

**REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE  
MINISTRE 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 : Réhabilitation durable du patrimoine architectural et urbain.

**LA VIELLE VILLE DE CONSTANTINE SOUS LE PRISME  
D'UNE REVITALISATION ECONOMIQUE DURABLE  
Cas de la reconversion de : Dar KHEROUATOU- Dar Abdellah KHOUDJA**

Dirigé par :

**Mme MANSORI Lamia**

Présenté par :

**HAFIANE Kheira**

Année Universitaire 2015/2016.

Session : juin.

## TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES .....	I
LISTE DES FIGURES .....	IV
LISTE DES CARTES .....	V
INTRODUCTION GENERALE.....	1
1. INTRODUCTION.....	1
2. PROBLEMATIQUE .....	2
3. HYPOTHESE.....	3
4. OBJECTIFS .....	3
5. METHODOLOGIE .....	3
6. STRUCTURE DU MEMOIRE.....	4

### CHAPITRE I : LA MAISON CONSTANTINOISE : VALEUR D'UN HABITAT VERNACULAIRE

INTRODUCTION.....	5
1. LA VILLE ARABO MUSULMANE .....	6
2. LA MEDINA DE CONSTANTINE : EVOLUTION D'UN SITE MILLINAIRE.....	8
2.1. La Medina de Constantine.....	8
2.1.1. Situation géographique de la vieille ville de Constantine .....	8
2.1.2. Evolution historique de la vieille ville de Constantine .....	9
2.1.2.1. Au début de l'histoire.....	9
2.1.2.2. Période des numides .....	9
2.1.2.3. Période romaine.....	9
2.1.2.4. Période islamique .....	10
2.1.2.5. Période Ottomane (turque) .....	10
2.1.2.6. Période coloniale .....	11
2.1.2.7. La période contemporaine .....	12
3. LA MEDINA TRADITIONNELLE CONSTANTINOISE.....	13
3.1. La maison traditionnelle magrébine .....	13
3.2. La maison Constantinoise .....	13
3.3. La structure spatiale .....	14
3.4. Type de maisons Constantinoises .....	17
3.4.1. La maison bourgeoise.....	17
3.4.2. La maison populaire .....	18

3.4.3. La Maison « La'ali » .....	18
3.4.4. El-Kherba .....	18
3.4.5. La Maison Juive .....	19
4. LES VALEURS DE LA MAISON TRADITIONNELLE .....	19
4.1. Introduction .....	19
4.2. Notion de la valeur .....	19
4.2.1. La valeur sociale.....	20
4.2.2. La valeur de durabilité.....	21
4.2.3. La valeur esthétique.....	22
4.2.4. La valeur économique .....	23
5. CONCLUSION .....	24

## **CHAPITRE II : LA RECONVERSION : UNE APPROCHE ECONOMIQUE DU PATRIMOINE**

INTRODUCTION.....	25
1. LA RECONVERSION.....	25
1.1. Caractéristique de la reconversion .....	26
1.2. Principe de reconversion .....	27
1.2.1. Respect de l'identité du monument.....	27
1.2.2. La fonction adéquate .....	27
1.3. La vocation.....	28
1.4. Limites d'intervention.....	29
1.5. La réversibilité.....	30
1.6. Le confort .....	30
1.7. L'analyse et l'examen primaire .....	30
1.8. Les extensions .....	31
1.9. Intégration et concertation avec la société .....	31
1.10. Utilisation des potentialités du monument .....	31
2. LES ETAPES DE LA CONVERSION.....	31
2.1. Etape avant programmation .....	31
2.1.1. Etude historique et archivage .....	32
2.1.2. Opération d'urgence (la consolidation et le confortement) .....	32
2.1.3. Travail d'inventaire et du relevé .....	32
2.2. L'investigation .....	32

3. PHASAGE DE PROGRAMMATION .....	32
3.1. Proposition et choix d'autres fonctions.....	33
4. ETAPE D'INTERVENTION .....	33
4.1. Requalification physique.....	34
4.2. Requalification fonctionnelle .....	34
4.3. Requalification et extension (partie moderne) .....	34
4.4. Les transformations qui peuvent être faites sur le monument.....	34
4.5. Les facteurs qui influencent sur les changements .....	34
4.6. La construction et ses périmètres .....	34
4.7. La fonction future de la construction .....	35
4.8. Le budget.....	35
4.9. Les méthodes de traitement des changements.....	35
4.10. La conformité .....	35
5. LA DEDUCTION .....	35
6. ETUDE D'EXEMPLES : PROJET DE RESTAURATION DU PALAIS DES RAIS (BASTION23)-ALGER .....	36
6.1. Présentation .....	36
6.2. Situation .....	36
6.3. Bref historiques du palais des Rais (Bastion 23).....	37
6.4. La composition architecturale du palais de Rais .....	38
6.5. Le projet de restauration et de reconversion du palais El Rais .....	38
6.6. Les phases de l'opération de restauration.....	39
6.6.1. La première phase : opération d'urgence primaire.....	39
6.6.2. La deuxième phase : diagnostic .....	39
6.6.3. La troisième phase : confection du dossier graphique .....	40
6.6.4. La quatrième phase : Début et suivie des travaux .....	40
6.7. Les orientations du programme de la reconversion du Bastion 23 .....	40
6.8. La programmation .....	40
6.8.1. Programme à caractère historique et culturel .....	40
6.8.2. Programme à caractère artistique et culturel .....	41
6.8.3. Programme à caractère commercial et culturel .....	41
6.8.4. Programme à caractère culturel.....	41
6.8.5. Les logements.....	41
Conclusion.....	41

