

République Algérienne Démocratique et Populaire
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche
Scientifique
Université d'Oran 2 Mohammed Ben Ahmed
Faculté des Sciences de la Terre et de l'univers
Département de Géographie et d'Aménagement du Territoire



Mémoire de Fin d'Etudes
Présenté pour l'obtention du diplôme de Master.
Option : Villes, Dynamique Spatiale et Gestion.

La gestion du vieux bâti à l'aide d'un SIG
Cas de la zone ouest du centre-ville d'Oran.

Présenté par :

DJEBBARI Nesrine

&

KEDJAR Farah

Soutenu en Septembre 2022, devant le jury composé de :

M. TRACHE Sidi Mohammed	Pr.	Président
M. OTMANE Tayeb	Pr.	Rapporteur
Mlle. MEZIANI Aicha	MAA.	Examinatrice

Oran : 2021/2022.

La gestion du vieux bâti à l'aide d'un SIG
Cas de la zone Ouest du centre-ville d'Oran.

Remerciements

Nous tenons à remercier toutes les personnes qui ont contribué à la réalisation et le succès de ce mémoire ;

Nous remercions dans un premier temps M. Tayeb Otmane qui a encadré ce travail, pour sa disponibilité et ses conseils qui ont alimenté notre réflexion autour de ce thème.

Nous exprimons notre gratitude à M. Trache S.M pour son aide et disponibilité ainsi que tous les chercheurs, spécialistes, et enseignants qui ont pris le temps de discuter de notre sujet ; chacun de ces échanges nous a aidé à faire avancer notre travail.

Résumé

Oran, métropole de l'Ouest, méditerranéenne, est toujours été à l'aube de sa genèse unique en son genre pour son histoire et son évolution jusqu'à ce jour. Son centre-ville est un laboratoire architectural à ciel ouvert qui malheureusement fait face à une détérioration constatable au premier coup d'œil.

Ses immeubles que l'on qualifie de « vieux bâti » par rapport à leurs âges mais uniquement ; sont l'essence de l'identité d'Oran et nécessite une gestion très particulière ;

Gestion que l'on va guider à travers un travail théorique, technique et de synthèse, ce travail vise à élaborer et créer un outil, un SIG, pour comporter les informations à connaître pour définir un vieux bâti, également faciliter la gestion de ce vieux bâti par la transversalité des informations qu'il comporte.

Abstract

Oran, a western metropolis, Mediterranean, has always been at the dawn of its genesis unique in its kind for its history and its evolution to this day. Its downtown is an open-air architectural laboratory which unfortunately faces a deterioration noticeable at first glance.

Its buildings that we call "old buildings" in relation to their ages but only; are the essence of the identity of Oran and requires a very particular management;

Management that we will guide through a theoretical, technical and synthesis work, this work aims at elaborating and creating a tool, a GIS, to include the information to be known to define an old building, also to facilitate the management of this old building by the transversality of the information it includes.¹

¹ Translated with www.DeepL.com/Translator (free version)

INTRODUCTION GENERALE

Introduction

Deuxième ville d'Algérie, capitale de l'Ouest et la plus européenne par le fait qu'elle soit francophone par excellence, Oran est restée aussi comme pour tout l'Oranie la plus hispanophone jusqu'à la veille de l'indépendance.

Oran a hérité d'une succession historique majeure de plusieurs civilisations, religions et populations, laissant chacune ses empreintes, de nombreux édifices, quartiers voire ville(s) faisant d'elle ce qu'elle est aujourd'hui.

On parle ici d'occupations : espagnole de 1509 à 1708 et de 1732 à 1792 qui d'ailleurs fut la plus longue avant celle des Français puis turque de 1708 à 1732 et de 1792 à 1830, suivie par l'occupation française dès le 4 janvier 1831, après leur débarquement à Mers El Kebir le 13 Août 1830 (LEON, 1858).

A leur installation, les Français découvrent une ville peu étalée, confinée dans la partie basse. Dans cette partie, des édifices publics (préfecture, mairie et Hôtel des Finances) s'installent à proximité de la place Kleber (Hasni Boudali) non loin de la porte de Canastel. Ainsi jusqu'en 1860, les Français ont investi les édifices existants et ont construit d'autres nouveaux.

C'est l'étroitesse du site et le besoin d'extension spatiale de la ville qui ont imposé l'urbanisation du plateau d'Oran.

Ce besoin d'extension est toujours d'actualité, il se traduit par une urbanisation de la ville actuellement en périphérie vers l'ouest, le sud et surtout l'est, caractérisée principalement par l'implantation de nombreux programmes de logement plus particulièrement collectifs.

Ce choix politique d'extension urbaine périphérique a mené vers la perte et l'oubli de l'identité historique du vieux bâti d'Oran comme ailleurs en Algérie et plus particulièrement dans les centres-villes, un oubli reflété clairement par les vieilles bâtisses.

Le phénomène de dégradation des centres anciens s'est accentué bien après l'indépendance avec cette nouvelle tendance dans la planification et de l'aménagement urbain qui n'a pas pris en considération la situation de la ville héritée ; elle lui a plutôt attribué un statut qui la condamne à être négligée et mis en second plan.

La prise en charge du vieux bâti par des opérations de restauration et de réhabilitation entre autres, n'était pas jugée prioritaire encore moins face à la crise du logement. Toutefois, l'état avancé de dégradation de ce vieux bâti et le danger qu'il représente pour ses habitants a amené aujourd'hui les pouvoirs publics à s'y intéresser.

De part de leur importance architecturale symbolique, leur situation géographique privilégiée et l'ampleur de leur dégradation, ces vieux centres sont réinvestis économiquement et socialement. Il ne s'agit plus de démolir, mais plutôt de conserver et de revaloriser ce qui existe. Ce réinvestissement a sans aucun doute un impact sur la dynamique, sur la fonctionnalité et la gestion du centre-ville d'Oran et sur la ville dans son ensemble.

Oran et à l'instar d'autres villes algériennes a bénéficié de certaines actions de prise en charge du vieux bâti comportant des interventions urbaines. Celles-ci ne sont pas réalisées au hasard, mais suite à une décision politique et à l'implication plus particulièrement des acteurs locaux.

Problématique

Oran compte des quartiers historiques situés au centre-ville ou dans la zone péricentrale et rappellent les périodes marquantes de son histoire et de sa construction. Cependant bon nombre de ces quartiers montrent des signes de déclin : diminution et appauvrissement de la population et détérioration du cadre bâti. Ce déclin n'est pas un phénomène naturel, mais l'effet du jeu de certains acteurs qui investissent plutôt en périphérie qu'au centre-ville.

Ces quartiers historiques méritent donc une attention particulière et une prise en charge vu les spécificités culturelle, architecturale, urbaine et foncière que possèdent les édifices qui les composent, quelle place occupent-ils en réalité ? Et comment peut-on définir cette attention et comment l'accorder ?

On qualifie les édifices qui composent les quartiers historiques par « le vieux bâti² », cette qualification est une forme de « reconnaissance » de la part de l'État, mais elle n'a pas été suffisante pour agir.

Ainsi, le « vieux bâti » ne se résume pas à son état de vieillissement ou de dégradation, d'autant plus que l'ancienneté d'un bâtiment ne lui attribue pas une qualité patrimoniale, certains critères spécifiques nous permettent justement de définir le vieux bâti et le « classer » si l'on puisse dire. Quels sont donc les critères utiles pour déterminer un vieux bâti ? Qu'est-ce qui différencie un « vieux bâti de valeur » à un autre de moindre valeur ? Comment peut-on utiliser ces critères et les appliquer à la zone ouest du centre-ville d'Oran ?

Le concept de gestion des vieux centres, surtout les plus riches patrimonielement, a évolué au fil du temps et surtout avec le développement des outils informatiques en géographie et en urbanisme, les Systèmes d'Information Géographique (SIG) qui jouent actuellement un rôle essentiel dans cette gestion au vu de leur capacité de mobilisation des bases importantes d'informations.

Cette gestion, si bien faite, assurera la prise en charge efficace et la revitalisation des quartiers anciens pour les rendre plus attractifs voire fonctionnels et d'y améliorer la qualité de vie de leurs habitants. Que peut apporter cet outil à la gestion du vieux bâti dans notre zone d'étude ? Quelles informations lui faut-il mobiliser, les rendre exploitables et les mettre au service des décideurs ?

Objectif d'étude

L'objectif principal de ce travail se résume au choix, à l'évaluation et à la mobilisation de l'information pertinente pour concevoir un système d'information géographique qui sert à la gestion du vieux bâti à Oran.

² A noter que cette qualification est spécifique à ce travail, il existe nombreuses qualifications qui diffèrent de celle que l'on ne prendra pas en considération.

Méthode d'approche

La méthode d'approche va se baser sur une succession d'étapes, d'abord pour avoir une idée générale sur les différents concepts du sujet (vieux bâti, outil SIG et gestion), une approche théorique est nécessaire. Par la suite, nous effectuerons un travail d'identification des informations dont nous aurons besoin pour le montage de notre SIG, ce travail beaucoup plus théorique, nous permettra d'identifier les sources de production de ces informations. Les informations produites par les travaux élaborés sur la zone d'étude, les données du relevé de terrain, l'enquête ménage sur une trentaine de ménages et les entretiens auprès des responsables des différents organismes dont la DUC, l'OPGI, les associations et entreprises concernées, etc.

D'autre part, il y aura tout ce qui est technique et relatif à toutes les étapes de réalisation de l'outil SIG : l'état de fait de la zone d'étude, l'organisation de la base de données, traitement des données et analyse pour mieux gérer.

Les informations à mobiliser vont se baser sur différentes thématiques y compris les Informations techniques et descriptives : l'âge de l'édifice depuis sa conception (la durée de

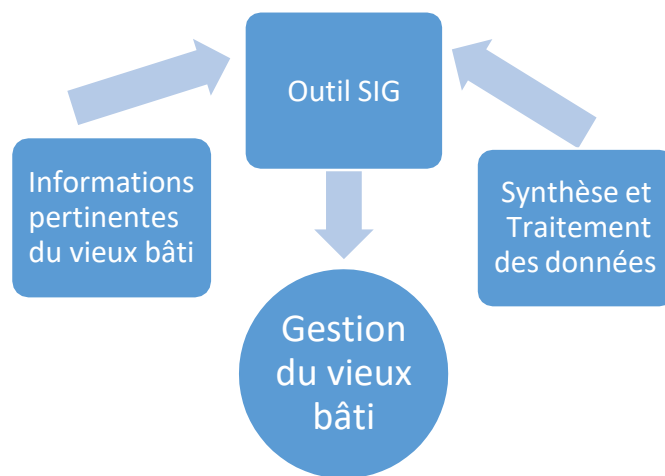


FIGURE N° 1 : SCHEMA EXPLICATIF DES THEMATIQUES DU TRAVAIL.

vie d'un bâtiment, la valeur et la qualité architecturales, l'état ou le degré de précarité, les interventions faites dessus, la localisation (géoréférencement et géolocalisation, la typologie de l'immeuble, la fonction (usage d'habitat ou d'équipement, la nature juridique, les caractéristiques du bâtiment (on peut comprendre l'usage ici selon l'avancement du travail) ; et enfin la composante humaine (ménages, population).

Les données mobilisées seront issues d'un levé de terrain et d'enquête touchant 28 ménages dans notre zone d'étude, afin de voir l'évolution et les changements qui y ont eu lieu. Nous utiliserons les données du dernier recensement de 2008 comme référence de comparaison dans le cas de présence d'informations comparables et d'évolution d'un point de vue statistiques ainsi que le plan cadastral d'un point de vu spatiale et cartographique.

Une autre enquête sera réalisée en ligne touchant 34 individus répartis sur l'ensemble du territoire national pour voir leur perception du patrimoine et de la considération du vieux bâti comme tel.

Contraintes et obstacles

L'enquête auprès des ménages n'a pas pu être réalisée comme désiré, il était vu d'enquêter un certain nombre de ménages sur différentes catégories d'immeubles, mais la majorité

n'étaient pas accessibles, certaines informations nous ont été délivrés par les habitants du quartier. D'autant plus que les données présentées par les résultats du recensement de 2008 ne sont pas totalement celles que nous voulions utiliser et comparer mis à part certains résultats.

Organisation du travail

Le présent travail est organisé en trois chapitres :

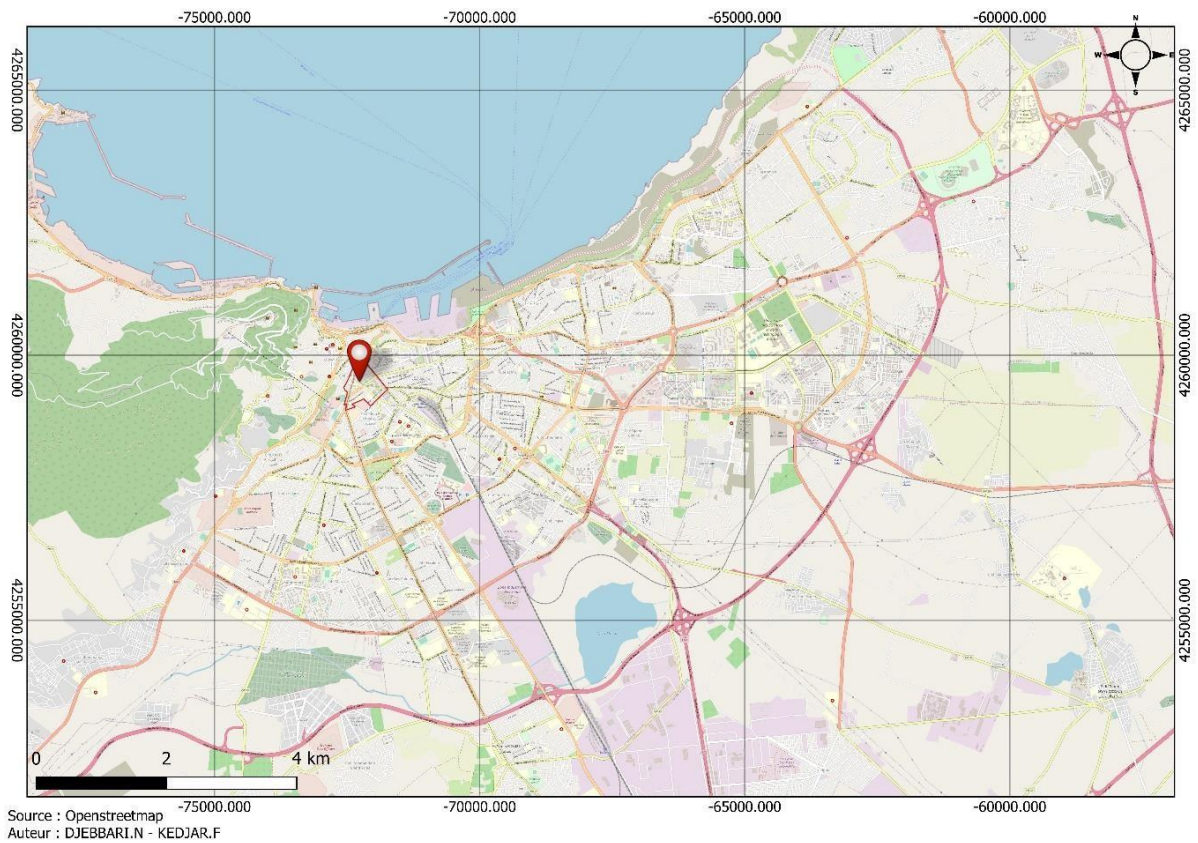
Le premier chapitre est réservé à l'histoire de la ville d'Oran pour caractériser notre zone d'étude et la replacer dans un cadre d'évolution dans le temps ainsi que l'approche théorique autour du vieux bâti et le contexte de son apparition ainsi que sa valeur.

Le deuxième chapitre traite l'aspect technique du sujet, c'est-à-dire la réalisation et la mise en place du SIG, l'outil d'aide à la gestion de notre zone d'étude en expliquant l'ensemble des étapes théoriques des SIG dans l'ensemble et pratiques à suivre pour la conception toujours dans le contexte du vieux bâti.

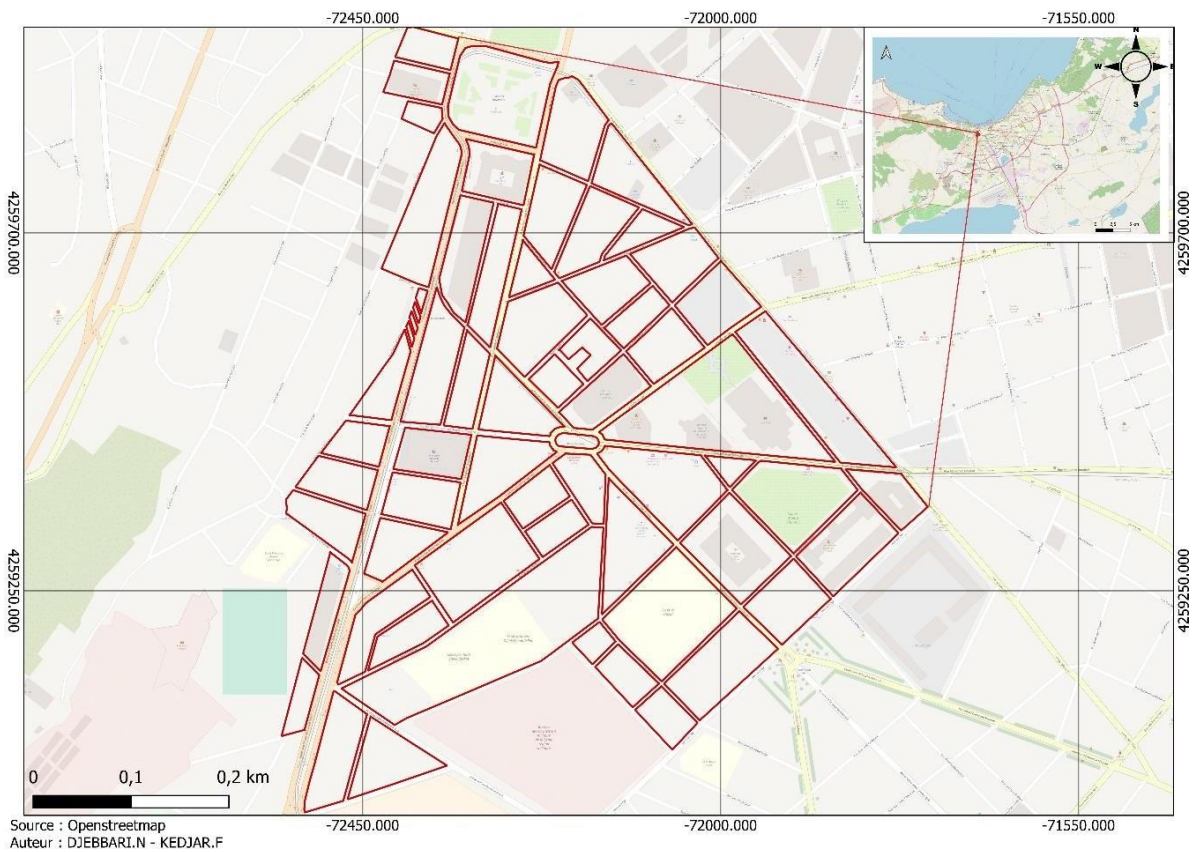
Le troisième chapitre va traiter théoriquement d'abord la gestion et les moyens de gestions et va analyser les résultats de l'application de notre outil sur la zone d'étude en ressortant les informations nécessaire autour du vieux bâti qui peuvent aider à la prise de décision de gestion.

Présentation de la zone d'étude

La zone d'étude se situe à l'ouest du centre-ville, elle couvre une superficie de 36.9 hectares et est délimitée au nord par la place d'arme au sud, l'école d'administration et le bureau de recrutement militaire (Rue Djebbour Maamar) à l'est, le boulevard Emir Abdelkader et à l'ouest par une partie restreinte du côté du Derb.



CARTE N° 1 : CARTE GLOBALE DE L'AGGLOMERATION ORANAISE AVEC NOTRE ZONE D'ETUDE LOCALISEE.



CARTE N° 2 : LIMITES DES ILOTS DE LA ZONE D'ETUDE.

Cette zone se caractérise par un parc immobilier d'une valeur architecturale et d'une densité urbaine remarquable en plus du fait qu'elle soit une zone de transition entre le tissu urbain européen et non européen de l'ancien centre-ville ou plutôt le « vieil Oran ». Cette zone recèle à ce jour l'empreinte des diverses civilisations qu'a connues la ville traduite par un ensemble varié d'entités urbaines et architecturales ainsi que de composantes humaines diverses :

- Derb El Houde, actuellement Ennasr ou plus communément *Derb* revient presque uniquement à parler du vieux bâti qui lamine la majorité des quartiers d'Oran.
- Saint Antoine, appelée actuellement Sidi Okba.
- Karguentah, baptisée actuellement El Karama.

CHAPITRE 1 : LE VIEUX BATI, HISTOIRE ET GENESE.

Introduction

Le problème des vieilles villes se posait avec plus d'acuité non pas au XIXe siècle mais dans les années 50 et 60 du siècle dernier. Les villes coloniales du XIX siècle avaient été les points de pénétration des civilisations modernes. Un dualisme social se fait constater entre la ville indigène et coloniale qui n'a été levé qu'avec la fin de la domination coloniale, lorsqu'une classe montante autochtone a commencé à s'établir dans les villes coloniales abandonnées. (BENKADA, 2019)

Celles-ci ont dès lors conservé un prestige, qui dans des sociétés aspirant de progrès a fini par marquer la mesure de tous les désirs. Les vieilles villes dans un contexte global se sont vues rabaissées, tout comme dans l'Europe du XIX siècle, au rang de quartiers insalubre, les couches aisées ont émigré vers la ville neuve « européenne ».

Ce phénomène de dualité sociale et d'évolution ou changement urbains a été constaté dans le cas des villes algériennes à caractère colonial. Par la suite, après l'indépendance un danger pèse sur ces vieilles villes qui se représente par la surcharge démographique (dans chaque maison, parfois dans chaque pièce, vivent souvent plusieurs familles) entraîne une utilisation excessive du bâti, les bâtiments historiques avec de tels usages tombent rapidement en ruine.

La ville d'Oran n'échappe pas à cette problématique de dégradation du centre-ville car la prise en charge de l'héritage bâti vétuste se fait actuellement par urgence basée sur des décisions de l'État non pas par priorité ou intérêt.

Cependant, ce n'est pas seulement un produit de la réglementation mais également une connaissance du contexte d'apparition et de dégradation, autrement dit pourquoi l'héritage est dans son état actuel et comment on somme nous arrivés à ce stade de perte, différentes informations peuvent rentrer dans cet aspect du sujet et peuvent aider à trouver des réponses à ces questions.

Ce premier chapitre permettra de répondre à la question de genèse et d'évolution du centre-ville, son évolution et les caractéristiques d'identification de vieux bâti et de sa « valeur » ainsi que la place de ce dernier dans le processus de patrimonialisation.

1- Oran, histoire et création

Ville portuaire méditerranéenne au grand parc immobilier datant du 19ème et 20ème siècle et qui se concentre au centre-ville.

