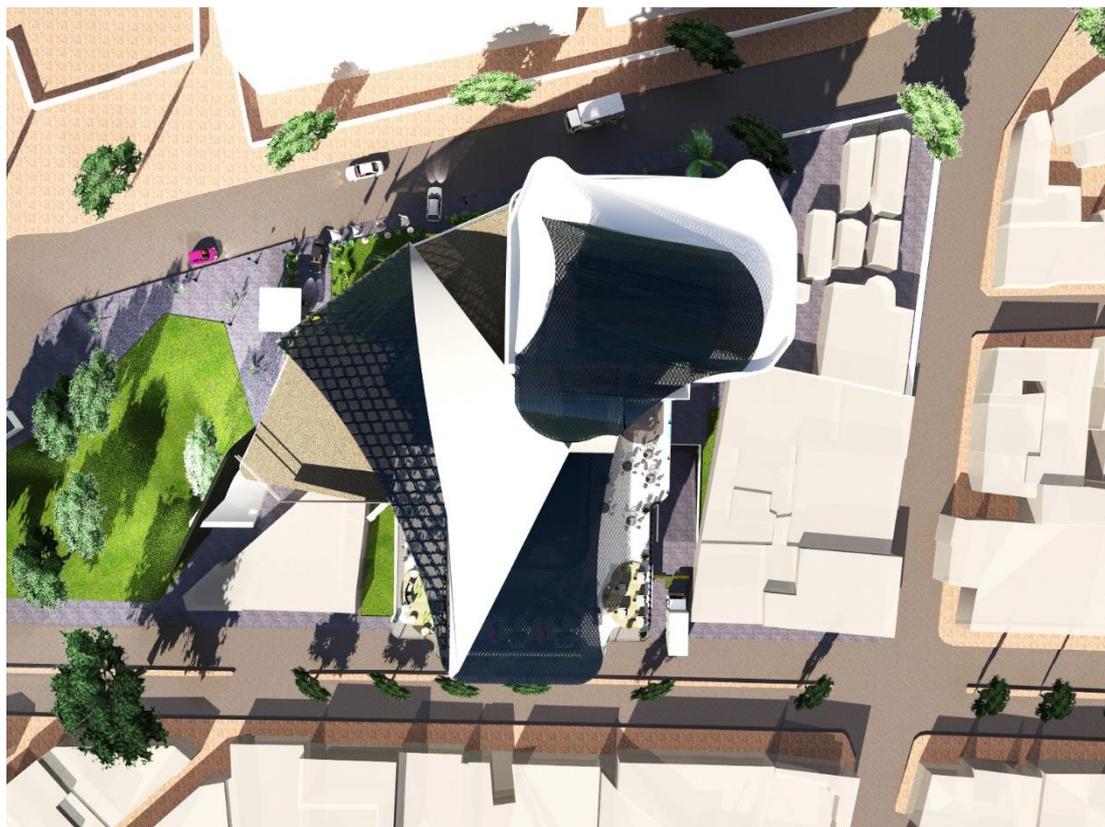


Figure 65 : rendu 3D plan de masse

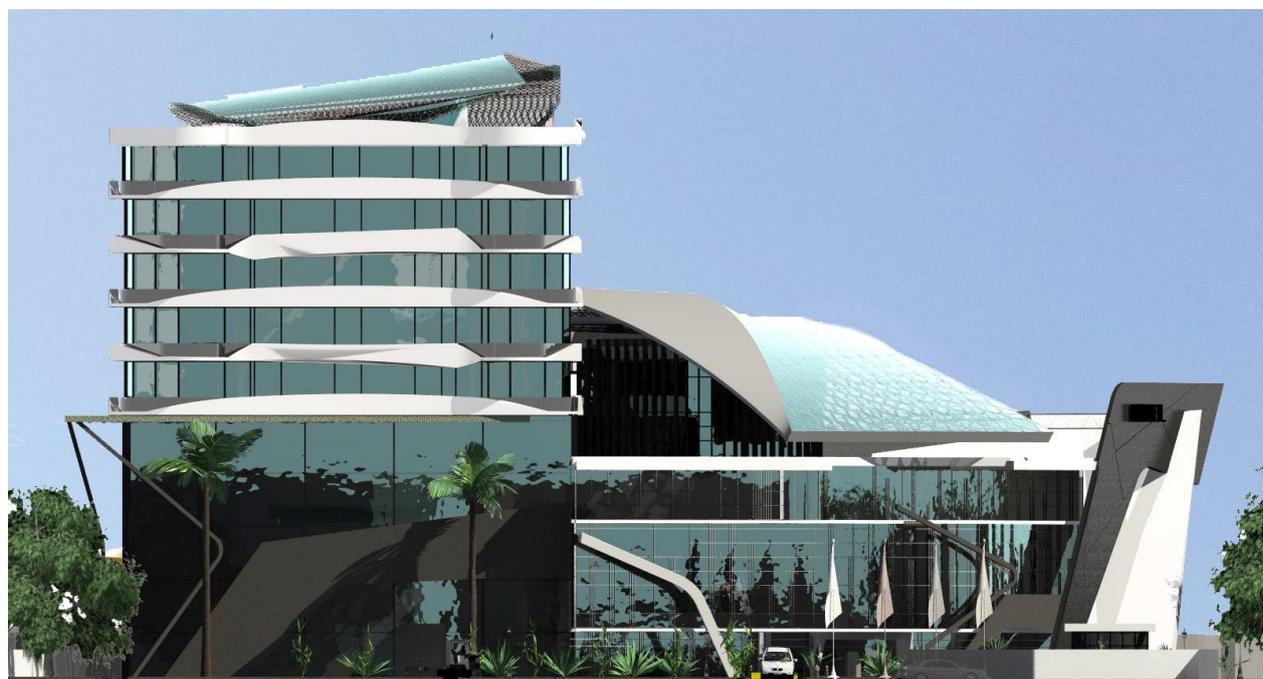


Figure 66 : Rendu façade principale



Figure 67 : Rendu façade secondaire



Figure 68 : Rendu accès principale



Figure 69 : rendu 3D



Figure 70 : Accès secondaire (parking sous-sol)



