

AH 871 : Séminaire Curriculaire

Thématique : HABITAT

# De la maison traditionnelle à l'immeuble collectif colonial. Analyse des parcours résidentiels à Tlemcen.

SAIDI Yasmine Nour El Houda , *Doctorante*

*Institut d'architecture et d'urbanisme – université SAAD DAHLAB Blida 1-*

[Saidi-yasmine18@outlook.com](mailto:Saidi-yasmine18@outlook.com)

0770 91 33 38

*« Étudier les maisons dans une ville, c'est étudier  
le poids de l'histoire sur la société urbaine »  
(Daumard, 1965).*

Logement et habitat sont des thèmes communs à plusieurs disciplines:



- l'architecture.
- l'urbanisme.
- l'économie.
- la sociologie.
- la géographie.
- le droit.
- la psychologie.
- la démographie..etc.



D'une discipline à l'autre, des nuances s'introduisent dans les définitions et les acceptions autour du même objet à savoir le lieu de vie des familles et des personnes

## Habiter :

Selon Sabrina Bresson « **Habiter** », pour le sens commun, c'est **occuper** dans la durée **un logement, un quartier, une Ville, un territoire**. La notion d'habiter renvoie donc à l'idée d'une inscription à la fois spatiale et temporelle.

Habiter, c'est également **s'approprier** son environnement spatial, le marquer de ses habitudes sociales et culturelles et en être marqué en retour

Selon Michel Conan, « l'habiter, c'est une conduite par laquelle des hommes donnent **un sens à l'espace** où ils vivent, sens qui à la fois les protège, renforce la permanence de leur identité et leur permet de faire face aux changements »

Selon Choay et Merlin « **Habitant** » désigne « celui **qui habite**, qui fait sa demeure fixe en un lieu ».

## Habitat :

Selon Choay et Merlin « **Habitat** » : Cadre et conditions de vie d'une population en général, et en particulier mode de groupement des établissements humains.

En milieu urbain, **part d'un tissu bâti** spécialement affecté **au logement des habitants**, et qui constitue en général la fonction principale des villes, associée ou non avec d'autres fonctions.

La fonction de résidence revêt **des formes extérieures, une structure interne** et des **modes d'occupation** du sol extrêmement variés selon les régions, les villes, les quartiers.

## Le logement :

Beaucoup de concepts sont utilisés pour désigner le logement :

→ Thierry Paquot cite **appartement, maison, logis, chez-soi** ou d'autres plus familiers comme **crèche, pénates, piaule, nid, niche, repaire**, ou **baraque** .

→ Jacques Pezeu-Massabuau énumère cent cinquante vocables pour désigner le logement: **le logis** ou **la maison** ou **le chez-soi, appartement, demeure** ou...etc.

→ Najet Mouaziz – Bouchentouf « Chez nous ce serait **dar, villa, soukna, haouche** ou **bertmene** avec des variantes selon les régions en Algérie ».

L'adage populaire algérien « **dari setaret ari** » (**ma maison protectrice de mon intimité**) illustre bien le rôle assigné au logement. Un abri pour se protéger des agressions extérieures (**le climat, les dangers, les regards étrangers**),

## Le logement :

Le logement correspond à **l'espace domestique spatialement délimité**, qui abrite un ménage composé d'une ou plusieurs personnes.

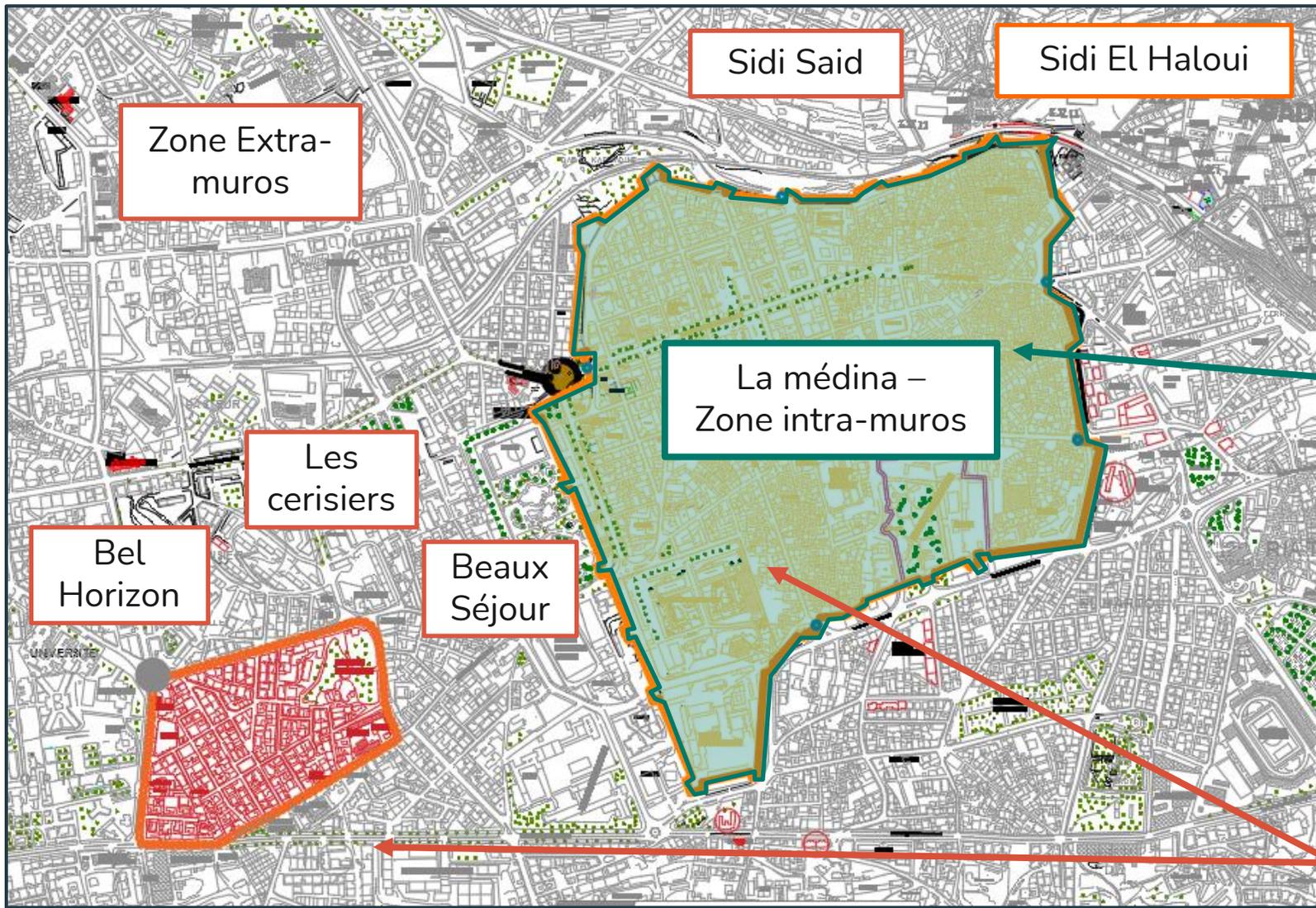
Il s'inscrit dans un ensemble plus large, l'habitat, où s'organisent matériellement toutes les activités sociales en relation avec les modes de résidence des hommes (équipements, services, commerces, transports, etc.).

