Les immeubles de rapport à Tlemcen, un patrimoine en péril
Apartment buildings in Tlemcen, an endangered heritage

SAIDI Yasmine Nour El Houda1. MOUAZIZ – BOUCHENTOUF Najet2.
Doctorante, Institut d'architecture et d'urbanisme – université Saad Dahleb, Blida01 (Algérie) Laboratoire ETAP, saidi.elhouda@etu.univ-blida.dz 1
Département d'architecture de l'Université des Sciences et de la Technologie d'Oran Mohammed Boudiaf USTO-MB (Algérie), najetmouaziz@yahoo.fr 2

Reçu: 2021-10-15 Accepté: 2022-01-09 Publié 2022-02-15

Résumé :

La médina de Tlemcen qui est également son centre historique traditionnel garde toujours des traces du passé glorieux de la ville. Elle est le témoin de la succession de différentes civilisations, chacune laissant une empreinte sans pour autant porter atteinte à l'homogénéité du tissu urbain et des constructions. Les premières transformations architecturales d'importance dans la zone intramuros de la médina datent de la période coloniale. Les français dès leur installation à Tlemcen en 1842 ont procédé à la démolition d'un certain nombre de maisons traditionnelles dites à patio adaptées à la culture locale afin de percer de nouvelles rues et y construire, de nouveaux bâtiments, des équipements, des maisons coloniales et des immeubles de rapport.

Aujourd'hui, un grand nombre de ces immeubles de rapport qui appartient désormais au paysage urbain de Tlemcen et à sa mémoire a été transformé, abandonné et même démoli. L'objet de cette contribution est de révéler ce patrimoine et sa richesse à travers les immeubles de rapport de Tlemcen les plus représentatifs de cet héritage en péril.

Mots clés : Tlemcen ; la médina ; période coloniale ; immeuble de rapport ; logements ; configuration.

Abstract:

The medina of Tlemcen with its traditional historic center still retains traces of the city's glorious past, it is the witness of the successive sequence of different civilizations each one leaving an imprint without compromising the homogeneity of the urban fabric and constructions. The first important architectural transformation in the intramural area of the medina dates from the colonial period; the French as soon as they settled in Tlemcen in 1842 they proceeded with the demolition of a number of traditional houses which were adapted to local culture, in order to build new streets with new buildings and equipments as well as

colonial houses and apartments. Today, a large number of these apartments' buildings which now belong to the urban landscape of Tlemcen and to its memory have been transformed and abandoned and even demolished. The objective of this contribution is to reveal this heritage and its wealth through the most representative Tlemcen apartment buildings, this endangered heritage**.**

Keywords: Tlemcen ; the medina ; the colonial period ; apartment building ; housing ; configuration.

SAIDI Yasmine Nour El Houda, saidi.elhouda@etu.univ-blida.dz

1. Introduction : l'immeuble de rapport à Tlemcen, objet du patrimoine :

Tlemcen, ville moyenne de 140 158 habitants (2008), est située au Nord-Ouest de l'Algérie. Capitale des Zianides [1235–1557], l'une des plus anciennes villes du pays, elle est connue par son histoire, son artisanat et son conservatisme. Les rites et les savoir-faire artisanaux associés à la tradition du costume nuptial de Tlemcen sont inscrits sur la liste représentative du patrimoine culturel immatériel de l'humanité en 2012 (UNESCO), ce qui fait d'elle la gardienne des traditions et rites ancestraux aux yeux de la société algérienne. Son patrimoine architectural et urbain s'est constitué au fil des siècles et des époques depuis les Romains. Aujourd'hui elle abrite près de 70% du patrimoine arabo-musulman du pays (Sari, 2011, p11). A l'avènement de la colonisation française, Tlemcen se confond avec la Médina cantonnée à l'intérieur de la muraille. Les extensions de la médina de Tlemcen se sont effectuées sur les quatre côtés de l'ancien tissu depuis l'arrivée des Français mais l'extension s'est opérée surtout vers l'ouest. Elle constitue le noyau de la ville de Tlemcen (Tahar, 2015, p15). « *La médina de Tlemcen occupe l'étage qui surplomb les sites de sidi Othmane, Sidi Said, Sidi Haloui. Les altitudes varient de 817 mètres à Bab el Hadid à 769 mètres à Bab Zir soit un dénivelé de 48 mètres sur une distance de 1 Km 300 m, une pente de 3,6 %. Ainsi, le site de la Médina se présente sous forme d'un plan incliné de direction sud nord* » (A.N.A.T, 1999, p4). Cette Médina témoigne des différentes civilisations qui se sont succédées, romaine, islamique, ottomane et française.

La structure urbaine actuelle de la médina de Tlemcen, est le résultat de l'intervention de plusieurs dynasties, régimes et cultures, depuis les Almoravides à nos jours. Elle s'est développée suivant des modèles urbains et architecturaux endogènes, avec une typologie d'habitat traditionnel intravertie matérialisée par des maisons à patio.

C'est en 1847 que les français s'installent à Tlemcen et font subir à la Médina de profondes mutations en rupture avec la nature du tissu existant, « *dès les premières années de la conquête coloniale, 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 principales villes du pays. L'appropriation de*

l'espace se fera dans des conditions dramatiques, par la destruction et la mutilation des structures préexistantes, afin de permettre l'établissement et la sécurisation des troupes militaires et des colons. » (Picard, 1994, p122). Le paysage de la Médina est transformé par la destruction des maisons pour le percement de nouvelles voies et rues, par la création des places d'armes, pour l'installation des armés et des premiers colons, et par le changement de fonction de certains bâtiments où certaines maisons mauresques ont été transformées en établissements militaires. Ceci a donné naissance à une nouvelle forme urbaine hybride propre aux médinas algériennes qualifiées d'arabo-coloniale fruit d'un chevauchement complexe entre le tissu arabo-musulman et le tissu colonial particulièrement dans la zone intramuros (la zone située à l'intérieur des remparts de la médina de Tlemcen). (Tahar, 2015, p92).

A une organisation serrée des ilots, des maisons à patios et un maillage irrégulier, trait de caractère de la majorité des médinas du Maghreb, est opposée par le truchement de percements et de démolitions, une organisation des rues en damier avec des maisons individuelles coloniales, des immeubles de rapport, et plus tard l'habitat social.