Figure 71 : façade secondaire

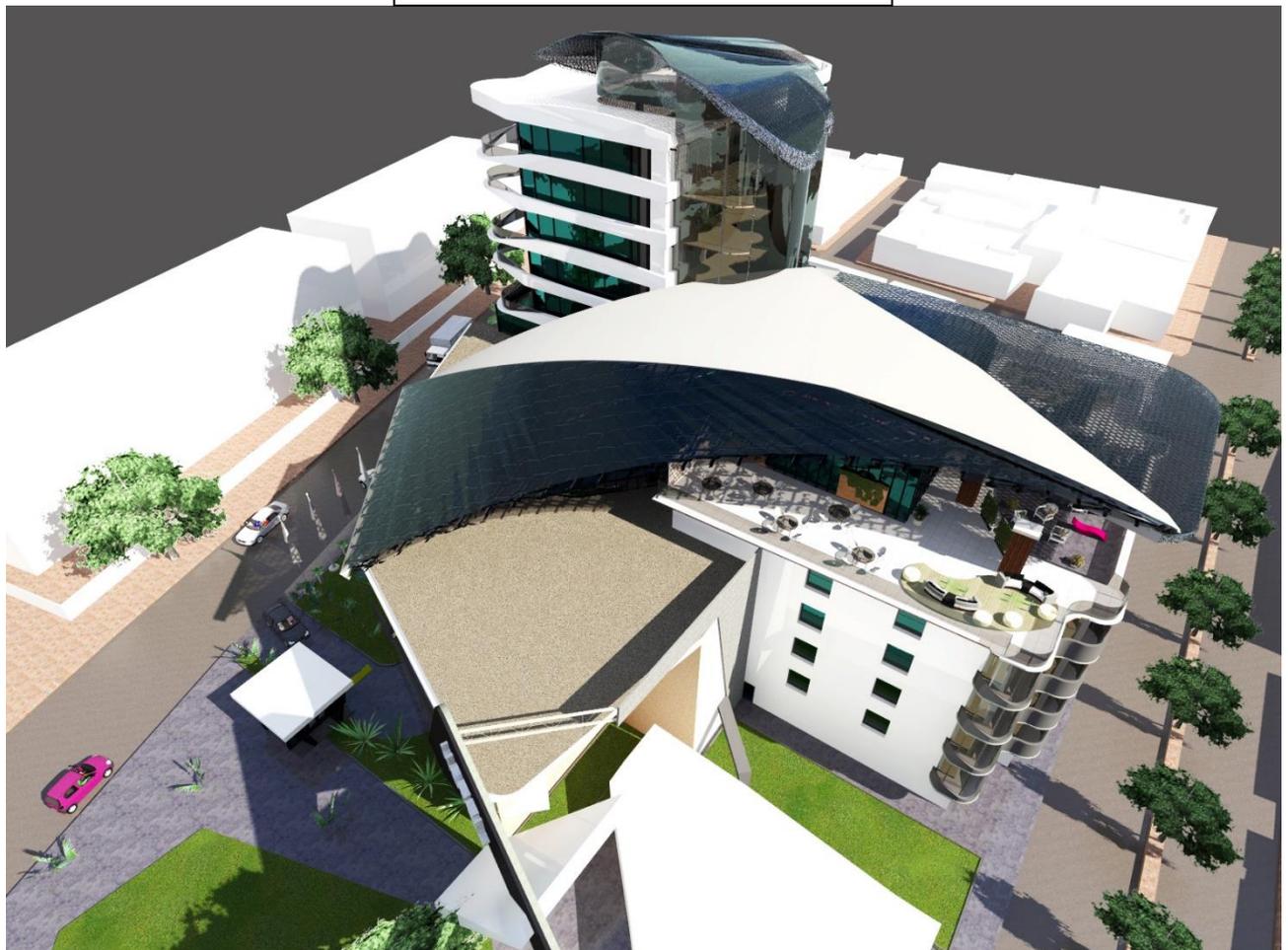


Figure 72 : rendu vue aérienne



Figure 73 : Rendu effet nuit

**D.2. Rendu 3D intérieurs :**



Figure 74 : Espace d'accueil



Figure 75 : salle de conférence

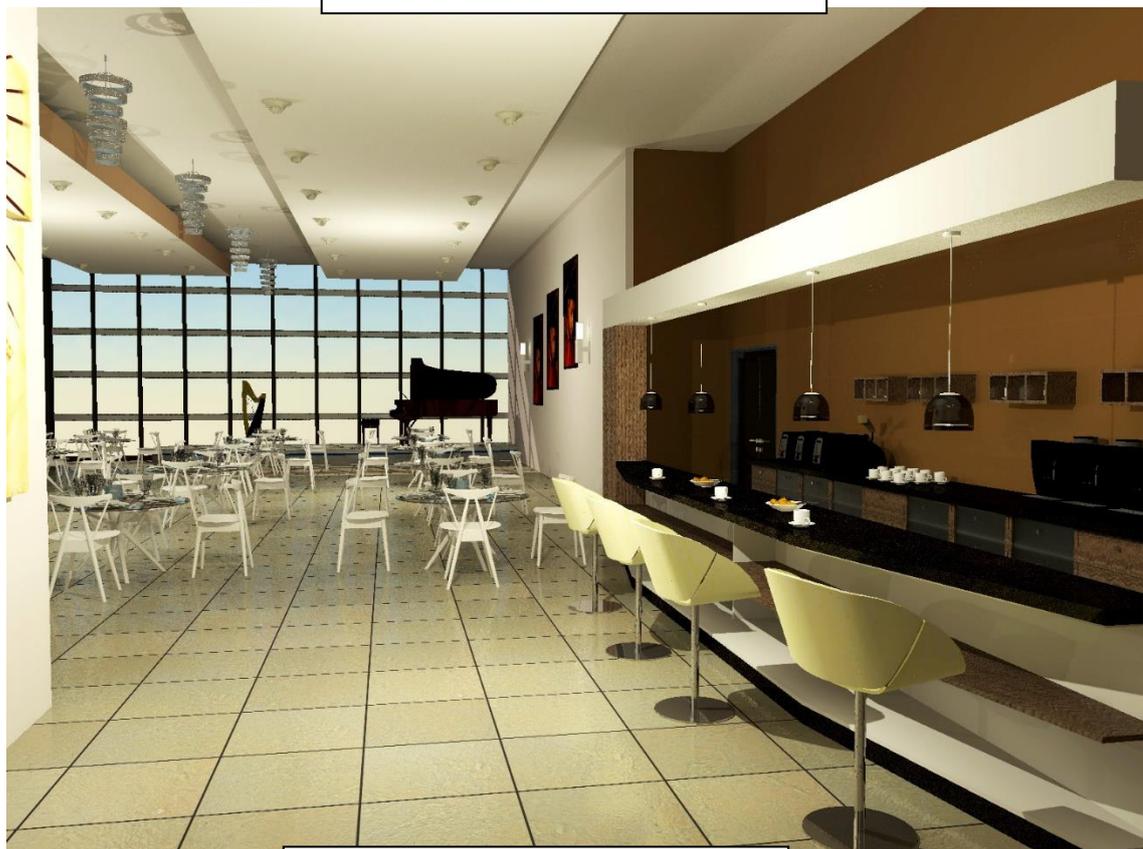


Figure 76 : Restaurant gastronomique



Figure 77 : Restaurant gastronomique

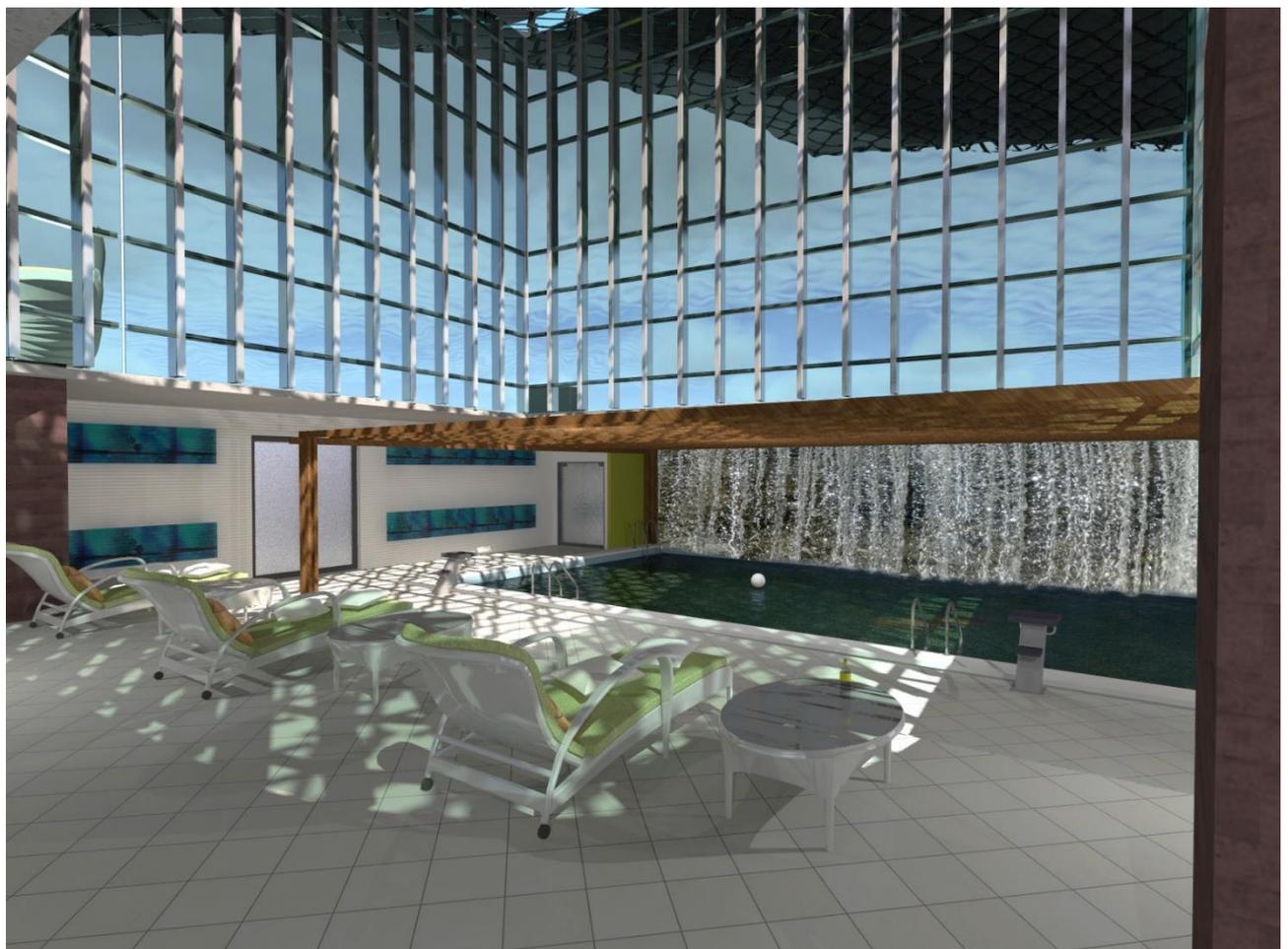


Figure 78 : Piscine intérieur

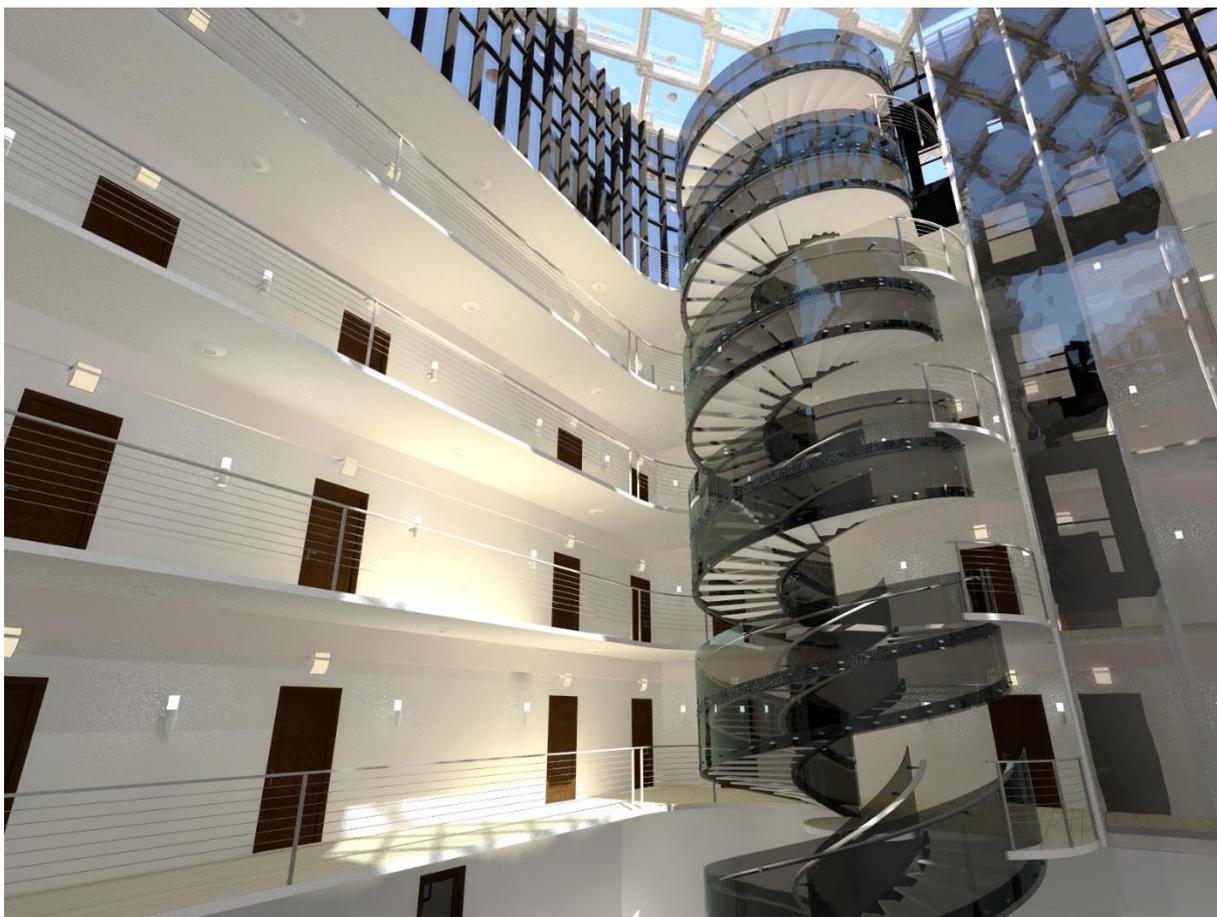


Figure 79 : Atrium



Figure 80 : Couloir de distribution des chambres



Figure 81 : chambre simple

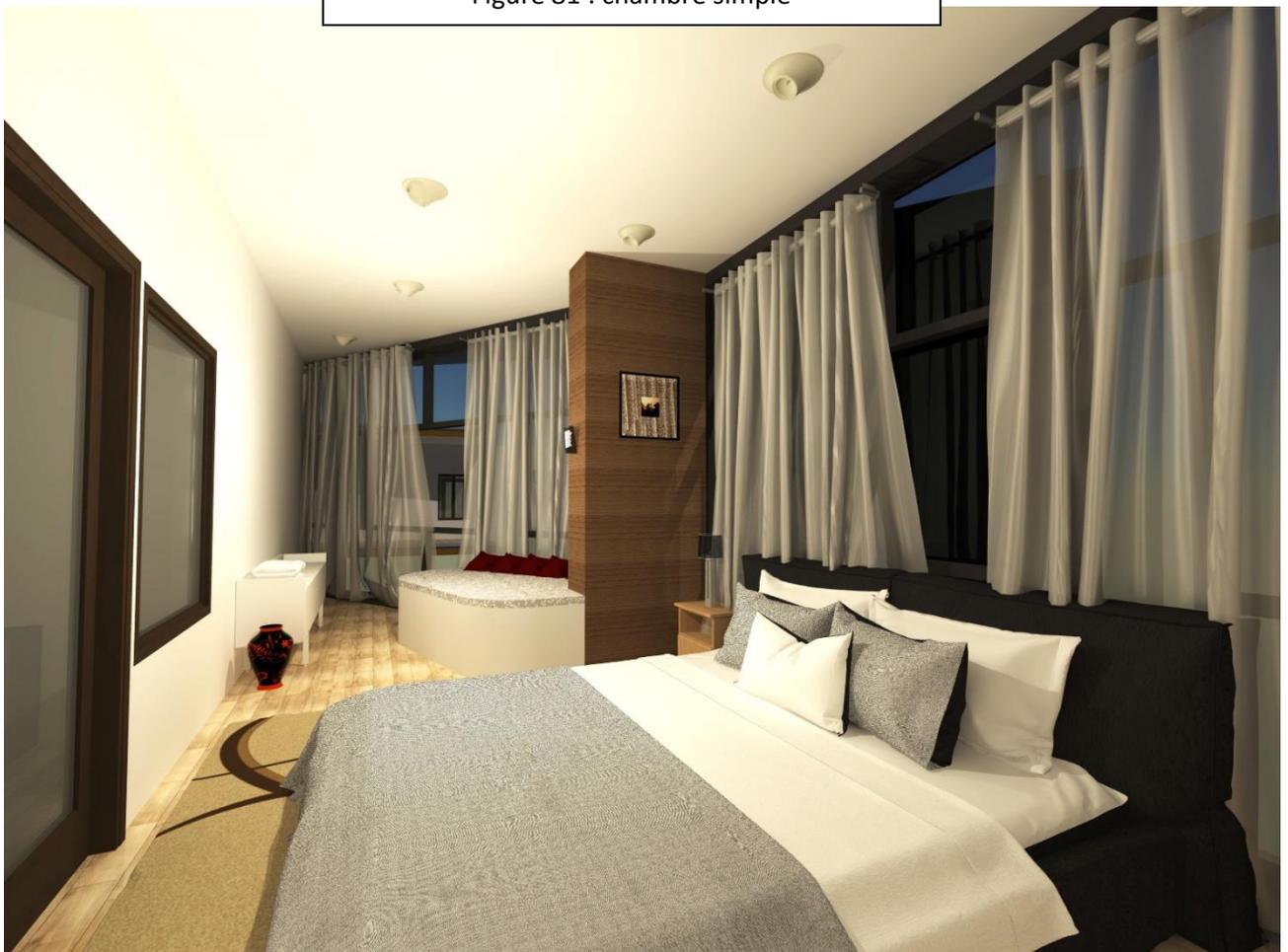


Figure 82 : Apart-hôtel (chambre parentale)



Figure 83 : Appart-hôtel (salon)



Figure 84 : Appart-hôtel (chambre d'enfant)



Figure 85 : Roof top

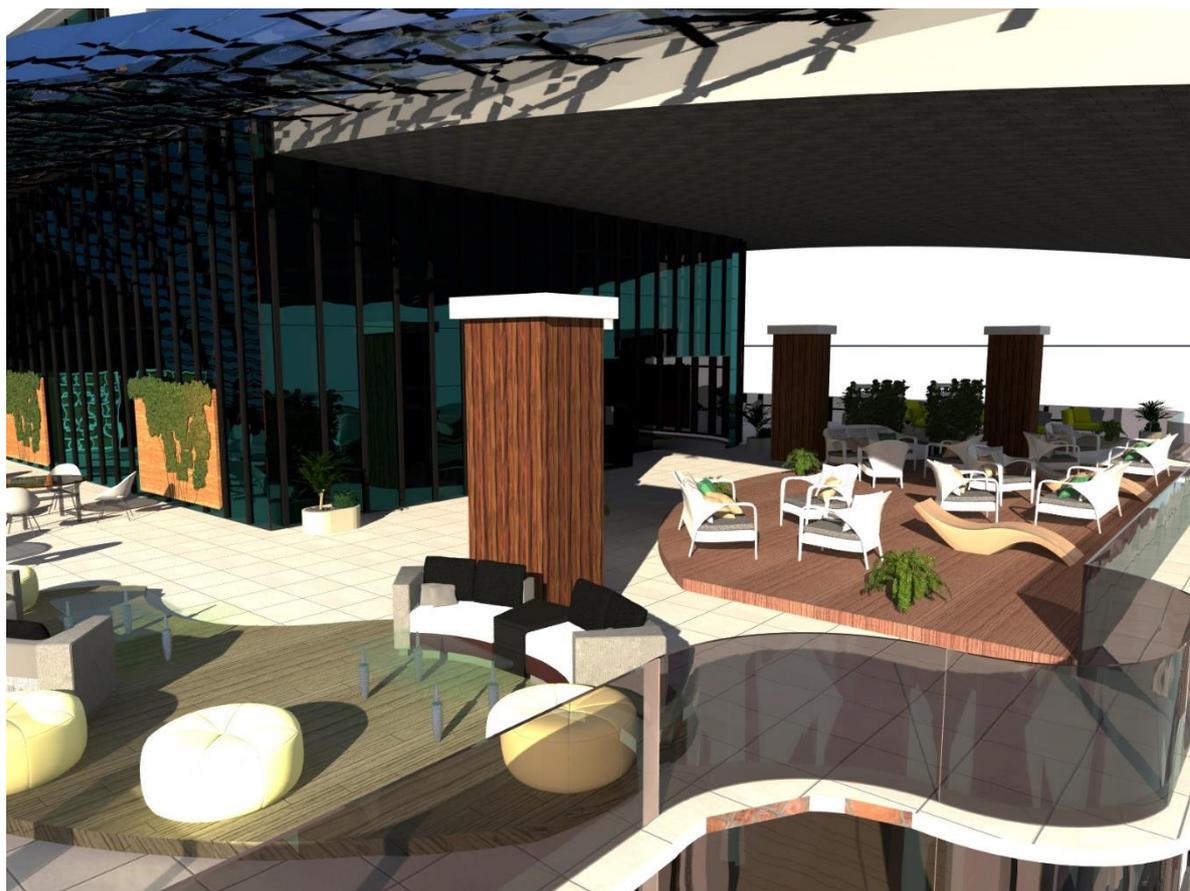


Figure 86 : Terrasse - Cafétéria



Figure 87 : Terrasse - Cafétéria

# **CHAPITRE V :**

## **APPROCHE TECHNIQUE**

## **Introduction :**

Dans toute réflexion d'un projet en architecture, l'architecte passe toujours par deux étapes :

La première est celle du dessin ou de conception des espaces et des volumes, et la deuxième est celle de du choix de la technique de la réalisation. Donc la structure est un moyen permettant d'amener le projet de son état d'architecture conçue à celui d'architecture construite.

L'objectif de cette approche est de déterminer les différentes formes de réalisation du projet particulièrement sa structure, la nature des corps d'état secondaires et la technologie spécifique à ce genre d'équipement.