Le tissu urbain du centre-ville d'Oran représente un cas d'étude pour son évolution, son authenticité historique et architecturale, sa dynamique urbaine, sociale et démographique entre autre, qui peuvent être généralisés pour toutes les grandes villes d'Algérie à caractère colonial, cette authenticité remarquable dans le centre-ville d'Oran se manifeste par différents aspect y compris urbain et social.

Notre intérêt se penche vers la requalification de l'héritage ancien qui représente une démarche scientifique assez complexe pour son implication pluridisciplinaire sur tissu de la ville impliquant une multitude de connaissances (sociales, démographiques, politiques, urbaines, géographiques, etc.)

Un bon nombre d'immeubles, bien qu'ils représentent une culture non algérienne, constituent des témoignages et une identité de l'histoire d'Oran nécessitant attention et opérations de requalification et de protection prises au sens large et non pas seulement dans un protectionnisme entravant l'évolution foncière de la ville.

Par contre une telle démarche nécessite une connaissance et une compréhension du contexte de genèse de ces entités urbaines qui sont le socle de notre sujet.

D'abord, les Espagnols trouvent une petite ville peu étendue, Oran occupant le plateau de « La Blanca », coincée entre le ravin de Ras El Aïn et le Mont du Murdjadjo. Elle compose à ce qui seront dénommés plus tard les « Bas Quartiers ». Ils introduisent le modèle de la cité médiévale fortifiée en créant l'enceinte espagnole, qui forme un triangle avec sa base au sud, s'ouvrant sur la porte de Tlemcen. À l'intérieur de cette fortification se trouvent les édifices publics, militaires et religieux qui entourent la vieille ville, qui était à l'origine entourée de murs (Casbah ou citadelle), appelés par les Espagnols Alcazaba, correspondant au site d'origine de la ville d'Oran. Suite à la deuxième occupation, les Espagnols retrouvent la ville en 1732 en partie en ébullition après avoir été reconquise par l'empire algéro-ottoman et gouvernée par le bey Mustapha Bouchlaghem de 1708 à 1732. Ce dernier a apporté quelques modifications à l'architecture espagnole en introduisant des arcades et notamment la conversion d'anciennes églises et monastères en mosquées et synagogues. (BENKADA, 2019)

Les quelques maisons habitables et bâtiments restants sont rapidement occupées par le gouvernement militaire pour l'installation des casernes, de bureaux ou de commerces, et de logements pour les officiers. Cependant, il est important de préciser que les Espagnols qui ont transformé la ville selon le plan radioconcentrique lui ont également donné une place centrale "La Plaza Mayor" ; dans laquelle convergent les rues, dont certaines sont construites sur des escaliers. En général, ces rues sont escarpées et étroites, suivant la rugosité du sol. C'est en raison de cette configuration défensive de la ville que le tissu urbain est disposé sur un modèle de plan en damier, doté d'un réseau de rues extrêmement étroit, dans lequel on peut voir l'extraordinaire disposition du centre historique de la ville conservée à ce jour. (BENKADA, 2019)

Ce type de réseau avait pour résultat l'organisation des unités d'habitation en îlots compacts, leur confinant manifestement une certaine agglutination qui ne manquait pas de donner ainsi au tissu urbain dans son ensemble un aspect fortement densifié ; ce qui faisait dire LESPE (2003) : « il est difficile de croire que cette ville ait été autre chose qu'un entassement de médiocres constructions serrées entre les rues non pavées, étroites et fortement déclives ».

2- Evolution urbaine de la ville et de la zone d'étude

Les Français prirent possession de la ville d'Oran le 4 janvier 1831, à leur installation, ils découvrent une ville peu étalée, confinée dans la partie basse³. Dans cette partie des édifices publics (préfecture, mairie et Hôtel des Finances) s'installent. Ainsi jusqu'en 1860, les Français

³ Principalement suite au séisme de 1790 qui a détruit l'essentiel de la vieille ville, cependant il reste encore des vestiges importants.

investissent les édifices existants et en construisent d'autres nouveaux. C'est l'étroitesse du site et le besoin d'extension spatiale de la ville qui a imposé la valorisation des terrains grâce à leur aménagement rendant urbanisable le plateau de Karguentah. Ces aménagements importants ont mobilisé le génie militaire par l'ouverture de voies et le comblement de ravins.

L'évolution de la zone d'étude dans la ville va comporter l'évolution du plateau de Karguentah et de son tissu urbain ainsi que les entités urbaines qui l'entourent ; d'abord il faut savoir que cette entité urbaine a vu le jour avec l'emplacement du marché de Karguentah et l'extension urbaine de la ville vers le plateau ; or lorsque les colons français s'installent à Oran, le district de Sidi El Houari est toujours de forte centralité avant de monter vers le plateau de Karguentah. Cette évolution spatiale de la ville s'est accompagnée dès le départ d'une reconstruction. La nouvelle ville est installée sur le plateau de Karguentah avec sa structure urbaine complète : place, boulevards et équipements dont l'hôpital (1886), la mairie (1886), le lycée (1887), le palais de justice (1889) et autres infrastructures, les immeubles à usage d'habitat ont été repris par la bourgeoisie européenne elle-même venue de la vieille ville cédée aux Espagnols et aux Italiens tandis que les faubourgs ont été créés et occupés par la population musulmane, sauf en 1848 le village de Djalis aujourd'hui Medina Jdida qui était sur les instructions du Général De Lamoricière fait objet de "véritable opération de cantonnement" (BENKADA, 2019).

2.1- Evolution du centre-ville

Dans le dictionnaire de la géographie, Roger BRUNET définit le centre-ville comme « la partie vive et que l'on montre de la cité », le centre-ville apparaît donc comme un espace représentatif de la ville.

La notion de « centre ancien » fait référence à l'âge de ce centre, souvent plus ancien que le reste de la ville, on parle ici des centres où le tissu urbain s'est façonné avant 1945 ; dans le cas oranais, cette

date est beaucoup plus ancienne eu égard des différentes installations humaines aux origines différentes. Le centre ancien existe pour ce qu'il représente à travers ses fonctions économiques et commerciales, sa fonction d'habitation et sa symbolique du pouvoir représentée par la mairie, l'église et le marché quotidien.



Image n° 1 : Schéma historique du centre-ville ou de la ville mère d'Oran.

Source : BENKADA, 2019.

Dans le cas du centre-ville d'Oran, ce dernier a évolué sur l'ensemble du plateau avec une multiplication des constructions ; en 1833, 87 maisons neuves ont vu le jour ; en 1839, 87 autres (23 dans le quartier de la Marine, 17 dans la Blanca et déjà 47 dans la Haute Ville) ; en 1843, 93 immeubles construits ; en 1844, 80 maisons neuves, par la suite de 1930 à 1936, pas moins de 2 560 immeubles de plus de deux étages, et certains de sept à huit, ont été construits à Oran. (LAKJAA, 2008)

Ce rythme de construction s'est accéléré avec la croissance démographique remarquable menant à une extension urbaine rapide.

2.2- Variation des styles de construction dans le centre-ville

L'étude de la typologie des constructions dominante dans une ville comme Oran permet de saisir les relations complexes entre le mode de vie, le mode d'organisation et le mode d'appropriation de l'espace résidentiel dans la mesure où l'habitation synthétise « des rapports entre les manifestations matérielles d'une civilisation, les structures sociales et les modes de pensée qui lui sont propres ». (POLIN, 1993).

D'un point de vue architectural, tout est réhabilitable si une quelle conque valeur architecturale est constatée comme dans le cas du centre-ville d'Oran ; les styles appartenant aux siècles passés que l'on peut constater sur le plateau Oranais sont d'un Néo-classicisme qui se veut une continuité de l'antiquité gréco-romaine, de la Néo-Renaissance italienne (le cas de l'Opéra 1905/ théâtre régional 1963 (Image n°2) et du classicisme français mise en œuvre au 17^e siècle.



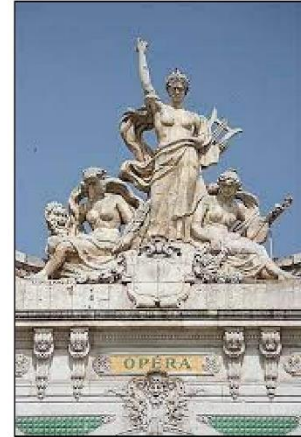
1



2



3



4

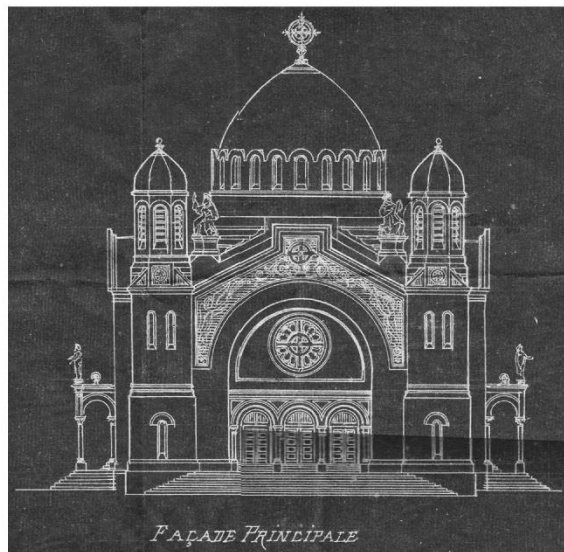
Opéra d'Oran actuellement théâtre régional
Source (1): N.DJEBBARI, F.KEDJAR, 2022.
Source (2,3,4): <https://www.guideoran.com/>

IMAGE N° 2 : THEATRE REGIONAL D'ORAN

Dans les constructions du début du 19^e siècle on peut quelques fois reconnaître des emprunts aux périodes médiévales, néo-gothiques ou à des civilisations non européennes plus anciennes : styles Néo-mauresque ou Néo-babylonien (le cas de la Cathédrale-1903-1913, transformée en bibliothèque régionale en 1984, puis en bibliothèque communale en 1996 (Image n°2).



1



2

1: La cathédrale du Sacré Coeur actuellement bibliothèque communale.

Source: N.DJEBBARI, F.KEDJAR, 2022.

2: Plan de sa conception architecturale

Source: <https://www.journals.openedition.org/mcv/5838>

IMAGE N° 3 : BIBLIOTHEQUE COMMUNALE.

Les styles ont changé en même temps que la ville s'est étalée sur le plateau, avec la venue coloniale, par des immeubles de typologie d'habitat de style haussmannien représentant une modernisation de l'époque et d'autres constructions dans les années 1950 dans le style hygiéniste et moderne qui ne figure pas dans notre zone d'étude ; une majeure partie de ces constructions étaient à usage d'habitat pour les colons ou des équipements (Image n°3).



1



2



3

1: Immeuble dans la zone d'étude
 Source: N.DJEBBARI, F.KEDJAR, 2022.
 2: Immeuble du même style à Paris
 3: Immeuble d'un boulevard à Oran
 Source: <https://www.alamyimages.fr/>

IMAGE N° 4 : CERTAINS EXEMPLES D'ARCHITECTURE HAUSSMANNIENNE.

Dans la période post-indépendance le style Haussmannien n'est plus un modèle urbain à appliquer pour les nouvelles constructions (ZHUN, habitat individuel, programmes de logement collectif, etc.) de style très simpliste.

3- Composante sociale européenne et évolution

La population européenne a largement contribué au développement des villes. Si la ville d'Oran est considérée démographiquement comme la plus européenne d'Algérie depuis au moins 1845, c'est aussi la ville où la population étrangère (principalement espagnole) a été la plus dominante. Tandis que la population musulmane autochtone de la vieille ville n'a pas repris la place qu'elle occupait : les Français et les européens, Espagnols et Italiens se sont substitués à elle.

Par la suite, l'abandon de la vieille ville à l'époque coloniale en fin du 19^{ème} siècle par la bourgeoisie aisée européenne n'a donc pas été suivi, comme à Alger ou Constantine, d'une réoccupation massive par les musulmans. En effet, et contrairement à d'autres villes coloniales d'Algérie, la place laissée libre par les européens aisés n'a pas été reprise par les musulmans, mais par d'autres européens moins fortunés. (LESPES, 2003)

Au même moment, la croissance de la ville nouvelle s'est accélérée : la population bourgeoise aisée et le monde des affaires sont montés de la ville basse vers le plateau et ont suivi le déplacement des grands équipements comme nous l'avons mentionné plus haut. Or la population d'origine européenne était répartie sur toute l'étendue de la ville dans les proportions suivantes : en 1931, 16 388 dans la vieille ville (15% environ), 49 138 dans la ville nouvelle (45% environ) et 44 039 dans les faubourgs limitrophes (40%). Ces chiffres confirment ce qu'on aborde dans cette partie de l'évolution historique de la ville, le déplacement des axes d'urbanisation vers le plateau Karguentah. (HENDEL, FILLALI, 2019).

Cependant, la croissance démographique des faubourgs augurait de la naissance d'une deuxième société qui n'avait que le nombre pour s'affirmer face à la société européenne du Plateau. Lespès (2003) l'affirme lorsqu'il présente que la physionomie ethnique bascule et les recensements le démontrent d'abord en 1901, puis en 1936, des faubourgs, comme El Hamri (Lamur), Eckmühl, Saint-Eugène, viennent en tête, suivis de Gambetta, Medioni, Choupot, Cité Petit, Boulanger et de sections éparses comme Sanchidrian, Ravin Ras El Aïn, Les Planteurs, etc. En 1960, le dernier recensement colonial qui avait dénombré 187 000 Musulmans algériens au sein d'une population municipale totale de 382 540, confirmait les craintes de Lespès, car en 1962, 300 000 Européens quittèrent la ville. À la lumière des résultats de ce dernier dénombrement colonial, la population algérienne résidente totale à Oran était estimée à 300 000 pour l'année 1963. (LEKJAA, 2008).

Dans la période poste coloniale une flambée démographique est constatée dans l'ensemble du territoire national y compris la capitale de l'Ouest, cette croissance reste constante jusqu'au dernier recensement de 2008 où la commune comptait 609 940 habitants, alors que la population de l'agglomération oranaise était d'environ 1 000 000 habitants lorsqu'on prend le détail de notre zone d'étude, l'ONS démontre une population de 6840 répartis sur l'ensemble de notre zone d'étude.

4- Le vieux bâti

On désigne par l'expression vieux bâti en Algérie, l'ensemble du parc immobilier réalisé durant la période française entre autres, qui est composé essentiellement d'immeubles d'habitation, mais aussi d'ensembles d'habitat social, dont la gestion est confiée en grande partie à l'OPGI et à la direction d'urbanisme (Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, 2005).

Il est important de bien définir le terme « vieux bâti » car ceci va être la base sur laquelle notre système d'informations géographiques sera construit, ce dernier doit être appréhendé par rapport à différents paramètres et critères de qualification.

Le vieux bâti dans la ville d'Oran est constitué de différentes zones, nous avons les zones d'habitat historiques précoloniales de types Espagnol et Ottoman que l'on trouve dans le vieux centre-ville ensuite les zones d'habitat colonial de style Haussmannien avec une structure rectilignes et des îlots fermes contrairement au style de forteresse médiévale qui l'a précédé ainsi que des équipements (culturels, religieux, administratifs reconvertis ou pas après l'indépendance) en plus des espaces libres (places publiques/ voieries/ espaces verts).

5- Vieux bâti ou patrimoine ?

Le mot « patrimoine » n'a pas fini d'être exploré car ce sens premier est toujours d'actualité et s'est mis à exprimer la totalité des biens hérités du passé, du plus lointain au plus proche, soit d'ordre culturel (tableau, livre, etc.), soit d'ordre naturel (ressources, sites urbains, etc.) (AIT HAMOUDI, 2013).

Du latin le mot « patrimoine » désigne l'héritage du père. Bien commun d'une collectivité, d'un groupe humain, considéré comme un héritage transmis par les ancêtres. Selon CHOAY (1992) : « *le patrimoine est un héritage commun d'une collectivité d'un groupe humain, il désigne un fonds destiné à la jouissance d'une communauté élargie aux dimensions planétaires et constitué par l'accumulation continue d'une diversité d'objet que rassemble-leur commune appartenance au passé.* »

5.1- Le patrimoine urbain

Le patrimoine urbain est une « valeur significative et exemplative d'une organisation spatiale transcendant l'évolution des modes et des techniques. C'est un fait capital dont les points de confirmation sont multiples et répartis aux quatre coins du monde » (ICOMOS, 1964)

La notion du patrimoine urbain comprend « tous tissus, prestigieux ou non, des villes et sites traditionnels préindustriels et du XIXème siècle, et tend à englober de façon plus générale tous les tissus urbains fortement structurés » (CHOAY, 1992). Pour être considéré comme patrimoine, il faut qu'il soit classé, ce qui lui confère un statut particulier et une protection déportée nationale ou mondiale

Mais le patrimoine urbain a plusieurs dénominations et terminologies pour le designer, les plus importantes sont les suivantes :

- Sites historiques et voisinage ;
- Sites urbains ;
- Ensembles architecturaux historiques ;
- Zones urbaines historiques ;
- Patrimoine immobilier historique ;
- Quartiers historiques ;
- Noyaux historiques ;
- Tissus urbains historiques ;
- Villes historiques ;
- Centres historiques ;
- Médina.

5.2- La tendance mémorielle

Cette tendance est caractérisée par son « historicité », elle est apparue en Angleterre sous la plume de RUSKIN dès 1860, au moment des grands travaux à Paris. RUSKIN alerte l'opinion contre les interventions qui altèrent la structure des villes anciennes, il attribue une valeur au tissu urbain, c'est la ville entière qui semble jouer le rôle d'un monument historique. La ville a joué le rôle mémorial des monuments préalablement non élevés à cette fin et comme tout établissement collectif traditionnel du monde, elle a le pouvoir d'enraciner ses habitants dans l'espace et le temps ». (BOUANANE, 2008)

5.3- La forme urbaine et les valeurs patrimoniales

La valeur patrimoniale se distingue par plusieurs éléments, c'est le premier élément de valorisation qui puisse mener ou pas à une patrimonialisation ; les édifices et immeubles construits à l'époque coloniale et précoloniale n'étaient, à leur conception, nullement destinés aux citoyens algériens et sont devenus aujourd'hui un laboratoire d'étude architecturale tant ils y comprennent une richesse. Ces derniers les ont récupérés après 1962 comme des réalisations insérées dans des espaces à reconquérir sans y attacher une valeur patrimoniale quelconque, du moins pendant les 3 premières décennies après l'indépendance. (MAZZOUZ, 2015).

Cependant cet héritage représentait, à l'époque, toute une symbolique dans la reconquête des lieux de domination. Ainsi, le concept de patrimoine dont il est fait usage dans ce travail relève beaucoup plus de cette extension de la notion dont Malraux fut le fervent partisan dans les années 1960 en « défendant l'idée qu'il n'y a pas de passé élu ou de passé modèle, mais des passés et des cultures multiples ». Et ces « passés », s'ils sont mobilisés, permettent de lire les paysages urbains hérités et participent à la préservation de la mémoire de la ville (OULEBSIR, 2004).

Les valeurs de la forme urbaine quant à elles reflètent une société propre à elle car « ces valeurs » qui authentifient chaque forme urbaine et reflète sa société sont concernées à travers le mode d'appropriation des formes autrement dit l'usage de la société de sa ville lui donne une forme spécifique propre à la culture et l'usage local car ils traduisent principalement des valeurs immatérielles. Ces éléments induisent d'autres principes de permanence qui relèvent du « rapport continu/discontinu, de la proximité de la régularité » (HAMMA, 2011).

Mais ses valeurs ont tendance à être abandonnées car « si une forme urbaine met en lumière le fait que certaines des valeurs identifiées peuvent se jouer à travers elle, pourquoi l'abandonner » (BACHOFEN, 1987).

Dans notre cas d'étude, il est indéniable que le centre-ville réapproprié au lendemain de l'indépendance garde ses fonctions principales et porte l'inscription du mouvement architectural et urbanistique qui a marqué les villes françaises et algériennes au début du XX^e siècle.

Une simple promenade dans le centre-ville d'Oran permet de découvrir des édifices, des immeubles et des agencements urbains le long des axes principaux et autour des places pour lesquels, il est difficile de rester insensible.

Il semble donc nécessaire de faire œuvre de pédagogie et de se réapproprier culturellement les espaces hérités et de les réhabiliter dans la mesure où la page de la colonisation et de ses méfaits est tournée. Cette nécessité exige des politiques de réhabilitation adaptées.

Jusqu'à-là, les quelques interventions initiées sur le vieux bâti depuis l'indépendance de l'Algérie, ont été très critiquées quant à leur mise en œuvre, à l'instar de la tentative de restauration du palais du Bey d'Oran entre autres. A ce sujet, BADIJADJA explique la mauvaise mise en œuvre constatée dans la plupart des interventions sur le patrimoine bâti en Algérie, par le manque de qualification dans ce domaine et le non-respect de la législation (ZEKAGH,

1996)

6- La valeur du vieux bâti

Le vieux bâti possède une valeur importante dans la structuration de l'urbanisme et la traduction d'un progrès économique. Ailleurs, il a fallu d'importants efforts de persuasion pour préserver les centres anciens de la « rénovation », c'est-à-dire du remplacement, et orienter les interventions vers la restauration.

Le caractère unique d'un bâtiment ancien ayant traversé les aléas de l'histoire lui confère également une valeur inestimable, qu'il faut redécouvrir et remettre en avant à travers une restauration respectueuse de qualités modifiées par de précédentes interventions. Il s'agit alors d'intervenir avec discernement sur l'existant ou plutôt ce qu'il en reste.

La valeur peut être attribuée selon le point de vue et la connaissance de l'individu, l'observation d'un spécialiste en la matière et un simple citoyen n'est point la même, c'est pourquoi en plus des constats visuels, l'enquête qui a été effectuée sur internet s'est basé beaucoup plus sur l'avis et le point de vue de la société sur la considération du vieux bâti et sa gestion (voir annexe questionnaire) :

-Lorsqu'il s'agit de l'entretien de l'Etat vis-à-vis du vieux bâti les réponses variaient de médiocre, absent, désintéressé, ou travail sans expertise.

-Tant dis que la considération comme patrimoine les réponses étaient majoritaire affirmative (Image n°5) :

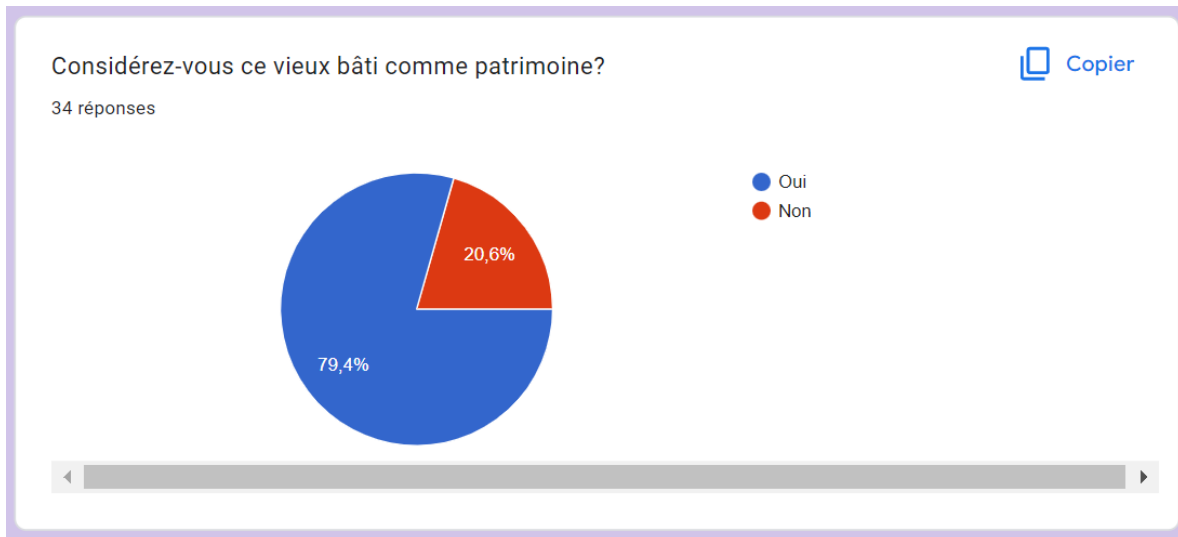


Figure n° 5 : Résultat de l'enquête sur la considération du vieux bâti comme patrimoine.