Aujourd'hui, un grand nombre de ces immeubles de rapport qui appartient désormais au paysage urbain de Tlemcen et à sa mémoire a été transformé, abandonné et même démoli. Il reste une production architecturale méconnue et très peu étudiée de point de son histoire et son architecture. Nous adoptons le postulat que ces immeubles font partie du patrimoine de Tlemcen et ne peuvent en être dissociés. Deux questions majeures se posent, pourquoi cette production architecturale reste méconnue, et très peu étudiée bien qu'elle présente l'une des plus importantes composantes de la médina ? Comment expliquer et interpréter cet abandon et ce désintéressement vis-à-vis de ces immeubles de rapport par la société civile et les collectivités locales ?

Le propos ici est de mener une réflexion sur ces immeubles et leur situation entre hier et aujourd'hui. L'approche adoptée est d'identifier et révéler en premier lieu ces immeubles, leurs histoires et leurs architectures par le biais d'investigations au niveau des archives et de reconnaissance sur site grâce à une étude exploratoire, pour confronter en second lieu, ces informations à la

réalité actuelle, par des observations et des entretiens avec les habitants de ces bâtiments et les représentants de la société civile. L'immeuble privé a suscité des interrogations et des analyses sur son architecture où l'accent est mis sur les constantes et les évolutions des dispositions spatiales afin de mieux cerner ses spécificités typologiques. (Moley, 1999 ; Hendel et Filali, 2019 ; Bonneval et François Robert 2013 : Muet, 1981)

2. Le patrimoine architectural colonial:

Les expressions employées pour qualifier l'architecture de la période coloniale en Algérie sont très diverses , architecture « *coloniale* », « *occidentale* » (Hendel et Filali, 2019, p140), d'autres préfèrent la qualifier d'une architecture « *éclectique* », « *métisse* » (Toulier, 2005, p2) ou plus simplement « *d'architecture européenne outre-mer* » (Goerg, 2005, p27-36) En Algérie le patrimoine du XIX et XX siècle ou le patrimoine colonial présente l'ensemble des bâtiments construits durant la période 1830-1962 sous la colonisation française. Le patrimoine architectural du XXe siècle en Algérie est une richesse architecturale et urbaine souvent méconnue et très peu étudiée bien qu'elle soit l'une des plus importantes composantes des villes algériennes. Elle contribue à la définition de l'image urbaine des villes et à la construction de la culture de la population. Aujourd'hui la préservation du patrimoine du XIXe et XXe siècle en Algérie présente un réel problème face à l'absence d'un cadre législatif adéquat, la loi 98-04 relative à la protection du patrimoine culturel n'inclut pas la période XIXe et XXe siècle dans le processus de patrimonialisation. L'article 41 de cette loi fait référence uniquement aux centres historiques traditionnels tels que les Casbah, Médinas, Ksour et agglomérations traditionnelles caractérisés par leur prédominance de zone d'habitat, et qui, 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. (Loi 98-04, article 41). Cette omission (volontaire ou involontaire) peut porter fortement préjudice aux lieux de mémoire des XIXe et XXe siècle. Aujourd'hui un certain nombre de questions sur la place à donner à l'héritage colonial est soulevé comme est posé le problème du rapport de la société algérienne à son histoire, ancienne et récente et à son patrimoine en déshérence. (Aiche et Al., 2016, p9).

En dépit de l'importance numérique du bâti colonial en Algérie, l'on ne dénombre que 22 monuments et sites historiques classés. Ce chiffre représente la faible prise en charge de ce patrimoine, malgré une production architecturale et urbaine riche et variée à travers l'ensemble du territoire (Aiche et al., 2016, p11). On notera aussi l'intérêt porté durant les années 1990, aux ouvrages industriels et hydrauliques, avec le classement de la centrale électrique diesel de Laghouat, le barrage de foume El Ghorza, à Sidi-Okba et la station hydraulique de Boghni, témoins de l'architecture du XXe Siècle. Quatre musées nationaux sous la tutelle de la direction du patrimoine culturel, ont aussi fait l'objet de classement.

Tlemcen à l'instar des villes algériennes, possède un riche patrimoine colonial. Uniquement deux bâtiments datant de l'époque coloniale ont été classés : le lycée franco-musulman connu sous l'appellation de la *Medersa de Tlemcen* construit en 1905 par l'architecte français Henri Petit (architecte français actif en Algérie, après son installation à Alger comme architecte, il devient architecte du Gouvernement général de l'Algérie, parmi ses principales réalisations en Algérie : la mairie d'El Biar, la Medersa de Tlemcen, le musée d'art moderne d'Alger). Le deuxième bâtiment classé est *Dar el Hadith* construit en 1937 par Abderrahmane Bouchama, (architecte algérien considéré comme le père de l'architecture moderne en Algérie).

3. Tlemcen une ville millénaire :

Evoquer l'histoire de Tlemcen, c'est évoquer l'histoire d'une ville millénaire qui a existé depuis l'antiquité. La ville a eu plusieurs appellations à travers l'histoire, Tagrart, Pomaria, Agadir, et enfin Tlemcen la capitale des zianides. Chaque nom témoigne d'une histoire, d'une population qui a habité et qui a vécu à Tlemcen, à commencer par l'homme primitif, les romains, les dynasties islamiques (les idrissides [765-1069], les almoravides [1069-1143], les almohades [1143-1235], les zianides [1235–1557], les mérinides [1299–1307], les ottomans [1557–1830]), les français et les européens [1830–1962] « *Ce qui l'a rendu une cité cosmopolite abritant à la fois les païens, chrétiens, juifs et musulmans* » (Hamma et al., 2016, p46). Chacune des royautés qui se sont succédée à Tlemcen a essayé de marquer son passage par de nouvelles appellations, nouvelles extensions urbaines et de nouvelles constructions. Elle présente une richesse historique, architecturale et urbaine importante, qui témoigne de son existence depuis l'ère néolithique de la préhistoire jusqu'à l'époque contemporaine

« *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 richesses et solides traditions si enviées comme l'exprime bien une histoire politique très mouvementée, bien perceptible à travers les restes de ses hautes murailles* » (Sari, 1994, p7) . La construction du centre-ville remonte au IVe siècle durant la période Romaine où la ville fut nommée Pomaria.

4. Formation de la ville pendant la période coloniale:

Dans le paysage urbain de l'Algérie, il est important de distinguer les villes qui existaient avant la colonisation (les « *médinas* », francisation de leur nom arabe madîna) comme Tlemcen, de celles que le pouvoir colonial créa de toutes pièces, comme Sidi Bel Abbès. (Grandguillaume, 2014, p428-431).

