

العنوان:	Remise en État du Patrimoine Architectural Déconsidéré. Quelle Méthode et Quel Résultat de L'opération de Réhabilitation du CREPS de Séraïd?
المصدر:	مجلة العلوم الإنسانية
الناشر:	جامعة منتوري قسنطينة
المؤلف الرئيسي:	Mebirouk, Hayat
المجلد/العدد:	مج31, ع3
محكمة:	نعم
التاريخ الميلادي:	2020
الشهر:	ديسمبر
الصفحات:	457 - 469
رقم MD:	1107441
نوع المحتوى:	بحوث ومقالات
اللغة:	French
قواعد المعلومات:	HumanIndex
مواضيع:	التراث المعماري، الهندسة المعمارية، التربية البدنية الرياضية، البنية التحتية، الجزائر
رابط:	<a href="http://search.mandumah.com/Record/1107441">http://search.mandumah.com/Record/1107441</a>

## Remise en état du patrimoine architectural déconsidéré. Quelle méthode et quel résultat de l'opération de réhabilitation du CREPS de Séraïd ?

### Rehabilitation of devalued architectural heritage. What method and what is the result of the rehabilitation operation of the CREPS of Séraïd?

Date de réception : 19/04/2020; Date d'acceptation : 09/08/2020

#### Résumé

En Algérie, l'état critique du patrimoine bâti a suscité l'intérêt de le sauvegarder par la mise en place d'une politique de réhabilitation. Dans ce contexte une opération d'expertise lancée par le CTC-Est, concerne toute bâtisse remontant au 19ème siècle et à l'antiquité, quoique, la priorité a été consacrée au Centre Régional d'Education Physique et Sportive (CREPS) de Séraïdi.

En 2002/2003, était engagée une première expérience de requalification de l'infrastructure qui s'est soldée par un échec. A partir de 2011, les travaux de réhabilitation se sont relancés et certains blocs étaient déjà réparés.

Ainsi, notre objectif est d'examiner l'opération de réhabilitation de ce legs. Car certaines méthodes actuelles sont réduites aux solutions techniques de réparation sans connaissance détaillée du bâtiment et de ses circonstances ? Pour atteindre cet objectif, la méthode d'analyse adoptée retient l'étude du diagnostic qui renseigne sur l'état du bâtiment et la faisabilité de l'opération.

**Mots clés:** Patrimoine architectural, CREPS, diagnostic, opération de réhabilitation, méthode RéhabiMed.

#### Hayet MEBIROUK \*

Institut de Gestion des  
Techniques Urbaines,  
Université Constantine3,  
Algérie.

#### Abstract

In Algeria, the critical state of built heritage has prompted interest in safeguarding it through the implementing of a rehabilitation policy. In this context, an expertise operation was launched by the CTC-Est concerning any building dating back to the 19th century and antiquity, although priority was given to the Regional Center for Physical and Sports Education (CREPS) in Séraïdi .

In 2002/2003, a first experiment in requalifying the infrastructure was launched, which ended in failure. From 2011, the rehabilitation works were relaunched and some blocks were already repaired.

So, our goal is to examine the operation to rehabilitate this heritage. knowing that some current methods are reduced to technical repair solutions without detailed knowledge of the building and its circumstances? To achieve this objective, the preferred diagnostic analysis method to obtain information on the state of the building and the feasibility of the operation.

**Keywords:** architectural heritage, CREPS, diagnosis, rehabilitation operation, RéhabiMed.

#### ملخص

ولدت الحالة المتردية للتراث المبني في الجزائر أهمية بالحفاظ عليه من خلال تنفيذ سياسة إعادة التأهيل. في هذا السياق، أطلقت مؤسسة المراقبة التقنية للشرق عملية خبرة تتعلق بأي مبنى يعود تاريخه إلى القرن التاسع عشر والعصور القديمة، مع إعطاء الأولوية للمركز الإقليمي للتربية البدنية والرياضية في سيرايدي.