Source : Google Forms- Enquête, 2022.

7- La perte des équilibres du milieu urbain

« L'image de la ville se voit à des moments dégradés du fait de la suppression de son patrimoine bâti mais cette dégradation n'est pas uniquement inhérente à cette seule suppression car en plus, on a la perte de son équilibre économique et social qui y est également pour une grande part » (BOUANANE, 2008)

L'équilibre est assurée grâce à un ensemble homogène et divers d'entités urbaines et cette perte va être distinguées dans la mixité fonctionnelle et sociale du centre-ville, le vieillissement de la population, la mobilité et départ de la population jeune vers la périphérie ainsi que la perte de l'identité : « pour l'homme, le patrimoine constitue une racine vivante pour l'affirmation de son identité. Cet attachement au patrimoine et par la même ce contact avec ses origines tranquillise l'homme qui dans une urbanité en construction a peur de la tendance à perdre ses repères qui suscitent en lui une impression de stabilité et d'équilibre » (BOUANANE, 2008)

8- Constat et observation de la réalité du vieux bâti

Au centre-ville on ressent l'influence de l'architecture haussmannienne, qui se démarque par l'utilisation d'un décor riche en ornements. En effet les éléments architecturaux employés dans les constructions du style haussmannien sont très diversifiés et ils sont principalement propres à cette architecture. Parmi les éléments les plus utilisés, on note les moulures avec toutes leurs configurations, les coupoles, les supports à savoir les piliers et les colonnes. De plus la façade haussmannienne se distingue par la présence de mascarons⁴ que l'on retrouve souvent sur les immeubles de cette époque et qui marquent fortement la façade haussmannienne (MISSOUMI, 2014).

Aujourd'hui, le centre-ville vieillit, quelques tentatives de remise en état et de gestion de l'Etat sont réalisées et planifiées sur les axes principaux du centre-ville. Elles sont ponctuelles et initiées essentiellement par entreprises privées. Dans l'état actuel et à partir de faits observables comme l'atteste le nombre d'immeubles dégradés⁵.

Les actions de réhabilitation de cet héritage, relativement récentes, doivent être plus qu'un programme de modernisation ou de ravalement de façades, mais plutôt une stratégie menée par les collectivités locales ainsi que leurs partenaires et faire face à l'évolution spéculative des opérations urbaines, tels que l'exploitation foncière, marchandisation des parcelles et conflits judiciaires, etc.) et ses conséquences à court terme sur l'image et l'identité du centre colonial, et, au-delà, sur celles de la ville à moyen et long terme.

Les observations sur le terrain révèlent également une concentration des commerces le long des grands axes principaux et des ruelles.

Conclusion :

Ce présent chapitre vient de présenter de manière brève l'aspect théorique et conceptuel de la thématique du vieux bâti et ses concepts sous-jacents allant de l'histoire de la ville d'Oran au concept de patrimonialisation en raison de la richesse de la ville, à savoir sa genèse, son évolution dans le temps d'un point de vue spatial, urbain et démographique. D'autre part, le vieux bâti autant que concept théorique et la projection de ce dernier sur le quartier de Karguentah qui se caractérise par une diversité des formes urbaines d'un point de vue historique, architectural et urbain, il est donc difficile de classer l'ensemble des formes de la même zone sur une seule thématique de patrimoine uniquement pour son aspect d'héritage ancien car le terme en lui-même peut signifier différents sens selon le contexte d'utilisation.

⁴ En architecture, un mascarone est un ornement représentant une figure (humaine, animale ou hybride) dont la fonction était d'éloigner les mauvais esprits, souvent apposés sur les portes, fenêtres, etc. (Source : Wikipédia)

⁵ 1997, 528 immeubles menaçaient ruine et nécessitent des interventions.

**CHAPITRE 2 : ETAPES DE REALISATION DE L'OUTIL D'AIDE
A LA GESTION DU VIEUX BATI.**

Introduction

Dans un contexte de gestion urbaine de manière efficace, nous prétendons que la création d'une base de données structurée et rapportée à une réalité territoriale est nécessaire.

Actuellement, l'architecture des systèmes de type SIG même s'ils présentent des fonctionnalités intéressantes autour des constructions sur la localisation et les informations techniques des entités étudiées (surfaces, hauteurs pour les formats 3D, etc.) n'intègrent que partiellement certains aspects tel que la projection spatiale entre autres.

La création d'un système de ce type va permettre de gérer un ensemble de données ayant trait à la gestion du vieux bâti du centre-ville d'Oran qui demeure toujours le cœur de la ville eu égard de sa forte polarisation des activités tertiaires et du vieillissement du cadre bâti.

Ce centre-ville qui était auparavant la ville même dans son ensemble, n'est plus dans le même état et perd de son identité progressivement et demande une prise en charge réelle et rapide.

Pour cela, la production et la mobilisation des informations utiles pour la gestion du vieux bâti nécessitent une connaissance approfondie des paramètres à considérer.

Le présent chapitre tente de décrire et d'analyser le processus du montage du SIG relatif à la gestion du vieux bâti, de l'identification de l'information pertinente jusqu'à son exploitation en passant par son organisation et son traitement.

1. Approche conceptuelle du SIG

1.1. Définitions

Un système d'information géographique est un système qui permet de recueillir, stocker, mettre en forme, structurer puis traiter et analyser des données géographiques. Il permet en effet d'analyser sous forme de « couches » les différentes informations numériques géoréférencées disponibles sur un territoire, elles peuvent être triées, extraites et traitées à partir des requêtes par leur utilisateur, comme, elles peuvent faire l'objet de requêtes de synthèse.

Selon BEZARD-FALGAS (1999) : « un SIG est un ensemble de données, de matériels, de logiciels et de personnes dont la fonction est d'exploiter de l'information géographique ...C'est donc un système de gestion de base de données pour la saisie, le stockage, l'extraction, l'interrogation, l'analyse et l'affichage de données localisées (...). C'est un ensemble de données graphiques et non graphiques constitué avec un objectif de gestion d'un territoire »

Quant à DIDIER (1990), il définit le SIG comme « un ensemble de données repérées dans l'espace, et structurées de façon à pouvoir en extraire des synthèses utiles à la décision ».

Selon ESRI (2004), un SIG doit répondre à cinq questions, quel que soit le domaine d'application :

- Où : où se situe le domaine d'étude et quelle est son étendue géographique ?
- Quoi : quels objets peut-on trouver sur l'espace étudié ?
- Comment : comment les objets sont-ils répartis dans l'espace étudié, et quelles sont leurs relations ? C'est l'analyse spatiale.

- Quand : quel est l'âge d'un objet ou d'un phénomène ? C'est l'analyse temporelle.
- Et si : que se passerait-il si tel événement se produisait ?

Les Systèmes d'Information Géographique ainsi que la télédétection sont devenus avec la dynamique active et l'abondance des informations des outils incontournables pour la compréhension et le suivi des phénomènes dynamiques qui peuvent se présenter par une mobilité, une évolution quel qu'elle soit (démographique, spatiale, etc.) ou encore une dégradation qui dans notre cas concerne le vieux bâti du centre-ville d'Oran. Cet outil est en effet une nécessité pour l'orientation de l'investissement et pour disposer d'arguments valables pour la prise de décisions (TADJEROUNI, 2003) (MISSOUMI, 2014).

1.2. Choix du logiciel

Le logiciel principal pour la réalisation de notre SIG est le QGIS et le choix a été tourné vers lui pour :

- Son interface d'utilisateur très agréable, couplée avec les nombreux outils qu'il offre.
- L'accessibilité à un grand nombre de formats de données (fichiers Shape, base de données Spatialite, base de données PostgreSQL/PostGIS, etc.) facilite et améliore l'interopérabilité entre différents mondes.
- La liberté du logiciel

1.3. Type d'informations

Comme il a été mentionné auparavant, un SIG mobilise un certain nombre et type d'informations selon le contexte d'étude :

1.3.1. L'information géographique

On appelle « information géographique » une information liée à une position géographique. Cette position, ou localisation, s'exprime sous une forme numérique qui permet son traitement informatique.

Un SIG traite l'information géographique sous forme de couches, celles-ci doivent aussi être liées à divers attributs stockés dans des bases de données relationnelles appelées « tables attributaires » ; tout objet surfacique de la base est lié à ses attributs par un numéro unique (identifiant ou code).

1.3.2. Les informations techniques

Un SIG permet de ressortir à partir des informations géographiques certaines données comme les surfaces, les dimensions, les longueurs et le calcul d'une multitude de fonctions selon le besoin.

D'autres informations produites par les organismes techniques sont mobilisables et subissent les mêmes traitements : regrouper, recouper, agréger, synthétiser et classer.

2. Finalité de l'outil d'aide à la gestion du vieux bâti

Ce travail a pour objectif de réaliser un instrument opératif et productif de l'information. Cette fonctionnalité résulte d'une succession d'étapes à suivre que ce chapitre a pour but de les développer.

L'usage des SIG devient un moyen indispensable en géographie, il constitue un outil d'accès efficace et facile aux données ciblées. On pourrait alors retenir l'idée de rassembler les informations de natures diverses qui définissent le vieux bâti dans un système unique et global.

Sa mise en place nécessite d'abord beaucoup de réflexion, de compréhension, du travail de terrain très pointu, des données de référence fournies et des connaissances solides en informatique ainsi qu'un ou des logiciels performants (QGIS et MAPINFO et des tableurs, Excel et Sphinx, pour notre cas).

Dans l'ensemble, la zone étudiée est caractérisée par un parc immobilier ancien d'une grande valeur architecturale, mais dans un état plus ou moins dégradé, ainsi qu'une occupation du sol assez dense ; l'histoire est très présente dans cette zone comme dans tout le centre-ville d'Oran, elle est constatable au premier coup d'œil sur les constructions et clairement visible à travers les styles des façades et les éléments de décor (balcons, toitures, ornements...) qui permettent de dater les constructions des siècles précédents.

Ce travail se veut une contribution bien structurée et aboutie réutilisable pour d'autres espaces ayant les mêmes problématiques que la nôtre. De par son approche complexe, cet outil devrait répondre globalement aux besoins d'agrégation et de synthèse des données, il permettra à l'utilisateur de faire des analyses thématiques et de synthèse ; il aura la capacité d'interroger la base de données selon l'information désirée, ce qui renforcera les fonctionnalités de l'outil (DORMEGNIE, PENINOU, MARIAGE, KOLSKI, 2000).

3. Etapes de conception du SIG

Nous allons présenter d'une part la méthode et l'intérêt d'application de chaque étape d'élaboration de notre SIG qui traite le vieux bâti dans son état actuel en transversalité avec les informations des différents organismes, en comportant les informations nécessaires qui permettent de le définir et le classifier pour le gérer par la suite.

Ce système sera créé en combinant plusieurs techniques d'acquisition de l'information : partant de la collecte et l'organisation des informations en utilisant des logiciels conforme pour (Excel) passant par les enquête de terrain (Sphinx et Google formes) et enfin l'utilisation des systèmes d'informations géographiques (QGIS, Mapinfo) pour un la conception de l'outil qui sera par la suite utile pour la gestion.

Quelle que soit la taille de la zone d'étude, celle-ci comporte un grand nombre d'informations ; des données qui doivent être numérisées et géoréférencées (ilots, districts, parcelles, matrice cadastrale...). La bonne structuration et la gestion de ces données est un point majeur pour la conception de l'outil. Cela implique l'organisation, l'homogénéisation et la mise à jours des informations collectées afin d'obtenir des fiables d'une part, et de faciliter la production d'une information ou d'un plan particulier d'autre part selon le besoin.

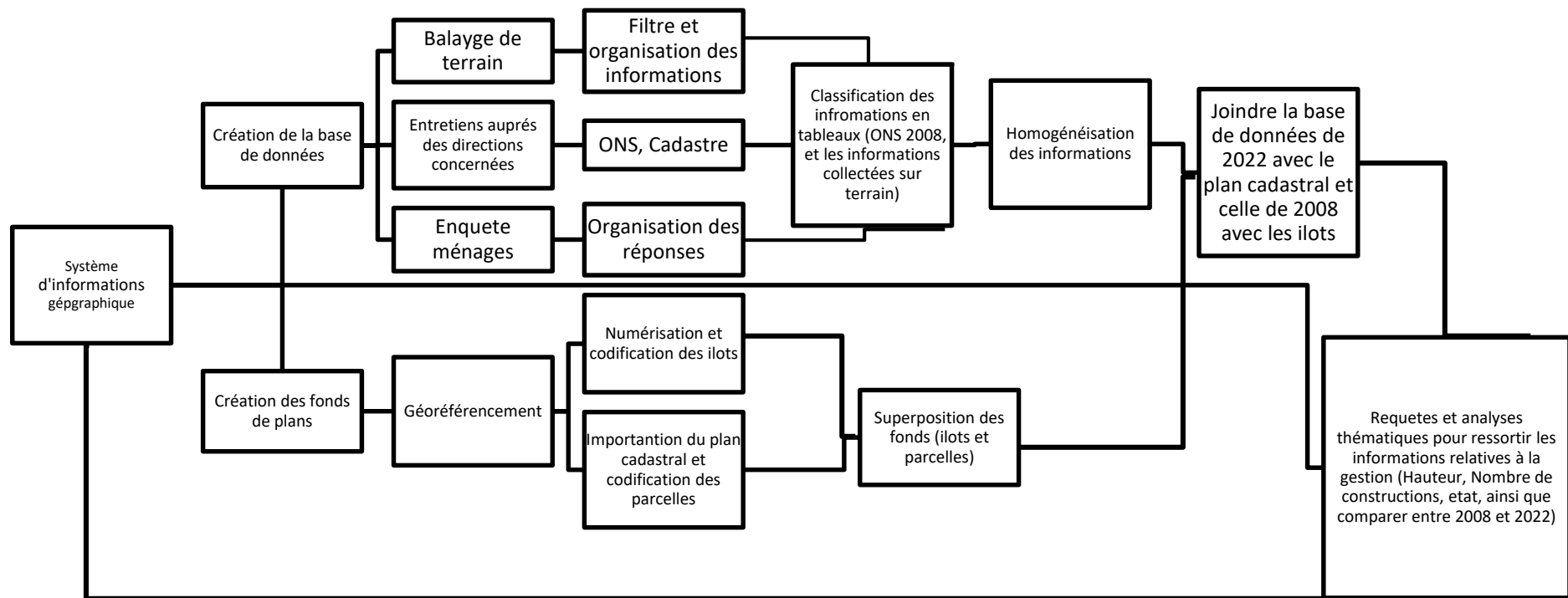


FIGURE N° 2 : SCHEMA D'EXPLICATION SUR LES ETAPES DE CONCEPTION DE L'OUTIL SIG

4.1- Préparation des plans

4.1.1- Géoréférencement

Le géoréférencement est l'un des principes fondamentaux de la cartographie assistée par ordinateur (CAO) et des systèmes d'information géographique (SIG). Selon le guide d'ArcGis le géoréférencement est le processus dans lequel on applique à une entité cartographique un emplacement spatial en lui donnant des coordonnées géographiques et en appliquant une transformation.

Les coordonnées géographiques : ce sont les repères qui permettent de définir la position d'un point sur le globe terrestre, en latitude et en longitude.

La préparation de notre fond de plan débute d'abord par un géoréférencement selon la projection WGS 1984 pour toutes les couches utilisées. L'intérêt du géoréférencement est de pouvoir calculer voire ressortir les informations techniques mentionnées plus haut et effectuer des mesures de différentes natures.

4.1.2- Numérisation et table attributaire

La numérisation, est la conversion des informations d'un support (texte, image, audio, vidéo) en données numériques que des dispositifs informatiques ou électroniques numériques pourront les traiter. Les données numériques se définissent comme une suite de caractères et de nombres qui représentent des informations. On utilise parfois le terme *digitalisation* (*digit* signifie chiffre en anglais).

La numérisation, est dans un contexte administratif la conversion en masse des documents en fichiers informatiques. Dans notre cas, la numérisation des ilots de notre zone d'étude a été faite sur un fond d'image satellitaire en utilisant QGIS et Openstreetmap afin d'éviter la marge d'erreur qu'une image géoréférencée peut entraîner suite à la perte de sa résolution.

La numérisation par ilot crée une table attributaire comportant chaque entité numérisée ; chacune sera codifiée par un identifiant qui sera le numéro d'ilot, ce dernier convient au classement officiel de l'ONS sur l'ensemble de l'agglomération.

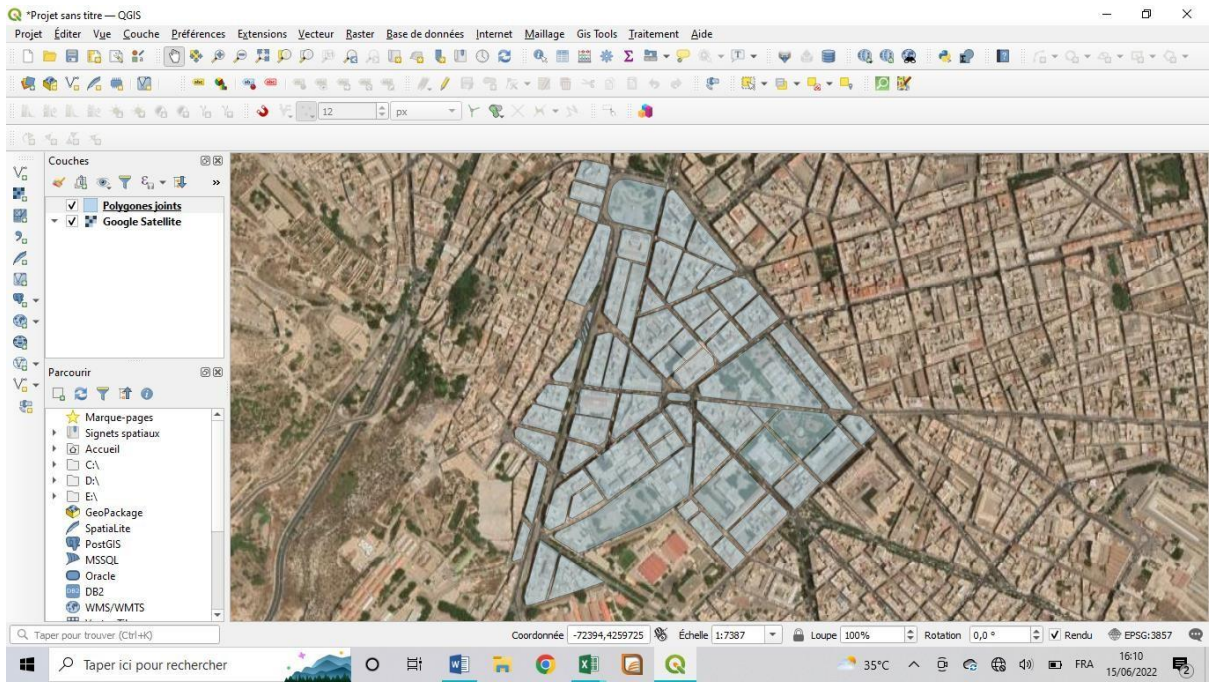


IMAGE N° 6 : NUMERISATION DES ILOTS DE LA ZONE D'ETUDE

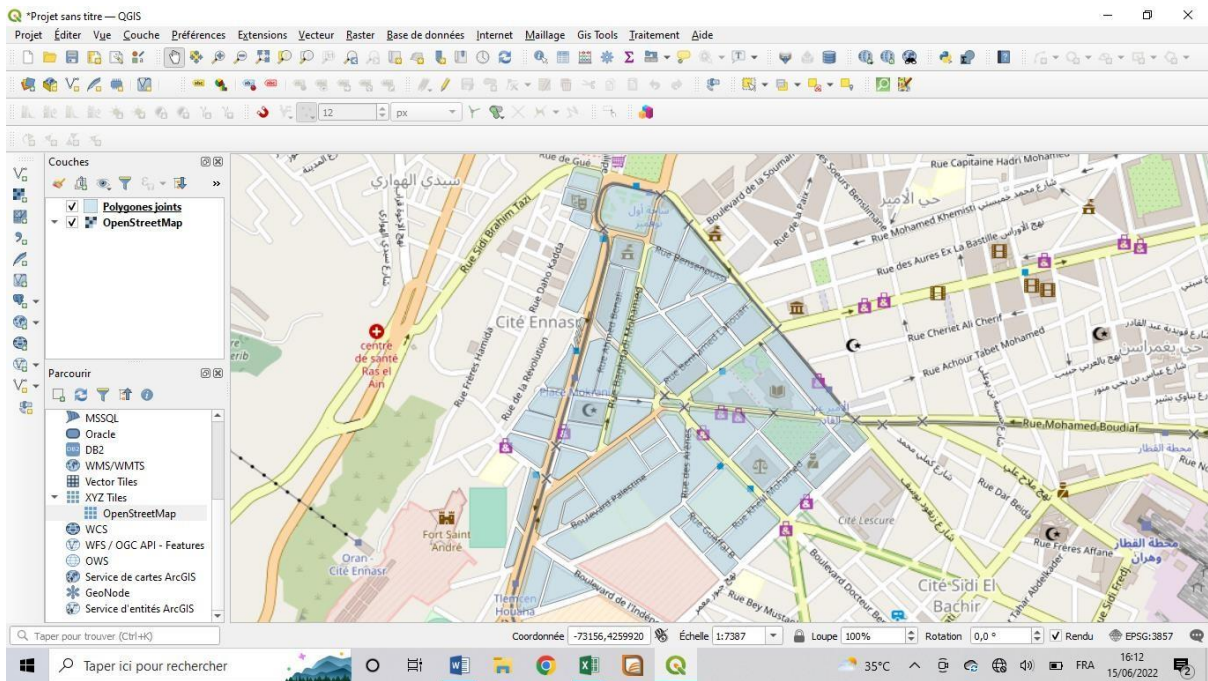
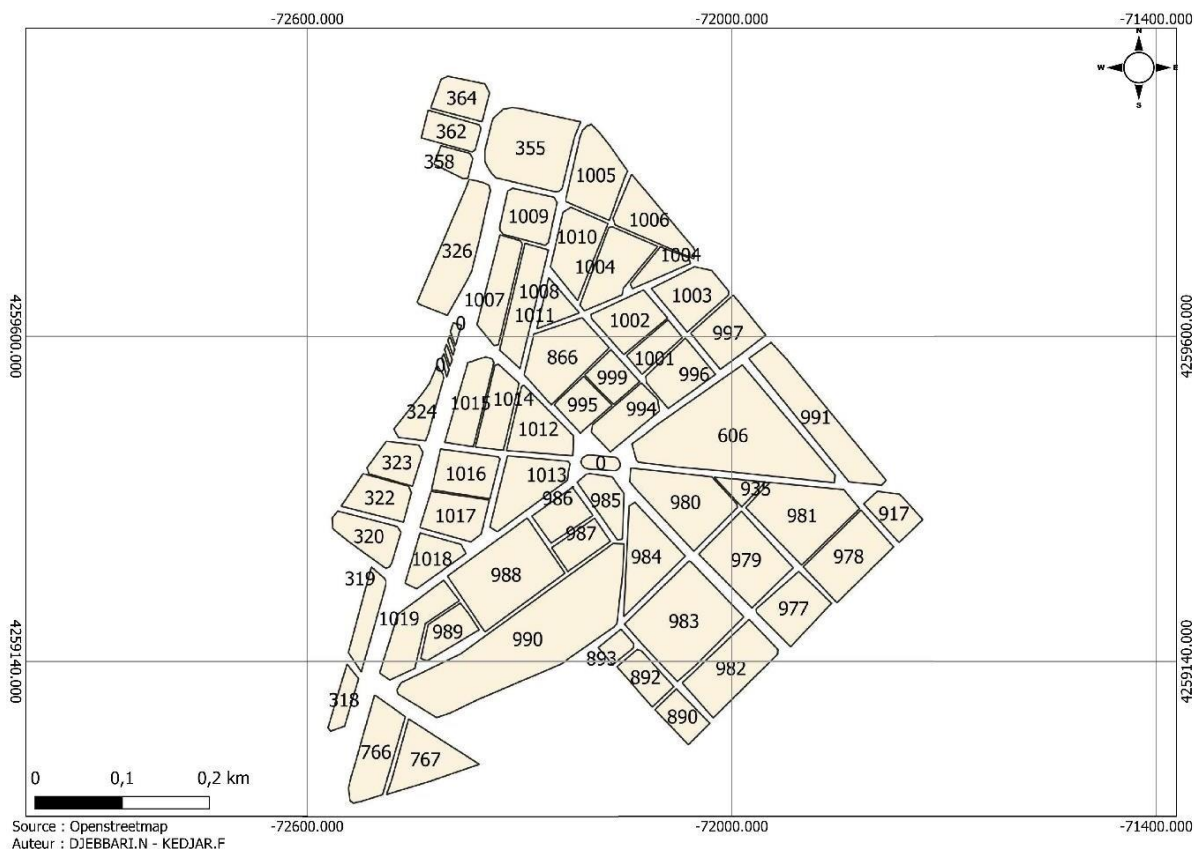


IMAGE N° 7 : COUCHE AVEC OPENSTREETMAP⁶ EN FOND DE CARTE

⁶Openstreetmap est basé sur des mesures GPS et est donc capable de détecter et de lire le système WGS84.