A Tlemcen à partir de 1842, date de l'occupation française définitive de Tlemcen, l'administration française a effectué de profondes transformations architecturales et urbaines. On reconnait deux types d'interventions qui différent selon leurs situations géographiques, la première intramuros soit à l'intérieur des remparts de la médina et la seconde extramuros (la zone située à l'extérieur des remparts de la médina de Tlemcen) qui se présente sous forme des nouvelles extensions à l'extérieur de la muraille de la médina (Figure 2).

La ville déborde de ses remparts et en l'espace d'un siècle, à partir de 1851 Sa superficie a doublé « *Dès 1844, les autorités civils et militaires commencent à discuter de l'agrandissement de la ville et du tracé de la nouvelle enceinte. Les travaux ne seront cependant entrepris qu'à partir de 1851. Cette extension de la ville par un nouveau quartier européen parait Inévitable* » (Malverti et Picard, 1988, p14). En 1867 la taille de la ville était 37.33 ha, selon les calculs des services du génie militaire, les européens résidents en Algérie avaient besoin de 13.33 ha et la population indigène, appelée aussi population autochtone avait besoin de 24 ha, soit un ratio de 20m² de surface pour un habitant indigène contre 14m² pour un habitant européen. Ainsi, la nouvelle ville devra comprendre 40 ha soit 18 ha pour les constructions particulières, 15 ha pour les établissements publics et militaires, et 7 ha pour les espaces publics (Malverti et Picard, 1988,

p14). Après plusieurs débats et correspondances, il a été décidé d'agrandir la superficie de la ville de Tlemcen à environ 70 hectares, selon une croissance de la population sur une période de 20 ans (Tahar,2015, p212). A partir de 1920, l'urbanisation prend une nouvelle dimension avec des constructions au-delà des remparts et la création des faubourgs Beau séjour et Bel air sur la route de Mansourah, et Sidi Chaker au pied du plateau de Lalla Setti, en continuation d'El Kalâ (Ghomari, 2009, p24) « *Mais cette extension territoriale a aussi laissé ses traces, et dans une large mesure effacée, brisée, anéantie d'autres réalités propres aux peuples qui vivaient dans ces contrées. A côté de la ville initiale, ou sur son emplacement même, d'autres villes sont nées : l'urbanisme colonial a largement tailladé la médina de Constantine, comme celle de Tlemcen. L'administration directe établie en Algérie a produit des éventrements urbains sur le mode haussmannien et qui quelquefois lui sont antérieurs* » (Pinson, 1992, p22).

Le premier quartier européen à Tlemcen a été construit en 1860, appelé Tafrata. Le quartier se compose d'un ensemble d'habitations, d'un édifice militaire, d'une église, et d'un tribunal (Abadie, 1994, p9). L'administration française a détruit la Qissaria (Centre commercial Espagnol appelé aussi souk de César : situé au nord-est du Mechouar. Ce centre était le résultat d'un traité de commerce signé en 1286 par le royaume espagnol d'Aragon et le royaume des Zianides). (A.N.A.T, 1999, p19) et a érigé à sa place le marché couvert en 1904. La production architecturale durant la période coloniale à Tlemcen peut être scindée en trois grandes phases, chacune d'elle correspond à un moment marquant la colonisation et matérialise une appropriation de l'espace urbain fondée sur, la rentabilité (ouverture des axes) et la stratégie militaire (abords de la médina).
La première phase est militaire et s'étale de 1842 à 1900, elle a été consacrée aux grandes interventions et opérations militaires et urbaines intramuros, parmi elles, il y a la transformation du palais Royal Zianide (Mechouar) en poste militaire, la construction de la caserne militaire Gourmala, la transformation d'une ancienne maison mauresque en une caserne militaire appelée la caserne Mustapha, et l'alignement et l'aménagement des places d'armes telles que la place des caravanes. La réalisation d'un tracé viaire en damier où certaines maisons traditionnelles ont été démolies pour la percée des rues, des voies, et des grands boulevards, tels que la rue de Sidi Bel Abbes, la rue de France, la rue de Paris,

l'ouverture de la nouvelle rue Eugène Etienne, de la rue Lamoricière (ex abattoir) et le Boulevard national. Cette période été aussi accompagnée par la construction des premiers immeubles de rapport de style néo-classique (Figure 1) et des maisons individuelles coloniales.
La seconde phase [1900-1939] est une phase de densification et de peuplement du centre-ville. C'est une intervention intramuros, elle est marquée par la construction des équipements les plus importants de la ville telle que la grande poste, la banque BNCI, les hôtels, et les premiers établissements scolaires.
A partir de 1920, l'administration française opte pour une nouvelle forme d'urbanisation extramuros, marquée par des extensions à l'extérieur des remparts de la médina et la création des quartiers d'habitat individuel : beau-séjour, Bel-Air, Bel-horizon. Les français ont voulu éradiquer l'habitat précaire de Boudghene et intégrer la population autochtone conformément aux directives du plan de Constantine. Le discours de Constantine a défini le 03 octobre 1959, les orientations majeures de l'évolution économique et sociales de l'Algérie et chiffré pour une période quinquennale qui s'étend de 1959 à 1963, après son élaboration il fut Appelé plan de développement économique et sociale en Algérie (rapport général plan de Constantine 1959 – 1963, p8) à travers l'élaboration d'un nouveau plan (plan Mauger) qui a été renouvelé en 1960 et 1961 (Hamma et al., 2016, p55). Ce dernier prévoyait la réalisation de nouvelles cités d'habitations collectives sociale HLM « *Le programme Habitations à loyer modéré (HLM) cible les personnes à faible revenu étant dans une situation de défavorisation matérielle et sociale majeure* » (Morin, 2007, p144 - 158) et HBM, ce type de logement social s'adresse à « *des personnes n'étant propriétaires d'aucune maison, notamment des ouvriers ou employés vivant de leur travail ou de leur salaire* » (la loi Siegfried de 1894) qui sont celles de R'hiba, Sidi Chaker, Sidi Saïd, Metchekana, Sidi Lahcen et les cerisiers. 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 actuellement zone mitoyenne au musée d'art et d'histoire de Tlemcen (ex mairie).
Toute cette richesse architecturale et urbaine et notamment en matière de logement est restée méconnue face à l'absence d'une législation ou d'un instrument d'urbanisme idoine. Les limites du POS de la médina (Plan

d'occupation des sols) et du secteur sauvegardé n'incluent pas l'ensemble du tissu et des bâtiments datant de l'époque coloniale, bien au contraire, elles le contournent, ce qui dénote le manque d'intérêt porté à cette période.