**« Quand on parle d'habitat urbain, on prend donc en compte non seulement la fonction résidentielle de la ville, mais également les autres fonctions qui permettent à l'homme de subsister et de s'approprier cet espace »**

Ces espaces sont d'abord pensés, aménagés, conçus pour faciliter les gestes du quotidien, ils sont « architecturés », pour être ensuite « habités », soumis aux usages sociaux, pratiqués, appropriés...



# Analyse du parcours résidentiel à Tlemcen

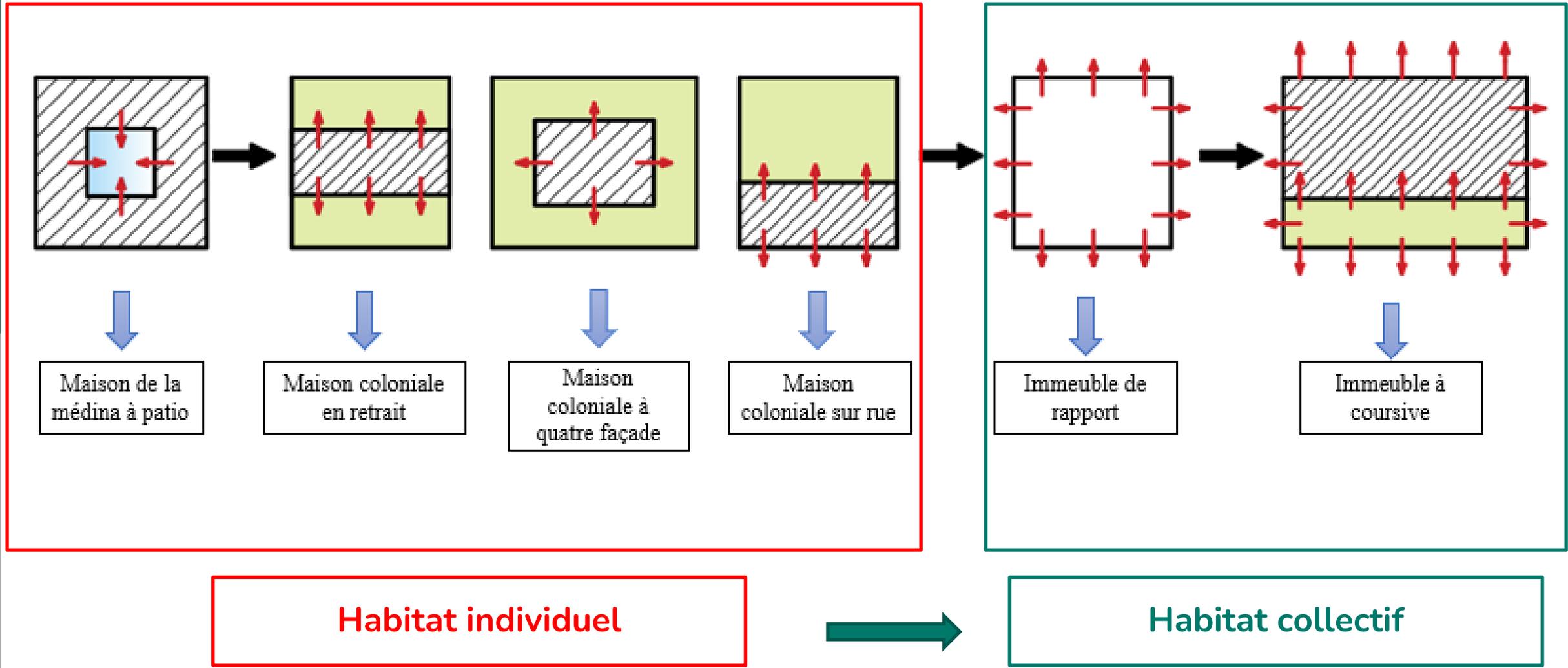


La médina



les interventions coloniales

Tissu urbain de la ville de Tlemcen  
Conception : Saidi, Mouaziz-Bouchentouf, 2020



**Habitat individuel**

**Habitat collectif**

## 1- La maison traditionnelle à patio :

La maison traditionnelle à patio de la médina de Tlemcen est un type **d'habitat individuel** fondé sur **un système introverti**, **les murs extérieurs sont aveugles**, la plupart des ouvertures donnent vers un espace intérieur qui est **le patio West Eddar**. Ce type répond aux exigences culturelles, sociales et religieuses des familles arabo-musulmanes d'antan, qui valorisent la vie en famille et l'intimité. Elle est aussi considérée comme une construction qui répond au climat de la méditerranée.



Dar Sbitar à Tlemcen

## 2- Techniques constructives :

la médina de Tlemcen traduit une grande « harmonie provoquée par l'intelligence des hommes dans un site privilégié, des hommes qui ont su mettre à profit tous les bienfaits offerts par ce site pour créer grâce à un savoir-faire partagé, confort et bien-être, richesse, édifices dignes des grandes métropoles mondiales avec une architecture et un art inégalés » (Ben Mansour,2011)

C'est une architecture sans architecte, elle dépend du **savoir-faire** et **des compétences** des **bâisseurs**, **des artisans profanes** et **des corps de métiers** qui sont : maçons, mosaïstes, dessinateurs en céramique, plâtriers, menuisiers et peintres.



### 3- les matériaux :

<b>la brique de terre cuite de type Asimiya</b>	utilisé dans la construction des piliers, pour le dallage des cours, pour les marches des escaliers, l'habillage des arcs, etc....
<b>La pierre calcaire (Moellon)</b>	extraite des carrières non loin de <i>Sidi Boumediène</i> appelé <i>Djebel Benian</i> , elle est utilisée dans la construction des murs porteurs.
<b>Le bois</b>	utilisé pour les planchers, l'essence utilisé est <i>Aărar</i> [Cèdre] et <i>Taga</i> [Juniperus]. Elle est extraite d'une forêt située à <i>Sidi Abdelli</i> et de <i>Sidi Boumediene</i> Le marché de bois était installé à l'intérieur des remparts Est, entre <i>Bâb Zir</i> et <i>Bâb El Djiad</i> .
<b>La chaux</b>	Les principales carrières de pierres à chaux ainsi que les fours les plus importants se trouvaient à Ain Hout et près de Sidi Boumedienne [carrière de Bâal], à Sidi Tahar et Agadir. La céramique est utilisée pour le revêtement, et la décoration.



# La villa coloniale à Tlemcen – un modèle Européen



## 1- La villa coloniale :

La villa coloniale est un **modèle d'habitat individuel** située dans les quartiers nouvellement créés par la colonisation, dans la zone extra muros. Elle peut également se situer en intramuros où l'administration française a effectué des démolitions et des transformations des maisons traditionnelles. Elle représente l'antinomie de la villa traditionnelle de la Médina.