CARTE N° 3 : CODIFICATION DES ILOTS

4.1.3- Importation des données cadastrales

Le cadastre désigne un système national permanent qui enregistre et partage publiquement le statut physique et les droits légaux sur des biens immobiliers (terrains et bâtiments) et gère les modifications apportées à ces informations.

Le plan cadastral nous permet de relier les informations du terrain à ce dernier pour obtenir un « système » projeté selon la nature juridique des terrains.

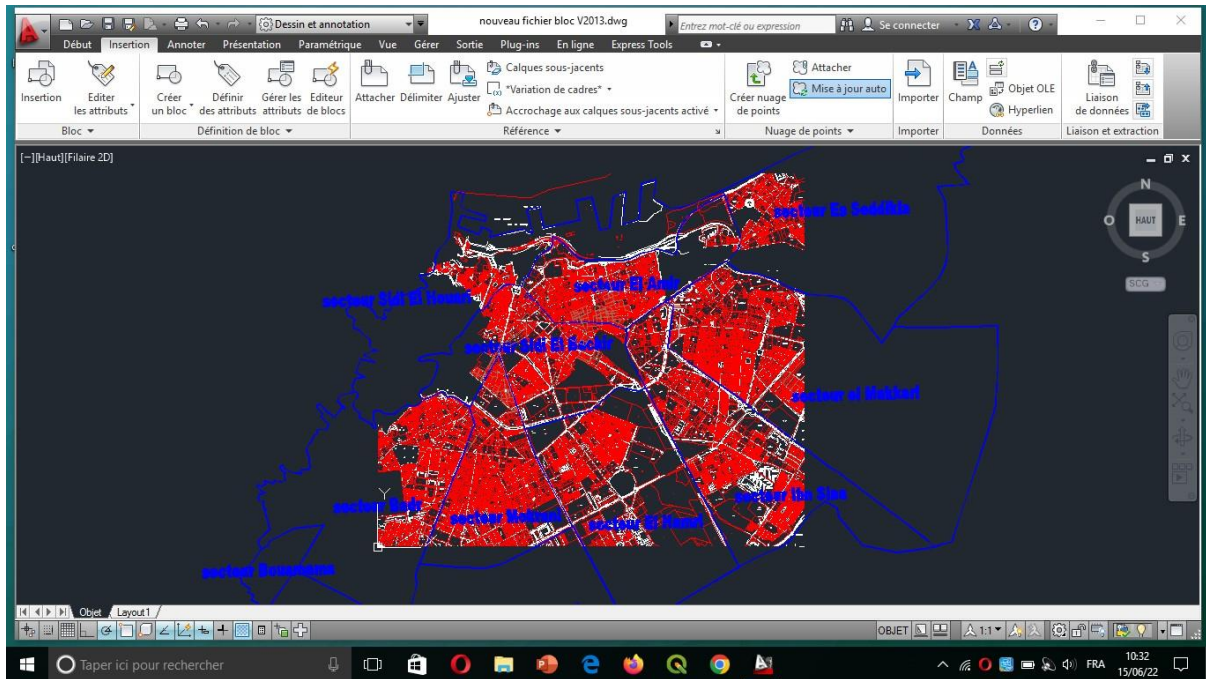


Image n° 8 : Plan cadastral de la ville d'Oran établi sur Autocad.
Source : DUC-CADASTRE 2022.

Le plan comportait un volume très important d'informations vu la taille du secteur qu'il touche ce qui nous amène à extraire celles correspondantes à notre zone d'étude (Image n°9).

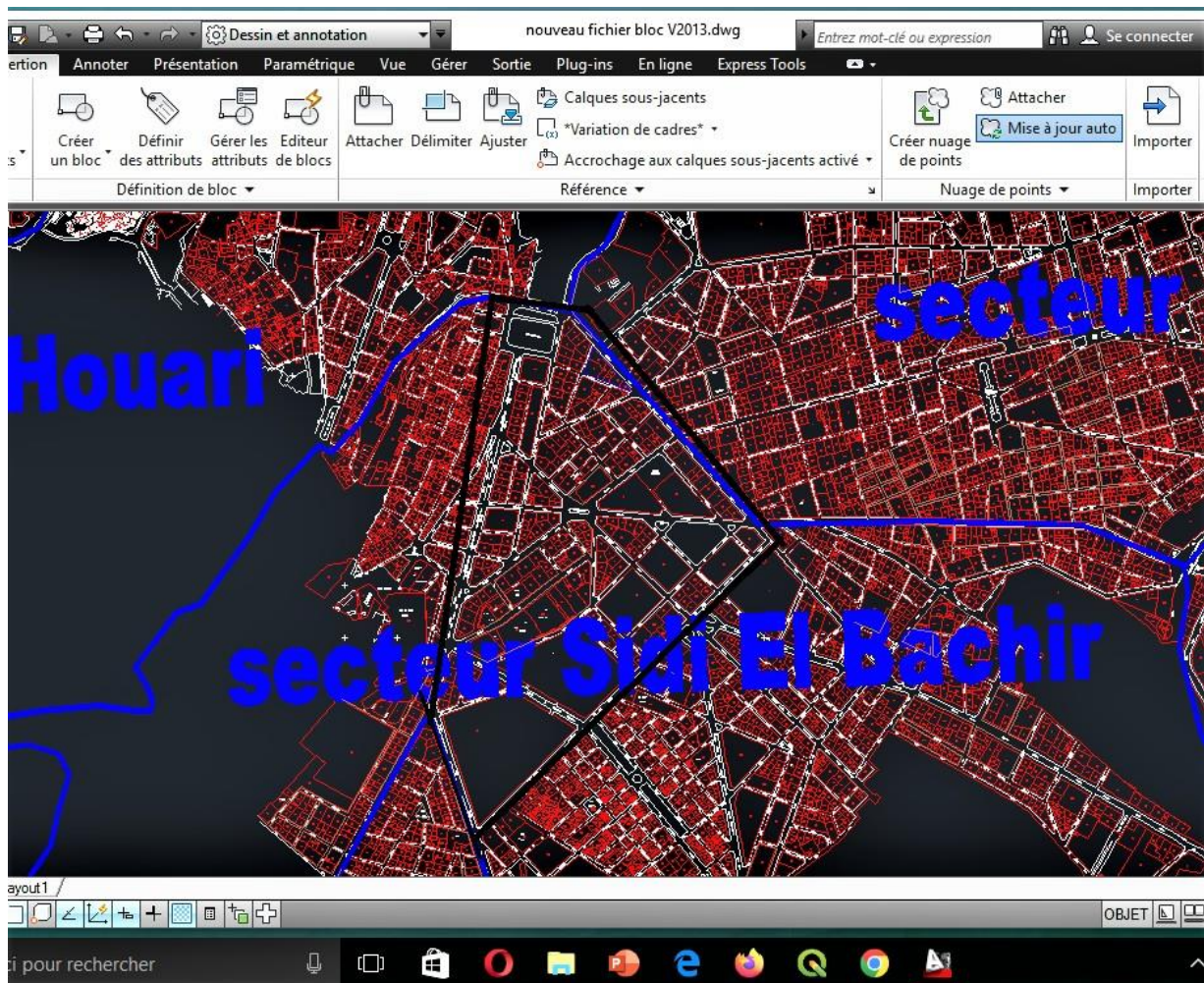


Image n° 9 : Périmètre d'étude délimité en fonction du plan cadastral
Source : DUC-CADASTRE 2022.

L'utilisation de ce support cadastral sur Autocad ne permet pas de créer une base de données d'où la nécessité de l'importation du fichier dans notre SIG (Image n°10) ; le support n'est pas géographiquement projeté en lui-même, il est donc revenu nécessaire de rectifier cet aspect.

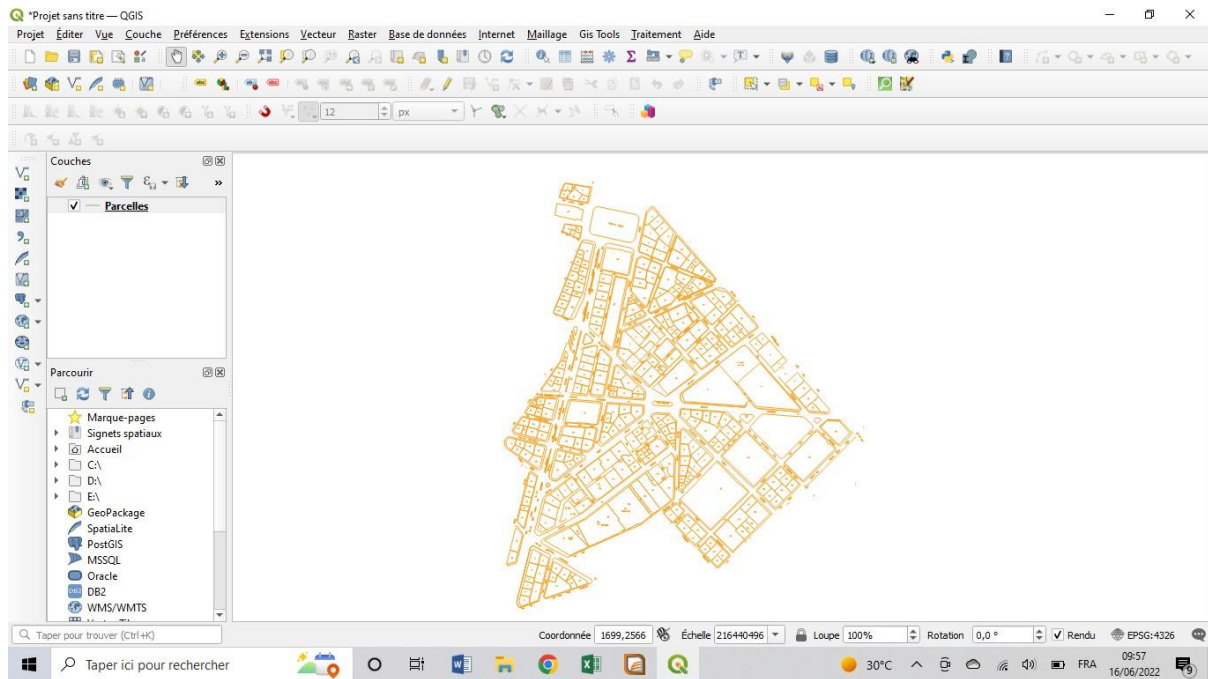


Image n° 10 : Plan cadastral importé sur QGIS
Source : DUC-CADASTRE 2022.

Suite au travail de balayage du terrain, certaines parcelles étaient différentes par rapport au plan cadastral, ce qui a été modifié pour avoir un plan plus proche de la réalité possible, une différence de 57 constructions a été constatée entre le plan cadastral et celui du relevé du terrain (Carte n°4).

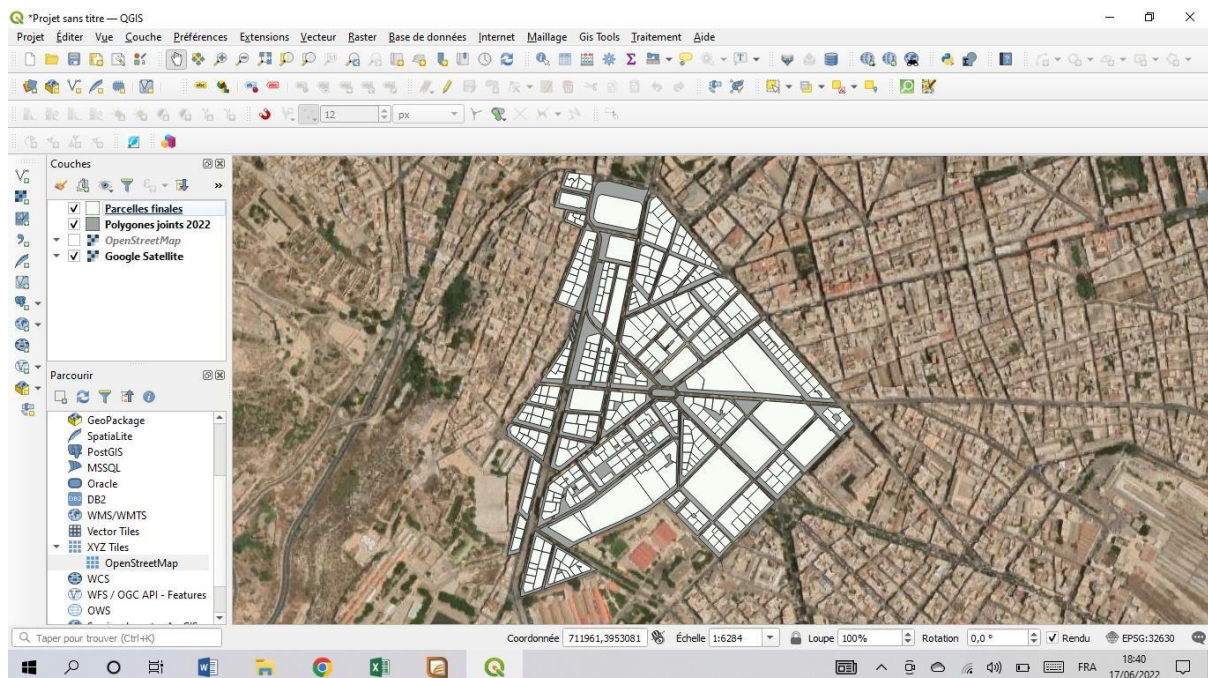
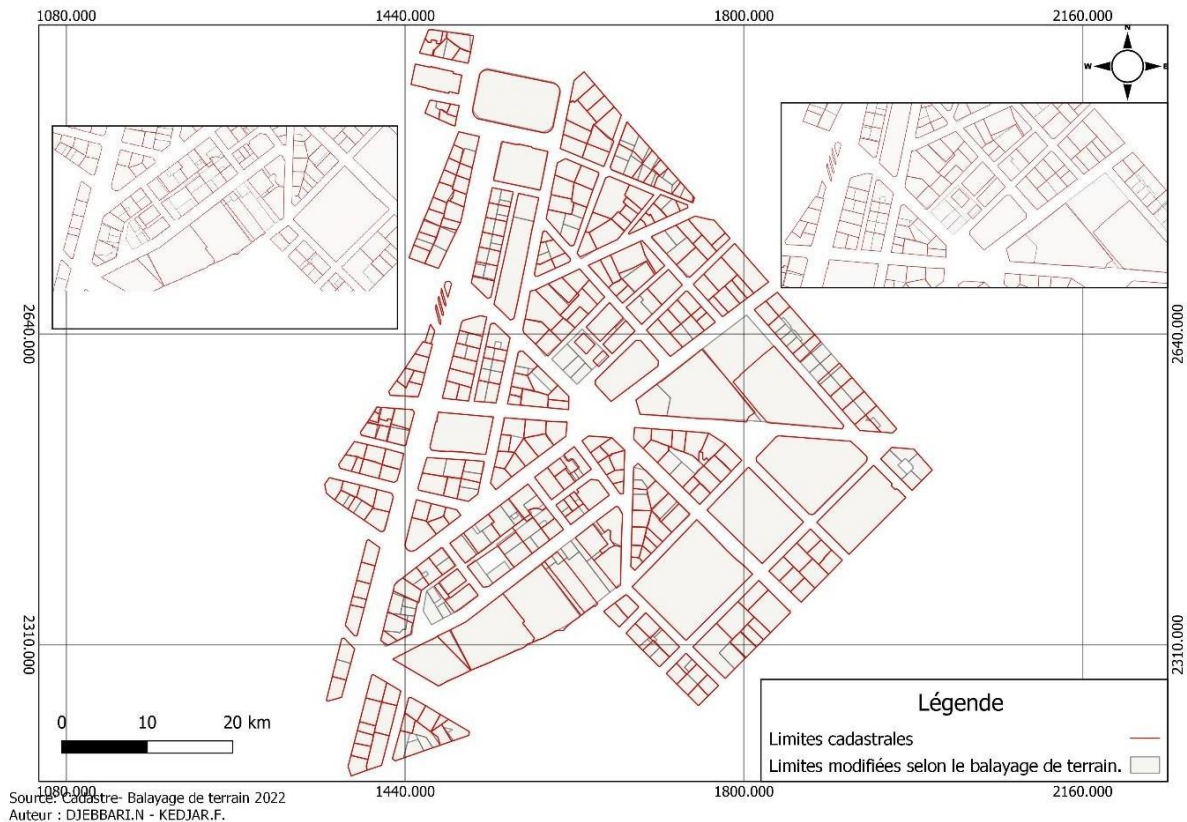


IMAGE N° 11 : COUCHE FINALE GEOREFERENCÉE SUPERPOSÉE SUR LES ILOTS NUMÉRISÉS AU PRÉALABLE



Carte n° 4 : Différence entre les limites parcellaires du plan cadastral requis et les limites observées sur le terrain

Source : enquête sur terrain, 2022.

Dans le cas d'absence d'un plan cadastral, il est possible de continuer une numérisation parcellaire sur la couche préparée en premier (ilots) par rapport à un fond Google Earth et obtenir une seule couche comportant les 2 entités dans la même table. L'inconvénient de cette alternative est le manque de détail sur une image satellitaire. Un POS est une solution aussi pour avoir des données complètes.

4.2- Création de la base de données

La création de la base de données repose sur les différentes sources d'informations dont les observations personnelles (y compris les travaux sur terrain), les données de l'ONS et les données du Cadastre

4.2.1. Les données produites par l'ONS

Nous avons pris dans un premier temps les données du recensement général de la population et de l'habitat de 2008. Ces données comportent une multitude d'informations, ce qui nous a amené à cibler les plus utiles pour notre sujet de travail :

- Le numéro d'ilot ;
- Le numéro de district ;
- Le nombre de constructions ;
- Le nombre de logement (occupés et vides) ;
- La population par ilot ;

- L'usage des constructions.

Il est à signaler que l'ONS a produit en 2008 des données par construction or les informations spatiales par logement ne sont pas disponibles, ce qui nous ramène à rapporter ces données à l'ilot pour qu'on puisse les comparer celles de 2022 qui sont produites par nous-mêmes ou par le Cadastre.

	B	C	D	E	F	G	H	I	J
	Ilot	District	Nombre de construction	Total de logements	Logements occupés	Logements Vides	Logements à usage pro	Population 2008	Typologie des constructions
2	0	0	0	0	0	0	0	0	0 Places
3	318	116	5	43	30	3	3	228	Habitat
4	319	116	2	13	11	1	1	70	Habitat
5	320	114	7	69	48	18	1	287	Habitat
6	321	112	7	49	46	3	0	295	Habitat
7	322	113	7	59	52	5	2	293	Habitat
8	323	113	5	39	36	3	0	192	Habitat
9	324	113	3	33	24	9	0	86	Habitat
10	325	113	16	81	72	8	1	452	Habitat
11	326	110	15	62	55	6	1	383	Habitat
12	355	123	0	0	0	0	0	0	Place d'armes
13	358	96	3	28	25	2	1	129	Habitat
14	362	96	1	0	0	0	0	0	Equipement
15	364	96	6	41	39	1	1	202	Habitat
16	606	128	2	1	1	0	0	7	Equipements
17	766	126	10	76	66	8	2	331	Habitat
18	767	126	12	56	49	6	1	326	Habitat
19	866	136	13	13	10	3	0	66	Habitat
20	890	129	6	12	11	0	1	47	Habitat
21	892	129	5	17	16	0	1	102	Habitat
22	893	126	2	18	14	4	0	74	Habitat

Image n° 12 : Tableau comportant les données de l'ONS de 2008 filtrées pour cibler les ilots de notre périmètre d'étude.

SOURCE : ONS, 2008

4.2.2- Les données cadastrales

Se procurer les données cadastrales n'est pas une chose aisée vu leur caractère confidentiel, pour notre cas, nous avons obtenu uniquement le plan sans la matrice cadastrale, autrement dit toute l'information foncière est indisponible. Ce plan nous a permis juste de préciser les limites des parcelles.

4.2.3- Les données de l'enquête

Les informations des différentes collectivités ne sont pas forcément toujours de la même nature et de la même date, il est donc difficile d'avoir une information qui soit à jour de manière systématique.

Le travail de terrain représente un des moyens fondamentaux pour la mise à jour et la collecte des données.