## **1. Interventions techniques sur l'état structurel existant du bâtiment :**

Au vu du grand éventail de techniques applicables aux interventions de réhabilitation structurelle des bâtiments de l'architecture méditerranéenne datant du 19ème, 20ème siècle, il convient d'énoncer quelques principes généraux qui guideront le choix de la technique appropriée en fonction de notre cas d'étude.

### **1.1. Les principes généraux :**

- **Connaissance et adaptation au contexte technologique du lieu ;**
- **Considération globale des répercussions de l'intervention ;**
- **Clarté de l'approche mécanique et structurelle :**

1. La restauration de la capacité portante initiale de l'élément à réhabiliter.
2. L'augmentation de la capacité portante de l'élément sur lequel nous intervenons, qui équivaut généralement au renfort de l'élément endommagé.
3. Le remplacement fonctionnel de l'élément par un nouvel élément assumant entièrement la capacité portante requise, sans retirer nécessairement l'élément à réhabiliter.

Après avoir passé en revue les désordres importants observés, nous exposons dans ce chapitre certaines techniques de réhabilitation de la structure choisis afin d'améliorer le comportement du bâtiment vis à vis du séisme :

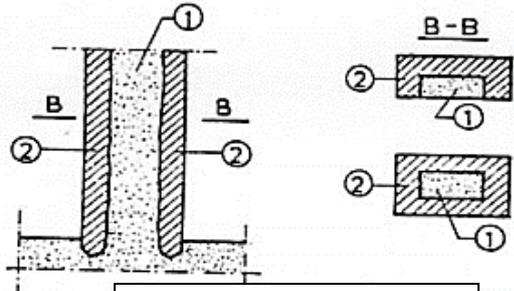
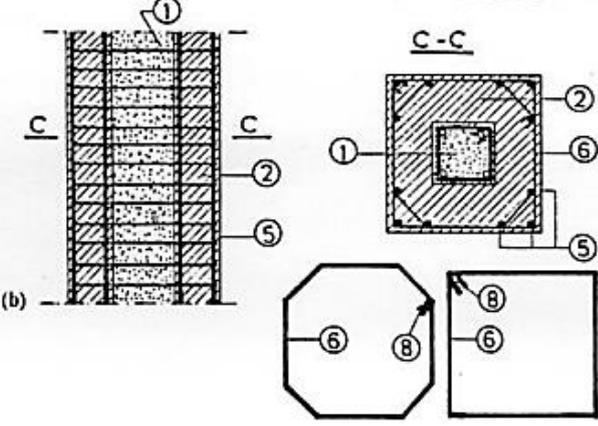
### **1.2. Procédés de Renforcement**

Les procédés de renforcement à mettre en œuvre sont en fonction de plusieurs facteurs :