في عام 2003/2002، أجريت أول تجربة لتحسين البنية التحتية، والتي انتهت بالفشل. مع بداية 2011، بدأت أعمال إعادة التأهيل مرة أخرى وتم بالفعل إصلاح بعض المباني.

وبالتالي، فإن هدفنا هو فحص عملية إعادة تأهيل هذا الإرث. لأن بعض الأساليب الحالية تختصر في حلول الإصلاح الفني دون معرفة تفصيلية للمبنى وظروفه؟ لتحقيق هذا الهدف، نتبنى طريقة التحليل التشخيص الذي يسمح بمعلومات عن حالة المبنى وجدوى العملية.

**الكلمات المفتاحية:** التراث المعماري، مركز الإقليمي للتربية البدنية والرياضية CREPS، التشخيص، إعادة التأهيل، طريقة RéhabiMed.

\* Corresponding author, e-mail: [hayat.mebirouk@univ-constantine3.dz](mailto:hayat.mebirouk@univ-constantine3.dz)

## I- Introduction :

Le patrimoine colonial du 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> siècle est une richesse architecturale non reconnue, occupant une place centrale dans le parc national du logement et constituant un important repère pour nos villes [1]. Cette richesse patrimoniale qui fait partie du passé, ne peut, selon les principes du développement durable, être dissociée du présent et du futur d'une société [2].

Le patrimoine demeure une ressource non renouvelable qu'il faudrait protéger et transmettre. C'est pourquoi, la mise à l'écart du patrimoine colonial ne pourra que conforter sa dégradation et par conséquent la perte de ses valeurs. Il convient de souligner ici que ce parc immobilier se trouve actuellement dans un état dégradé appelant une intervention urgente pour sa conservation. Au surplus, les débats sur le bâti ancien constituent des témoignages sur la nécessité d'un inventaire pour sauvegarder, réhabiliter, revaloriser ou requalifier un patrimoine qui est en train de s'effriter, de disparaître et de se dénaturer.

A Annaba une vaste opération d'expertise du vieux bâti a été lancée par le CTC-Est pour une enveloppe de 56,6 millions de dinars, versés en août 2008 par le ministère de l'Habitat [3]. Dans cette toile de fond, une enveloppe de 360 millions de dinars a été retenue pour la réhabilitation du centre régional d'éducation physique et sportive (CREPS) de Séraïdi qui a été jusqu'aux années 1980, le centre de l'élite sportive nationale et même internationale. Livrée à l'abandon, l'infrastructure a commencé à périr dans les années 1990 au vu de son squat par une population locale victime du terrorisme (expulsée sur décision du wali à la fin de l'année 2006), et c'est la période durant laquelle, l'infrastructure a subi toutes les formes de dégradation et de vandalisme ([4],[5]).

À partir des années (2012), l'infrastructure a connu des travaux de réhabilitation, ainsi, l'objectif de la présente étude est d'évaluer l'opération de réhabilitation de ce legs à travers le résultat obtenu. L'intervention sur le vieux bâti ne demande-t-elle pas une stratégie d'action en rupture avec les pratiques urbaine traditionnelle, de moyens de mise en œuvre, et notamment un savoir-faire par la professionnalisation de la spécialité ?

## II- Méthodes et Matériels :

Comme nous partons d'une situation concrète que nous ambitionnons d'étudier la méthode d'analyse retenue combine plusieurs éléments. Ainsi, aux données générales (écrits, statistiques, etc.) recueillies dans le cadre d'une recherche menée (en 2007) au département d'architecture de Annaba et poursuivie en 2009 et 2012 suite à la relance des travaux de réhabilitation, s'ajoute l'enquête par entretien semi-directif orienté selon un guide d'entretien portant principalement sur la technique de réparation. L'entretien a été entrepris avec les responsables compétents : Direction de la jeunesse et des sports, bureau d'études « GArt » de Annaba chargé initialement de l'élaboration d'une étude de réaménagement (du stade d'entraînement) et de la projection de différentes annexes ; et l'organisme national du Contrôle Technique de la Construction (CTC) de L'EST chargé de l'étude du diagnostic et de la réparation de l'infrastructure.