4.2.3.1- Les données de l'enquête de terrain

Afin de mesurer l'implication et l'apport social des habitants de notre zone d'étude, nous nous sommes appuyées sur les résultats d'une enquête de terrain menée qui a touché une trentaine de ménages habitant certains immeubles du périmètre d'étude.

En plus de celle-ci, une autre enquête en ligne mentionné auparavant a pour objectif de déterminer les relations, les avis et les constats des individus vivant le phénomène de précarité et de gestion ou en témoignent sur le centre-ville. Cette enquête approfondie par les entretiens avec les différentes directions chargées a pour but de déterminer la position de l'habitant/usager vis-à-vis de l'héritage colonial et précolonial ainsi que sa sensibilité quant à la patrimonialisation du vieux bâti

L'enquête dans notre zone d'étude a touché une trentaine de logements dans différents types de constructions afin d'avoir une idée globale sur l'état de ces immeubles.

4.2.3.2- Entretiens avec les organismes responsables

a. DUC

La Direction de l'urbanisme de l'architecture et de la construction (DUAC) gère un ensemble de secteurs d'activité dans son domaine de compétence :

- Génie architectural
- Services d'ingénierie et de recherche et services technologiques
- Travaux de réalisation de route et autoroute neuves
- Services d'urbanisme
- Génie civil
- Travaux Publics

Dans le contexte du vieux bâti c'est le secteur du génie architectural et d'urbanisme qui agit pour gérer et intervenir sur le vieux bâti soit pour le préserver ou le remplacer selon plusieurs critères :

- La vétusté de l'immeuble est classée selon une échelle de 3 couleurs (Image n°13) :
 - 1) Vert : Bon état
 - 2) Orange : à réhabiliter
 - 3) Rouge : à démolir
- Dans notre cas nous avons classifié l'état des immeubles plutôt en 4 catégories :
 - 1) Bon ;
 - 2) Moyen ;
 - 3) Dégradé ;
 - 4) En ruine.

Il est à noter que la catégorie « à démolir » évaluée par la DUAC représente le cas en état de « Ruine » tandis que la catégorie « à réhabiliter », nous l'avons subdivisé en deux groupes : « Moyen » et « dégradé ».

La différence de classification réside d'abord dans l'observation en premier temps puis dans l'échelle d'intervention ; or les immeubles dégradés impliquent des interventions plus lourdes que les immeubles moyens en termes d'expertise, de main d'œuvres et de budget.

L'expertise clarifie une multitude de points à partir desquels une évaluation budgétaire est établie pour déterminer l'intervention nécessaire ; on compte parmi les informations à connaître :

- La sécurité des habitants par rapport à la résistance des constrictions près une activité sismique déterminé par le CTC (suffisante ou insuffisante) ;
- Les caractéristiques de l'immeuble (hauteur, nombre de logements, population, ...) ;
- L'aspect touristique et la localisation de l'immeuble (Boulevards et avenues en priorité) ;
- Le budget après l'expertise de l'étendue des travaux de chaque immeuble ;
- La nature juridique :
 - 1) Dans le cas où l'immeuble est privé la direction ne touche que les façades à réhabiliter
 - 2) Dans le cas de copropriété, les espaces communs sont entretenues (cage d'escaliers, toit, façades).

Il a été affirmé de la part de l'interviewé durant l'entretien que l'usage d'un SIG a été envisagé auparavant pour la gestion du vieux bâti, mais il n'a abouti à rien et ceci revient à maintes raisons dont :

- La réticence des détenteurs et responsables de l'information à échanger entre les organismes qui sont des éléments cruciaux pour la conception d'une base de données fonctionnelle et efficace ;
- La non maîtrise des SIG.

Adresse	EQUIPEMENT	COL EQUIP IN	Nombre			Age	Niveau	Aptitudes a la reprise des efforts sismique	Constance et datations en cas d'interventions antérieur	Classification	
			Logts	comm.	Total					Niveau de Dégradati	Appréciation de l'étendue des travaux de réhabilitator
32 BIS RUE HAMADOUCHE ABED		IND	2				R+1	INSUFFISANTE		VERT	
01 RUE MEKKI KHLIFA		IND	14	2		30 ANS	R+3	INSUFFISANTE		VERT	ABSENCE DE COMPLEXE D'ETANCHEITE
27 RUE BELADRI MOHAMED ALI		IND	2			RECENT	R+1	INSUFFISANTE	HABITATION EN COURS DE CONSTRUCTION	VERT	
25 RUE BELADRI MOHAMED ALI		IND	3	1		40 ANS	R+1	INSUFFISANTE		VERT	TRAITEMENT DES FISSURES ET ECLATÉMENT DU BEIGNON REPARCHELLE A REPARER AU NIVEAU DE LA GARGOUILLE ET PREVOIR L'ETANCHEITE SUR LE MESEUR DE PAS
23 RUE BELADRI MOHAMED ALI		IND	2			40 ANS	R+1	INSUFFISANTE	PAROCH PRÉSENTANT QUELQUES FISSURES LEGERES SUR LES COLISONS	VERT	
23 BIS RUE BELADRI MOHAMED ALI		IND	2			30 ANS	R+1	INSUFFISANTE		VERT	
21 RUE BELADRI MOHAMED ALI		IND	2			30 ANS	R+1	INSUFFISANTE		VERT	NECESSITE LA MISE EN PLACE D'UNE ETANCHEITE
19 RUE BELADRI MOHAMED ALI		IND	2	2		30 ANS	R+1	INSUFFISANTE		VERT	
05 RUE ZAOUJ MOHAMED		IND	2			40 ANS	R+1	INSUFFISANTE	DETERIORATION PEINTURE EXTERIEURE	VERT	NECESSITE DES TRAVAUX D'ETANCHEITE EN CAS D'INEXISTENCE
03 RUE ZAOUJ MOHAMED		IND	3			25 ANS	R+2	INSUFFISANTE		VERT	
01 RUE ZAOUJ MOHAMED		IND	2			30 ANS	R+1	INSUFFISANTE		VERT	NECESSITE DES TRAVAUX D'ETANCHEITE EN CAS D'INEXISTENCE

Image n° 13 : Tableau Excel d'un ancien travail fait par la DUC pour la gestion du vieux bâti dans le quartier du Plateau.

Source : DUC- 2022.

4.2.4- Homogénéisation de l'information

L'homogénéisation débute après la collecte des informations des différentes sources qu'elles soient récentes ou anciennes (dans notre cas le recensement de 2008 et le travail de terrain 2022), il est nécessaire de les filtrer selon la pertinence de l'information et les classer cette étape dans la conception de l'outil est primordiale afin d'atteindre des résultats de comparaison, d'évolution et de synthèse.

Cette étape va mener à l'obtention d'une base de donnée représentative de la réalité du quartier de Karguentah mais également synthétisée et homogénéisée ;

On peut citer comme exemple le nombre de construction par ilot qui varie spatialement et temporellement ; l'état, le nombre d'habitants et l'usage de l'immeuble changent.

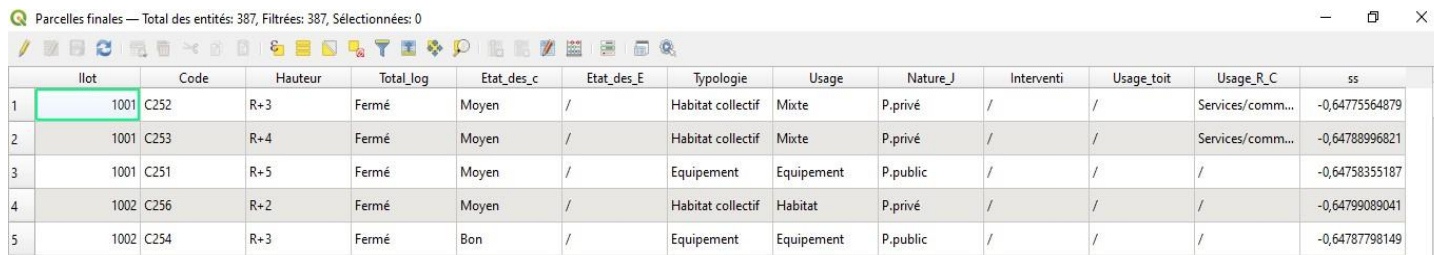
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ilot	Construction	Hauteur de la construction	Total de logements	Etat des constructions (façades)	Etat de l'intérieur	Typologie de la construction	Usage de la construction	Nature juridique	Interventions	Modifications/Usage du toi	Usage du R.C
318 C1	R+3	Fermé	Moyen	Fermé	Habitat collectif	Habitat	P. privé	Traitement de façades	/		Services/Equipement
318 C2	R+3	Fermé	Moyen	Fermé	Habitat collectif	Habitat	P. privé	Traitement de façades	/		Services/commerces
318 C3	R+1	Fermé	Bon	Fermé	Habitat individuel	Habitat	Privé	Rénovation totale	/		Services/commerces
319 C1	R+4	Fermé	Bon	Fermé	Habitat collectif	Habitat	P. privé	Restauration/réhabilitation	Non		Services/commerces
319 C2	R+4	Fermé	Bon	Fermé	Habitat collectif	Habitat	P. privé	Restauration/réhabilitation	Non		Services/commerces
319 C3	R+4	Fermé	Bon	Fermé	Habitat collectif	Habitat	P. privé	Restauration/réhabilitation	Extension		Services/commerces
319 C4	R+4	Fermé	Bon	Fermé	Habitat collectif	Habitat	P. privé	Restauration/réhabilitation	Non		Services/commerces
320 C1	R+3	/	Dégradé	Fermé	Habitat collectif	Habitat	P. privé	Non	/		Services/commerces
320 C2	R+3	/	En ruine	Fermé	Habitat collectif	Habitat	P. privé	Non	/		Services/commerces
320 C3	R+4	/	Dégradé	Fermé	Habitat collectif	Habitat	P. privé	Non	/		Services/commerces
320 C4	R+4	/	Dégradé	Fermé	Habitat collectif	Habitat	P. privé	Non	/		Services/commerces
320 C5	R+3	/	Dégradé	Fermé	Habitat collectif	Habitat	P. privé	Non	/		Services/commerces
320 C6	R+2	/	En ruine	Fermé	Habitat collectif	Habitat	P. privé	Non	/		Services/commerces
320 C7	R+2	/	En ruine	Fermé	Habitat collectif	Habitat	P. privé	Non	/		Services/commerces
320 C8	/	/	En ruine	Fermé	Habitat collectif	Habitat	P. privé	Non	/		Services/commerces
322 C1	R+5	Fermé	Dégradé	Fermé	Habitat collectif	Habitat	P. privé	Non	/		Services/commerces
322 C2	R+2	Fermé	Dégradé	Fermé	Habitat collectif	Habitat	P. privé	Non	/		Services/commerces
322 C3	R+4	Fermé	Dégradé	Fermé	Habitat collectif	Habitat	P. privé	Non	/		Services/commerces
322 C4	R+4	Fermé	Dégradé	Fermé	Habitat collectif	Habitat	P. privé	Non	/		Services/commerces
322 C5	R+2	Fermé	Dégradé	Fermé	Habitat collectif	Habitat	P. privé	Non	/		Services/commerces
322 C6	R+3	Fermé	Dégradé	Fermé	Habitat collectif	Habitat	P. privé	Non	/		Services/commerces
322 C7	R+3	Fermé	Dégradé	Fermé	Habitat collectif	Habitat	P. privé	Non	/		Services/commerces
323 C1	R+5	Fermé	Dégradé	Fermé	Habitat collectif	Habitat	P. privé	Non	/		Services/commerces
323 C2	R+4	Fermé	En ruine	Fermé	Habitat collectif	Habitat	P. privé	Non	/		Services/commerces
323 C3	R+3	Fermé	En ruine	Fermé	Habitat collectif	Habitat	P. privé	Non	/		Services/commerces
323 C4	R+3	Fermé	En ruine	Fermé	Habitat collectif	Habitat	P. privé	Non	/		Services/commerces

Image n° 14 : Synthèse des informations de l'enquête de terrain (2022)

Source : Enquête de terrain 2022.

4.3- Finalisation de la base de données et spatialisation

La mise en relation entre les données des différentes sources homogénéisées et leurs références spatiales (la couche de dessin de base, ilots et parcelles) permet d'exécuter autant d'opérations de traitement thématique et de synthèse en relation avec le sujet de travail.



The screenshot shows a GIS software window titled 'Parcelles finales' with a status bar indicating 'Total des entités: 387, Filtrées: 387, Sélectionnées: 0'. The main area displays a table with the following columns: Ilot, Code, Hauteur, Total_log, Etat_des_c, Etat_des_E, Typologie, Usage, Nature_J, Interventi, Usage_toit, Usage_R_C, and ss. The table contains five rows of data, with the first row highlighted in green.

Ilot	Code	Hauteur	Total_log	Etat_des_c	Etat_des_E	Typologie	Usage	Nature_J	Interventi	Usage_toit	Usage_R_C	ss
1001	C252	R+3	Fermé	Moyen	/	Habitat collectif	Mixte	P.privé	/	/	Services/comm...	-0,64775564879
1001	C253	R+4	Fermé	Moyen	/	Habitat collectif	Mixte	P.privé	/	/	Services/comm...	-0,64788996821
1001	C251	R+5	Fermé	Moyen	/	Equipement	Equipement	P.public	/	/	/	-0,64758355187
1002	C256	R+2	Fermé	Moyen	/	Habitat collectif	Habitat	P.privé	/	/	/	-0,64799089041
1002	C254	R+3	Fermé	Bon	/	Equipement	Equipement	P.public	/	/	/	-0,64787798149

IMAGE N° 15 : TABLE ATTRIBUTAIRE DE NOTRE COUCHE PARCELLAIRE COMPRENANT DIFFERENTES INFORMATIONS.

Les informations comprises dans la table attributaire sont : la codification de chaque parcelle et le classement de ces dernières par ilot, la hauteur de chaque immeuble, le total de logement par immeuble, l'état extérieur et intérieur, l'usage et la fonction.

5. Obstacles et contraintes

Certaines informations n'étaient pas accessibles à cause de :

- La réticence des habitants par rapport à certaines questions lors de l'enquête ;
- L'absence de ménages ;
- L'inaccessibilité à la majeure partie des immeubles pour des mesures de sécurité et/ou des immeubles clos en raison de préservation des habitants pour leurs immeubles.
- La méconnaissance et l'absence de sensibilisation des ménages vis-à-vis du vieux bâti et du patrimoine.
- Absence de POS sur notre zone d'étude.

Les données de l'ONS de 2008 nous donnent certains résultats généraux qui ne sont pas enregistrées par immeuble sur les cartes et donc ne sont pas répartis spatialement afin de comparer entre la collecte de terrain et ceux de l'ONS.

La datation n'était qu'approximative selon l'évolution du tissu urbain de la ville (mis à part les équipements publics), et certains cas de vide juridique ou de situation juridique conflictuelle.

On manque donc de certaines données tel que le nombre de logement par immeuble, le nombre de personne par immeuble, l'âge des édifices avec précision dans le cas de l'année actuelle 2022.

Ce type de données est recommandé et préférable dans la réalisation de l'ensemble de l'outil pour avoir un résultat complet et efficace.

Conclusion

Ce chapitre avait pour but de présenter la méthode de constitution de notre outil SIG représentant le vieux bâti dans son état actuel avec toutes les informations mobilisées qui puissent le qualifier.

Tout le long de ce chapitre qui traite l'aspect purement technique de cette étude, nous avons exposé les étapes de conception du SIG et l'organisation de données mis en œuvre et l'approche choisie pour une base de données transversale de la zone d'étude en commençant par la conception des fonds de plans à l'aide du logiciel QGIS et le plan du cadastre et l'observation sur terrain ainsi que la base de données en utilisant les données de l'ONS du dernier recensement de 2008 ainsi que les informations collectées nous-même lors du travail sur terrain.

La synthèse de l'ensemble de ces étapes et des résultats nous permet d'avoir un outil SIG applicable pour pouvoir gérer le vieux bâti d'un point de vue quantitatif et qualitatif.

A l'issue de ce chapitre, nous pouvons affirmer que la réalisation de l'outil implique plusieurs organismes, la production des informations multi-sources, précises et ; des informations récentes, homogènes, superposables et synthétisées pour pouvoir les utiliser, les analyser et les gérer. Une base de données est un outil décisionnel impératif pour la gestion dans tous ses domaines.

CHAPITRE 3 : UTILISATION DE L'OUTIL DANS LA GESTION ET APPLICATION.

Introduction :

Aujourd'hui, le centre-ville vieillit mal et nécessite des interventions de renouvellement de son bâti vétuste. Quelques tentatives de restauration des bâtiments localisés sur les axes principaux du centre-ville sont réalisées par l'Etat, d'autres opérations de rénovation sont menées par des privés.

Celles-ci ont eu un impact préjudiciable de défiguration du paysage urbain et architectural hérité ; des ruptures sont enregistrées au niveau de l'implantation, la hauteur, la densité et l'aspect architectural.

Après avoir diagnostiqué l'état immobilier du vieux bâti au sein de notre zone d'étude qui est le quartier de Kargeuntah et la réalisation de notre outil SIG, l'utilisation de cet outil pour la gestion est nécessaire afin de déterminer les opérations urgentes de sauvegarde pour améliorer les conditions de vie des occupants tout en préservant les caractéristiques du cadre bâti. Un tel objectif ne peut être atteint qu'au prix d'un travail de longue haleine.

Le but de ce chapitre est donc de présenter les différents moyens de gestion à l'aide de notre outil SIG de sauvegarde, restauration et réhabilitation, dans le périmètre d'étude. Il décrit les méthodes employées et les moyens mis en œuvre pour la réussite de cette dernière.

La gestion ici, va être un ensemble des techniques, d'organisations⁷ et de ressources qui sont mises en œuvre afin de remettre en état et donner une seconde vie aux immeubles menacés et considéré comme vieux bâti, dont l'art de diriger des hommes, afin d'obtenir une performance satisfaisante sur le vieux bâti, la maîtrise des SIG dans le contexte de ce travail, l'entente et l'implication des organismes concernés, etc.

1- Approche conceptuelle de la gestion urbaine

La gestion urbaine consiste en la prise en charge de tout ce qui est dans la ville et a pour objectif d'améliorer les conditions de vie des habitants par la maîtrise de la croissance démographique et économique, elle peut être appliquée par des acteurs institutionnels ou privés.

Elle assure un véritable suivi de la demande des acteurs concernés en vérifiant la confirmation de la prise en compte par les intervenants, le respect du règlement et des lois urbaines et des prises de décision, l'évolution des situations, etc.

La gestion d'un territoire est conçue comme l'un des facteurs qui assure son fonctionnement.

1.1- La gestion du vieux bâti

« Le vieux bâti fait partie des biens inestimables et irremplaçables non seulement de chaque nation, mais de l'humanité tout entière » « La perte par suite de dégradation ou de disparition de l'un de ces biens éminemment précieux constitue un appauvrissement du patrimoine de tous les peuples du monde ». (MAZOUZ, 2015)

⁷On entend par organisation une entreprise, une administration ou même une association.

L'éradication de l'habitat dégradé, insalubre ou indigne est un enjeu des interventions sur ces territoires. Ce type d'habitat est l'une des principales difficultés qui occasionnent d'autres problèmes et entraînent les centres anciens dans une spirale de déqualification.

Délaissés pendant une période par les politiques publiques, l'habitat des centres anciens s'est dégradée l'extension a entraîné une baisse de fréquentation des habitants dans le centre pour aller plutôt en périphérie pour sa dynamique.

Pour lutter contre cette problématique, les pouvoirs publics lancent des opérations de réhabilitation et de restauration par l'intermédiaire des professionnels sur le terrain. Dans ce but, pour mettre en place des opérations d'amélioration de leur centre-ville, les communes peuvent solliciter et contractualiser avec des Sociétés d'Économies Mixtes en France ou des Sociétés Publiques Locales.

Par ce biais, elles peuvent intervenir sur l'habitat et reconquérir les espaces publics afin de les adapter aux modes de vie actuels et de les rendre plus attractifs. La transversalité entre les stratégies liées à l'habitat et à l'espace public permet de créer un ensemble cohérent, pour lequel la prise en charge du vieux bâti a des conséquences sur l'espace public extérieur et réciproquement.

Les interventions sont réalisées de façons globales et non diffuses, permettant ainsi un réaménagement complémentaire où l'habitat communique avec l'espace public.

1.2- Les moyens de gestion

1.3.1- La Sauvegarde

Dans son application au domaine patrimonial, la sauvegarde selon la définition que propose la recommandation de Varsovie-Nairobi (Unesco, 1976) désigne : « *L'identification, la protection, la conservation, la restauration, la réhabilitation, l'entretien et la revitalisation des ensembles historiques ou traditionnels et de leur environnement* ». (AIT HAMOUDA, 2013)

1.3.2- La Conservation

En matière de patrimoine, la notion de conservation telle que définie dans le document de Nara 1994 désigne « *Toutes opérations qui visent à comprendre le patrimoine culturel, à connaître son histoire et sa signification, à assurer sa sauvegarde matérielle et éventuellement sa restauration et sa mise en valeur* ». (AIT HAMOUDA, 2013)

1.3.3- La Restauration

Dans le domaine du patrimoine, le concept de restauration désigne une opération consistant à rendre au moyen de techniques appropriées l'intégrité, à toutes les parties l'ayant perdue, d'une œuvre d'art et en particulier d'un édifice.

La charte de Venise 1964, principal texte qui a codifié la doctrine de la restauration, définit la restauration à travers ses articles 9 à 13 comme suit « *la restauration est une opération à caractère exceptionnel visant la conservation et la révélation des valeurs esthétique et historique du monument, elle se fonde sur le respect de la substance ancienne et sur le respect des documents authentiques du monument, la restauration sera toujours précédée et*

accompagnée d'une étude archéologique et historique du monument » comme dans le cas de la restauration de l'hôtel de ville d'Oran. (AIT HAMOUDA, 2013)

1.3.4- L'Entretien

Dans le domaine du bâtiment, l'entretien désigne l'ensemble des travaux simples et réguliers que nécessite la conservation d'un bâtiment en bon état. Aussi, dans le champ patrimonial, la charte de Burra 1979 adoptée par ICOMOS Australie, définit l'entretien, par l'action continue qui prodigue des soins protecteurs à la matière et au contexte d'un lieu ou d'un bien patrimonial qu'il faut distinguer de la réparation, qui comprend la restauration et la reconstruction. L'entretien est une intervention régulière, nécessaire pour maintenir un ouvrage, un bien patrimonial en bon état. (AIT HAMOUDA, 2013)

1.3.5- La Rénovation

Contrairement au terme rénovation urbaine qui véhicule une autre acception, le concept de rénovation, dépourvu du qualificatif urbain désigne dans le domaine du bâtiment, une intervention qui vise à améliorer un bâti existant, par des interventions parfois profondes dites lourdes, afin d'en prolonger la durée d'exploitation ou pour en modifier la fonction et cela se faisant, sous les préoccupations du renouvellement de l'image architecturale du dit bâti à rénover. (AIT HAMOUDA, 2013)

La rénovation pour se faire, peut comporter entre autres, la démolition totale ou partielle du bâtiment à rénover, la modification des cloisonnements, le changement d'équipements, ...etc. (JOFFROY, 1999)

La réhabilitation et la rénovation sont à différencier, en réhabilitation ce sont les objectifs de conservation de la substance ancienne et de son amélioration qui guident la démarche, par contre en rénovation, c'est le changement et le renouveau d'un état architecturale existant qui est visé où la substance ancienne peut être sacrifiée pour cela, selon le rapport SIMON NORA de 1975 en France (DREGE, PUTTATI, ILLOUIZ, 1997)

Elle se fait sur 4 niveaux :

- Légère
- Moyenne
- Lourde
- Exceptionnelle

1.3.6- La Réhabilitation

Dans le domaine de l'urbanisme et de l'architecture, la réhabilitation désigne au sens large le fait de réaménager un local, un bâtiment ou un lieu (quartier, friche, espace vert...). Elle consiste à garder l'aspect extérieur du bâtiment et à améliorer le confort et les conditions intérieures. C'est le fait de rénover sans détruire.