- Le type d'éléments (poteaux, poutres, dalles, voiles, nœuds de connexion, radier, fondations)
- Le matériau : béton armé, maçonnerie, bois, structure métallique
- Le mode de fonctionnement à améliorer : flexion, cisaillement, torsion, défaut de connexion ou d'assemblage

Technique	Descriptif	Outil proposé
<b>Chemisage en béton armé</b>	<p>Le chemisage en béton armé consiste en une augmentation considérable des sections par la mise en œuvre d'un ferrailage additionnel à l'ancien élément et d'un nouveau béton d'enrobage pour favoriser l'accrochage, ce dernier sera mis en œuvre après la confection du coffrage</p> <p>Les chemisages en béton armé sont appliqués sur le périmètre des poteaux et des murs, qui est le cas idéal, ou parfois d'un ou plusieurs côtés selon les besoins suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Augmentation de la portance,</li> <li>• Augmentation de la résistance en flexion et/ou au cisaillement,</li> <li>• Augmentation de la capacité de déformation,</li> <li>• Amélioration de la résistance des jonctions par recouvrement défailtantes.</li> </ul>	

**1. Poteaux**

	<p>Il convient que l'épaisseur des chemisages permette de disposer à la fois des armatures longitudinales et transversales avec un enrobage adéquat.</p> <p>1- Le poteau existant 2- La façon de chemisage</p>	 <p style="text-align: center;">Figure</p>
	<p>Connections de l'ancienne et les nouvelles armatures de chemisages</p>	

<p><b>Les différentes étapes d'exécutions</b></p>	<p>1- nettoyage et sablage du support initial de béton du poteau.</p> <p>2- Ancrage et scellement de chevilles pour fixation d'armatures additionnelles.</p> <p>3-scellement d'armatures d'ancrage sur le plancher en amont du poteau.</p> <p>4-scellemnt d'armatures d'ancrage sous le plancher en aval du poteau.</p> <p>5-fixation des armatures additionnelles sur les tiges d'ancrage.</p> <p>6-étalage d'une couche de résine sur la surface de béton primitif.</p> <p>7-coulage de l'enveloppe en béton riche et fluide.</p>	
---	---	--

**2. Poutres**

	<p>Renforcement d'une poutre par béton projeté (coupe transversale)</p>	
--	---	--

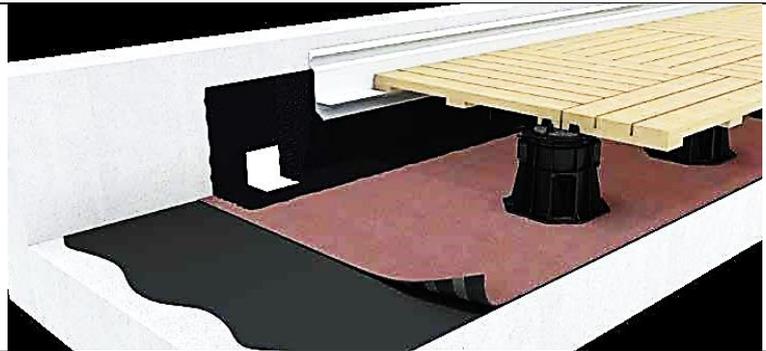
**3. Fondations**

<p>Renforcement avec surépaisseur de la semelle (coupe transversale)  <b>Objectif :</b>          Augmentation de la surface d'assise pour réduction de la pression sur le sol.          Augmentation de la rigidité et renforcement du ferrillage de la semelle.</p>		
--	--	--

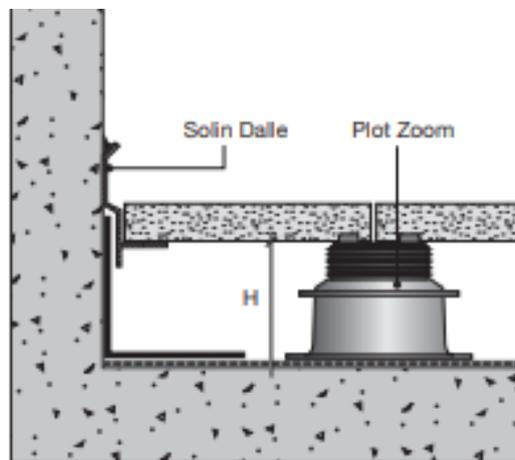
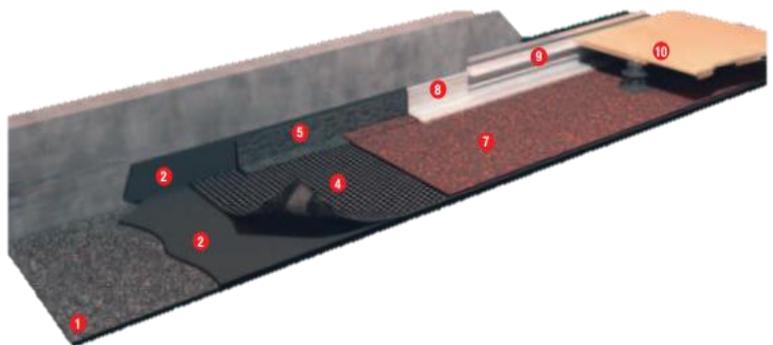
## Terrasse

**Terrasses accessibles, avec étanchéité sous dalles circulables**

Accessibles à la circulation piétonnière et au séjour, recevant une protection par dalles (dalles préfabriquées en béton ou dalles en bois), posées sur plots réglables en hauteur.

**Étanchéité sous dalles sur plots sur ancienne étanchéité**

1. Vérification et préparation de l'ancienne étanchéité.
2. Passage du primaire d'adhérence.
3. Pose de la platine d'évacuation d'eaux pluviales (EEP □ 95/90) et des sorties éventuelles (crosse, VMC...) avec le renfort d'étanchéité en Adebase<sup>45</sup>.
4. Pose de la 1ère couche d'étanchéité adhésive Adebase.
5. Pose des équerres de renfort et des goussets d'angles en Parequerre<sup>46</sup> soudées en plein.
6. Pose du trop-plein □ 50/52.
7. Pose de la 2e couche d'étanchéité Parastar<sup>47</sup> soudée en plein.
8. Finition des relevés d'étanchéité.
9. Protection en tête des relevés par bandes solins porte-dalles.
10. Mise en place des dalles posées sur plots Zoom.



<sup>45</sup> Adebase : feuille d'étanchéité en bitume élastomère SBS constituant la première couche d'une étanchéité de terrasse dont Parastar constitue la finition et/ou le pare-vapeur intercalé entre l'élément porteur et l'isolant

<sup>46</sup> Parequerre : bande de bitume élastomère SBS avec armature polyester pour la réalisation des équerres de continuité sur pare-vapeur et les renforts des relevés d'étanchéité

<sup>47</sup> Parastar : feuille d'étanchéité soudable ou collable en bitume élastomère SBS, autoprotégée par granulés minéraux ou paillettes d'ardoise

## 4. Réseaux d'Assainissement

**Le chemisage continu**

Réparer les défauts d'étanchéité des canalisations. Il consiste à créer par gainage une nouvelle canalisation à l'intérieur de l'ancienne.

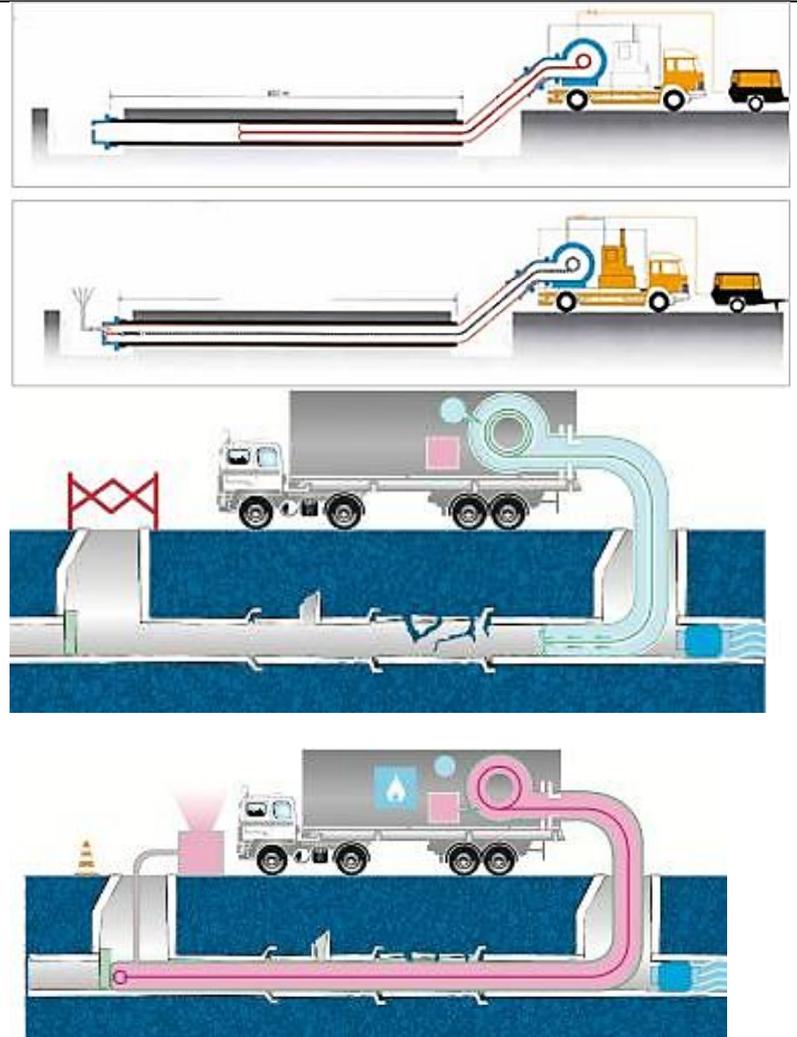
**AVANTAGES :**

- Technique de rénovation rapide et durable
- Pas d'ouverture de tranchée
- Pas d'arrêt de l'activité en surface, peu de nuisances
- Rénovation de grandes longueurs sur un temps court
- Parfaite étanchéité : matériau très résistant, absence de joint
- Reprise immédiate des caractéristiques mécaniques et hydrauliques
- Résistance à l'abrasion et à la corrosion
- Respect de l'environnement

**CHEMISAGE CONTINU PAR VAPEUR**

Le chemisage consiste à insérer, par réversion à l'air, une gaine textile souple imprégnée de résine polyester.