Toute opération de réhabilitation sollicite obligatoirement l'étude de diagnostic. Cette dernière s'articule autour des étapes clés ce qui permet de renseigner sur l'état du bâtiment et sur la faisabilité de l'opération. Ainsi, et pour évaluer la scientificité de l'étude de CTC et son application, nous serons amenés à la confronter au guide technique pour la réhabilitation des édifices RéhabiMed. Ayant montré son efficacité, ce guide s'intéresse aux premières phases de diagnostic et de réflexion préalables au projet, et propose quatre moments du processus (la connaissance, la réflexion et le projet, la réhabilitation, l'entretien).

### III-Résultats et Discussion :

#### III-1- Bref aperçu du CREPS de Annaba

Le Centre régional d'éducation physique et sportive (CREPS) est un établissement public de formation qui intervient principalement dans le ressort de la région où il est implanté mais peut étendre son action à un niveau interrégional ou national. Le CREPS a pour mission de préparer les sportifs de haut niveau, former aux métiers du sport et de l'animation, développement du conseil et de l'expertise, participer à la promotion des activités sportives et de jeunesse, accueillir le mouvement associatif et sportif.

Situé à la Commune de Séraïdi à 11 km de la ville d'Annaba, le CREPS est perché dans un site forestier extraordinaire à 850 m d'altitude. Il est limité au Nord par la mer méditerranéenne, au Sud par le col de Bouzizi, à l'Ouest par l'habitat individuel, et à l'Est par la ville de Annaba (Figures 1 & 2).

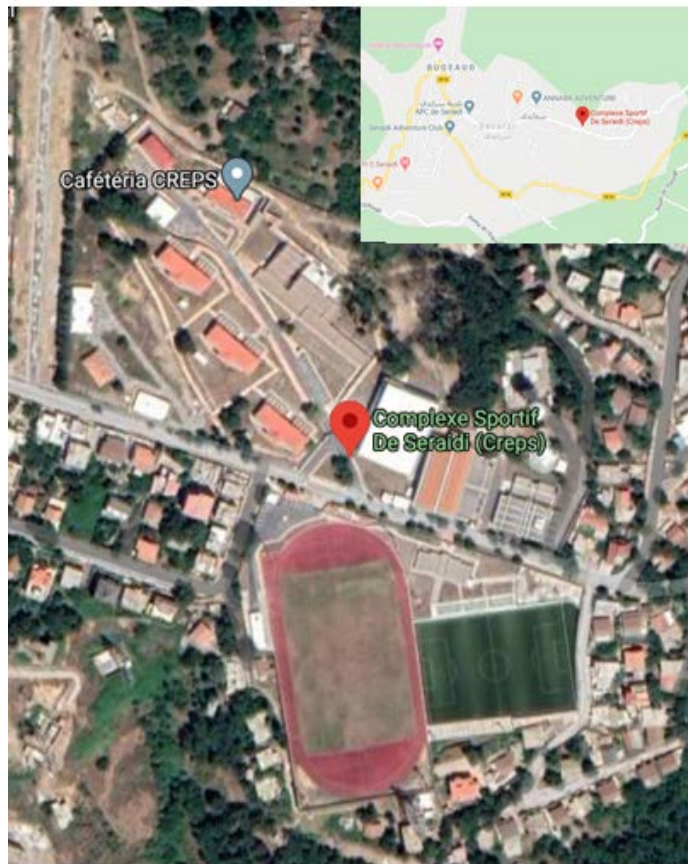
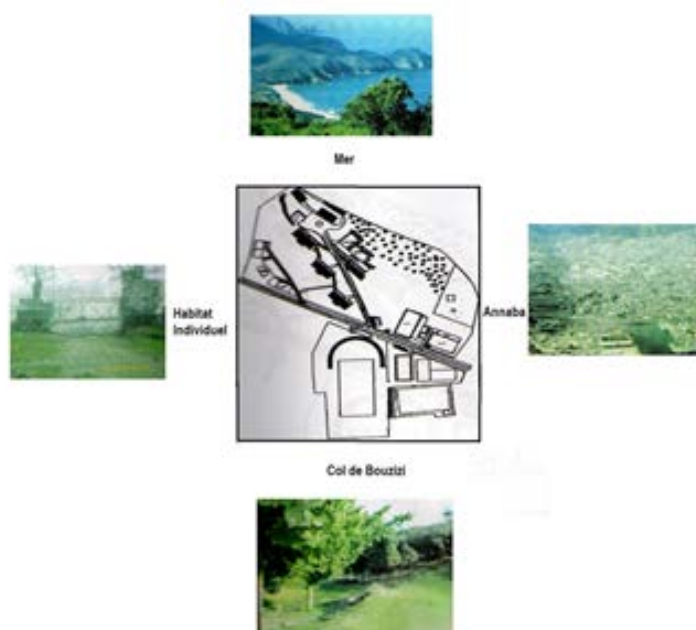