La réhabilitation urbaine suppose le respect du caractère architectural des bâtiments et du quartier concerné. Il s'agit parfois de "trompe l'œil" : la façade extérieure respecte les apparences d'un bâtiment qui est entièrement restructuré, réaffecté, à la différence de la restauration impliquant un retour à l'état initial. (AIT HAMOUDA, 2013)

1.3.7- Dispositif réglementaire de renouvellement du patrimoine bâti vétuste

Depuis l'indépendance, l'État Algérien a mis en place des règlements et des outils pour « préserver » l'héritage bâti colonial principalement dont :

- Le règlement de copropriété (gestion des parties communes dans un immeuble collectif d'habitation) et de détermination des responsabilités en matière d'entretien de ces parties ;
- La privatisation des immeubles collectifs dont la gestion relève du régime de la copropriété.

Ce règlement fixe par lui-même les actions de gestion de l'Etat envers le vieux bâti.

Cependant, la gestion ne peut se réduire à la seule intervention de l'État, les copropriétaires devant s'impliquer. L'Etat s'est trouvé dans l'obligation de lancer des opérations de réhabilitation d'immeubles collectifs et d'organiser des séminaires de sensibilisation et de vulgarisation des textes, en vue de « conscientiser » les copropriétaires et pallier leur incivisme.

La politique algérienne vis-à-vis de la problématique de la gestion de l'héritage immobilier vétuste a fait face à deux périodes de mise en place de dispositifs réglementaires de renouvellement de ce patrimoine et/ou de sa conservation.

- Avant 1990, seuls deux textes législatifs ont été promulgués.

D'abord le premier texte ayant donné un cadre légal à la notion de patrimoine bâti, le deuxième concerne la prise en charge des constructions insalubres et vétustes dans un tissu urbain existant. Quatre types d'interventions sont fixés qui, au sens de l'article 2 visent à assurer l'intégration, la flexibilité et l'adaptation : *la rénovation, la restructuration, la restauration et la réhabilitation.*

- Après 1990, l'Etat accorde plus d'importance au cadre bâti vétuste et historique en mettant en places multiples textes juridiques qui touchent :

La protection du patrimoine culturel, exprimant une volonté de renouvellement du cadre juridique relatif à la protection du patrimoine bâti ce qui va l'introduire à la création des « secteurs sauvegardés » comme mesure de protection des centres historiques.

On distingue également un outil : le plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé (PPSMVSS).

- La protection par le classement :

Le chapitre 2 de la loi 98-04 définit le classement et leur contenu. Le classement est une mesure de protection définitive, qui concerne les immeubles bâtis ou non bâtis situés dans une zone de protection. L'absence de classement ne justifie pas l'abandon des constructions vétustes.

1.3- L'application des moyens de gestion

1.3.1- Utilisation d'un SIG pour la gestion

Dans le cadre de notre recherche et la problématique de la prise en charge du vieux bâti en Algérie, le contact permanent avec l'actuelle opération de réhabilitation, qui se mène sur des immeubles du bâti ancien à Oran ainsi que l'observation directe sur le terrain en plus des enquêtes et l'acquisition des informations de différentes sources, nous ont permis de concevoir un système d'informations.

La gestion et planification urbaines sont des enjeux importants pour un développement durable sur toutes les échelles y compris l'échelle urbaine, en l'occurrence Oran. Les organismes concernés sont confrontés à des problèmes liés à l'augmentation du volume de données à gérer. Les processus opératoires de gestion qui semblent souvent lents et manquent de coordination et cohérence, notamment en ce qui concerne les données géographiques, sont confrontés aux difficultés d'échange et d'accès simultanés aux données, comme à la perte de temps parfois due aux traitements manuels, aux informations hétérogènes, non actualisées... etc.

Cela nécessite l'utilisation des moyens modernes de gestion du territoire tels que les SIG, les bases de données géographiques, qui permettent de faciliter le travail traditionnel. Le recours aux SIG devrait constituer un gain considérable en termes de temps.

L'outil mis en place permet de regrouper toutes les informations pertinentes par parcelle dans chaque ilot ; à savoir les informations et critères qui qualifient quelconque immeuble de « Vieux bâti » afin de savoir comment y intervenir.

1.3.2- Importance et nombre d'informations

Les informations partagées sont nombreuses et de différentes sources. Nous pouvons citer par exemple, dans le cas d'éléments de bâtiments ou de voiries (*sans qu'elles soient toutes obligatoires*) :

- La localisation géographique (*obligatoire*) : information que nous utilisons quotidiennement. Cette donnée est particulièrement importante dans tout organisme où les plans, le cadastre, les cartes ... font partie intégrante du travail des différents intervenants.
- Des informations descriptives de l'élément⁸ : état des constructions (Façades et espaces communes), coûts, intervenants à la construction, à la réhabilitation, travaux (budgets et dépenses sur plusieurs années), hauteur, usage (logements, toit, rez-de-chaussée), typologie, ...
- Des informations techniques sur l'élément : surfaces, dimensions, travaux (passés et en cours), date des travaux, informations de sécurité (moyens de secours, visites de contrôle, ...).

⁸ Cette évaluation se fait par les directions qui agissent directement sur le vieux bâti et possèdent un budget pour.

1.3.3- Utilisation de l'outil

L'informatisation récente des informations pertinentes a essentiellement pour but de faciliter la gestion en implantant des bases de données projetées cartographiquement sur la réalité comportant des informations descriptives permettant de prendre des décisions.

La gestion fait intervenir de nombreux acteurs nécessitant une coopération vu le besoin d'échange d'informations car ce sont ces informations mêmes que comporte notre système comme élaboré dans le chapitre précédent. De ce fait les informations qu'un utilisateur manipule sont :

- Les informations classiques de son domaine de compétence (outils et données métier),
- Des informations d'autres services ou domaines de compétence, mais bien souvent agrégées, synthétisées ou épurées.

L'utilisation d'un tel outil complexe, transversal et « interchangeable » permet d'avoir une fiche technique de chaque immeuble en un simple clic (Image n°14), la fiche technique dans notre cas nous offre différentes informations relatives à chaque immeuble dont :

- Le code de l'ilot et de la parcelle ;
- La hauteur de l'immeuble ;
- Le nombre total de logement dans l'immeuble ;
- L'état de la façade ;
- L'état de la cage d'escaliers ;
- L'usage de l'immeuble ;
- La fonction de base de l'immeuble ;
- La nature juridique ;
- L'usage du rez-de-chaussée ;
- L'usage du toit ;
- La superficie de la parcelle.

L'outil permet en conséquent de comparer les informations de chaque entité et de les traiter ensemble pour aboutir à une information synthétisée.

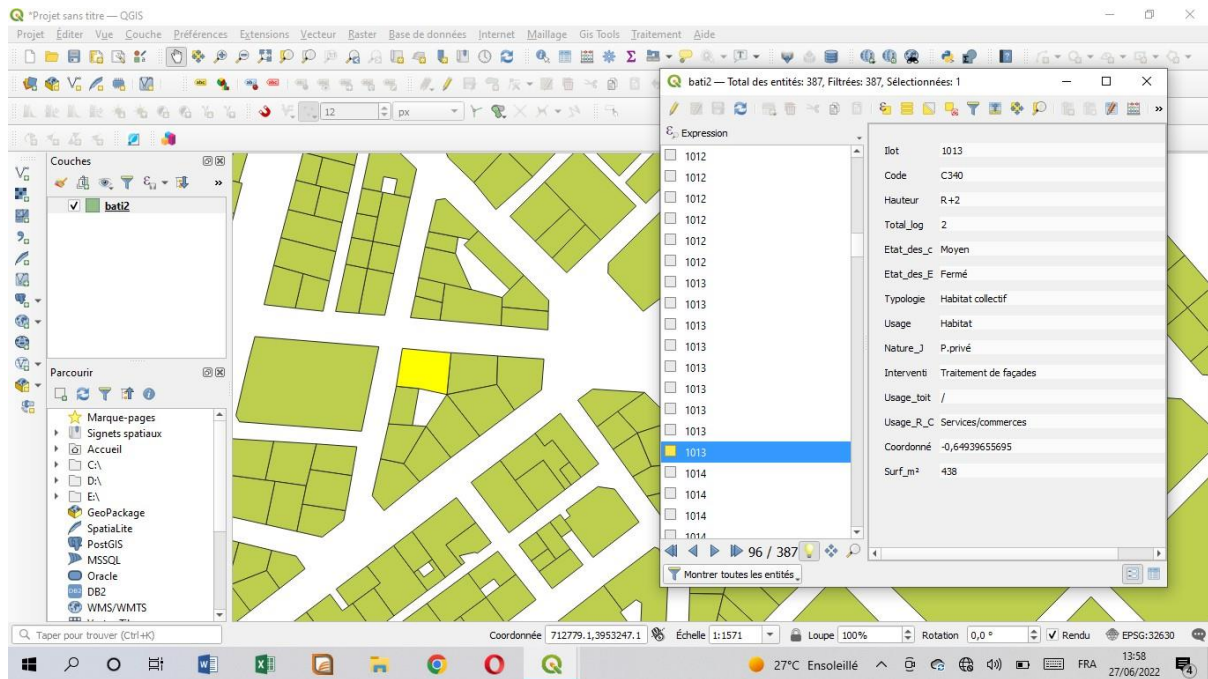
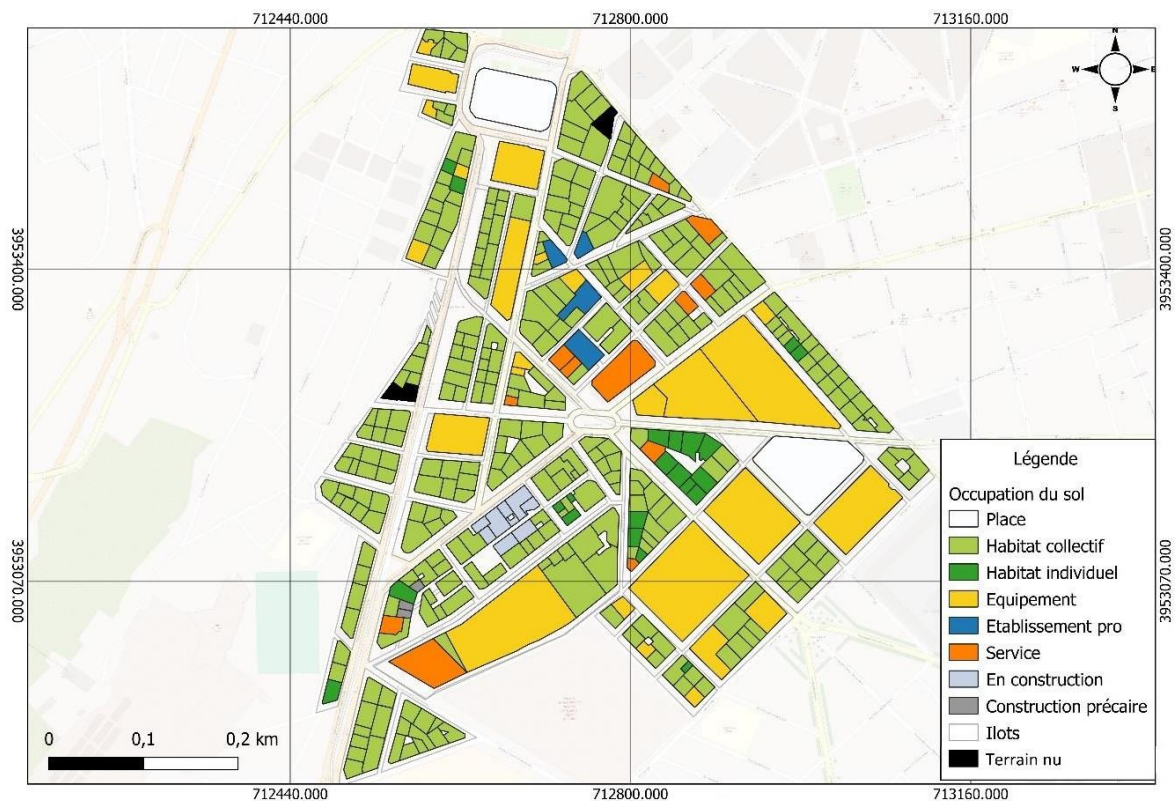


IMAGE N° 16 : FICHE TECHNIQUE D'UN IMMEUBLE SUR QGIS

1.3.4- Les résultats d'utilisation

L'utilisation d'un SIG dans notre thème peut-être à des fins de synthèse comme un plan d'occupation du sol pour ressortir les informations de base ou dans un contexte de carte/ tableaux/ graphes thématiques :



CARTE N° 5 : CARTE D'OCCUPATION DU SOL.

1.3.4.1- Nombre de constructions

Le nombre de constructions peut être constaté à travers le recensement de 2008, par le plan cadastral, ou encore lors du levé de terrain.

Lors de l'enquête nous avons constaté beaucoup d'opérations de démolition et de reconstruction ce qui nous a incité à comparer les 3 variables afin de montrer le rythme de la dynamique urbaine et foncière dans le quartier de Karguentah

Le nombre de constructions à en conséquent changé, les reconstructions observées sont généralement de type habitat individuel comme mentionné dans le chapitre précédant de la réalisation de l'outil :

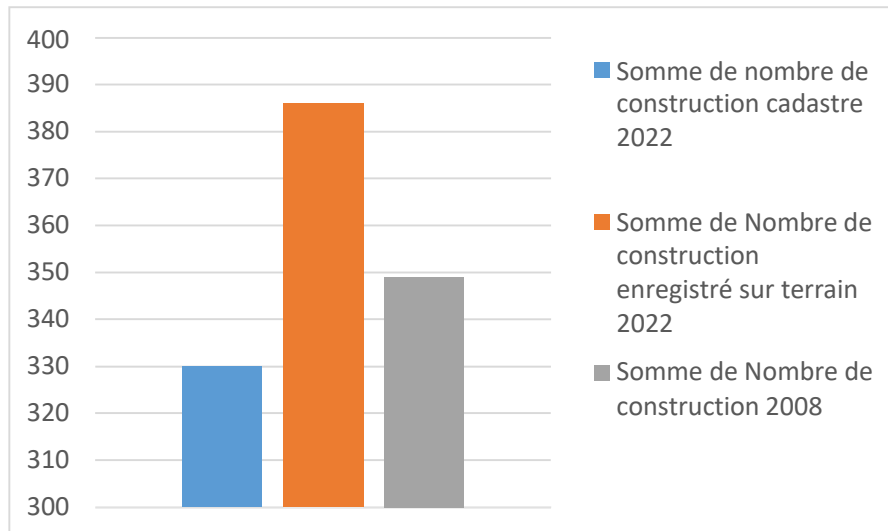


Figure n° 3 : Nombre de constructions dans la zone d'étude (2008 - 2022)

Source : ONS, 2008 ; Cadastre 2022 ; Relevé de terrain, 2022.

Les données de l'ONS à la différence de notre travail nous donne un détail qu'on n'a pu cerner qui est le nombre concret de logement par ilot ainsi que le nombre de logement vide et occupé par rapport au total par ilot.

Il a été malheureusement pas possible de récolter ce type de données afin de comparer avec les données actuelles pour voir l'évolution. A la différence de notre objectif qui est une plus une base de données par parcelle.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Code	Ilot	District	Nombre de construction	Total de logements	Logements occupés	Logements Vides	Logements à usage pro	Population 2008	Typologie des constructions
1	0	0	0	0	0	0	0	0	0 Places
2	1	318	116	5	43	30	3	3	228 Habitat
3	2	319	116	2	13	11	1	1	70 Habitat
4	3	320	114	7	69	48	18	1	287 Habitat
5	4	322	113	7	59	52	5	2	293 Habitat
6	5	323	113	5	39	36	3	0	192 Habitat
7	6	324	113	3	33	24	9	0	86 Habitat
8	7	326	110	15	62	55	6	1	383 Habitat
9	8	355	123	0	0	0	0	0	0 Place d'armes
10	9	358	96	3	28	25	2	1	129 Habitat
11	10	362	96	1	0	0	0	0	0 Equipement (Théâtre)
12	11	364	96	6	41	39	1	1	202 Habitat
13	12	606	128	2	1	1	0	0	7 Equipements (Cathédral + Institut)
14	13	766	126	10	76	66	8	2	331 Habitat
15	14	767	126	12	56	49	6	1	326 Habitat
16	15	866	136	13	13	10	3	0	66 Habitat
17	16	890	129	6	12	11	0	1	47 Habitat
18	17	892	129	5	17	16	0	1	102 Habitat
19	18	893	126	2	18	14	4	0	74 Habitat
20	19								
21	20								
22	21								

Image n° 17 : Tableau synthétique des données du dernier recensement de l'ONS.

Source : ONS, 2008.

1.3.4.2- Etats des immeubles

Lors du travail de terrain et le traitement des informations nous avons classé le parc immobilier de la zone d'étude en quatre catégories. Ces catégories ont été fixées à partir de la synthèse de :

- Un constat personnel sur terrain

- Les classements de la direction d'urbanisme

Le classement est comme suivi

- 1) État bon : concerne les immeubles ne demandant pas d'interventions spécifiques.
- 2) État moyen : concerne les immeubles généralement anciens, reflétant un certain degré d'entretien et demandant une réhabilitation légère et de l'entretien.
- 3) État dégradé : il concerne les immeubles dont une grande part est dégradée et qui demande des actions de réhabilitation lourdes
- 4) État menacé ruine : concerne les immeubles qui tombent en ruine et sont irrécupérables nécessitant l'évacuation des habitants.

Etat des constructions	Nombre	%
Bon	111	28,9
Moyen	153	39,8
Dégradé	76	19,8
En ruine	19	4,9
En construction	25	6,5
Totaux	384	100

Tableau n° 1 : Etat des constructions des centres-villes.

Source : Relevé de terrain 2022.

Les chiffres nous montrent que la majorité des immeubles de notre zone d'étude sont en moyen état puis en bon état, ceci peut être relatif au fait qu'une grande partie de notre zone d'étude sont des axes principaux et en effet, il est clair que les immeubles « entretenues » (Image n°17) sont soit sur les boulevards principaux, des équipements publics ou des constructions de nature juridique privé. Le cas d'un immeuble dans un état moyen (Image n°18) ne représente pas certes un danger mais ne reflète pas une belle image et un paysage urbain agréable.



Source: N. DJEBBARI, F.KEDJAR, 2022.

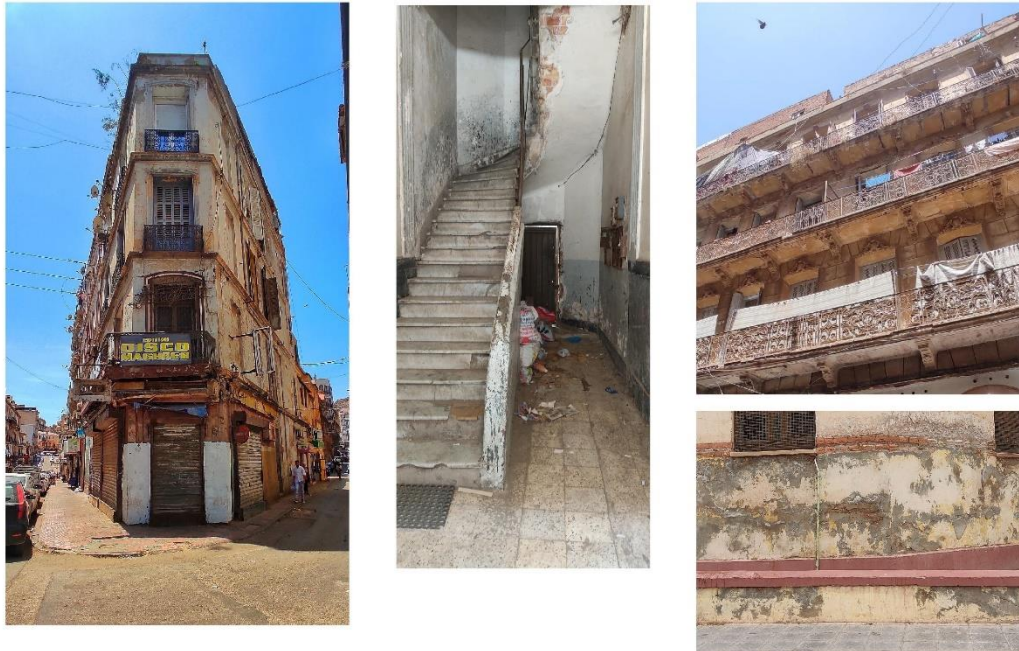
IMAGE N° 18 : IMMEUBLES EN BON ETAT.



Source: N.DJEBBARI, F.KEDJAR, 2022.

IMAGE N° 19 : IMMEUBLES EN ETAT MOYEN DONT CERTAINS EN PLEIN INTERVENTION.

D'autre part la dégradation elle ne passe pas inaperçue avec les moisissures et délabrement des cages d'escaliers et dans ce cas elle nécessite une intervention rapide avant de tomber en ruine



Source: N.DJEBBARI ,F.KEDJAR, 2022.

IMAGE N° 20 : IMMEUBLES DANS UN ETAT DEGRADE.

Le patrimoine de notre zone d'étude présente non seulement des signes inquiétants de vieillissement qui nécessitent une intervention urgente. L'ensemble des immeubles de cette période se trouve dans un état alarmant de dégradation comme le montre les différentes photos.

Dans certains cas d'immeubles une situation assez paradoxale a été souvent constatée dans laquelle les façades sont plus ou moins dans un état moyen mais l'intérieur est en ruine (Image n°21) dans la plupart du temps inaccessible à l'entrée ; dans ce genre de cas les immeubles sont soit dans une situation juridique conflictuelle du type héritage ou spéculation foncière soit une propriété privée abandonnée.



Constructions en état de ruine dans le quartier du Derb.
Auteur: N.DJEBBARI, F.KEDJAR.
Date: Juin 2022

IMAGE N° 21 : IMMEUBLES MENACE RUINE.

D'autres immeubles ont été démolis et reconstruits (c'est le cas de l'habitat individuel plus spécialement (Image n°22)) ces cas ont été classé « en construction » nous les avons mentionnés comme rénovation totale car c'est la définition même de ce genre d'intervention.



Démolition et reconstructions récentes de type habitat collectif ou individuel.
Source: N.DJEBBARI, F.KEDJAR, 2022.