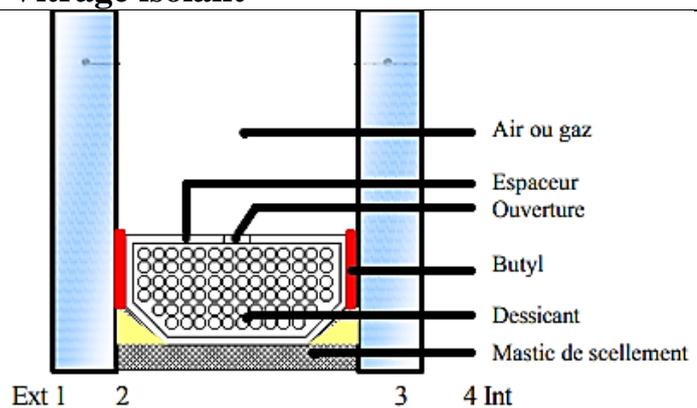
La polymérisation s'effectue par apport de chaleur, grâce à l'utilisation d'une chaudière vapeur.



**5. Vitrage isolant**

**Double Vitrage**

Constitué de deux feuilles de verre assemblées et scellées en usine, séparées par un espace hermétique clos renfermant de l'air ou un autre gaz déshydraté.



**2. Interventions techniques sur la nouvelle partie du bâtiment :**

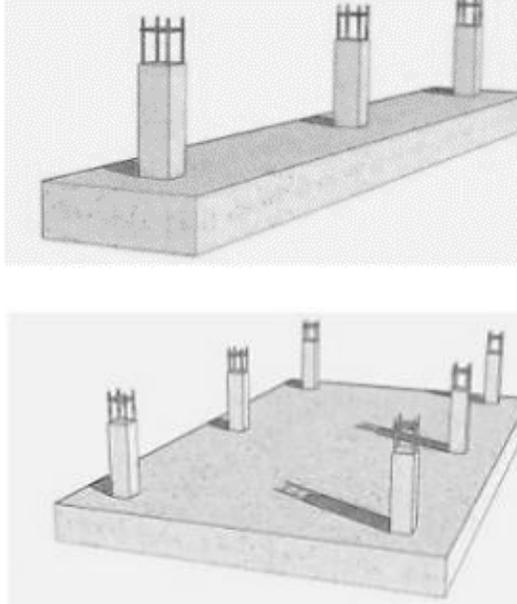
De nos jours, l'architecture se voit investie par la technologie qui lui a permis de faire un pas en avant dans sa création.

Saisir la manière de construire une forme architecturale, c'est comprendre comment et avec quels matériaux la réaliser. Ainsi la technologie est la seconde manière de maîtriser son projet.

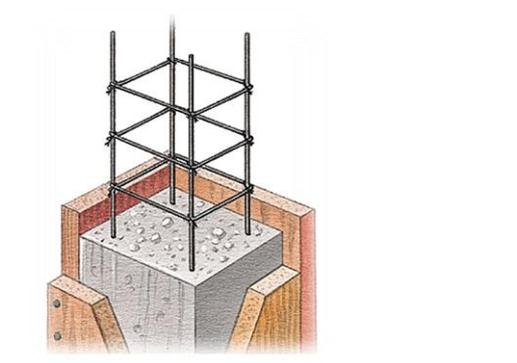
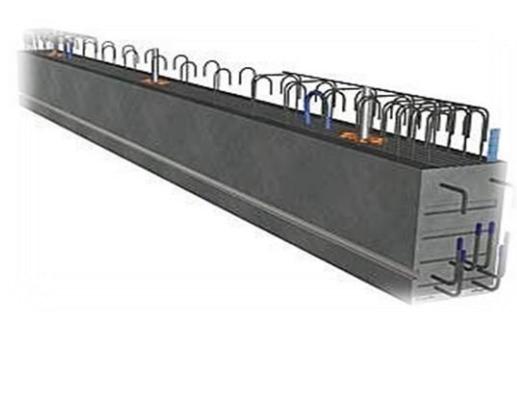
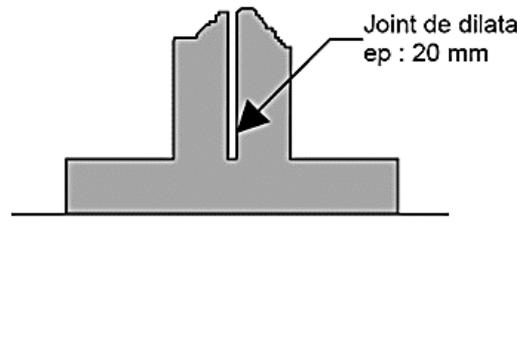
Cette approche a pour contenu, le choix du système structurel de l'ossature, des différentes techniques constructives, et des différents matériaux adoptés pour la formalisation du projet.

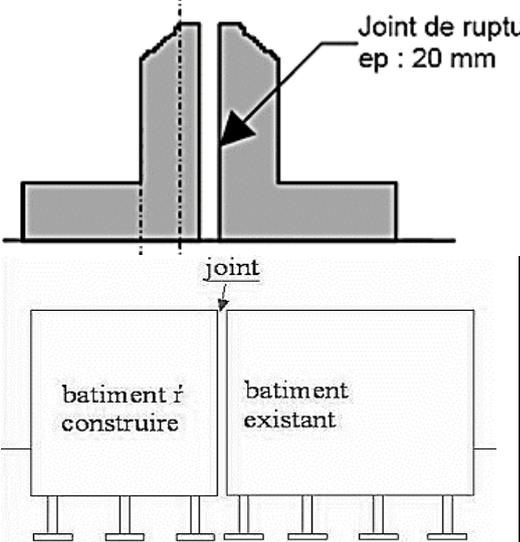
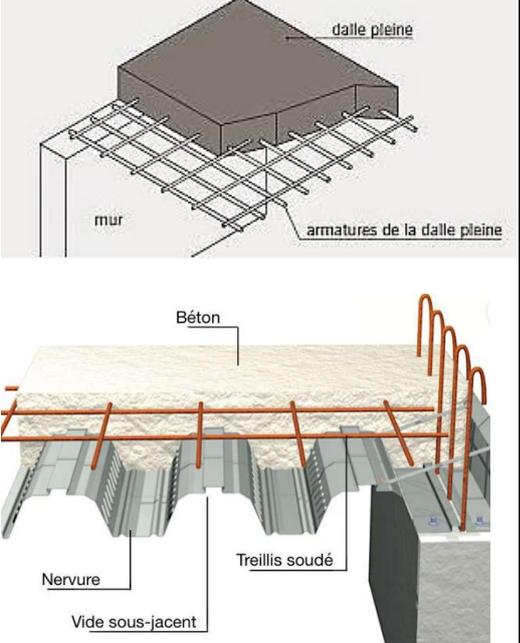
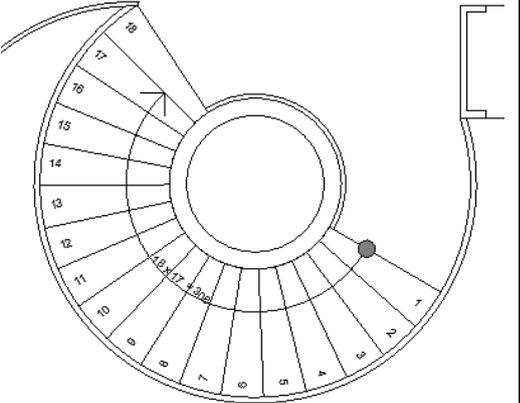
Technique	Descriptif	Outil proposé
<p><b>Choix du système structurel</b></p>	<p>Dans le choix du système structurel d'un équipement hôtelier, nous devons nous assurer qu'il répond en premier lieu à des critères particulièrement stricts, de stabilité, de résistance et de pérennité.</p> <p>De ce fait nous avons choisi une structure en béton armé pour les raisons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Haute résistance à la compression et à la traction</li> <li>- Le béton est un matériau durable.</li> <li>- Avec le béton nous avons la possibilité de faire plusieurs formes du fait de sa maniabilité.</li> <li>- Il présente une bonne résistance au feu.</li> <li>- Une mise en œuvre facile et ne nécessite pas une main d'œuvre très qualifiée.</li> <li>- Économiquement abordable et disponible sur le marché algérien.</li> </ul>	

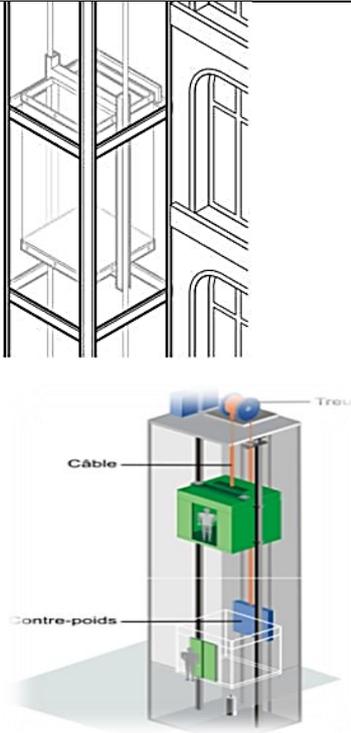
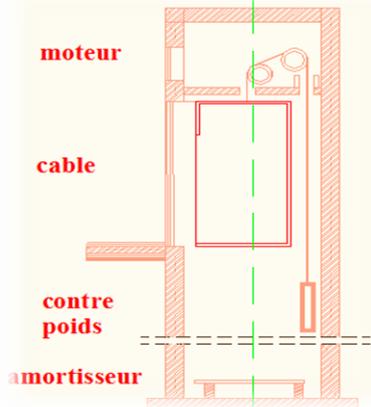
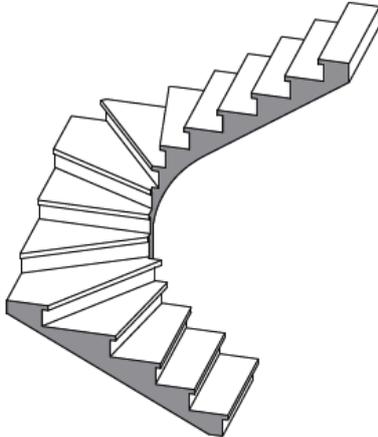
**1. L'infrastructure**

<p><b>Fondation</b></p>	<p><b>Semelle filante</b>                  Une semelle continue pour supporter plusieurs poteaux.                  Un des principaux avantages de ce type de semelle est qu'elle est mieux adaptée à des sols moins homogènes</p> <p><b>Radier</b>                  La fondation est ici répartie sur toute la surface du bâti ce qui implique une certaine homogénéité du sol.                  Comme la charge est répartie sur une plus grande surface, cela permet de diminuer la contrainte que l'on applique sur le sol.</p>	
-------------------------	--	--