Maison coloniale – quartier bel air – Tlemcen



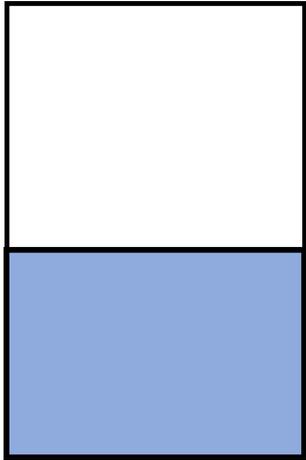
Maison coloniale – le rue de Paris – Tlemcen



Maison coloniale- rue bataille Fellouçèe

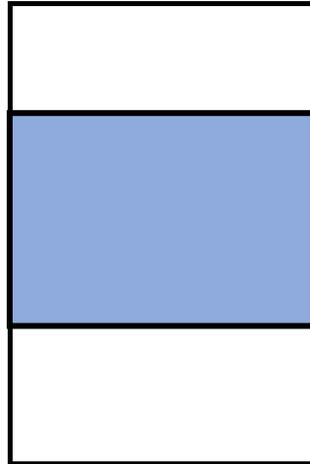
## Maison à l'alignement

appelée aussi maison sur rue. L'accès se fait directement de la rue, la maison possède une cour arrière



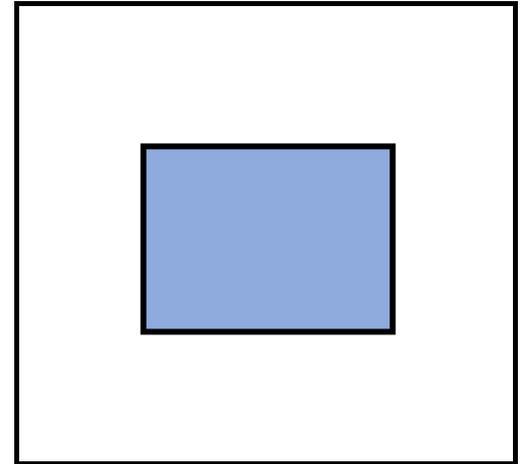
## la maison en retrait

implantée entre le jardin côté rue et la cour en fond de parcelle.



## la maison à quatre façades

la villa, entourée de son jardin.



## 2- Techniques constructives :

Durant cette période le monde a connu un progrès technique et technologique qui a touché tous les domaines : l'éducation, la culture, l'économie, l'agriculture, le tourisme et aussi l'urbanisme et l'architecture qui « **Connurent un passage graduel de l'architecture néo-mauresque et néo-classique en général vers un nouveau paradigme d'inspiration méditerranéenne. Ce paradigme à son tour appela au modernisme grâce à l'apparition de nouvelles techniques de construction et de matériaux, notamment le béton armé, l'acier et le verre prônés par le concept d'architecture internationale** » (Benhammouche, 2018)

### 3- les matériaux :

Durant l'époque coloniale, la construction des maisons individuelle a opté pour l'utilisation des matériaux locaux tel que **la pierre, la céramique, la brique occidentale** importée de France dont l'épaisseur varie de 4 cm à 20 cm. Le bois utilisé pour la construction des charpentes au début de la colonisation, était **le bois de sapin** importé de France. A partir de la fin du XIXe siècle, l'Etat français a décidé d'exploiter le bois local, tel que le bois de cèdre présent dans les forêts de Batna. L'emploi du fer a connu un très grand développement, il a été utilisé pour la construction de profilés métalliques, et **le fer forgé** pour la décoration.

L'analyse de **la maison individuelle traditionnelle** et **la villa coloniale**, nous a permis de déterminer **les caractéristiques** de chacune d'elle, les **similitudes** et **les différences**. Du point de vue de **l'organisation spatiale** et des pratiques habitantes, nous pouvons dire que chacune des deux maisons répond aux **besoins de ses usagers**. La première, une maison à patio destinée à la famille musulmane conservatrice élargie et la seconde destinée à la famille européenne nucléaire résidente en Algérie. Du point de vue de **la construction**, la réalisation de la maison traditionnelle est basée sur **le savoir-faire des artisans et des Maàllem** avec l'utilisation des matériaux locaux, contrairement à la maison coloniale qui a bénéficié des procédés techniques modernes et de l'industrialisation avec l'introduction de nouveaux matériaux.



**D'une technique de  
construction à une autre,  
d'un mode de vie à un  
autre.**



## Le logement collectif :

Le modèle de l'habitat collectif qualifié d'un habitat de **qualité à coût maîtrisé** selon Le Corbusier « *un morceau de la ville...pour loger un grand nombre de familles* »

Le Corbusier était le précurseur à poser les premiers jalons des théories sur l'habiter, par ces œuvres (habitat individuel ou collectif), selon lui, l'architecte et l'urbaniste ont un rôle fondamental dans la conception moderne de la vie sociale.

## Le logement collectif :

L'habitat collectif, qui se place en **opposition** au concept Habitat individuel. L'habitat collectif signifie un espace d'habitation regroupant **plusieurs logements** et **plusieurs habitants** dans un même immeuble.

Il se caractérise par un grand principe d'économie d'espace et de moyens matériels, cela d'une part, et d'une autre part, il se caractérise aussi par la mise en commun d'un ensemble d'espaces comme les espaces de circulation, les halls , les couloirs, les escaliers, l'ascenseur ;les jardins, les aires de jeu pour enfants, le parking, les services en commun comme le gardien ,le jardinier etc...

# L'immeuble de rapport



## L'immeuble de rapport à Tlemcen :

Les immeubles de rapports ont été importés à Tlemcen à l'instar de la plupart des villes algériennes vers la fin du XIXe siècle et le début du XXe siècle.



À Tlemcen se sont des immeubles conçus généralement dans la zone Intramuros pour abriter les familles Européennes résidentes en Algérie, durant la période coloniale



## Qu'est ce qu'un immeuble de Rapport?

L'immeuble de rapport, le petit collectif l'immeuble à loyer, hôtel de rapport , maison de rapport sont des appellations qui désignent un nouveau mode d'habitat apparu en France au XVIIIe siècle mais qui s'est développé de manière plus caractéristique et étendue au XIXe siècle.