5. Les immeubles de rapport à Tlemcen, une richesse typologique :

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

L'immeuble de rapport, le petit collectif, l'immeuble à loyer, ou l'immeuble privé, sont des appellations qui désignent un nouveau mode d'habitat apparu en France au XVIIIe siècle « *Ce type d'habitat collectif devient la forme urbaine dominante en France au XIXe siècle et dans la première moitié du XXe siècle.* » (Bonneval et Robert 2013, p11). 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 (Bonneval et Robert, 2013, p12). Ils ont été construits à Tlemcen à l'instar de la plupart des villes algériennes vers la fin du XIXe siècle et le début du XXe siècle (Figure 1).

Une importance particulière était donnée aux commerces par des galeries commerçantes qui occupaient un à deux niveaux, ceci formait le socle de l'immeuble dont la surface d'emprise à la parcelle pouvait être totale. Les étages supérieurs sont réservés aux logements et aux bureaux ce qui signifie une mixité fonctionnelle au sein de l'immeuble. Ce type d'immeuble qui privilégie la fonction commerciale est le type le plus dominant durant les années 1930, jusqu'à la seconde guerre mondiale où ce modèle devient rare surtout durant les trente glorieuses et avec l'apparition de l'approche fonctionnaliste issu de la charte d'Athènes en France et aussi en Algérie.

Selon Christian Moley, les immeubles de rapport présentent des « *conceptions dominantes et reconduites dans la mesure où elles s'inscrivent dans une logique d'optimisation, celle qui vise à corréler au mieux un niveau de qualité à un niveau de coût de loyer* » (Hendel et Filali. 2019, p149).

Les immeubles de rapports construit durant le XIXe siècle représentent les éléments majeurs de la constitution de la ville, reconnus pour leurs qualités d'architecture urbaine. Ils incarnent une organisation dans laquelle la propriété occupante est très minoritaire, la plupart des habitants sont des

locataires, ce qui explique l'usage de l'expression immeuble de rapport, c'est-à-dire qu'il rapporte à son propriétaire des loyers.

Figure 1 : Immeubles de rapport situés au boulevard Commandant Djaber Ex rue Eugène Etienne (SAIDI, MOUAZIZ, 2019)

L'espace intramuros de Médina de Tlemcen dispose de plus de 60 immeubles de rapports construits entre la fin du XIXe siècle et le début du XXe siècle dont la typologie diffère d'un immeuble de rapport à un autre. Dans le présent article nous nous intéresserons au Mélis, à l'immeuble de Mr Le Blanc et l'immeuble des frères Bonnets (Erreur ! Source du renvoi introuvable.) qui occupent des positions stratégiques au cœurs de la médina sur ses axes les plus importants, le boulevard Commandant Djaber ex Rue Eugène Etienne crée en 1845 selon le plan établi en 1856 et la rue de l'indépendance ex rue de France crée en 1845 selon le plan établi en 1856. Ils sont entourés des monuments les plus importants de la ville, la grande mosquée de Tlemcen, la mosquée de Sidi Bellahcène transformée en musée, la mairie transformée aussi en musée, la place Emir Abdelkader ex place de la mairie et la place d'Alger ex place des caravanes et le palais d'El Mechouar.

L'implantation de l'immeuble subit deux forces opposées : l'attraction de la rue et celle du fond de terrain, l'implantation dépend fortement de trois paramètres majeurs : le statut social de l'habitation et sa relation avec l'espace public, l'occupation foncière optimale dans les cadres réglementaires du moment, et les techniques et dispositifs d'hygiène. (Moley, 1999, p49). La configuration architecturale de l'immeuble de rapport et la conception du logement sont intimement liées aux conditions de l'époque telle que : le cadre juridique, les conditions économiques, la

situation géographique, la forme de la parcelle qui constitue « *l'élément essentiel de l'élargissement continu de la parcelle qui correspond à l'abandon de l'appartement unique sur rue, au profit d'immeubles plus denses avec deux, trois ou quatre appartements par palier* » (Hendel et Filali. 2019, p150).

Les immeubles de rapport à Tlemcen ont un même principe d'orientations des espaces par rapport à la rue et par rapport à la cour, ils placent les pièces nobles sur rue, et rejettent les pièces secondaires sur l'arrière de la parcelle.

L'architecture de l'immeuble de rapport de point de vue de son implantation sur la parcelle procède par type. Notre corpus d'étude dans le présent article présente trois configurations : l'immeuble de rapport en C, Immeuble de rapport dense troué de cours et courettes, Le petit immeuble de rapport.

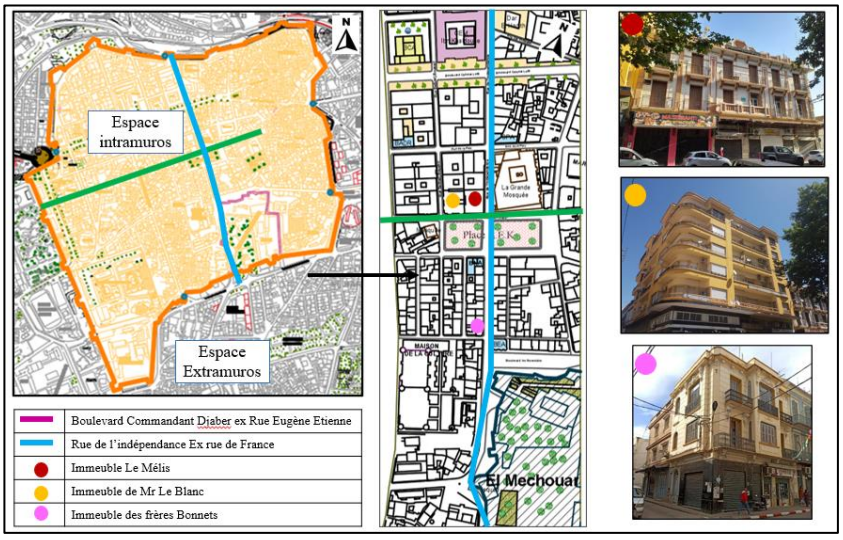


Figure 2: situation de l'immeuble Le Mélis, l'immeuble de Mr Le Blanc et l'immeuble des frères Bonnets (SAIDI, MOUAZIZ, 2021)