IMAGE N° 22 : NOUVELLES CONSTRUCTIONS DE TYPE HABITAT INDIVIDUEL

1.3.4.3- Périodes de construction, âge des bâtisses et impacts

La connaissance de la période de construction et de l'âge très bâtisses permettent de mesure le rythme de dégradation de ces dernières, comparer entre elles et déduire ce qui a bien pu aggraver la situation de certains immeubles qui se trouvent actuellement dans un état de dégradation très avancé. La vétusté est ainsi liée à l'interaction de facteurs historiques, climatiques et de vieillissement.

A partir de l'historique de la ville et son évolution, il est facile de déterminer que le plateau de Karguentah, le centre-ville prend place à partir des années 1880 avec une succession de constructions ; la mairie en 1886 sera suivie par les travaux du palais de justice, la gendarmerie, le lycée de garçons, le lycée de jeunes filles, la cathédrale, la synagogue, le théâtre, l'ouverture des grands boulevards : Joffre, Seguin, Gallieni, etc. A partir de là on peut dire que la majorité des immeubles de notre zone d'étude ont un âge minimal d'un siècle.

D'un point de vue de temps de dégradation, les experts du secteur immobilier sont unanimes : « On estime que la durée de vie des à immeubles résidentiels est de 70 à 100 ans » déclare Renato Piffaretti Head Real Estate Suisse chez Swiss Life Asset Managers en 2016 dans une étude sur la valeur et le potentiel des immeubles européens et leur rénovation.

Cette durée varie éventuellement selon plusieurs facteurs d'influences : taille de population, usage, interventions et extensions, entretien, etc. Renato Piffaretti déclare dans la même année également « Pour les immeubles résidentiels, il faut constituer des réserves

correspondant à environ 1% de la valeur du bâtiment pour s'assurer de disposer de fonds suffisants lorsqu'il il faudra procéder aux rénovations, c'est-à-dire tous les 30 ans »

Après avoir diagnostiqué l'état immobilier du vieux bâti et complété par les données de l'enquête, il est apparu que les constructions du côté du quartier du « Derb » sont majoritairement dégradées où en ruine, tous les habitants du quartier s'en plaignent ; se demandant même quand est-ce que l'État va intervenir et réhabilite la zone ou les reloger en périphérie comme fut le cas de beaucoup de quartiers.

Il est impératif de rappeler que la gestion a un impact très important sur l'état constaté dans l'ensemble de la zone d'étude et cet aspect se manifeste à travers les résultats de l'enquête de terrain ;

1.3.4.4- Statut d'occupation et gestion du quartier

L'esprit d'un syndicat d'immeuble ou du comité de quartier n'existent plus vu l'unanimité des réponses négatives à ce propos ; chaque immeuble d'habitat collectif n'est plus pris en charge que par ses occupants (par obligation et hygiène de vie) à travers des cotisations communes dans le cas de copropriété (Tableau 2).

Chargé de gestion	Nombre	%
Etat	5	17,8
Occupants	11	39,3
Propriétaire	5	17,8
Pas d'interventions	7	25
Totaux	28	100

Tableau n° 2 : Les responsables de l'entretien de l'immeuble

Source : Enquête de terrain 2022.

1.3.4.5- Statut d'occupation et nature juridique

La majorité des immeubles ou le « vieux bâti » proprement est en copropriété, appelée également propriété publique privée ; dans le sens où les espaces communs sont la propriété de l'État et le logement en lui-même est privé à l'exception de certains immeubles privés racheté à l'État

Il faut noter que cette clarification juridique oriente les organismes dans leurs interventions or :

- Quand un immeuble est privé seulement les façades sont refaites par l'Etat.
- Les espaces communs et les façades sont touchés par les interventions lorsque l'Etat en est propriétaire (Bien privé de l'Etat)
- L'ensemble de l'immeuble est refait lorsqu'il il est entièrement Etatique comme le cas des équipements (Bien public de l'Etat⁹)

Statut d'occupation	Nombre	%
---------------------	--------	---

⁹ Le secteur des biens publics de l'Etat n'est l'objet d'aucune location ou vente.

Locataire d'un bien privé	7	25
Locataire d'un bien pub	5	17,8
Logé gratuitement	2	7,1
Logement de fonction	2	7,1
Propriétaire/Copropriétaire	12	42,8
Totaux	28	100

Tableau n° 3 : Statut d'occupation des sujets d'enquête.

Source : Enquête de terrain 2022.

Nature juridique	Nombre	%
Bien privé de l'Etat	265	70,2
Bien public de l'Etat	26	6,8
Privé	50	13,2
Conflictuelle	2	0,5
Pas d'information	43	11,4
Total général	377	100

Tableau n° 4 : Nature juridique des immeubles.

SOURCE : ENQUETE DE TERRAIN 2022.

1.3.4.6- Usage et typologie

L'usage n'est pas relatif à la typologie de l'immeuble, phénomène constaté lors du relevé de terrain et qui est de plus en plus commun ; autrement dit un immeuble a fonction d'habitation ne signifie pas que tous les logements sont à usage d'habitat on constate à que sur les 28 ménages enquêtés le quart utilisent le logement pour un usage professionnel, près de 70% sont à usage d'habitat et 3% à usage d'habitat et professionnel à la fois (Tableau n°5) :

Usage	Nombre	%
Habitat	19	67,8
Mixte	1	3,5
Professionnel	7	25
Service	1	3,5
Totaux	28	100

Tableau n° 5 : Usage des logements.

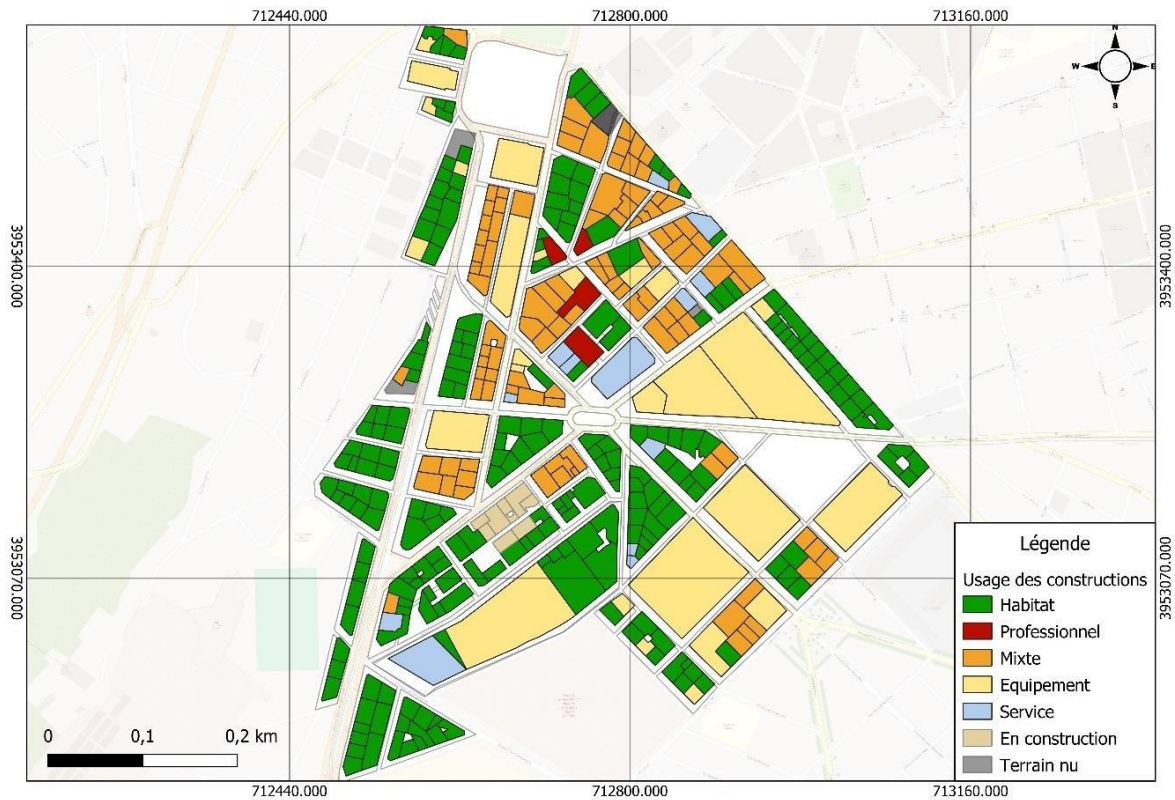
Source : Enquête de terrain 2022.

Typologie de la construction	Habitat		Professionnel		Mixte		Equipement		Service		%
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	
Habitat Collectif	203	89	/	/	100	100	/	/	/	/	81.2
Habitat Individuel	22	9.6	/	/	/	/	/	/	/	/	5.9
Etablissement Professionnel	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	1.1
Equipement	/	/	4	100		/	28	100	/	/	7.5
Service	/	/	/	/	/	/	/	/	13	100	3.5
C. précaire	3	1.3	/	/	/	/	/	/	/		0.8
Totaux	228	100	4	100	100	100	28	100	13	100	100

Tableau n° 6 : Croisement de l'usage de chaque immeuble avec la typologie de ce dernier.

Source : Enquête de terrain, 2022.

Lorsqu'il s'agit de l'ensemble de la zone pour voir l'usage de chaque immeuble les résultats sont très différents à savoir l'usage mixte devient plus commun que l'usage professionnel uniquement (Tableau n°6) (Carte n°5) :



Source: Cadastre- Balayage de terrain 2022
Auteur : DJEBBARI.N - KEDJAR.F.

CARTE N° 6 : USAGE DES IMMEUBLES.

L'usage d'habitat reste très présent loin des axes principaux comme le côté ouest de la zone d'étude autrement dit la partie du Derb et quelques immeubles dans les ruelles à basse concentration d'activité par rapport aux boulevards principaux.

L'usage mixte est dans la majorité des cas lorsqu'il est de type fonction libérale ce sont dont dans la plupart des cas des cabinets d'avocats, des médecins ou des laboratoires d'analyses médicales (Image n°22).

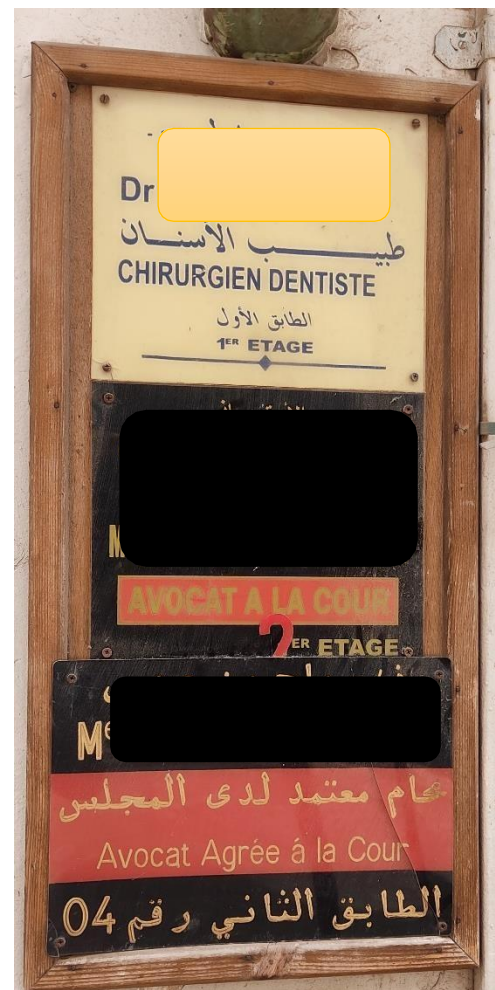


IMAGE N° 23 : EXEMPLES DE PLAQUES DE PROFESSIONS LIBERALES DANS DES IMMEUBLES A USAGE D'HABITAT.

SOURCE : LEVE DE TERRAIN, 2022.

L'usage des rez-de-chaussée est dans sa quasi-totalité soit à 90% des cas enregistrés sont à usage commerciale et services, ces pourcentages comporte également certains locaux fermés mais enregistrés comme tel à l'aide des témoignages des gens du quartier.

Les locaux fermés (7.4%) font généralement partie d'immeubles abandonnées ou sont sujets de conflits juridiques (tableau n°7) :

L'usage du rez-de-chaussée par un équipement représente un avantage et un inconvénient à la fois car ce dernier va entretenir l'immeuble mais peut également exploiter le toit.

Usage du rez-de-chaussée	Nombre	%
Abandonné	1	0.4
Equipement	3	1.1
Locaux fermés	21	7.4
Service/commerce	257	91.1
Totaux	282	100

Tableau n° 7 : Usage des rez-de-chaussée.

Source : Enquête de terrain 2022.

Les habitants des immeubles se plaignaient des extensions faites par certains locataires/propriétaires sur le toit : logements, débarras, citernes, etc.

Ce type d'extension devient un poids sur le toit de l'immeuble et provoque des fissures d'où les plaintes des habitants de fuites venant du toit. Les fissures sont de 3 catégories : vertical, horizontale, diagonale ; les 2 premières peuvent être récupérable tant dis que la 3^{ème} est irréparable. Ces extensions illicites sont un vrai facteur de dégradation des immeubles (Image n°23).



Source : N. DJEBBARI , F.KEDJAR, 2022.

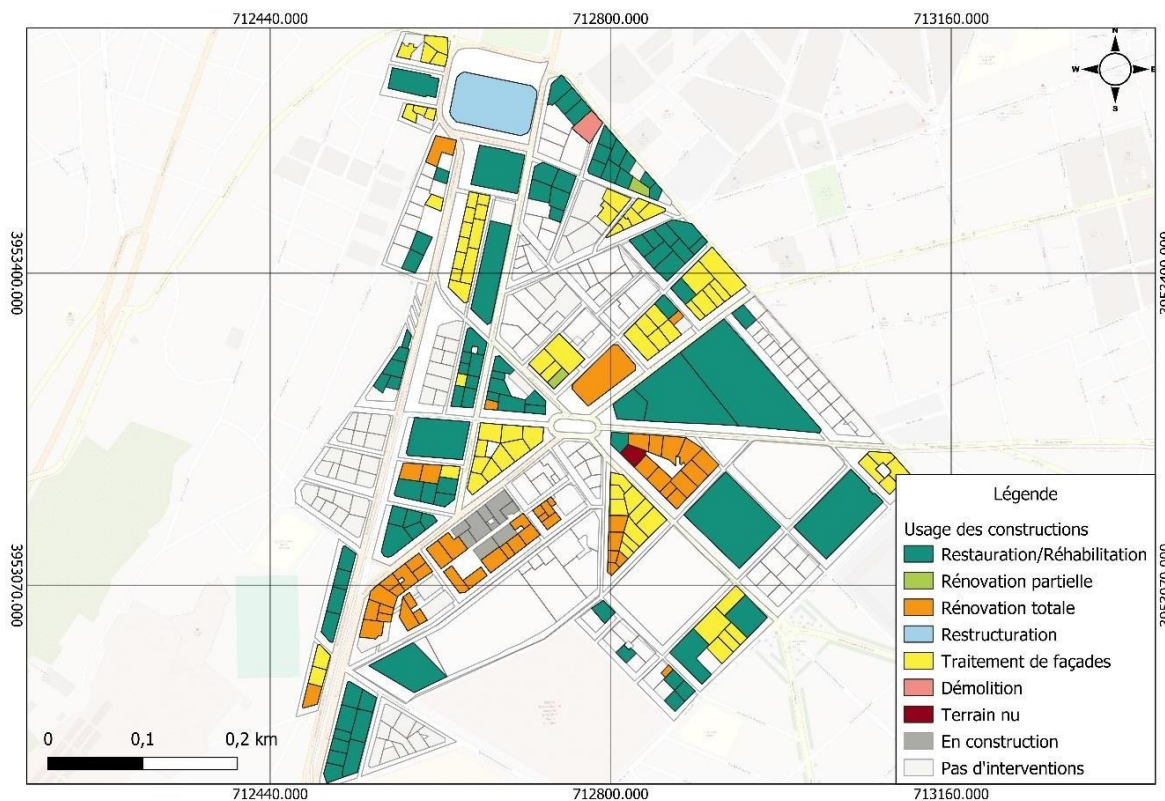
IMAGE N° 24 : EXTENSIONS SUR LES TOITS DES IMMEUBLES.

1.3.4.7- Les interventions

Les interventions faites auparavant sont observables d'abord par l'état de l'immeuble par rapport à son âge, un immeuble ancien dans un bon état ou dans un état moyen ne peut être que sujet d'intervention quelle qu'elle soit, l'enquête auprès des habitants des quartiers et des ménages a pu également aider à avoir des informations sur les interventions faites mais les informations restent à revoir.

On peut clairement constater que la majorité des immeubles touchés par les interventions sont des équipements ou sont sur des axes principaux a forte concentration et mobilité.

Les entretiens auprès des organismes représentent une source d'information fiable autour des interventions, dans notre cas les organismes n'ont pu nous fournir les informations attendues sur notre zone d'étude en raison de l'absence d'une étude dans ce sens.



Source: Cadastre- Balayage de terrain 2022
Auteur : DJEBBARI.N - KEDJAR.F.

CARTE N° 7 : IMMEUBLES TOUCHES PAR LES INTERVENTIONS.

Conclusion

Les données géographiques sont particulièrement importantes dans la gestion urbaine dans son ensemble. L'informatisation récente de chaque organisation est essentiellement pour but de faciliter l'exploitation et la gestion par la mise en place de l'outil SIG.

Etant un axe important, la gestion nécessite la coopération d'acteurs aux compétences et missions différentes. Cette coopération induit échange et partage de l'information entre acteurs, mais à des degrés d'agrégation ou de synthèse de l'information différents.

Pour répondre à ces besoins, nous avons exploré à travers ce dernier chapitre d'abord, l'aspect théorique de la gestion et tous les concepts relatif à la gestion du vieux bâti ainsi que les différentes manières et possibilités de gérer un vieux bâti en abordant l'aspect réglementaire de ce dernier en Algérie, par la suite nous avons exploré une voie de mise en œuvre de fonctionnalités d'un système d'informations géographiques et l'utilisation de l'outil mis en place dans le précédent chapitre apportant un niveau de partage et accès aux informations recherchées pour la gestion du vieux bâti à Oran, mais également nous avons montré certaines données déjà mobilisées auparavant dans le SIG tels que le nombre de construction, l'état des constructions, l'usage, la nature juridique, etc. Ceci à l'aide de la représentation cartographique de ces dernières entre autres et divers supports.

Conclusion générale

A l'issue de ce travail passionnant dans sa thématique et dans sa réalisation d'un point de vue de géographes et urbanistes, mais aussi en tant que personnes curieuses nous avons élaborés un travail représentant une cause importante dans le développement urbain du centre-ville d'Oran et qui à son application mènera à un paysage urbain reflétant la richesse culturelle et urbaine de la capitale de l'Ouest répondant également à plusieurs problèmes fonciers et sociaux. Ce travail a, suivant la chronologie des chapitres ; mis en évidence d'abord la genèse du vieux bâti et son apport avec l'histoire et l'évolution du centre-ville dans l'espace et le temps dans le premier chapitre.

Ce chapitre nous a aidé à mettre l'accent sur la naissance de ce que l'on appelle actuellement le vieux bâti à travers beaucoup de définitions, le contexte et les facteurs dans lesquels le vieux bâti a évolué et a obtenu cette connotation. Le chapitre premier nous parle également de la valeur de ce dernier en tant que tel dans un contexte historique de valeur urbaine, historique, architecturale, sociale et sa valeur dans l'ensemble équilibré que peut représenter un centre-ville comme celui d'Oran, cette valeur est en lien avec la patrimonialisation théoriquement et concrètement.

Par la suite, dans le chapitre de la réalisation de l'outil dans lequel l'essence même de ce mémoire prend place, c'est-à-dire la réalisation technique de la base de données et l'outil d'analyse en termes de gestion. Il a donc fallu effectuer un important travail pour constituer une représentation géoréférencée et la plus concrète possible par rapport à la réalité dans le cadre de la conception des plans, en parallèle une base de données a été mise en place comprenant les informations nécessaires et qualificatives qui aideront à identifier le vieux bâti et ce qui est nécessaire à savoir avant de prendre une décision de gestion.

La représentation obtenue répond aux objectifs principaux de ce projet en termes d'informations, d'importance et de valeur du vieux bâti mais aussi l'utilisation de cet outil pour les organismes et les décideurs de la gestion.

Ainsi la réalisation de cet outil a permis de mieux connaître la zone d'étude, d'avoir une meilleure perspective pour qualifier un vieux bâti et y agir.

Nous pouvons constater les points suivants : La géolocalisation de chaque information introduite dans le système est primordiale et la fiabilité des informations réelles est impérative afin de visualiser ce que le système nous montre et prendre les décisions adéquates en matière de gestion. Une bonne maîtrise et des connaissances techniques en Systèmes d'informations géographiques sont évidentes.

Enfin dans le troisième et dernier chapitre nous abordons l'apport entre l'outil et la gestion et l'importance de la coopération entre les organismes pour le partage des informations.

Aujourd'hui, le vieux bâti hérité se trouve dans un état de dégradation variable selon quelques bâtisses à forte valeur architecturale sont frappées par la vétusté et font face à cette menace permanente exacerbée par l'ignorance et par l'abandon sous l'effet de la pression sociale et aux exigences de l'aménagement des projets de logements en périphérie. (MISSOUMI, 2014).

Après une vague de destruction et d'oubli, maîtres d'œuvre et maîtres d'ouvrage privilégient les réhabilitations ou autre intervention nécessaire. En effet, conserver l'ancien et apporter un nouveau souffle à d'anciennes bâtisses reste et devrait être la solution à entreprendre dans le contexte de la gestion du vieux bâti.

De même, l'expérience espagnole et italienne dans la gestion du vieux bâti menée à Oran a permis de connaître de nouvelles techniques dans le domaine de la réhabilitation et la restauration et a permis de former des jeunes algériens pour les futures interventions.

Dans les opérations menées actuellement, l'enveloppe extérieure est l'objet principal de tous les travaux de réhabilitation entrepris dans le périmètre d'étude. Ces opérations intègrent beaucoup plus l'idée que l'amélioration du bâti assurerait l'arrêt du processus de dégradation.

Cette étude a révélé que le quartier fait face à une ambiguïté de constatation, on peut trouver un immeuble en ruine près d'un immeuble en bon état et ceci est relatif à plusieurs facteurs qui peuvent soit bloquer l'action de gérer ou la faciliter dont la nature juridique, l'usage et la fonction de l'immeuble entre autres. Ajoutons à cela l'absence de sensibilisation vis-à-vis de la préservation du patrimoine dans le sens global et vulgarisé du terme patrimoine, le manque ou parfois l'absence totale d'entretien engendrent une détérioration accrue du bâti et en conséquent un centre-ville n'exposant pas un paysage entretenu.

Afin de résoudre le problème du vieux bâti, nous suggérons les propositions suivantes :

- Création d'instituts et de centres de formation, qui auront pour tâche de former tous les professionnels acteurs dans la réhabilitation du patrimoine bâti ;
- Désigner des syndicats d'immeubles, qui auront entre autres, la tâche de gérer les travaux courants d'entretien, à effectuer dans les immeubles en copropriété ;
- Utilisation d'un système d'information géographique ;
- Sensibilisation des citoyens autour de la culture du patrimoine et de sa préservation ;
- Sensibilisation sur l'entretien et la cohabitation dans un même immeuble ;

Il est important également de se pencher sur les orientations envisagées par l'outil produit. Il pourrait être intéressant de généraliser son application sur l'ensemble du tissu urbain de la ville d'Oran voir dans toutes les villes concernées avec l'implication des organismes et le partage des informations nécessaire l'outil sera efficace.