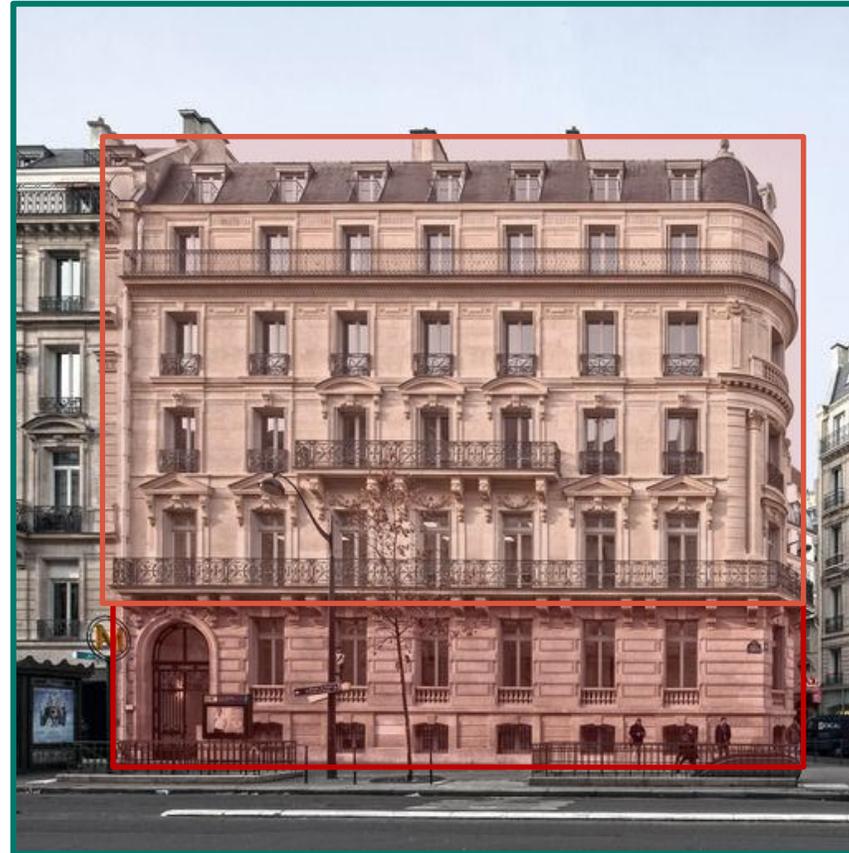
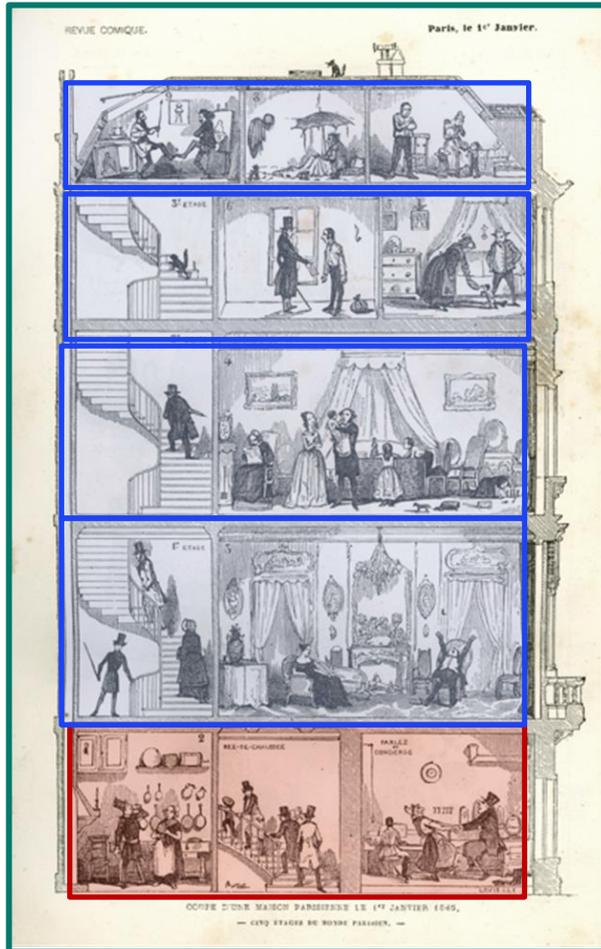
Les premiers immeubles de rapport datent du XVIIIème siècle, leur apogée intervient au dernier quart du XIXe siècle appelé "l'âge d'or" de l'immeuble, leur déclin était durant l'entre-deux-guerres .

Il est ainsi nommé en cela qu'il est conçu pour rapporter à son propriétaire des loyers des ménages occupants dans l'immeuble des logements



Immeubles de rapport situés à la rue de la république, Avignon – France (Yasmine Saidi, 2018)

# Caractéristiques des immeubles de rapports :



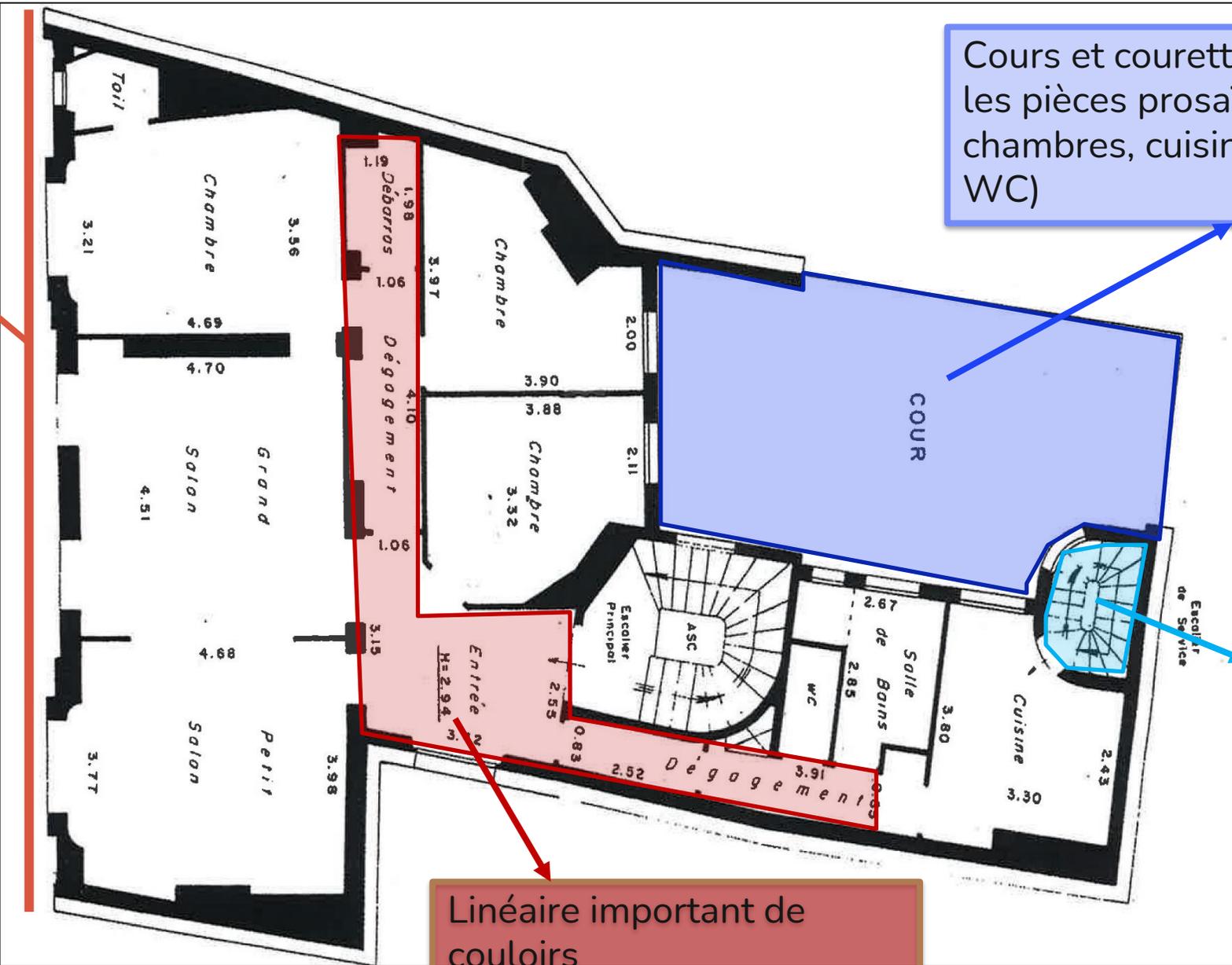
Immeubles Haussmanniens

## Caractéristiques des immeubles de rapports :



Immeuble Haussmannien





Façade noble ;  
pièces de  
représentation

Cours et courettes pour éclairer  
les pièces prosaïques (escaliers,  
chambres, cuisine, salle d'eau et  
WC)

Escalier de  
service  
menant aux  
chambres des  
domestiques

Linéaire important de  
couloirs

Plan d'un logement  
situé dans un  
immeuble  
Haussmannien



# Le logement social

## Le logement social :

Le phénomène des logements sociaux surgit avec le **mouvement moderne** de la fin **du XIXe siècle et le début du XXe siècle**, en relation directe avec l'influence de **l'industrialisation, la standardisation et la fonctionnalité** des concepts, à travers le regroupement des unités de logements de formes **linéaires, en bloc, en hauteur** et de leurs dispositions suivant des paramètres dimensionnels minimes, tant en matière de critères de superficies que d'hygiène ; le tout destiné à un type de **famille nucléaire** et à sa manière propre d'organiser des activités.