5.1. Immeuble de rapport en C :

Représenté par le Mélis, Immeuble construit en 1928, suite à la démolition d'un espace commercial. C'est un immeuble privé dont le propriétaire est Mr Mélis. Les premiers habitants étaient locataires. Il occupe une position stratégique au cœur de la médina, Situé à l'intersection de deux boulevards importants, le boulevard Comandant Djaber et la rue Bel Hadj Boussif. Le Mélis est un immeuble d'angle mixte avec les logements aux étages et les

commerces au rez-de-chaussée (Figure 3). On distingue deux types d'appartement, des F3 et des F4. Le bâtiment est connu par sa hauteur remarquable, il est le seul bâtiment intramuros ayant une hauteur de R+5. L'immeuble présente une configuration en C dans le sens où le bâti s'aligne sur la rue et libère une cour au centre (Figure 3). Sur la parcelle 24m par 26m, le plan de l'immeuble est de ce fait disjoint avec deux corps distincts reliés par une cour centrale à l'image du patio des maisons mauresques, « *A la fin du XIXe siècle, de nombreux immeubles sont organisés autour de cours entourées de galeries donnant accès aux logements. Ce modèle se rencontre fort peu à la même époque dans les villes de la métropole. Les ingénieurs l'utiliseront couramment pour réaliser des hôpitaux ou des casernes* ». (Picard, 1994, p125)

Chaque corps comporte une cage d'escalier indépendante qui permet d'accéder aux logements, la terrasse au dernier niveau est commune entre les deux parties de l'immeuble (Figure 4).

Le standing de l'appartement dépend de l'importance des rues bordant la parcelle, ainsi les F4 donnent sur les deux rues et les F3 sur la cour.

Avec une organisation et une distribution des appartements toujours identiques où les espaces sont tous organisés autour d'un espace central qui est le hall (Figure 4). La distribution de l'appartement en fond de la parcelle est moins importante et moins recherchée.

La distribution des appartements est bipartite, elle est divisée en deux parties nettes, opposées et hiérarchisées, les pièces nobles et les pièces de service (Figure 4). Les premières donnent sur la rue, et les secondes sur la cour.

Aujourd'hui, huit appartements ont été transformés en bureaux de médecin, d'avocats, d'huissiers et une coopérative. D'autres logements qui sont au nombre de deux sont abandonnés bien qu'ils soient en bon état.

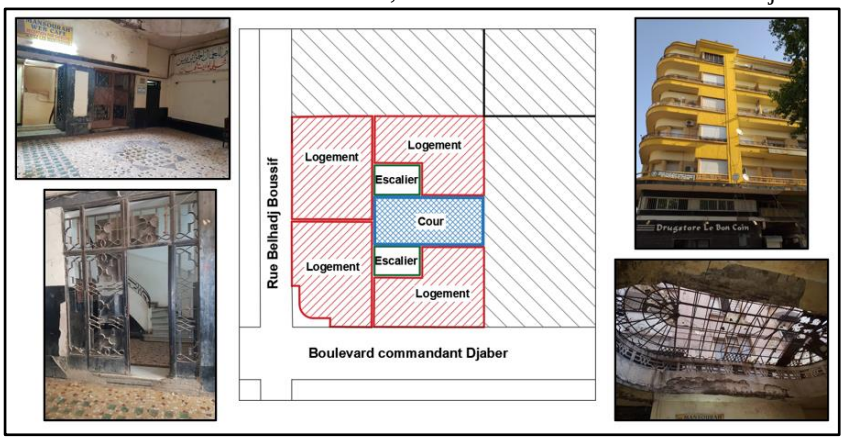


Figure 3 : schéma de configuration en C de l'immeuble Le Mélis (SAIDI, MOUAZIZ, 2021)

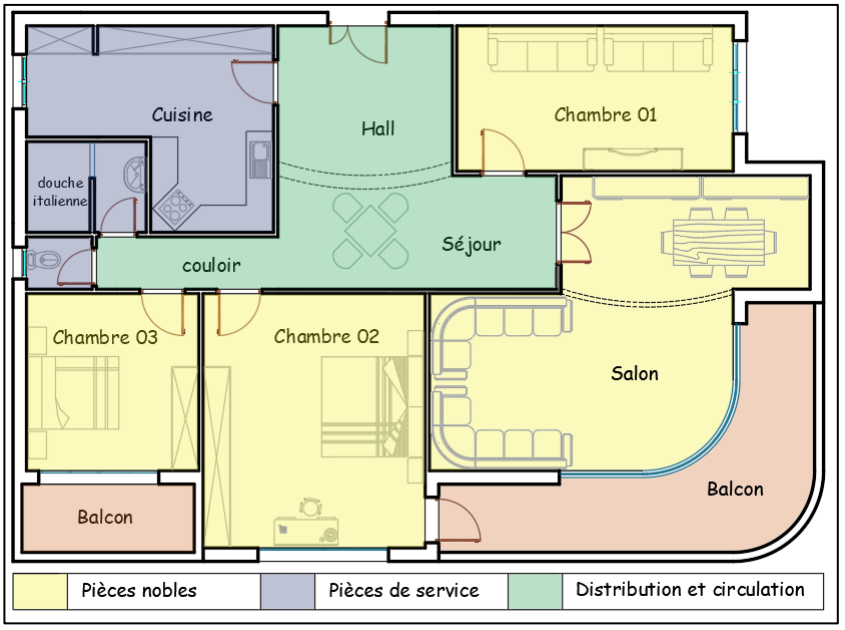


Figure 4: Plan du logement de type F3 donnant sur rue (SAIDI, MOUAZIZ, 2021)

5.2. Immeuble de rapport dense troué de cours et courettes :

Cette configuration est représentée par l'immeuble de rapport de Mr Le Blanc L'immeuble été construit en 1930, suite à la démolition d'un espace commercial. C'est un immeuble privé dont le propriétaire est Mr Le Blanc.

Il présente la forme d'un gruyère, une masse trouée de cours et de courettes. Qui abrite au rez-de-chaussée des commerces et les logements aux deux étages supérieurs (Figure 5).