**2. La superstructure**

<p><b>Poteau</b></p>	<p>Les poteaux constituent des éléments porteurs verticaux, ils participent à la stabilité du bâtiment ; ils sont positionnés suivant une trame maximum de 15m, en général se sont des poteaux rectangulaires de 100*40cm.</p>	
<p><b>Poutre</b></p>	<p>La façon la plus simple pour porter une surface plane, comme une toiture ou un plancher, consiste à disposer une série de poutres parallèle sur lesquelles sont posés des éléments secondaires en mesure de reprendre les charges et de les transmettre aux poutres.                  En général se sont des poutres rectangulaires et la retombée variée selon la portée.</p>	
<p><b>Joints</b></p>	<p><b>Joint de dilatation</b> destiné à absorber les variations de dimensions des matériaux d'une structure sous l'effet des variations de températures</p>	

	<p><b>Joint de rupture</b> : les fondations doivent être fractionnées lorsqu'il y a un risque de tassement.</p> <p><b>Joint de tassement</b> : sert à compenser dilatation et retrait du matériau, ce type de joint s'impose dans notre cas : chaque ouvrage doit pouvoir travailler librement sur ses propres fondations.</p>	
<p><b>Planchers</b></p>	<p><b>Dalle pleine</b> :                  Une plaque dont l'épaisseur est petite par rapport à ses autres dimensions                  Une dalle continue sans nervures armées dans les deux sens                  Elle permet une grande souplesse dans les portées et les formes, en particulier la facilité des divers percements.</p> <p><b>Planchers collaborant</b> : ce système permet de franchir de grandes portées avec des charges considérables, et une exécution rapide et précise.</p> <p>Noyé dans le béton, le treillis soudé renforce la résistance du plancher tout en prévenant la fissuration.</p>	
<p><b>3. Système de distribution</b></p>		
<p><b>Escalier</b></p>	<p>Ce sont des éléments architecturaux qui permettent la circulation verticale. Les escaliers sont des éléments destinés en premier lieu à assurer le franchissement des différents niveaux de l'hôtel, mais ils peuvent également avoir un rôle ornemental :</p> <p>Nous avons opté pour des escaliers hélicoïdal Appelé également escalier en colimaçon ou en spirale, c'est un escalier tournant dont les marches rayonnent autour d'un pilier central, le plus souvent de forme cylindrique.</p>	

<p><b>Ascenseur</b></p>	<p>Nous avons opté pour des ascenseurs mécaniques dans toutes les entités de notre projet afin d'assurer la circulation verticale avec plus de confort.</p> <p>Ils assureront la desserte aux étages supérieurs et de faciliter le transport des personnes usagers (employés, personnes âgées ; handicapées).</p> <p>Les ascenseurs sont placés au niveau du hall d'accueil et de l'atrium d'une capacité de 4 personnes, et un autre pour le service ils sont contrôlés automatiquement et tractés par des câbles dont les portes coulissantes sont obligatoires.</p> <p>Leurs dimensions sont de 1.40 m de longueur et de 1.40 m de largeur.</p>	
<p><b>Monte-charge</b></p>	<p>Le monte-charge permet de faire monter et descendre de façon très pratique produits, matériel et linge nécessaire à l'entretien courant des chambres en réduisant les manutentions et les déplacements d'un niveau à l'autre.</p> <p>Nous avons choisi des monte-charges hydrauliques qui pouvant atteindre une charge de 1000 kg et une vitesse moyenne de 0.32m / s.</p>	
<p><b>Escalier de secours</b></p>	<p>Les escaliers d'évacuation sont considérés comme la solution idéale pour les évacuations d'urgence et sorties de secours en toute sécurité.</p> <p>Il existe 4 paramètres importants pour leur conception :</p> <p>Le dimensionnement, le choix de matériaux, la configuration et les options disponibles.</p> <p>Un <b>escalier de secours</b> doit être toujours fiable, C'est pour cette raison que nous proposons des <b>escaliers en aluminium anodisé</b> qui assure une longue durée de vie.</p>	 <p><b>Escalier balancé À deux quarts tournants</b></p>

## 4. Façade

### Mur rideau

La façade rideau est fixée sur la face externe de l'ossature porteuse du bâtiment et file devant les nez de plancher. Elle assure l'étanchéité à l'air et à l'eau sur toute sa surface.

#### Typologie :

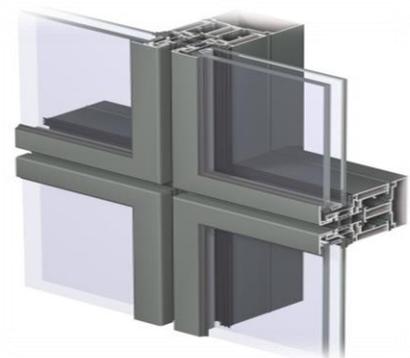
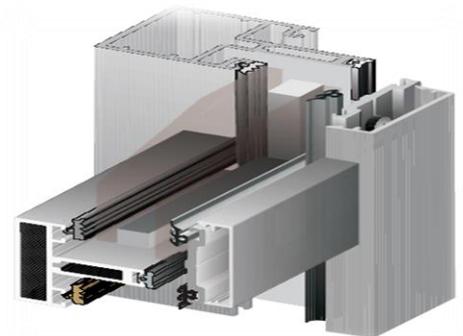
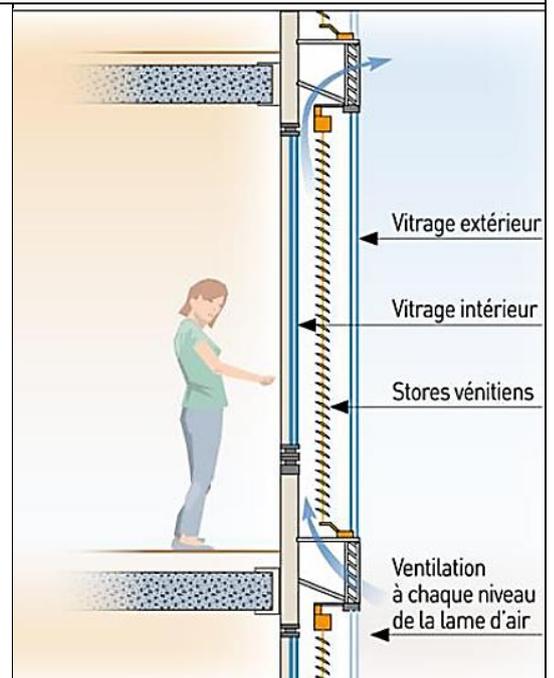
On distingue différents types de façades rideaux en fonction de la technique de montage de leur ossature et de l'assemblage des remplissages vitrés sur celle-ci (vitrage extérieur parcolé, collé ou attaché), notre choix s'est porté sur :

#### Montage sur grille

La technique de la façade grille consiste à fixer l'ossature secondaire sur le squelette du bâtiment en réalisant une sorte de quadrillage, puis à poser les éléments de remplissage et de finition. L'ensemble est fixé aux nez des planchers de chaque niveau.

#### Les avantages :

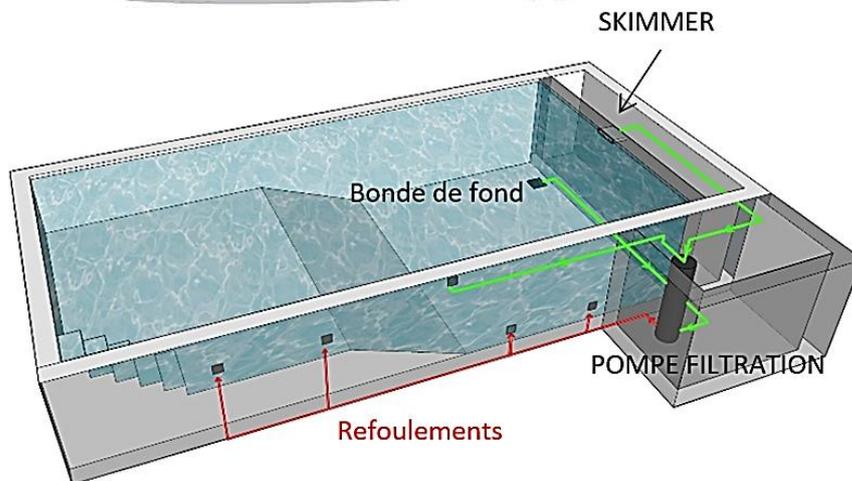
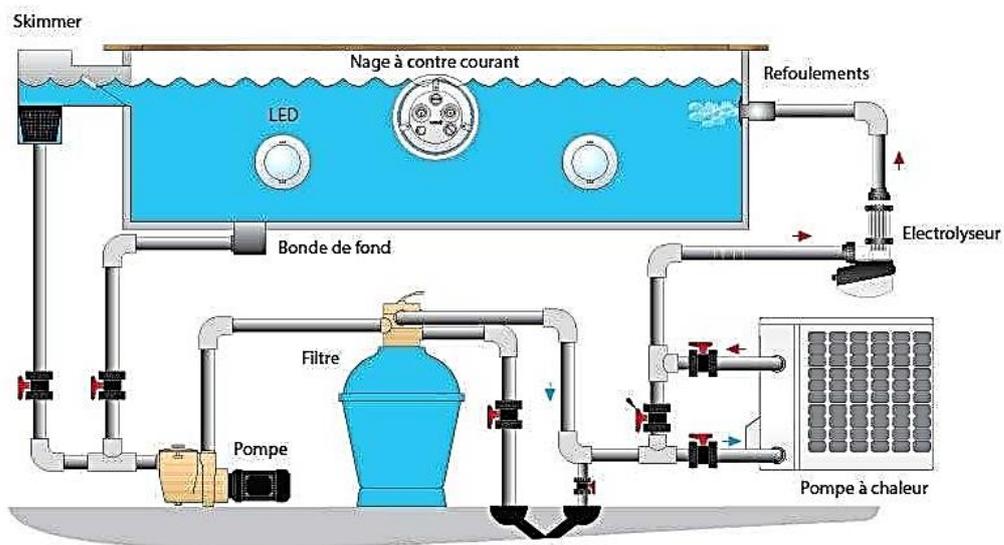
- Des verres de contrôle solaire :
- Filtrant la lumière, ce qui permet de réduire les effets néfastes de l'éblouissement, en atténuant la lumière.
- Filtrant l'énergie en baissant les facteurs solaires autorisant ainsi le contrôle de l'environnement intérieur des bâtiments.
- Vaste gamme de couleur et d'apparences.
- Disponibilité en trempé ou feuilleté.
- Double vitrage, afin d'offrir une isolation thermique ou acoustique supplémentaire.