Figure 1 : Situation du CREPS.



**Figure 2 :** Délimitation CREPS et environnement immédiat, source [6],

L'espace dédié au CREPS de Séraïdi s'étale sur une superficie de 08ha dont 40 000m<sup>2</sup> sont destinées aux équipements sportifs en plein air. Une partie du CREPS (réfectoire, dortoirs et lingerie) fut construite à l'époque coloniale (1950) par un bureau d'études français pour faire office d'un refuge militaire. Après l'indépendance, le centre s'est reconverti en un centre de repos pour les personnes adultes. A partir de 1976, un changement de tutelle du CREPS de Séraïdi fut effectué, du ministère de la jeunesse et des sports au ministère de l'éducation nationale, pour assurer la continuité de la formation des cadres moyens physiques et sportifs. En 1998, le centre a été transféré du ministère l'éducation nationale au ministère de la Jeunesse et des sports pour en faire un centre de préparation des sportifs de haut niveau (Tableau n°1).

**Tableau n°1 :** Changement de la tutelle du CREPS

Année	Tutelle	Assignment
1976	Ministère de l'éducation nationale	Centre de formation des éducateurs sportifs
1987	Ministère de l'enseignement supérieur	Institut de sport
1998	Ministère de la jeunesse et des sports	Centre régional d'éducation physique et sportive

Source: Enquête de terrain (2009) .

### III-2- Les infrastructures du CREPS

Le CREPS est composé de deux parties:

#### III-2-1- Une partie haute

Elle est composée d'un bloc administratif, un hébergement (Figures 3, 4, 5 et 6), une salle omnisport et une piscine couverte, une infirmerie, un logement de fonction, un réfectoire et des locaux techniques (Tableau n°2).

**Remise en état du patrimoine architectural déconsidéré. Quelle méthode et quel résultat de l'opération de réhabilitation du CREPS de Séraïd ?**



**Figures 3 et 4 : Façades du bloc administratif, source auteur 2012.**



**Figures 5 & 6 : Façades de l'hébergement, source [6]**

**Tableau n° 2 : Composition de l'ouvrage**

Type	Niveau	Structure	Toiture
Hébergements (03 blocs)	R+1	poteaux-poutres en béton armé remplissage en maçonnerie et des planchers en corps creux	charpente en bois inclinée couverte de tuiles
Lingerie et Administration (01 bloc)	RDC	poteaux-poutres en béton armé avec remplissage en maçonnerie	charpente en bois inclinée couverte de tuiles
Réfectoire 01 bloc	RDC	poteaux-poutres en béton armé avec remplissage en maçonnerie	terrasse plane du type inaccessible
Salle de sport		charpente métallique avec remplissage en maçonnerie	
Piscine composée d'un bassin		- poteaux-poutres en béton armé et plancher en dalles pleines - parois en béton armé reposant sur un radier général indépendamment de la structure portante	terrasse plane du type inaccessible

Source : [7].

