

**REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR
ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE
UNIVERSITE CONSTANTINE 3**



**FACULTE D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME
DEPARTEMENT D'ARCHITECTURE**

N° d'ordre :
Série :

Mémoire de Master

Filière : architecture

Spécialité : architecture urbaine

**L'IMPACTE DE LA REQUALIFICATION DES ESPACES
INTERMEDIAIRES DANS LES GRANDS ENSEMBLES SUR
LA QUALITE DU CADRE DE VIE.**

Cas de la ZHUN Ziadia

Dirigé par:

Dr MAGHNOUS DRIS Zahia

Présenté par :

MALEM Rokia

Année Universitaire 2019/2020.
Session : septembre

Résumé

Notre travail aborde *L'impact de la requalification des espaces intermédiaires dans les grands ensembles sur la qualité du cadre de vie urbaine. Cas de la ZHUN Ziadia Constantine.*

Ces cités qui sont le pure produit de la procédure **ZHUN**, sont malheureusement soumis à un problème de dégradation rapide, vu le mode d'entretien et de gestion qui n'occupent pas encore la place privilégiée qui permet de réaliser l'évolution du cadre de vie des usagers. De nombreux quartiers d'habitat restent durablement en difficulté. Prisonniers d'une image dévalorisée et écartée des dynamiques qui valorisent le reste de la ville de Constantine, ils s'avèrent incapables de se transformer pour répondre aux besoins et usages du futur. Quant aux habitants ils souffrent, des situations socialement difficiles qui s'accompagnent d'une dévalorisation du cadre de vie.

Ainsi **la requalification urbaine** se veut d'être une réponse à tous ces dysfonctionnements des **quartiers des ZHUN**. **Cette opération urbaine** n'est pas juste un programme de travaux à réaliser mais c'est plutôt un processus de négociation et de communication entre les multiples acteurs. Afin d'endiguer un processus d'image vétuste et de mal vécu dans les quartiers des ZHUN d'Algérie, il est nécessaire d'obtenir l'adhésion des partenaires et tout particulièrement **la participation des citoyens**, qu'il faudrait impliquer dans la gestion de la requalification de ces quartiers appelée **la gestion urbaine de proximité**. C'est une condition nécessaire pour que les gens acceptent de modifier leurs pratiques, de soutenir les projets et de s'investir dans le devenir des sites concernés.

Mots clés : Les grands ensembles ; les espaces intermédiaires ; la requalification urbaine ; la gestion urbaine de proximité.

Summary

Our work addresses the impact of the requalification of intermediate spaces in large housing estates on the quality of the urban living environment in the case of the new urban housing area Ziadia Constantine.

These cities, which are the pure product of the new urban housing area

Procedure, are unfortunately subject to a problem of rapid degradation, given the maintenance and management method which does not yet occupy the privileged place which allows the development of the framework to be carried out. Life of users, many housing districts are in lasting difficulty, unable to transform to meet the needs and uses of the future, prisoners of a devalued image and excluded from the dynamics that enhance the rest of the city of Constantine. As for the inhabitants, they suffer from socially difficult situations which are accompanied by a depreciation of the living environment.

Thus urban requalification is intended to be a response to all these dysfunctions of the new urban housing area neighborhoods.

Requalification is not just a work program to be carried out, but rather a process of negotiation and communication between multiple actors. In order to stem a process of dilapidated image and poor experience in the new urban housing area districts of Algeria, it is necessary to obtain the support of partners and especially the participation of citizens, who should be involved in the management of the requalification of these districts, is the application of local urban management. This is necessary condition for people to agree to change their practices; support projects and invests in the future of the sites concerned.

Keywords: Large groups; intermediate spaces; urban requalification; local urban management.

ملخص

يتناول عملنا على تأثير إعادة تأهيل المساحات الوسيطة في المجمعات السكنية الكبيرة على جودة البيئة المعيشية الحضرية في حالة منطقة سكنية حضرية جديدة الزيادة لمدينة قسنطينة.

هذه المدن ، التي هي نتاج نقي لإجراء منطقة سكنية حضرية جديدة ، تخضع للأسف لمشكلة التدهور السريع ، بالنظر إلى طرق الصيانة والإدارة التي لا تحتل بعد المكانة المميزة التي تسمح بتطوير إطار عمل حياة المستخدمين ، تعاني العديد من الأحياء السكنية من صعوبة دائمة ، وغير قادرة على التحول لتلبية احتياجات واستخدامات المستقبل ، وسجناء لصورة متدهورة ومستبعدة من الديناميكيات التي تعزز بقية مدينة قسنطينة. أما السكان فيعانون من أوضاع اجتماعية صعبة يصاحبها تدهور في البيئة المعيشية.