Cité radieuse, Marseille, Le Corbusier



Unité d'habitation Le Corbusier de Firminy

## Le logement social :

Le logement social « **logements du peuple** », tel que le définit Jean-Paul Flamand dans son livre « de l'histoire de l'habitation des catégories sociales populaires » .  
Les logements sociaux doivent faire à de **nouvelles conditions, conséquences de la transformation** des systèmes de la vie de famille et du travail.

La formule si célèbre et si controversée de Le Corbusier : « ***Une maison est une machine à habiter*** », comme « ***un fauteuil est une machine à s'asseoir.*** »



- La rationalité
- L'évolution technologique
- L'industrialisation
- La préfabrication
- La standardisation des matériaux et des principes de construction
- l'ordre « Où règne l'ordre, naît le bien-être »
- l'hygiène

## Le logement social à Tlemcen :

En Algérie, l'ampleur de **la croissance démographique** commence à apparaître à la fin de la première Guerre Mondiale ; elle est marquée par **l'exode rural** vers les centres urbains.

Cette population issue de l'exode rural s'urbanise d'abord dans la ville traditionnelle ; celle-ci ne peut accueillir qu'une partie de cette population ; elle finit par atteindre son seuil de peuplement optimal.

Les ressources des immigrants ne leur permettaient pas l'accès direct à des constructions en dur, dont les prix étaient inabordables ; **le logement social de type HBM** était la seule solution pour loger. (AMRANI, 2009)



Cités de logements collectifs à Tlemcen, Algérie (Yasmine Saidi, 2019)

## Le logement social à Tlemcen :



Jusqu'aux années 1920, il n'y a pratiquement pas de programmes de logements sociaux pour les musulmans et même pour les européens. La situation en métropole n'est pas meilleure puisque dans l'histoire du logement social en France, celui-ci ne devient une politique publique qu'entre 1920 et 1939 et que la naissance du droit au logement s'opère à la veille de la première guerre mondiale



L'intérêt de l'administration française pour le logement des musulmans se manifeste aux alentours de 1930. C'est le centenaire de la colonisation



Le centenaire de la colonisation est aussi l'occasion de faire un bilan et de penser à une politique de logements des musulmans notamment le type de logements à adopter

## Le Plan de Constantine :

« La construction de logements répond à **un besoin social urgent**, et dès maintenant largement solvable, elle doit en outre jouer un rôle capital dans **l'évolution économique et sociale** ... le logement est un facteur décisif de l'évolution sociale : la modification des habitudes de vie et des besoins familiaux qu'il provoque élargit à son tour les possibilités industrielles et l'expansion générale » (rapport général, plan de Constantine)

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉLÉGATION GÉNÉRALE DU GOUVERNEMENT EN ALGÉRIE

DIRECTION DU PLAN ET DES ÉTUDES ÉCONOMIQUES

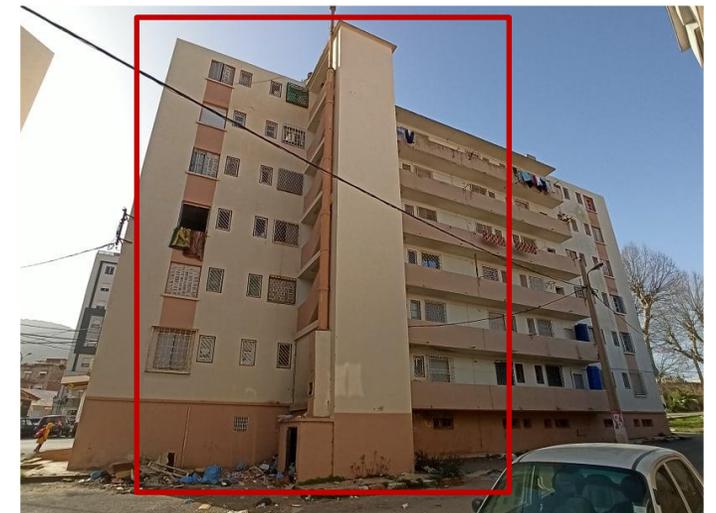
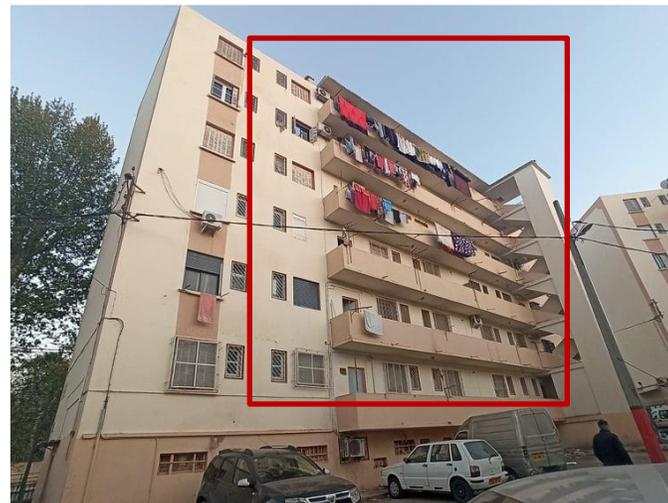
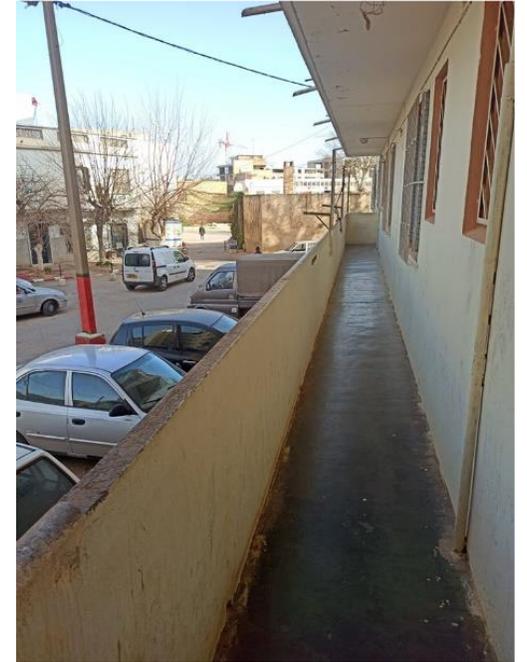
# PLAN DE CONSTANTINE 1959 - 1963

RAPPORT GÉNÉRAL

JUIN 1960

## La coursive :

L'accessibilité aux logements est assurée à partir des coursives. La coursive est le dispositif le plus adapté pour la desserte des logements pour répondre au programme de la cité qui propose de petits logements (petites surfaces) répétitifs. Elle s'avère la distribution la plus rationnelle, en raison de la faible largeur des immeubles (MOLEY, 2000).