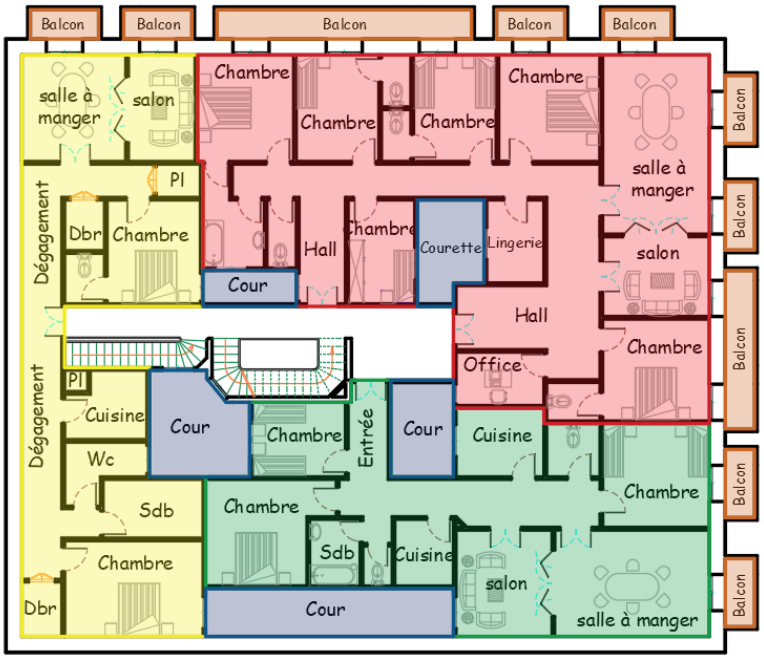
La parcelle présente une forme régulière, traversante de (27 m / 22.65 m) avec deux façades sur deux rues différentes, la rue de l'indépendance, et le boulevard commandant Djaber (Figure 5). L'immeuble accueille trois à quatre appartements par palier selon l'étage. Au 1er étage, il y a 3 appartements, un F4, un F5 et un F8, au 2ème étage, 4 appartements un F3, deux F4 et un F5. Le plan présente une occupation totale de la parcelle avec des cours et des courettes éclairant les pièces centrales de moindre importance (cuisine, petite chambre, office, hall d'entrée, WC salle de bains…). L'accès aux différents appartements est assuré par un escalier central donnant sur la cour, ce qui permet de l'éclairer (Figure 6) et (Figure 7).

Tout comme Le Melis, les pièces nobles donnent sur le boulevard commandant Djaber et la rue de l'indépendance, et les pièces de services sont rejetées au centre du bâtiment et prennent air et lumière des cours et courettes

Les belles pièces profitent des baies des bow-windows sur rue « *cette organisation de l'appartement est d'un des principes les plus stables régissant la conception de l'immeuble de rapport* » (Hendel, Filali, 2019, p151). L'immeuble dispose d'une loge de concierge au rez-de-chaussée en face à l'entrée principale, car la réglementation de l'époque l'imposait notamment dans les immeubles de rapport locatifs.

L'appartement noble comporte 8 pièces, il est situé au 1er étage. C'est un appartement d'angle. Les pièces des appartements distribuées par un couloir d'un linéaire important. Il est l'élément novateur par excellence et l'axe de la composition. Ce modèle s'est imposé en France entre le XVIIe et le

XIXe siècle (*Boutaba et al, 2014, p279*)



(Figure **6**).

Les cours et courettes ne sont pas des espaces de pratiques sociales, elles sont des vides ayant pour fonction l'aération et l'éclairage des pièces prosaïques.

Dès les premières années de l'indépendance, l'immeuble est devenu propriété du parti FLN, les appartements ont été transformés en bureau.

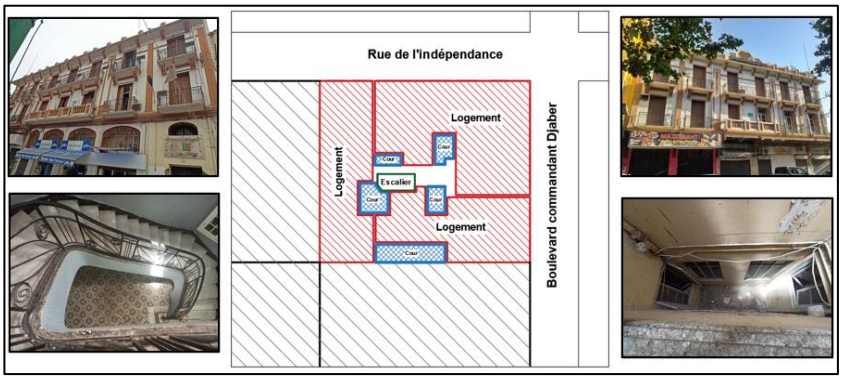


Figure 5: schéma de configuration de l'immeuble de Mr Le Blanc (SAIDI, MOUAZIZ, 2021)

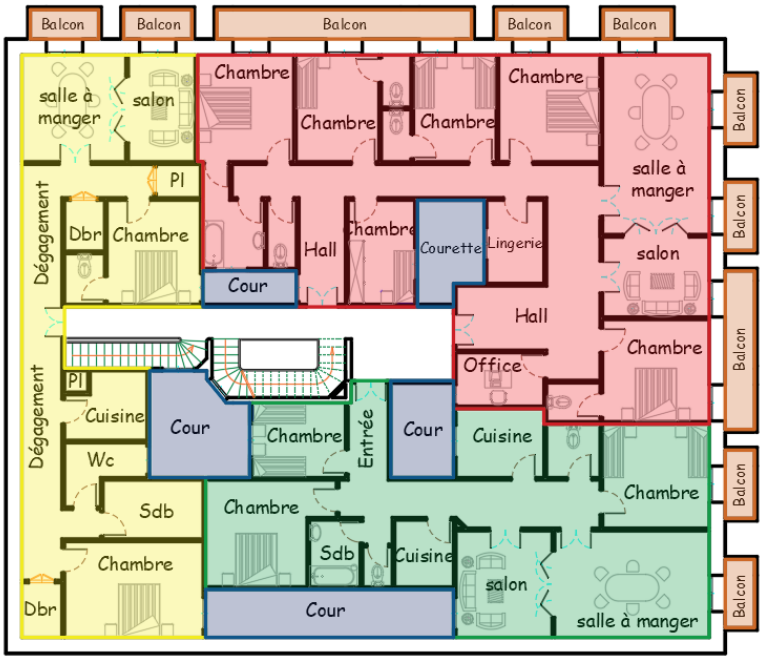


Figure 6 : Plan du premier étage de l'immeuble Mr Le Blanc, (SAIDI, MOUAZIZ, 2021) / source : Archive APC Tlemcen