وبالتالي فإن إعادة التأهيل الحضري تهدف إلى أن تكون استجابة لكل هذه الاختلالات في أحياء منطقة سكنية حضرية جديدة.

إعادة التأهيل ليست مجرد برنامج عمل يتم تنفيذه، بل هي عملية تفاوض واتصال بين جهات فاعلة متعددة، من أجل وقف عملية الصورة المتداعية والمعيشة بشكل سيئ في مناطق سكنية حضرية جديدة في الجزائر، من الضروري الحصول على دعم الشركاء وخاصة مشاركة المواطنين ، الذين ينبغي أن يشاركوا في إدارة إعادة تأهيل هذه المناطق هو تطبيق الإدارة الحضرية المحلية. هذا شرط ضروريا لكي يوافق الناس على تغيير ممارساتهم ودعم المشاريع والاستثمار في مستقبل المواقع المعنية.

الكلمات الرئيسية: مجموعات كبيرة. مسافات وسيطة، إعادة التأهيل الحضري و الإدارة الحضرية المحلية.

TABLE DES MATIERES

Introduction Générale :	01
Problématique:	02
Hypothèses de travail:	04
Objectifs de la recherche.....	04
Choix du l'objet d'étude.....	05
Méthodologie de la recherche.....	05
La structure de la recherche.....	05
La Première partie : la Phase théorique.	
- Introduction:	07
Chapitre 01: Les espaces intermédiaires dans les grands ensembles.	
- Introduction:	08
1 - Les grands ensembles.....	08
1-1 Les grands ensembles, conceptualisation.....	08
1-2 La genèse des grands ensembles.....	09
1-2-1 Le zonage chez le Corbusier.....	10
1-2-2 Le développement du Principe des grands ensembles.....	10
1-2-3 La Charte d'Athènes et le Zonage.....	11
1-3 Le grand ensemble et la structure Urbaine.....	12
1-4 L'espace public dans les grands ensembles.....	13
2- Les espaces intermédiaires des Grands Ensembles	13
2.1 Les espaces intermédiaires : Ambiguïté de la terminologie.....	13
2.2. Contexte d'avènement et évolution de la notion d'espace « intermédiaire ».....	15
2.3. La configuration spatiale des espaces intermédiaires des grands ensembles.....	19
2.3.1. L'espace intermédiaire : résultante d'une composition variée.....	19
2.3.2. L'espace intermédiaire : de « l'intimes » au plus « publics ».....	20
2.4. Les espaces intermédiaires et leurs principaux acteurs.....	22
2.5 Les espaces intermédiaires: les dysfonctionnements en séries.....	23
CONCLUSION	26

Chapitre02 : La requalification urbaine dans les grands ensembles

Introduction.....	27
1. Les types d'interventions aux problèmes que posent les Grands Ensembles	27
1.1 Renouveau urbain.....	30
❖ Les actions du renouvellement urbain.....	32
1.2 Requalification urbaine.....	33
❖ Enjeux de la requalification urbaine	34
1. La requalification urbaine une réponse aux maux des quartiers d'habitat en ZHUN	36
2.1 Objectifs de la requalification des quartiers d'habitat des ZHUN.....	36
A. Le maintien de l'identité et la valeur symbolique attribuées par les habitants.....	36
B. <i>Promouvoir l'égalité socio-spatiale</i>	36
C. <i>La revalorisation des potentialités architecturales locales</i>	36
2.2 La stratégie de la requalification des quartiers d'habitat des ZHUN.....	36
3 Exemples de l'opération de la requalification urbaine.....	38
• L'expérience française : requalification du quartier de Décines (Lyon).....	38
A. Présentation du projet.....	38
B. La problématique de la cité Décines.....	39
C. Objectifs de la requalification urbaine.....	40
D. Intervention, principe et processus	41
E. E. Résultats et Conclusion.....	43
Conclusion.....	44

Chapitre 03:La Gestion Urbaine de proximité.