Coursives de la cité HLM de R'hiba (Yasmine SAIDI, 2021 )

Le premier immeuble de logement social à Tlemcen de Type HBM a été construit en 1937 pour abriter les habitants logés dans les taudis immondes du quartier Marmole contigu à la Tachfiniya.

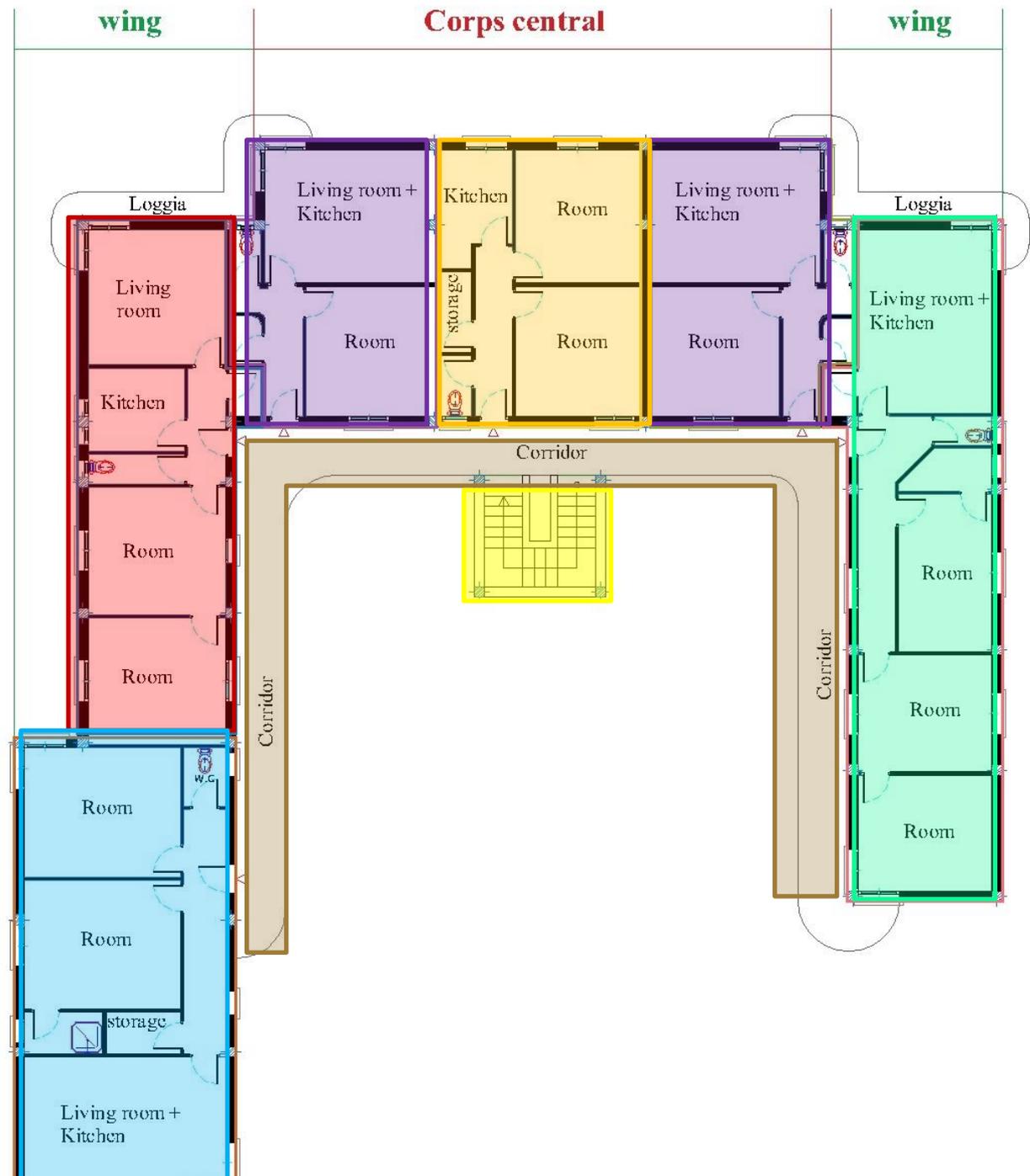
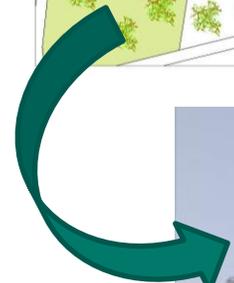


André BRASSART, Architecte D.P.L.G. — Groupe d'H.B.M. à Tlemcen.