### **CHAPITRE III : CAS D'ETUDE : MAISON KHEROUATOU ET MAISON ABDELLAH KHOUDJA**

HABITAT TRADITIONNEL EN PERDITION .....	43
INTRODUCTION.....	43
1. CREATION DU SECTEUR SAUVEGARDE DE LA VIELLE VILLE DE CONSTANTINE.....	43
2. LA GENESE DU PROJET .....	44
3. SITUATION DE L'OBJET D'ETUDE .....	44
4. GENESE HISTORIQUE.....	45
5. ETAT DES LIEUX .....	46
6. LE PROJET DE RECONVERSION.....	50
7. CONCLUSION .....	51
CONCLUSION GENERALE .....	52
Bibliographie.....	53
Résumé.....	54
.....	55

#### **LISTE DES FIGURES**

Figure 1.1 : Vue aérienne de la Medina de Fès .....	6
Figure 1.2 : Vue aérienne de la Medina de Ghardaia.....	7
Figure 1.3 : Vue aérienne de la Médina de Sfaxe .....	7
Figure 1.4 : Situation géographique de la Medina de Constantine .....	8
Figure 1.5 : La ville de Constantine à l'époque Romaine .....	10
Figure 1.6 : Patio de Dar Hadad .....	14
Figure 1.7 : Skifa de Dar Bencharif .....	15
Figure 1.8 : Skifa de Dar Bencharif .....	15
Figure 1.9 : Galerie et mqadma de Dar Bencharif .....	15
Figure 1.10 : Doukana de dar Benmaati.....	16
Figure 1.11 : Bit à la maison Benmaati .....	16
Figure 1.12 : Maqsura de dar Benmaati .....	17
Figure 1.13 : Kbou de dar Benmaati .....	17
Figure 1.14 : Patio de la maison Bencharif regroupant des enfants .....	21
Figure 1.15 : Plancher d'une maison constantinoise .....	22

## **Résumé :**

L'intérêt historique et les valeurs patrimoniales que porte la vieille ville de Constantine, sont le fruit d'une succession de plusieurs civilisations qui régnaient sur le rocher pendant des siècles. En faisant d'elle une des meilleures villes au monde. Cette dernière abrite entre ses murs de magnifiques monuments historiques.

La maison traditionnelle est une composante majeure du patrimoine bâti de la médina de Constantine, elle reflète la richesse culturelle héritée à travers des siècles. Elle représente le noyau de la société ou se manifestent toutes les fonctions inhérentes à la vie sociétale.

Malheureusement, l'état actuel de ce patrimoine bâti est loin d'être satisfaisant, la maison traditionnelle a perdu sa valeur d'habiter.

La réhabilitation et la reconversion des maisons traditionnelles pourraient réinsérer la vieille ville de Constantine dans une logique de revitalisation et de développement. Elles participent aussi à l'amélioration de l'attractivité touristique et économique, et permettent à la ville de continuer à vivre sans être muséifier.

Notre travail de recherche a été effectué dans le but de définir l'habitat traditionnel à Constantine, et faire ressortir ses valeurs patrimoniales. Il a aussi comme objectif d'étudier les moyens de préservation et de mise en valeur du patrimoine, en mettant l'accent sur l'opération de reconversion. Ce travail vise une meilleure connaissance de l'opération de reconversion, comme un pivot de développement durable.

Mots clés : Habitat traditionnel, Médina, valeur économique, développement durable, reconversion, revitalisé.

القيم التاريخية والتراثية التي تتميز بها المدينة قسنطينة، هي نتيجة التي مرت بمدينة الصخر العتيق لعدة قرون. مما جعلها واحدة من أفضل المدن في العالم. هذه الأخيرة تخب داخل جدرانها معالم تاريخية رائعة. البيت التقليدي يمثل عنصر رئيسي من التراث المبني لمدينة قسنطينة، فإنه يعكس الثروة الثقافية الموروثة عبر قرون. وهي تمثل جوهر تمارس فيه الوظائف المتأصلة في الحياة الاجتماعية. للأسف، فإن الحالة الراهنة للتراث المبني بعيدة كل البعد عن أن تكون مرضية. المنزل التقليدي قيمته الأساسية. إعادة تأهيل وتوظيف البيوت التقليدية يدمج مدينة قسنطينة العتيقة في تنمية . يشارك أيضا في تحسين السياحة والجاذبية الاقتصادية، والسماح للمدينة لمواصلة العيش من دون تعرضها لخاصية المتاحف. وقد أجري هذا البحث لتعميق المعرفة بالسكن التقليدي في قسنطينة، وإبراز القيم تراثية. كما يهدف إلى استكشاف سبل الصيانة والتنمية المستدامة للتراث، مع التركيز على عملية إعادة التوظيف. يسعى هذا العمل إلى إيضاح أفضل لعملية إعادة التوظيف كعامل أساسي للتنمية المستدامة.

التقليدي-المدينة-القيمة الاقتصادية – التنمية المستدامة – إعادة التوظيف – إعادة التنشيط.