Introduction.....	45
1. Gestion urbaine de proximité, une nouvelle pratique.....	46
1.1.La Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P), naissance d'une nouvelle démarche.....	46
1.2.La Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P), un nouveau pari.....	47
2. La classification de la gestion urbaine de proximité(G.U.P).....	48
2.1 La gestion technique.....	48

2.2. La gestion de proximité.....	48
2.3. La gestion sociale.....	49
3. les caractéristiques de la Gestion Urbaine de Proximité(G.U.P).....	49
4. les objectifs de la gestion urbaine de proximité (G.U.P).....	50
5. Les principes d'action de la Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P).....	51
6. La mise en œuvre de la gestion urbaine de proximité.....	51
6.1 Les acteurs de la Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P).....	51
6.2 La participation des habitants dans les projets de la G.U.P	53
6.2.1 Les outils pour la participation des habitants.....	53
6.2.2 La nécessité d'une approche transversale.....	54
7. Les étapes de la gestion urbaine de proximité.....	55
8. Exemple de la participation citoyenne (l'expérience algérienne).....	55
8.1 Présentation du projet.....	55
8.2 Problématique du quartier.....	56
8.3. Les objectifs escomptés de l'association.....	57
8.4. Intervention, Principe et processus	57
8.5 Résultats de ce projet de requalification se résument dans les points suivants	62
.....	
Conclusion	63
Conclusion de la partie théorique.....	64

La Deuxième Partie : La Phase Analytique.

- Introduction:	65
Chapitre 04:Le cadre de vie dans les grands ensembles en Algérie a l'échelle Nationale.	
Introduction.....	67
1. La Politique des ZHUN, une réponse à une urgence.....	67
2. la production des grands ensembles, une logique centrale aux conséquences locales.....	69
.....	
2.1-Le foncier	69
2.2-Le financement.....	69
2.3-La production du logement.....	70
2.4-La participation sociale.....	70
3. La problématique des grands ensembles.....	70
3.1. Sur le plan urbanistique: monotonie et non –lieu.....	70

3.2. Sur le plan spatial.....	71
3.3. Sur le plan social, le grand ensemble un cadre inapproprié d'habitat.....	72
3.4. Sur le plan fonctionnel, absence de densité et diversité d'usage.....	72
4. les conséquences d'une production centralisée.....	73
CONCLUSION.....	75

Chapitre 05:L'identification urbaine des grands ensembles dans la ville de Constantine.

Introduction.....	76
1. Présentation de la ville de Constantine.....	77
2. Situation géographique de la ville de Constantine.....	77
3. Développement urbain de la ville de Constantine.....	78
3.1.Constantine avant la conquête Française "1837" : La ville compacte.....	79
3.2.Constantine durant la conquête française (1837-1962): les grands bouleversements et les extensions urbaines.....	80
a. Premières extensions urbaines européennes (extra-muros).....	80
b. Dernières extensions urbaines de l'époque coloniale.....	81
3.3.Constantine après l'indépendance (1962) : une mosaïque urbaine.....	83
4. Les ZHUN : une réponse à une nécessité.....	84
5. Caractéristiques général des ZHUN.....	86
5.1 La procédure ZHUN.....	86
5.2 Logique de production des ZHUN.....	87
6. États des ZHUN à Constantine.....	87
7. La dégradation urbaine.....	89
Conclusion.....	90

Chapitre 06:L'identification urbaine de la ZHUN Ziadia.

Introduction.....	91
1. Présentation de l'aire d'étude.....	92
2. Évolution de la zone d'étude.....	92
3. La Situation.....	93
4. La Topographies.....	95
5. Le Foncier.....	96
6. La composition urbaine.....	98

a. Trame Viaire.....	98
b. Le cadre bâti.....	99
c. Les équipements.....	102
7. Le Transport en commun.....	104
8. Les réseaux divers.....	104
9. La gestion immobilière du logement.....	104
10. Problèmes actuels.....	104
a. L’implantation des Immeubles.....	104
b. La dégradation et l’insalubrité des immeubles et espace publics.....	105
c. Les transformations et l’appropriation de l’espace.....	107
Conclusion.....	109
Chapitre 07:L’évaluation du projet de la requalification urbaine de la ZHUN Ziadia.	
Introduction.....	110
1. L’opération de requalification des ZHUN.....	111
1.1 Les travaux à réaliser.....	111
1.2 Les intervenants.....	111
1.3 Les entreprises de réalisation et le cahier des charges.....	113
2. L’opération de réhabilitation de la ZHUN Ziadia.....	113
3. Le processus de d’intervention.....	114
3.1 La coordination, une procédure innovante.....	114
3.2 Les prérogatives de la cellule.....	117
4. La connectivité entre les acteurs dans la mise en œuvre de l’opération.....	118
5. Comparaison entre les besoins des habitants et l’étude de l’opération d’amélioration du cadre de vie « ACV »	119
5.1 L’entretien du quartier.....	121
5.2 Les exigences des habitants.....	123
6. La Comparaison entre l’opération en Algérie et en France.....	126
Conclusion.....	128
Conclusion de la partie Analytique.....	129

Conclusion Générale.....	130
Recommandation.....	135
Bibliographie.	137
Annexes.....	141