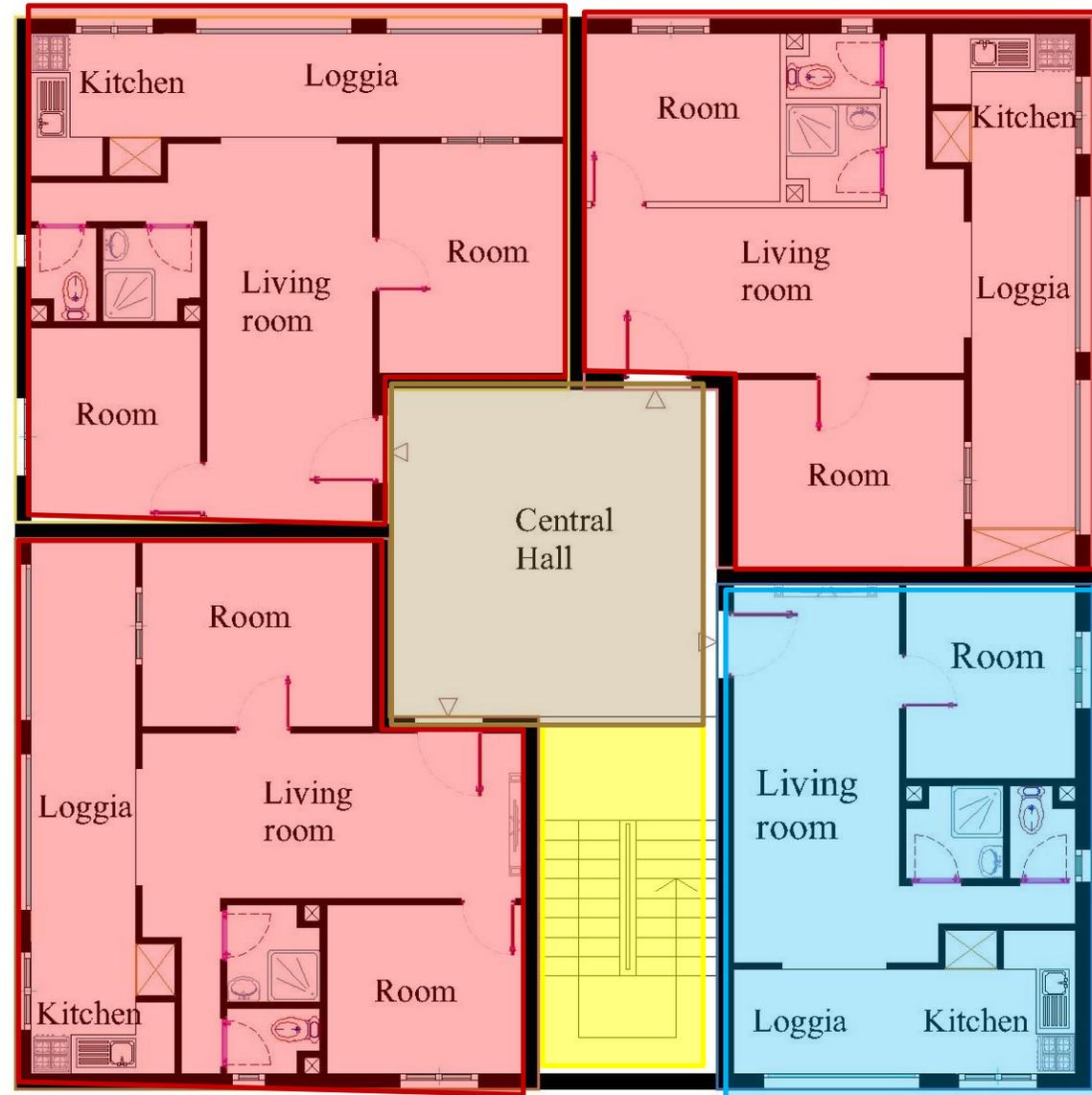


Immeuble HBM 30 logements

# L'immeuble HBM de Sidi Chaker



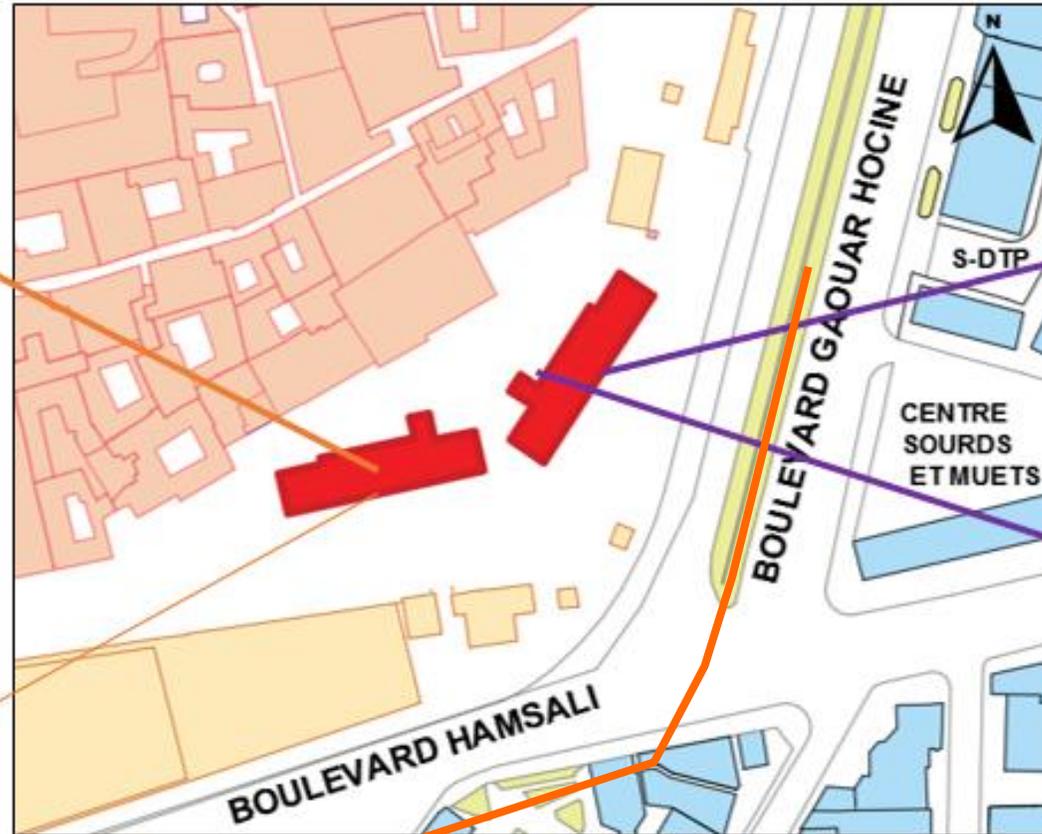
# La cité HLM de Sidi Said

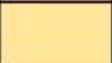


## La cité HLM à coursive de R'hiba:



BLOC B



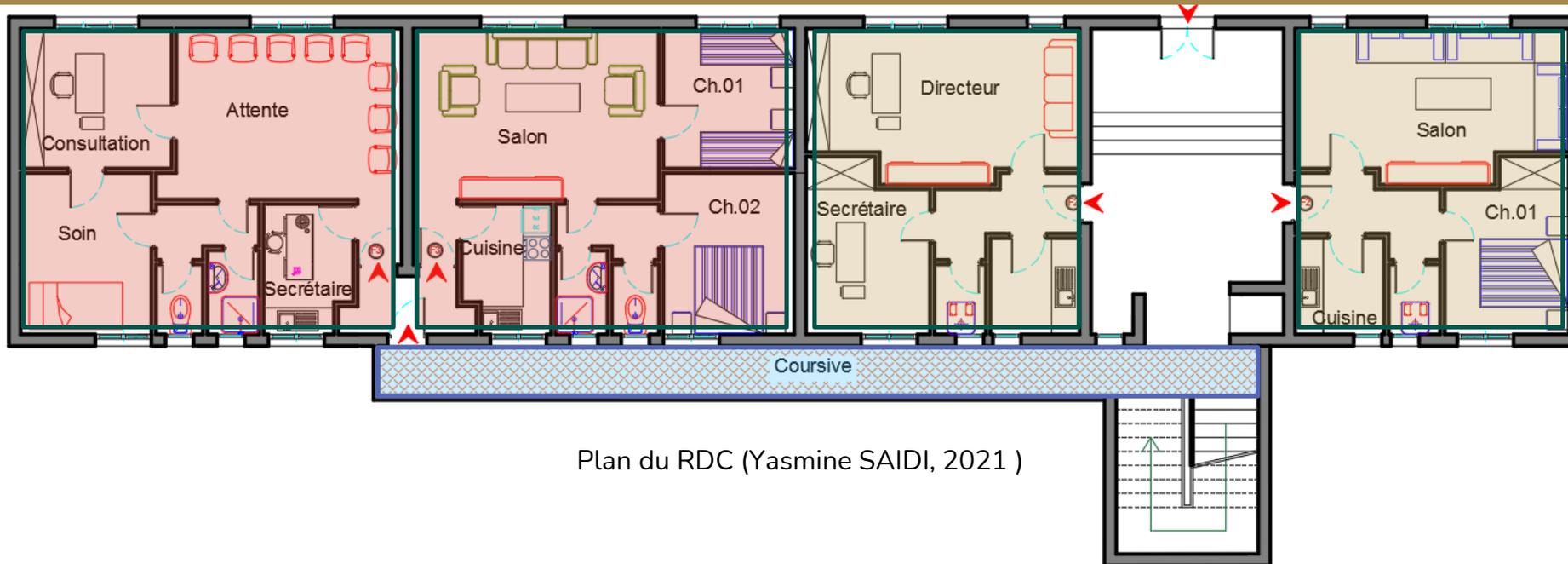
	Maison individuelles		Equipement
	Commerces		Cité HLM