**2- Une partie basse**

Elle comprend les terrains de Football, de basketball et de handball. Les terrains en plein air étaient dépourvus du gazon, de piste d'athlétisme. Le manque était aussi constaté en termes de clôture, de vestiaires et d'équipements sportifs (Figure 7). Pour ce qui est des terrains de basket et de Hand Ball, le manque est lié aux équipements (filet, panier de basket Ball), vestiaires et à l'inadéquation de la nature du sol de terrains de jeux (Figure 8).



Figure 7 : Terrain de Basketball

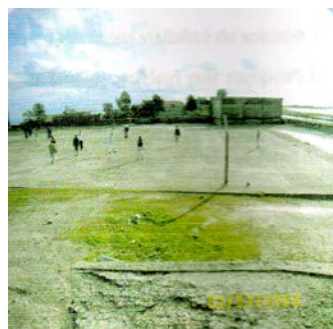


Figure 8 : Terrain de Football.

Source : Auteur : 2012

### III- 3- L'opération de réhabilitation, méthodes et mise en œuvre

#### III- 3- 1- L'opération de réhabilitation est-elle indissociable de l'étude de diagnostic ?

L'opération de réhabilitation est considérée comme « une procédure visant la remise en état d'un patrimoine architectural et urbain longtemps déconsidéré » [8]. Relativement à la législation algérienne, le décret n° 83.684 du 26 novembre 1983 [9], la définit comme « une opération qui consiste en la modification d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles en vue de leur donner les commodités essentielles ». Elle peut être légère, moyenne ou lourde (par exemple : installation de l'équipement sanitaire, électricité, chauffage ; modification importante des volumes ou des façades ; redistribution importante des espaces...). L'objectif de cette opération, selon le décret exécutif n° 16-55 est d'améliorer la résistance des tissus anciens, leur pérennité, leur esthétique et leurs conditions d'habitabilité (art. 3) [10].

Toute opération de réhabilitation passe obligatoirement par l'étude de diagnostic qui permet de renseigner sur l'état du bâtiment et sur la faisabilité de l'opération, et de décider : la conservation ou non de l'édifice, la hiérarchisation des priorités d'investissement, la fixation à la fois du programme et du phasage des travaux [11].

L'étude de diagnostic peut être résumée dans les étapes montrées par la figure suivantes :

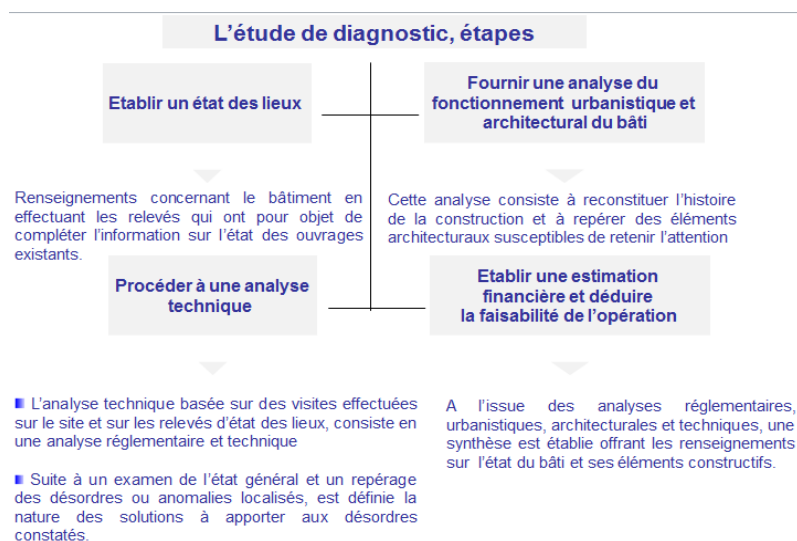


Figure 9 : Etapes clés du Diagnostic

## **Remise en état du patrimoine architectural déconsidéré. Quelle méthode et quel résultat de l'opération de réhabilitation du CREPS de Séraïd ?**

---

De cette figure nous pouvons déduire que le diagnostic passe inévitablement par quatre étapes. Elle s'amorce par l'établissement de l'état des lieux, en fournissant une analyse du fonctionnement urbanistique et architecture et une autre technique. Ces analyses demandent d'établir une estimation financière pour définir la faisabilité de l'opération.