5. Piscine

**Piscine monobloc**

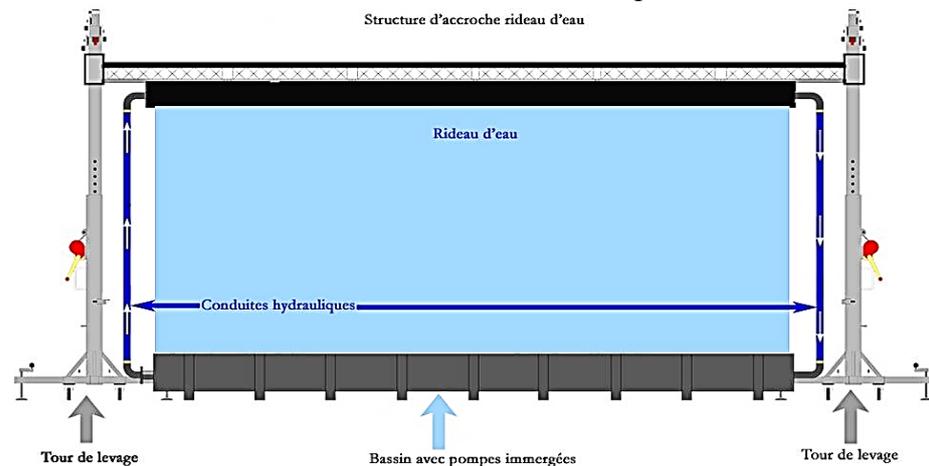
L'eau est aspirée par la pompe depuis le Skimmer, la bonde de fond et la prise balai.  
 Il s'agit là d'un circuit fermé et la seule perte d'eau est générée par la vaporisation.



**6. Mur d'eau**

**Rideau d'eau**

Le rideau d'eau est principalement destiné à l'intérieur  
 L'eau est projetée de haut en bas  
 Le rideau d'eau est installé sur une structure adaptée à la taille d'écran souhaitée



**7. Toiture**

Pour l'atrium, on prévoit une toiture en verre.  
 La structure innovante en acier respecte autant qu'elle valorise la centralité.  
 Sa remarquable légèreté, sa grande transparence et sa disposition préservent la luminosité naturelle et offre une perception dynamique de l'espace. C'est donc un espace protégé, tampon thermique par rapport à l'extérieur.  
 L'atrium est un puits de lumière qui est recherché.

**Structure tridimensionnelle**

C'est une structure qui se compose de plusieurs barres posées dans plusieurs plans et ils sont constitués d'éléments capables de transmettre des efforts de traction ou compression, reliés entre eux et organisés selon des lois dépendant de leur finalité et des sollicitations de l'ouvrage.

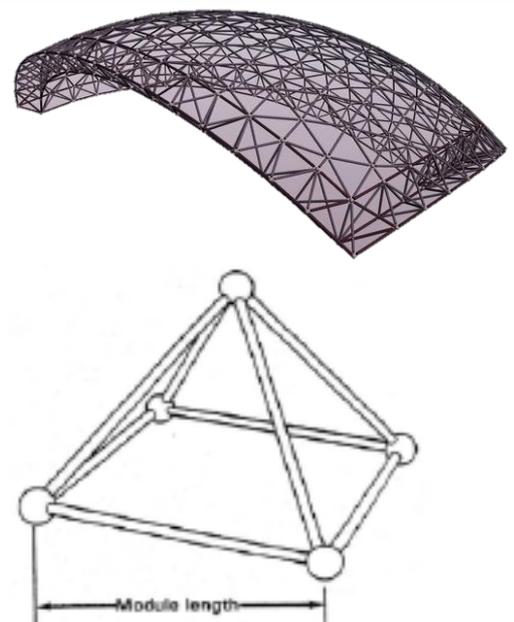
**Types de sollicitation**

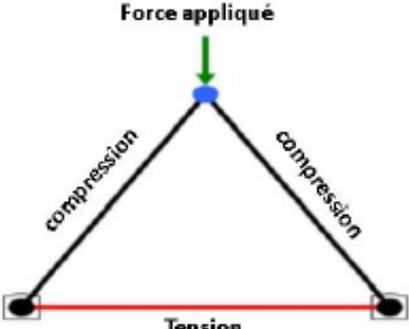
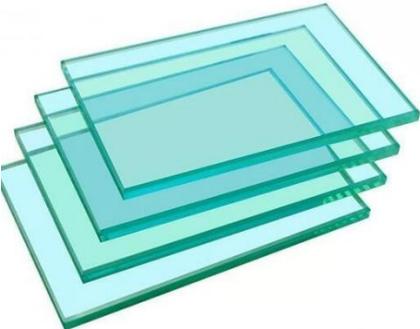
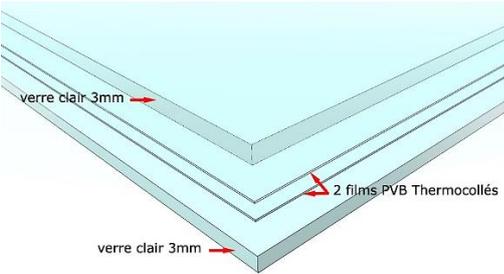
- Assurer la rigidité
- Equilibre des efforts horizontaux

**Portée 150 m**

**Caractéristiques**

- Permettent la réalisation de toutes formes architecturales de plus simple au plus complexe.
- La standardisation et l'optimisation des composantes ont été généralement menées avec le souci d'offrir de larges possibilités géométriques aux concepteurs sans augmentation notable du coût de la construction.
- Adaptent facilement aux plans



	<p>complexe et permettent à l'architecte. une plus grande liberté d'expression                  - Assure la fixation de tout type de couverture.  <b>Matériaux</b>                  Acier - Verre -Aluminium</p>	
<p><b>Verrière</b></p>	<p>Un moyen intéressant d'utiliser la lumière naturelle à l'atrium,                  La conception d'un éclairage zénithal doit répondre à certaines règles, la principale est l'ordre géométrique : la largeur moyenne d'un volume éclairé de manière zénithale devrait représenter au moins la moitié de sa hauteur.                  Une verrière a pour avantage de laisser passer la lumière naturelle, mais elle laisse aussi entrer la chaleur ou le froid : l'isolation thermique est donc une nécessité.                  Les verrières reposent sur une ossature métallique complète, cette ossature est composée d'éléments standard en acier, les panneaux vitrés constitués généralement d'un :</p> <p><b>Verre trempé</b> : est du verre traité par un processus de trempage (refroidissement rapide) en vue d'améliorer ses propriétés mécaniques ; Le verre trempé est de deux à cinq fois plus résistant qu'un verre ordinaire ; à l'extérieur pour résister à la grêle</p> <p><b>Verre feuilleté</b> : est constitué d'au moins deux feuilles de verre séparées par des films intercalaires ; à l'intérieur, entre-les quels un espace tampon fait office d'isolation thermique, sont fixés par l'intermédiaire d'une menuiserie en acier ou en alliage d'aluminium sur les chevrons métalliques.</p>	  

**Les verrières mobiles**

L'insertion d'une verrière en acier dans un toit permet de bénéficier d'un apport maximal de luminosité grâce à la finesse des chevrons en acier.

Les verrières de toiture ouvrantes sont réalisées avec l'intégration de fenêtres de toit ; Les ouvertures sont soit manuelles ou motorisées grâce à

L'installation de vérins commandés à distance.

Un toit ouvrant coulissant désigne un système d'ouverture de toit ; Le toit ouvrant

Électrique en métal coulissant c'est en effet un mécanisme électrique, actionnant des câbles en métal, qui permet d'ouvrir le toit en le faisant coulisser vers l'arrière avec une inclinaison.

**8. Jardin d'hiver**

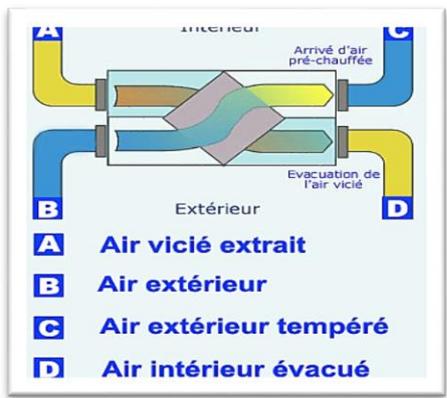
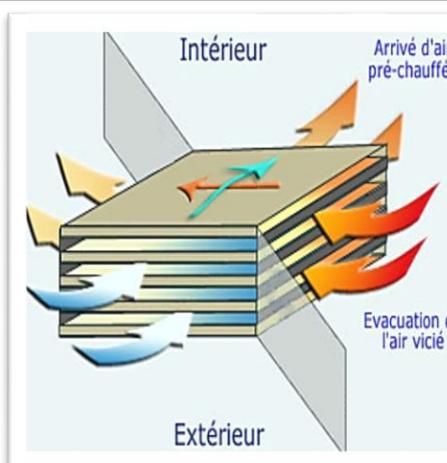
Les jardins d'hiver c'est une solution idéale pour profiter du soleil ne s'exposant pas au vent ou au froid. La supplémentaire surface donne la possibilité de détente au milieu de verdure pendant toute l'année.

Les jardins d'hiver se sont des constructions créatives, faites avec des profils d'aluminium, du verre et d'autres éléments sélectionnés en fonction des besoins.

Ils améliorent la balance de chaleur et ont des effets favorables sur la santé des utilisateurs.