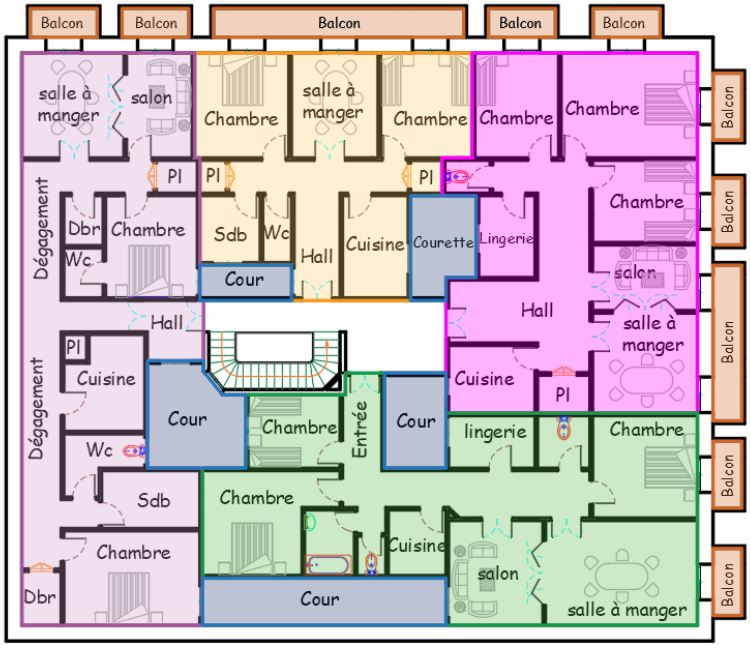


Figure 7: Plan du deuxième étage de l'immeuble Mr Le Blanc,

(SAIDI, MOUAZIZ, 2021) / source : Archive APC Tlemcen

5.3. Le petit immeuble de rapport :

Il est petit par son programme, le nombre de ses étages et de ses appartements, et la surface de son terrain à l'image de l'immeuble des frères Bonnets situé à l'angle de la rue de l'indépendance ex rue de France et la rue Charles Quint, construit en 1904. Sur une parcelle régulière de 9.5 m par 8.0 m avec deux façades sur deux rues différentes (Figure 8). Le plan accueille un appartement F3 par palier. L'escalier est placé au fond de la parcelle coté mitoyen pour dégager une grande surface au RDC pour le commerce et pour les appartements aux étages. L'accès à l'immeuble est également placé latéralement pour libérer un maximum d'espace (Figure 8). Le plan de l'immeuble se présente sous forme d'un bloc compact, les pièces nobles sont alignées sur rue, et les pièces de service rejetées à l'arrière du bâtiment (Figure 9). Le plan de l'immeuble se rapproche de celui des logements sociaux vu la petite surface des appartements, et les chambres commandées par le salon. Il n'y a pas de salle de bains et le w.c n'est pas aéré naturellement (Figure 9). Toutefois l'immeuble affiche des signes extérieurs tel le bow-window, les balcons, la décoration de la façade qui le distinguent du logement social et le rapprochent de l'immeuble de rapport en apparence (Figure 8).

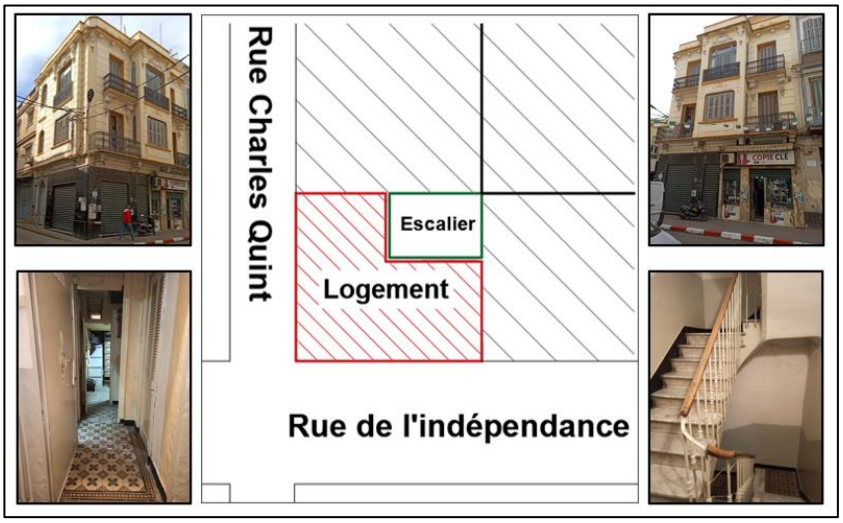


Figure 8: schéma de configuration de l'immeuble des frères Bonnets (SAIDI, MOUAZIZ, 2021)