BIBLIOGRAPHIE

- Acosta C., 1998, *L'informatique comme outil d'aide à la décision en milieu urbain*, Mémoire de master, Université de Montréal, 141p.
- AIT HAMOUDA M.I., 2013, *La conservation du patrimoine bâti en Algérie cas de la réhabilitation d'immeubles urbains du bâti ancien à Oran*, Mémoire de magister, Université des Sciences et de la Technologie d'Oran-Mohamed Boudiaf, 205p.
- Bachofen C., Tabouret R., Woehl B., 1989, *Pour le Projet Urbain : Processus du projet urbain, 1987-1989*, Recueil de textes-Fascicule n°2, Ecole d'Architecture de Strasbourg.
- BEKKOUCHE A., 1998, « Aux origines d'Oran : le ravin de Ras el-Aïn », *Insaniyat / n°5*, p93-102.
- BENKADA S., 2019, *Oran 1732-1912, Essai d'analyse de la transition historique d'une ville algérienne vers la modernité urbaine*, Editions Crasc, Oran, 631p.
- BEZARD-FALGAS P., 1999, Dossier SIG et petites communes, Les Systèmes d'Informations Géographiques ; *Géomètre*, n° 11.
- BOUANANE N., 2008, *Le patrimoine et sa place dans les politiques urbaines algériennes*, Magister en géographie, Université Constantine, 279 p
- BOTTINGLION C., 2014, *La revitalisation des cœurs de ville : La nouvelle approche d'espace public dans les projets urbains (le cas de centre ancien de l'asyné sur mer*, Mémoire de master, Université de Grenoble, 118p.
- BOUAIDAT R., 2018, *Les approches de renforcement du bâti ancien vis-à-vis des risques naturels*, Mémoire de master, Université de Blida, 180p.
- BOUYAHIAOUI M., REZOUK S., BOUSSAAD A.D., 2016, *Le devenir du patrimoine bâti dans le cadre d'une requalification urbaine : reconversion de l'ancienne gare de TIZIOUZOU*, Mémoire de master, Université de Mouloud Mammeri de Tizi-Ouzou, 74p.
- CHOAY F., 1992, *L'allégorie du patrimoine*, Editions : Le seuil, France, 272p.
- DANSEREAU F., « La réanimation urbaine et la reconquête des quartiers anciens par les couches moyennes : tour d'horizon de la littérature nord-américaine," *sociologie du travail*, no 2-85, p. 191 - 205.
- Didier, M., 1990, *Utilité et valeur de l'information géographique*, Editions : Economica, Paris, 256p.
- DORMEGNIE C., PENINOU A., MARIAGE P., KOLSKI C., 2000, *Apport des SIG et des systèmes d'information pour les collectivités locales dans la gestion de patrimoine immobilier*, Conférence Internationale Nîmes TIC 2000, Ingénierie des Systèmes et NTIC, Université des Valenciennes, France, 9p.
- DREGÉ J., PUTTATI J., ILLOUZ C., 1997, *Fiches techniques pour l'établissement du diagnostic-la mise en œuvre des solutions appropriées-la prévention et la résolution des litiges*, Edition : Weka, Paris, 3 volumes.
- DANSEREAU F., « La réanimation urbaine et la reconquête des quartiers anciens par les couches moyennes : tour d'horizon de la littérature nord-américaine », *Sociologie du travail*, no 2-85, p. 191 - 205.
- GAZOLA. P., 1964, « Charte internationale sur la conservation et la restauration des monuments et des sites (charte de Venise) », *ICOMOS*, 4p.

- GERROUDJ T., 2000, « La question du patrimoine urbain architectural en ALGERIE », *OpenEditions*, URL : <http://journals.openedition.org/insaniyat> , PP:31-43.
- GUERROUDJ T., 2004, « Les enjeux de l'organisation de l'agglomération oranaise », *OpenEditions*, URL : <http://journals.openedition.org/insaniyat/5366,10.4000/insaniyat.5366>, PP:45-61.
- GROSJEAN M., THIBAUD J.P., 2011, *L'espace urbain en méthode*, Editions : Parenthèses, France, 226p.
- HAMMA W., 2011, *Intervention sur le patrimoine urbain ; acteurs et outils Le cas de la ville historique de Tlemcen*, Magister, Université de Tlemcen, 208p.
- HENDEL M., FILLALI N., 2019, *Histoire urbaine*, Editions : Société Française d'histoire de France, France, 206p.
- HOUAIDJI K., HOCINE S., HOMRI. I, 2016, *Approche patrimoniale pour le classement du vieux port d'Oran*, Mémoire de master, Université de Abdelhamid Ibn Badis de Mostaganem, 92p.
- JOFFROY P., 2000, *La Réhabilitation des bâtiments : conserver, améliorer, restructurer les logements et les équipements*, Editions. Le Moniteur, Paris, 314p.
- KADRI Y., MADANI M., 2015, « Agglomération oranaise (ALGERIE) entre instruments d'urbanisme et processus d'urbanisation », *OpenEditions*
- LAKJAA A., 2008, « Oran, une ville algérienne reconquise ; Un centre historique en mutation », *L'Année du Maghreb*, IV, p441-456.
- LEBHARI A.H., BENSABER C., 2018, *Création d'un catalogue des ornements architecturaux (Cas du centre-ville de MOSTAGANEM)*, Mémoire de master, Université de Mostaganem, 86p.
- LESPE R., 2003, *Oran : étude de géographie et d'histoire urbaines*, Editions : Bel Horizon, Oran, 453p.
- LIBRAIRIE : Collectif Artémis, 2006, *Nouveaux concepts de rénovations*, traduit de l'allemand, Chamalières, France, 160 p.
- MAZOUZ F., 2015, « Le renouvellement du patrimoine bâti vétuste en Algérie-le cas du centre-ville d'Oran », *EchoGéo*, 2015/1 (n° 89), p151-170.
- MISSOUMI M.A., 2014, *Analyse du vieux bâti à l'aide d'un SIG 3D (Cas de Hai EL AMIR ORAN)*, Mémoire de master, Université d'Oran 2 Mohamed Ben Ahmed, 79p.
- MOULOUDN M.R., 2013, *Zone industrielle, facteur de développement ou cause de régression urbaine ? (Cas d'ARZEW)*, Mémoire magister, Université Mohamed Boudiaf Oran, 141p.
- MORIN R., 1988, « Déclin réaménagement et réanimation d'un quartier ancien de Montréal », *Urban history review*, pp :29-39.
- OULEBSIR N., 2004, (1830-1930) *Les usages du patrimoine. Monuments, musées et politique coloniale en Algérie*, Éditions : la Maison des sciences de l'homme, Paris, 412 p.
- POLIN R., 1993, *Culture et civilisation*, Editions : Presse universitaire de France, France, 290p.

- RAHAL F., 2015, *les systèmes d'information géographique appliqués à l'Architecture et à l'Urbanisme sous le logiciel MapInfo*, Polycopié, Université des Sciences et de la Technologie d'Oran Mohamed Boudiaf, 65p.
- SAHRAOUI L., BADA. B, 2021, *Évolutions politiques et planification, production et gestion urbaines en Algérie*, Editions : Institut de recherche sur le Maghreb contemporain, Tunis, p135-146.
- Sokoloff B., 1988, « Interventions urbanistiques : le retour de l'espace », *Cahiers de recherche sociologique*, n° 6(2), p131–146, URL : <https://doi.org/10.7202/1002052ar>
- TRACHE S.M., 2011, *Mobilités résidentielles et périurbanisation dans l'agglomération Oranaise*, Thèse de doctorat, Université Oran 2 Mohammed ben Ahmed, 380p.
- UNIVERSITE LAVAL, 2021, Plan de cours, *Stratégies de revitalisation des quartiers anciens*, 14p.
- Yoan M., 2013, « Renouveler l'habitat des quartiers anciens dans le cadre de la politique de la ville (Les exemples de Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne) », *OpenEditions*,
- ZEKAGH A.W., 1996, « Evaluation critique sur l'utilisation du béton armé dans la restauration des édifices anciens : cas du Bastion 23 », *Les Cahiers de l'EPAU : Patrimoines*, N °5/6 ; p.47 à 49.
- ZEROILLI D., Bord J.P., AIT MOUSSA A., 2012, « L'apport des systèmes d'information géographique dans la gestion urbaine (cas des agences urbaines au MAROC) », Université Paul-Valéry, Montpellier 3, *UMR GRED*, 214-article 3, 8p.

Articles de Journaux :

- AMEL S., 2000, « Oran, le casse-tête du vieux bâti », *El Moudjahid*, URL : <https://www.elmoudjahid.dz/fr/nation/oran-le-casse-tete-du-vieux-bati-14042>.

Textes juridiques :

- L'article 24 de la loi n° 06-06
- L'ordonnance n° 66-102 du 6 mai 1966
- L'ordonnance n° 67-281 du 20 décembre 1967
- La loi n° 01-20 du 12 décembre 2001
- La loi n° 06-06 du 20 février 2006
- La loi n° 08-15 du 20 juillet 2008
- La loi n° 81-01 du 7 février 1981
- La loi n° 90-29 du 1er décembre 1990
- La loi n° 98-04
- La loi n° 98-04 du 15 juin 1998
- Le décret exécutif n° 03-324 du 5 octobre 2003
- Le décret n° 83-666 du 12 novembre 1983
- Le décret n° 83-684 du 26 novembre 1983
- Le décret n° 94-59 du 7 mars 1994, modifiant et complétant le décret n° 83-666

ANNEXES

Enquête ménages (vieux bâti)

Juin 2022

Localisation	
District	<input type="text"/>
Ilot	<input type="text"/>
Construction	<input type="text"/>
Usage	
Usage	<input type="checkbox"/> Habitat <input type="checkbox"/> Usage Professionnel <input type="checkbox"/> Autre
Si 'Autre', précisez :	<input type="text"/>
Informations sur les chef(fe)(s) de ménage	
Quel est votre sexe ?	<input type="checkbox"/> Féminin <input type="checkbox"/> Masculin
Quelle est votre situation matrimoniale ?	<input type="checkbox"/> Célibataire <input type="checkbox"/> Marié(e) <input type="checkbox"/> Veuf(ve)
Tranche d'âge	<input type="checkbox"/> Moins de 25 ans <input type="checkbox"/> De 25 à 45 ans <input type="checkbox"/> De 46 à 60 ans <input type="checkbox"/> Plus de 60 ans
Niveau d'instruction	<input type="checkbox"/> Primaire <input type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Secondaire <input type="checkbox"/> Universitaire <input type="checkbox"/> Autre
Si 'Autre', précisez :	<input type="text"/>
Informations sur les ménages/logement	
Nombre de ménage	<input type="text"/>
Taille du ménage	<input type="text"/>
Statue d'occupation	
Statue d'occupation du chef(fe) de ménage	<input type="checkbox"/> Propriétaire/copropriétaire <input type="checkbox"/> Accédent à la propriété <input type="checkbox"/> Locataire d'un bien public <input type="checkbox"/> Locataire d'un bien privé <input type="checkbox"/> Logement de fonction <input type="checkbox"/> Logé(e) gratuitement
Date d'occupation du logement	<input type="text"/>
Informations sur le logement	
Taille du logement (m ²)	<input type="text"/>
Nombre de pièces	<input type="text"/>
Étage	<input type="text"/>

Avez-vous fait des modification sur le logement?	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Si 'Oui', de quel type?	<input type="text"/>
Avez-vous une idée sur la date de construction de l'immeuble?	<input type="text"/>
Etat du logement	<input type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Dégradé

Gestion du quartier

Etes-vous membre d'un comité de quartier/association .	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Si 'Oui', précisez le/laquel(le):	<input type="text"/>
Cette association/comité, ont-ils un role dans le quartier?	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Si 'Oui', précisez :	<input type="text"/>
Que pensez-vous de l'état actuel des immeuble du quartier?	<input type="text"/>
Les espaces communs ainsi que l'ensemble de l'immeuble sont-ils pris en charge ?	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Si 'Oui', par:	<input type="checkbox"/> L'Etat <input type="checkbox"/> Le propriétaire de l'immeuble <input type="checkbox"/> les occupants <input type="checkbox"/> Autre
Si 'Autre', précisez :	<input type="text"/>
Des interventions ont-elles déjà été faites dans cet immeuble?	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Si 'Oui', précisez :	<input type="checkbox"/> Réhabilitation <input type="checkbox"/> Restauration <input type="checkbox"/> Traitement de façades <input type="checkbox"/> Renovation partielle/totale <input type="checkbox"/> Autre
Si 'Autre', précisez :	<input type="text"/>
Que pensez vous des interventions faites dans les dernières années sur le vieux bati?	<input type="text"/>
Que pensez-vous du role de l'Etat/services techniques concernant la gestion du vieux bati	<input type="text"/>
Quel est votre idée sur l'avenir du vieux bati?	<input type="text"/>
Que suggérez-vous pour une meilleure gestion du vieux bati?	<input type="text"/>
Considérez-vous le vieux bati comme patrimoine?	<input type="text"/>

Evaluation du vieux bati (centre-ville coté ouest)

Juin 2022

Localisation

District

Ilot

Construction

Informations sur la construction

Hauteur de l'immeuble

Nature juridique de l'immeuble

1. Public public 2. Public privé 3. Privé

Typologie

Typologie de l'immeuble

1. Habitat collectif
 2. Habitat semi-collectif
 3. Habitat individuel
 4. Equipement
 5. Etablissement professionnel
 6. Construction précaire
 7. Autre

Si 'Autre', précisez :

Nombre de logements

Etat de la construction

Etat de l'immeuble

1. Bon 2. Moyen 3. Dégradé 4. En ruine

Sur une échelle de 1 à 3, notez l'état de l'immeuble

Notez de telle façon que : B1=Excellent/B2=Très bon/B3=Bon

Informations sur les façades

Etat des Balcons

1. Bon 2. Moyen 3. Dégradé 4. En ruine

Sur une échelle de 1 à 3, notez l'Etat des Balcons

Comme consigné auparavant

Constat en plus

Usage

Usage actuel

1. Habitat 2. Equipement
 3. Usage professionnel 4. Mixte
 5. Autre

Si 'Autre', précisez :

Usage du rez-de-chaussée?

Interventions urbaines

Des interventions ont-elles déjà été faites?

1. Oui 2. Non

Si oui, lesquelles?

1. Restauration 2. Réhabilitation
 3. Traitement de façades 4. Rénovation partielle
 5. Rénovation totale 6. Autre

Vous pouvez cocher plusieurs cases.

Si 'Autre', précisez:

Informations sur les espaces communs

Etat de la cage d'escaliers

1. Bon 2. Moyen 3. Dégradé 4. En ruine

Sur une échelle de 1 à 3, notez l'Etat

Comme consigné auparavant

Le toit est-il exploité?

1. Oui 2. Non

Si 'Oui', précisez comment:

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Tableaux

<i>Tableau n° 1 : Etat des constructions des centres-villes.....</i>	<i>54</i>
<i>Tableau n° 2 : Les responsables de l'entretien de l'immeuble.....</i>	<i>59</i>
<i>Tableau n° 3 : Statut d'occupation des sujets d'enquête.</i>	<i>60</i>
<i>Tableau n° 4 : Nature juridique des immeubles.</i>	<i>60</i>
<i>Tableau n° 5 : Usage des logements.</i>	<i>60</i>
<i>Tableau n° 6 : Croisement de l'usage de chaque immeuble avec la typologie de ce dernier... </i>	<i>61</i>
<i>Tableau n° 7 : Usage des rez-de-chaussée.</i>	<i>63</i>

Figures

<i>Figure n° 1 : Schéma d'explication autour du thème</i>	<i>7</i>
<i>Figure n° 2 : Schéma d'explication sur les étapes de conception de l'outil SIG</i>	<i>29</i>
<i>Figure n° 3 : Nombre de constructions dans la zone d'étude (2008 - 2022)</i>	<i>53</i>

Images

<i>Image n° 1 : Schéma historique du centre-ville ou de la ville mère d'Oran.....</i>	<i>14</i>
<i>Image n° 2 : Théâtre régional d'Oran.....</i>	<i>16</i>
<i>Image n° 3 : Bibliothèque communale</i>	<i>17</i>
<i>Image n° 4</i>	<i>18</i>
<i>Image n° 5 : Considération du vieux bâti comme patrimoine.</i>	<i>22</i>
<i>Image n° 6 : numérisation des ilots de la zone d'étude.....</i>	<i>31</i>
<i>Image n° 7 : Couche avec Openstreetmap en fond de carte</i>	<i>31</i>
<i>Image n° 8 : Plan cadastral de la ville d'Oran établi sur Autocad</i>	<i>33</i>
<i>Image n° 9 : Périmètre d'étude délimité en fonction du plan cadastral.....</i>	<i>34</i>
<i>Image n° 10 : Plan cadastral importé sur QGIS</i>	<i>35</i>
<i>Image n° 11 : Couche finale géoréférencée superposée sur les ilots numérisés au préalable</i>	<i>35</i>
<i>Image n° 12 : Tableau comportant les données de l'ONS de 2008 filtrées pour cibler les ilots de notre périmètre d'étude.</i>	<i>37</i>
<i>Image n° 13 : Tableau Excel d'un ancien travail fait par la DUC pour la gestion du vieux bâti dans le quartier du Plateau</i>	<i>39</i>
<i>Image n° 14 : Synthèse des informations de l'enquête de terrain (2022)</i>	<i>41</i>
<i>Image n° 15 : Table attributaire de notre couche parcellaire comprenant différentes informations.</i>	<i>42</i>
<i>Image n° 16 : Fiche technique d'un immeuble sur QGIS.....</i>	<i>51</i>
<i>Image n° 17 : Tableau synthétique des données du dernier recensement de l'ONS.....</i>	<i>53</i>
<i>Image n° 18 : immeubles en bon état.....</i>	<i>55</i>
<i>Image n° 19 : Immeubles en Etat Moyen.</i>	<i>55</i>
<i>Image n° 20 : Immeubles en Etat dégradé.</i>	<i>56</i>
<i>Image n° 21 : Immeubles en ruine.....</i>	<i>57</i>
<i>Image n° 22 : Nouvelles constructions</i>	<i>58</i>

<i>Image n° 23 : Exemples de plaques de professions libérales dans des immeubles à usage d'Habitat.....</i>	<i>62</i>
<i>Image n° 24 : Les extensions faites sur les toits.</i>	<i>64</i>

Cartes

<i>Carte n° 1 : Carte globale de la ville d'Oran et l'emplacement de la zone d'étude.....</i>	<i>9</i>
<i>Carte n° 2 : Limites des ilots de la zone d'étude.</i>	<i>9</i>
<i>Carte n° 3 : Codification des ilots.....</i>	<i>32</i>
<i>Carte n° 4 : Différence entre les limites parcellaires du plan cadastral requis et les limites observées sur le terrain</i>	<i>36</i>
<i>Carte n° 5 : Carte d'occupation du sol</i>	<i>52</i>
<i>Carte n° 6 : Usage des immeubles.</i>	<i>62</i>
<i>Carte n° 7 : Immeubles touchés par les interventions.</i>	<i>65</i>

Table des matières

REMERCIEMENTS.....	2
RESUME.....	3
ABSTRACT.....	3
INTRODUCTION GENERALE.....	4
INTRODUCTION	5
PROBLEMATIQUE.....	6
OBJECTIF D'ETUDE	6
METHODE D'APPROCHE.....	7
CONTRAINTES.....	7
ORGANISATION DU TRAVAIL.....	8
PRESENTATION DE LA ZONE D'ETUDE	8
CHAPITRE 1 : LE VIEUX BATI, HISTOIRE ET GENESE	11
INTRODUCTION	12
1- ORAN, HISTOIRE ET CREATION	12
2- EVOLUTION URBAINE DE LA VILLE ET DE LA ZONE D'ETUDE.....	13
2.1- EVOLUTION DU CENTRE-VILLE.....	14
3- COMPOSANTE SOCIALE EUROPEENNE ET EVOLUTION	18
5- VIEUX BATI OU PATRIMOINE ?.....	19
7.1- LE PATRIMOINE URBAIN.....	20
7.2- LA TENDANCE MEMORIELLE.....	20
7.3- LA FORME URBAINE ET LES VALEURS PATRIMONIALES.....	20
7.4- LA VALEUR DU VIEUX BATI	22
6- LA PERTE DES EQUILIBRES DU MILIEU URBAIN.....	22
7- CONSTAT ET OBSERVATION DE LA REALITE DU VIEUX BATI	23
CHAPITRE 2 : ETAPES DE REALISATION DE L'OUTIL D'AIDE A LA GESTION DU VIEUX BATI... 25	25
Introduction.....	26
1. Approche conceptuelle du SIG	26
1.1. Définitions	26
1.2. CHOIX DU LOGICIEL	27
1.3. TYPE D'INFORMATIONS	27
1.3.1. L'information géographique.....	27
1.3.2. Les informations techniques	27
2. Finalité de l'outil d'aide à la gestion du vieux bâti	27
3. Etapes de conception du SIG.....	28
4.1- Préparation des plans	30
4.1.1- Géoréférencement	30
4.1.2- Numérisation et table attributaire	30

4.1.3-	Importation des données cadastrales	32
4.2-	Création de la base de données.....	36
4.2.2-	Les données cadastrales	37
4.2.3-	Les données de l'enquête.....	37
4.2.3.1-	Les données de l'enquête de terrain	37
4.2.3.2-	Entretiens avec les organismes responsables	38
a.	DUC	38
4.2.4-	Homogénéisation de l'information	39
4.3-	Finalisation de la base de données et spatialisation.....	42
5.	Obstacles et contraintes	42
	Conclusion	43
	44
CHAPITRE 3 : UTILISATION DE L'OUTIL DANS LA GESTION ET APPLICATION		44
	Introduction	45
1.1-	La gestion du vieux bâti	45
1.2-	Les moyens de gestion.....	46
1.3.1-	La Sauvegarde	46
1.3.2-	La Conservation.....	46
1.3.3-	La Restauration	46
1.3.4-	L'Entretien.....	47
1.3.5-	La Rénovation	47
1.3.6-	La Réhabilitation	47
1.3.7-	Dispositif réglementaire de renouvellement du patrimoine bâti vétuste	48
1.3-	L'application des moyens de gestion.....	49
1.3.1-	Utilisation d'un SIG pour la gestion	49
1.3.3-	Utilisation de l'outil	50
1.3.4-	Les résultats d'utilisation	51
1.3.4.1-	Nombre de constructions	52
1.3.4.3-	Périodes de construction, âge des bâtisses et impacts.....	58
1.3.4.4-	Statut d'occupation et gestion du quartier	59
1.3.4.5-	Statut d'occupation et nature juridique.....	59
1.3.4.6-	Usage et typologie	60
1.3.4.7-	Les interventions.....	64
	Conclusion.....	65
CONCLUSION GENERALE		66
	Bibliographie	68
	Annexes	71
	Table des illustrations.....	75