**9. Corps d'états secondaires (CES)**

<p><b>Les gaines techniques</b></p>	<p>Sur le plan horizontal, toutes les gaines (climatisation, électricité, eau...) passent au niveau du plénum du faux plafond.</p> <p>Verticalement, elles passent par des réservations en béton armé qui traversent tout l'équipement de haut en bas.</p>	 <p>The diagram illustrates a mechanical ventilation system. It shows a central unit with four air flow paths:          <ul style="list-style-type: none"> <li><b>A:</b> Air vicié extrait (Exhausted stale air) - shown as a blue arrow entering from the interior.</li> <li><b>B:</b> Air extérieur (Fresh outdoor air) - shown as a blue arrow entering from the exterior.</li> <li><b>C:</b> Air extérieur tempéré (Tempered outdoor air) - shown as a yellow arrow entering from the exterior.</li> <li><b>D:</b> Air intérieur évacué (Evacuated indoor air) - shown as a yellow arrow exiting to the exterior.</li> </ul>         The system also shows 'Arrivée d'air pré-chauffée' (Pre-heated air arrival) and 'Evacuation de l'air vicié' (Stale air evacuation) within the interior space.</p>
<p><b>Energie électrique</b></p>	<p>La distribution se fera par branchement au réseau général, à basse tension qui alimentera l'armoire générale d'alimentation qui se trouve au sous-sol, cette dernière alimentera l'ensemble des tableaux de distribution prévus à chaque étage.</p> <p>Un groupe électrogène est prévu pour garantir l'autonomie du bâtiment, en cas de coupure électrique ou défaillance du transformateur.</p>	
<p><b>Ventilation-climatisation</b></p>	<p>La ventilation et la climatisation permettent à la fois de contrôler l'alimentation et l'évacuation de l'air à l'intérieur d'un espace fermé afin d'éliminer les odeurs et de fournir suffisamment d'oxygène aux occupants.</p> <p>Pour les locaux ne disposant pas d'une ventilation naturelle le renouvellement de l'air se fait en mettant en place une ventilation mécanique contrôlée (VMC) qui se matérialise par un système de gaines communicant directement vers l'extérieur.</p> <p><b>La VMC double flux avec récupérateur :</b> C'est une ventilation double flux haute performance où l'air chaud extrait des pièces humides, traverse un échangeur de chaleur avant</p>	 <p>The diagram shows a double-flow VMC system with a heat exchanger. It depicts a stack of ducts connecting the interior to the exterior.          <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Arrivée d'air pré-chauffée:</b> Pre-heated air arrival from the exterior into the interior.</li> <li><b>Evacuation de l'air vicié:</b> Stale air evacuation from the interior to the exterior.</li> </ul>         The diagram also labels 'Intérieur' (Interior) and 'Extérieur' (Exterior).</p>



	<p>sorties de secours qui seront signalisées.</p>	
<p><b>10. Système de protection</b></p>		
<p><b>Protection des personnes</b></p>	<p>On a prévu des issues de secours facilement accessibles assurant l'évacuation rapide des personnes vers l'extérieur selon des orientations faciles et claires en cas de catastrophes.</p>	
<p><b>Contre incendie</b></p>	<p>Elle s'effectue en priorité par l'utilisation de matériaux incombustibles : Panneaux en plaque, en béton.</p> <p><b>Les détecteurs d'incendie :</b> A chaque niveau seront prévus des appareils de détection d'incendie, qui déclencheront le système de désenfumage, permettant ainsi une extraction des gaz ; ces appareils déclencheront en même temps les sprinklers,</p> <p><b>Les sprinklers :</b> Ce sont des appareils formant un système disposé au niveau des Plafonds et alimentés en eau par des canalisations équipées d'un sur presseur d'eau. Une fois déclenchés, ces appareils éjectent de l'eau.</p> <p><b>Système d'alarme :</b> Permet la diffusion, de l'alarme générale en cas d'un sinistre et sa signalisation au service de pompiers.</p> <p><b>Les portes coupe-feu :</b> Elles doivent conserver leur résistance mécanique, être étanches aux flammes et aux émissions de gaz toxiques. Les portes coupe-feu sont placées dans tous les compartiments définis de l'équipement.</p> <p>En plus de toutes ces dispositions, nous prévoyons des colonnes sèches au niveau des escaliers permettant aux secouristes le branchement, ainsi que des postes incendies et extincteurs dans chaque niveau.</p>	

### 11. Système de sécurité

<p><b>Caméras de surveillance</b></p>	<p>On prévoit un immeuble doté d'un service et d'une gestion informatisée. Une surveillance peut être assurée par une installation automatique à l'aide de :</p> <p>Le bâtiment possède un système de télévision à circuit fermé Le système comporte des caméras en couleurs et des moniteurs. Les moniteurs sont placés au centre de sécurité au niveau du RDC.</p>	
---------------------------------------	--	--

**Tableau** : les exigences techniques du projet

### Synthèse

Les technologies choisies ont été sélectionnées pour des objectifs spécifique à un équipement hôtelier qui sont principalement la réhabilitation et l'amélioration de l'ancien bâti, la garantie du confort avec un maximum de fiabilité et d'efficacité, la protection et la sécurité en cas de catastrophe

## Conclusion générale

À travers cette recherche nous espérons avoir contribué à mettre en exergue la nécessité de la mise en valeur de patrimoine coloniale du 20<sup>ème</sup> siècle et son rôle dans le développement des centres anciens sur plusieurs plans.

Le centre-ville de Tlemcen à connu une présence de cette tranche patrimoniale, ce dernier se trouve entre deux situation , d'un côté riche en production patrimoniale, et dans l'autre côté ce centre et ce patrimoine sont en voie de d'extinction, dans cette perspective on a adopté une stratégie de réorganisation et d'aménagement le centre ancien , profitant de ce patrimoine en rendant le centre-ville attractif en s'appuyant sur la nécessité de créer des nouvelles vocations, tout en répondant aux exigences de gestion économe de l'espace.

Dans un second plan, nous mettons l'accent sur le fait de devoir veiller à la reconversion intelligente des anciens bâtiments désaffecté, plusieurs édifices ont été inclus dans la série des propositions des intentions urbaines.

Vue les limites de notre recherche note travaille fixer sur La reconversion la réhabilitation et l'extension d'un immeuble colonial en équipement hôtelier. Un équipement touristique au cœur de centre-ville de Tlemcen sera un moteur de dynamisation, offrant un service de qualité et de proximité en centre-ville.

Par ailleurs on peut dire que la réussite d'un projet de reconversion doit suivre des étapes correctement enchainées apportant chacune sa synthèse ; la première c'est le diagnostic sur le bâtiment, la seconde concerne la nouvelle vocation donner à ce bâtiment et son intégration dans le contexte, la troisième consistera à vérifier la faisabilité de l'opération au vu du programme souhaité. Il s'agira de mener des études préalables pour évaluer les aspects techniques, fonctionnels, architecturaux qui pourraient empêcher le projet de reconversion.

Enfin la dernière concerne l'utilisation de technologies au service de l'environnement ; pour ce projet nous avons essayé de respecter scrupuleusement toutes ces étapes.

**BIBLIOGRAPHIE**

1. Gaston Bergeret, ARCHITECTURE ET SOCIETE A L'AGE INDUSTRIEL (milieu XVIIIe-début XIXe siècle)
2. La leçon du bidonville. Relevés et analyses du bidonville Mahieddine, Alger 1952-1953 et propositions présenté au IXe CIAM d'Aix-en-Provence, Archives FLC (Bonillo, 2012)
3. Architecture et Urbanisme en Algérie d'une rive à l'autre (1830-1962) Aleth Picard.
4. Le Corbusier, "Vers une architecture", Vincent et Freal, Paris (1966).
5. Cours d'histoire et de politique de l'habitat en Algérie. Najet Mouaziz-Bouchentouf. Architecte MCB- 2017-2018- Département d'architecture - FAGC- USTO-
6. Thèse de doctorat, Mme Mazouz Fatima, LE RENOUVELLEMENT DU PATRIMOINE BATI VETUSTE-Le cas du centre-ville d'Oran-
7. Picard, Aleth ; Architecture et urbanisme en Algérie, D'une rive à l'autre (1830-1962)- REMMM, N°73-74, Figures de l'orientalisme, Edisud, 1996.
8. Oulebsir, Nabila ; «La découverte des monuments de l'Algérie. » . Figures de l'orientalisme en architecture. REMMM,N°73-74, Edisud, 1996.
9. Patrimoine et développement durable dans le contexte Algérien : une dualité complémentaire ou opposée ? M. BENABBAS, D. DJAGHROURI, R. AFREN-Courrier du Savoir – N°24, Septembre 2017.
10. IDIR Lydia : Présentation d'un guide technique de réhabilitation du patrimoine architectural en terre en Algérie, Mémoire Magistère en Architecture et Développement Durable, 2008.
11. **Françoise CHOAY**, « Pour une anthropologie de l'espace », Editions du Seuil, France, **2006**, P **287**, « Malaise dans la civilisation », par Ch. et J. Odier, paris, PUF, **1971**.
12. "La reconversion, une alternative à l'abandon", extraits des Cahiers de l'architecture, l'urbanisme et de l'environnement, n°12, décembre 2004, CAUE d'Eure-et-Loir

## Résumé

Sous la lumière de cette recherche qui traite la problématique de la revalorisation et la réintégration du patrimoine du 20<sup>ème</sup> siècles au profit de la société, notre intérêt était de renforcer le rapport de la société Algérienne en général, et celle de la ville de Tlemcen en particulier au legs colonial, pour cette raison nous avons projeté une stratégie d'interventions de qualité en exploitant et en conservant en même temps les potentialités héritées de cette époque.

La transformation d'un ancien bâtiment en nouvel équipement peut permettre de réorganiser et de revitaliser le centre ancien, de greffer un futur quartier, de concilier différents usages et de mettre en exergue une architecture sans compromettre les qualités intrinsèques du bâtiment initial.

De ce fait notre réponse a été portée sur la reconversion, la réhabilitation et l'extension d'un immeuble coloniale HBM datant des années 1937 en équipement hôtelier.

## ملخص

في ضوء هذا البحث، الذي يتناول قضية إعادة التقييم و إعادة دمج تراث القرن العشرين لصالح المجتمع، كان اهتمامنا هو تعزيز علاقة المجتمع الجزائري بشكل عام، و مدينة تلمسان بشكل خاص بالنسبة للإرث الاستعماري ولهذا السبب خططنا لاستراتيجية تدخلات الجودة مع استغلال و الحفاظ في الوقت نفسه على الإمكانيات الموروثة من هذا العصر.

ان تحويل مبنى قديم الى معدات جديدة يمكن ان يعيد تنظيم و تنشيط المركز القديم و تهيئة حي مستقبلي و التوفيق بين الاستخدامات المختلفة و تسليط الضوء على الهندسة المعمارية دون المساس بالصفات الجوهرية للمبنى الأصلي.

و نتيجة لذلك، تركز ردنا على تحويل و إعادة تأهيل و توسيع مبنى استعماري 1937 الى فندق اربع نجوم.

## Abstract

In the light of this research, which deals with the issue of revaluation and the reintegration of the heritage of the 20th century for the benefit of society, our interest was to strengthen the relationship of Algerian society in general, and that of the city of Tlemcen in particular, to the colonial legacy, for this reason we have planned a strategy of quality interventions while exploiting and preserving at the same time the potentialities inherited from this era.

The transformation of an old building into new equipment can reorganize and revitalize the old center, graft a future neighborhood, reconcile different uses and highlight an architecture without compromising the intrinsic qualities of the original building.

As a result, our response was focused on the conversion, rehabilitation and extension of a 1937 HBM colonial building into hotel equipment.