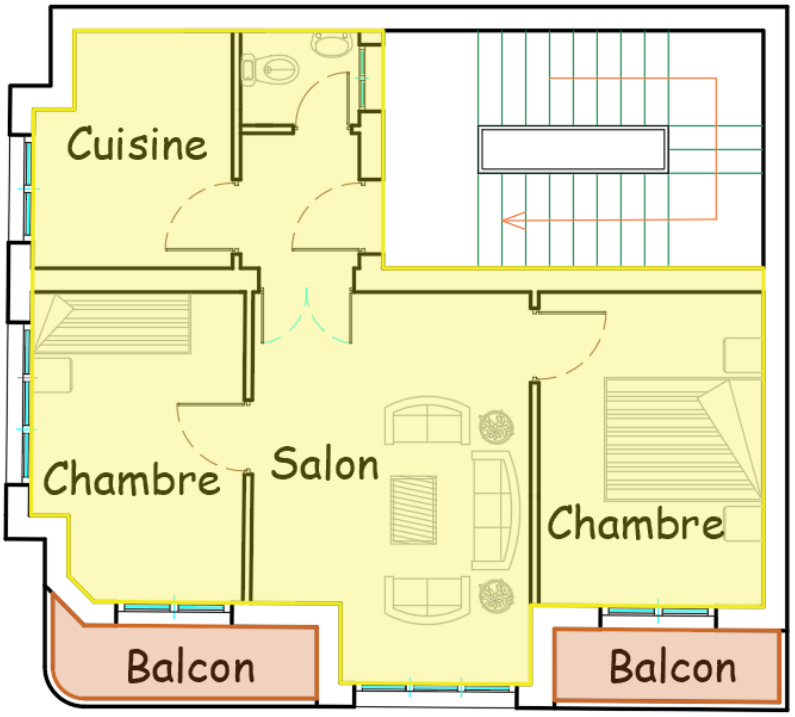


Figure 9: immeuble de rapport à Tlemcen, 03 Rue de l'indépendance

6. Conclusion :

Les trois exemples présentés font de l'immeuble de rapport un bâtiment de logements qui recèle d'énormes qualités et de potentialités. La lecture des plans, des façades et des coupes, nous renseigne sur la richesse des configurations spatiales adoptées pour les logements au sein d'un même étage faisant varier la topologie/typologie (immeuble Mr Le Blanc). Les grands logements côtoient les plus petits induisant une possible et éventuelle mixité sociale, la mixité fonctionnelle ou programmatique étant atteinte par un RDC et un entresol consacré aux commerces et aux bureaux ou autres. Toutefois, des règles sont systématisées comme : Organiser le logement en façade noble sur rue (séjour/chambre) et façade prosaïque (cuisine/chambre plus petite/ salle d'eaux et WC). Une occupation optimale de la parcelle avec une aération du bâtiment par un ensemble de cours et de courettes largement inspiré du règlement français en vigueur dans le temps. Une hiérarchisation et une différenciation des façades : façade sur rue/façade sur cour qui disparait complétement dans les immeubles de logements construits indépendamment de la parcelle et de l'ilot. S'il ne reprend pas entièrement ses codes (comme l'escalier de service, l'escalier principal et l'étage des domestiques), l'immeuble de rapport à Tlemcen emprunte beaucoup des caractéristiques de l'immeuble de rapport en France. In fine, en plus du fait qu'il représente une part non négligeable du cadre bâti et du paysage urbain et architectural de Tlemcen dont il ne saurait s'en dissocier, donc un patrimoine à révéler, protéger et valoriser, l'immeuble de rapport renferme des dispositions spatiales qu'ils seraient intéressants de réemployer dans l'écriture du logement collectif à venir. Il est à déplorer que cette production urbaine et architecturale qui fait partie intégrante de Tlemcen soit peu connue et attire peu d'intérêt et d'attention.

7. bibliographie :

- ABADIE Louis, 1994, Tlemcen au passé retrouvé, Jaques Gandini, France.
- AICHE Boussaad ; CHERBI Farida ; OUBOUZAR Leila, 2006, Patrimoine architectural et urbain des XIX éme et XX éme siècles en Algérie. « Projet Euromed Héritage II. Patrimoines partagés ».
- ANAT, Plan d'occupation des sols POS de la médina de Tlemcen 2001.

- ANAT, Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme PDAU du groupement Tlemcen, Mansourah, Chetouane et Beni Mester 2007.
- Archive de l'APC de Tlemcen.
- BONNEVAL Loic ; ROBERT Français, 2013, l'immeuble de rapport – l'immobilier entre gestion et spéculation, Lyon 1860 – 1990, PU Rennes, Rennes.
- BOUTABBA Hynda; FARHI Abdellah; MILI Mohamed, 2014, Le patrimoine architectural colonial dans la région du Hodna, un héritage en voie de disparition. Cas de la ville de M'sila en Algérie, L'Année du Maghreb, n° 10, p. 269 – 295.
- DAUMARD Adeline, 1965, Maisons de Paris et propriétaires parisiens au XIXe siècle 1809-1880, Cujas, Paris.
- GHOMARI Fouad, 2009 , La médina de Tlemcen : l'héritage de l'histoire , Web journal on cultural patrimony, n°1, p.11- 28.
- GOERG Odile, 7,8 et 9 septembre 2005, La ville européenne outre-mer : sens, devenir et mutation, Architecture coloniale et patrimoine : expériences européennes, Paris.
- Gouvernement algérien, Loi n°98-04 du 15 juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel, Alger, Algérie.
- GRANDGUILLAUME Gilbert, 2014, Les médinas, lieux d'inscription de la culture musulmane : l'exemple de Nédroma, Histoire de l'Algérie à la période coloniale, p 428 – 43, La Découverte, France.
- HAMMA Walid ; DJEDID Abdelkader ; OUISSI Mohamed Nabil, 2016, Délimitation du patrimoine urbain de la ville historique de Tlemcen en Algérie, Cinq continents, Volume 6 / Numéro 13, p42-59.
- HENDEL Malek ; FILALI Naima, 2019, l'habitat collectif privé, Oran 1845-1945, histoire urbaine, n°54, page 139-171.
- LE MUET Pierre, 1981, manière de bien bastir pour toutes sortes de personnes, 1623, fac-similé Pandora, Paris.
- MALVERTI Xavier ; PICARD Aleth, 1988, Les villes coloniales fondées entre 1830 et 1880 en Algérie. [Rapport de recherche] 489/88, Ministère de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports / Bureau de la recherche architecturale (BRA) ; Ministère de la recherche et de l'enseignement supérieur ; Ecole nationale supérieure d'architecture de Grenoble / Association grenobloise pour la Recherche architecturale (AGRA).

- MOLEY Christian, 1999, Regard sur l'immeuble privé, architecture d'un habitat (1880-1970), Le Moniteur, Paris.
- MORIN Paul, 2007, les pratiques d'action communautaire en milieu HLM – un patrimoine d'expériences et de compétences, nouvelles pratiques sociales, volume 19, numéro 02, p. 144-158.
- PICARD Aleth, 1994, Architecture et urbanisme en Algérie. D'une rive à l'autre (1830-1962), Revue du monde musulman et de la Méditerranée, n°73-74, p121-136.
- PINSON Daniel, 1992 , Des Banlieues et des villes dérive et eurocompétition, ouvrières, Paris.
- Plan de Constantine 1959 -1963, rapport général, 1960.
- SARI Djilali, 1994, Guide touristique de Tlemcen, Office de tourisme, Tlemcen.
- SARI Djilali, 2011, Tlemcen face à l'occupation coloniale, Casbah, Alger.
- TAHAR Abdelkader, 2015, la médina de Tlemcen : mutation, sauvegarde et durabilité, université de Tlemcen / université de Nice, Nice.
- TOULIER Bernard, 7,8 et 9 septembre 2005, architecture et patrimoine coloniaux, architecture coloniale et patrimoine : expériences européennes, institut national du patrimoine, Paris.
- UNESCO :https://ich.unesco.org/fr/RL/les-rites-et-les-savoir-faire-artisanaux-associs-la-tradition-du-costume-nuptial-de-tlemcen-00668