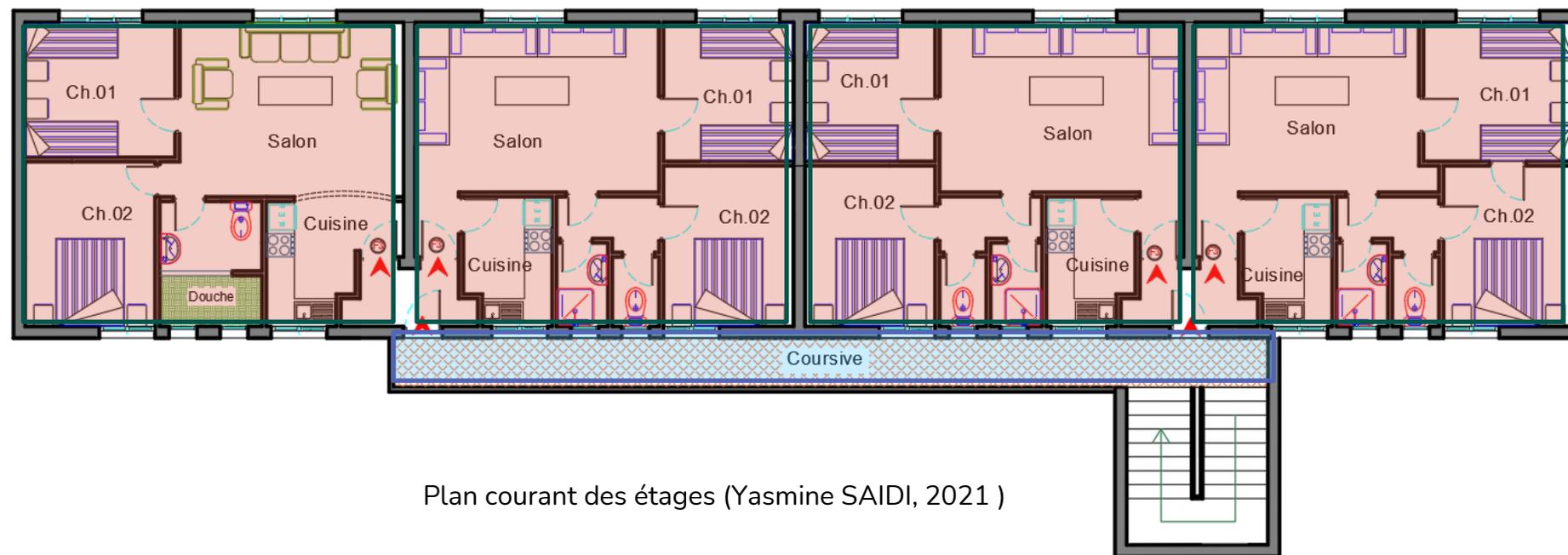
BLOC A



Plan de situation de la cité HLM de R'hiba (Yasmine SAIDI, 2021 )



Plan du RDC (Yasmine SAIDI, 2021 )



Plan courant des étages (Yasmine SAIDI, 2021 )

A l'indépendance de l'Algérie, et après 132 années de colonisation, les mutations des modes de vie et de la structure familiale traditionnelle ont provoqué la lente agonie du modèle de la maison traditionnelle au profit de la maison coloniale symbole de modernité.

Cela entraîne également l'abandon des techniques de construction traditionnelles, la disparition de l'apprentissage chez les Maàlam [maître d'apprentissage] et pose la question cruciale de l'entretien et de la restauration des maisons traditionnelles et du patrimoine précolonial en général.

En Algérie, dès l'indépendance, la population a logé dans le parc vacant libéré par les Européens. Ces logements, dont la majorité se trouve dans les immeubles collectifs (HLM) , s'avèrent trop petits pour les familles algérienne d'antan et d'aujourd'hui,

le type dominant, le trois-pièces-cuisine-salle de bains réduit à sa plus simple expression, est inadapté aux usages et attentes des habitants.

Etant donné que la famille algérienne a connu des mutations socio-culturelles et économiques très profondes et par conséquent ces exigences ont aussi évolué vers la recherche du confort, du bien-être, de la modernité, de la liberté, la technologie, où chaque membre de la famille exige son propre espace (Chambre équipée, télévision, internet, Bureau...).

**La réflexion sur les logements collectifs à construire devrait tendre vers cette voie.**



# Références bibliographiques



- AMRANI, M., 2009 « -le logement social en Algérie- les objectifs et les moyens de production », mémoire de magistère, université Mentouri, Constantine.
- ANGADI H., 2014 « Réappropriation par les usagers de l'espace habité : cas de la ville de Tlemcen », Mémoire de magistère, Université Abou Bekr Belkaid, Tlemcen.
- BEN-HAMOUCHE M., 2018, « L'architecture et l'urbanisme au Maghreb aux XIX-XX siècle, cas d'Alger (1800-2000) » Ed. Medina Foundation, Alger, 174p.
- BOUDON P., 1977, « Pessac de Le Corbusier. 1927-1967, étude socio-architecturale », Paris, Bordas, 153p.
- BRESSON, S., 2010 « Du plan au vécu. Analyse sociologique des expérimentations de Le Corbusier et de Jean Renaudie pour l'habitat social », thèse de doctorat, l'université François – Rabelais.
- DIDI I., 2013, « Habitat traditionnel dans la médina de Tlemcen - état des lieux - (cas de Derb Sensla) », mémoire de magistère, université Abou Bekr Belkaid, Tlemcen.
- ELEB M. ; SIMON P., 2013. Le logement contemporain. Entre confort désir et normes 1995 – 2012, Mardaga, 305p
- GHOMARI, F., 2008, « La médina de Tlemcen : l'héritage de l'histoire », Web journal on cultural patrimony, n° 1.
- MOLEY C., 2011, **Conceptions actuelles de l'habitat 2000 – 2010**, rapport final, IPRAUS, Paris, 144 p.
- MOLEY, C., 2000, « Concilier qualité et rationalité dans la conception du logement »
- MOUAZIZ-BOUCHENTOUF N., 2015. « Le logement social à Oran. Conception, usages et ébauche d'évaluation/ How to estimate the social housing after half a century of construction in Oran? Gestaltung, Nutzung und Auswertung der sozialen Wohnungen in Oran. », Revue Géographique de l'Est, vol. 54 / n° 3-4 | 2014, pp 1-17.
- SAIDI Y., MOUAZIZ- BOUCHENTOUF N., « Les immeubles de rapport à Tlemcen, un patrimoine en péril », pensée méditerranéenne, Numéro spécial (2022), p 149–170: <https://www.asjp.cerist.dz/en/downArticle/185/10/3/180478>
- SAIDI Y., MOUAZIZ- BOUCHENTOUF, « Social Housing of 1950s in Tlemcen (Algeria): An Architectural View », A&U Architektúra & urbanizmus, Volume 56, N° 3-4 (2022), p 270 – 278. DOI: <https://doi.org/10.31577/archandurb.2022.56.3-4.12>