Or, il convient de préciser ici qu'une fois l'estimation financière des travaux et l'estimation sommaire de la mission de maîtrise d'œuvre ultérieure sont établies, le titulaire de la mission diagnostic transmet au maître d'ouvrage ses conclusions sur la faisabilité de l'opération. Celles-ci permettent à la maîtrise d'ouvrage d'établir un programme compatible avec l'ouvrage existant et une enveloppe financière prévisionnelle du coût de l'opération [12].

### **III- 3- 2- La réhabilitation du CREPS, quel résultat ?**

Le projet de réhabilitation du CREPS de Séraïd a été initié en 2000 par le ministère de la jeunesse et des sports en désignant le bureau d'études « Général Art » (GArt) d'Annaba pour l'élaboration d'une étude de faisabilité. Après trois ans (2003), ces travaux ont été interrompus pour des raisons politiques (arrivée des réfugiés des terroristes). Ainsi, les 36 milliards de centimes versés à cet effet n'ont servi à presque rien. Le directeur du bureau d'études « GArt » (Général Art) souligne que des travaux ont été entrepris puis délaissés, il s'agit de : « *travaux de toiture de la salle omnisport ; réfection de l'étanchéité de la piscine couverte ; travaux de revêtement mural de la cuisine et du réfectoire, et travaux de revêtements et de la menuiserie des dortoirs* »<sup>(1)</sup>

L'étude, l'expertise ainsi qu'une proposition d'aménagement ont été relancées en 2006, par le Fond national de la jeunesse et des sports disposant d'une équipe technique engagée pour l'étude en collaboration avec la Direction de la jeunesse et des sports. L'enquête effectuée avec l'ex-directeur général de GArt montre que les interventions retenues se concentrent sur : la réfection des hébergements, la réfection et le réaménagement de la cuisine et du réfectoire, la réfection minimale de l'administration et du bloc pédagogique, la réfection de la piscine et la salle de gymnase, la reprise et réfection des parties détériorées, la réfection totale de la clôture. Les travaux relatifs aux blocs hébergements et administration ont été totalement achevés, mais le résultat selon les services concernés « *reste en deçà des aspects normatifs au vu d'une enveloppe insuffisante ne couvrant que 10% des travaux et qui est généralement déterminée par le ministère* »<sup>(2)</sup>. L'on précise que la réhabilitation exige des dépenses beaucoup plus importantes que celles allouées actuellement par l'Etat pour la réhabilitation des immeubles, et que les travaux engagés se réduisent aux solutions techniques de réparation [13].

Hormis, l'achèvement de ces blocs, l'opération de réhabilitation s'est soldée par un échec et a été interrompue au niveau de la piscine pour manque d'engagement des services techniques pourtant l'expertise a été opérée, et de la salle de gymnase pour manque d'enveloppe prévue par le ministère.

La tutelle a tenté, en sollicitant « GArt » de réévaluer le projet. Cependant et malgré l'élaboration de l'étude, l'incendie de 2008 avait embrouillé le bon déroulement de l'opération. D'autres études de « GArt » se rapportaient au réaménagement (stade d'entraînement) obéissant aux normes internationales et à la projection de différentes annexes (stade partie inférieure), des équipements de loisirs « Théâtre en plein air » avec la connexion des deux parties (haute et basse) par un tunnel.

Les tentatives renouvelées de la tutelle se sont soldées par le lancement (en 2009) d'un avis d'appel d'offre pour des travaux de réhabilitation et de reconversion du CREPS en un centre de préparation des sportifs de haut niveau et de regroupement des équipes nationales. L'extension du CREPS, qui devait être élaborée par un bureau d'études national (situé à Alger), concerne deux blocs d'hébergements, une maison d'hôte et un réfectoire. Ce projet d'extension a été conforté de l'étude constructive du CTC ayant donné un avis technique sur l'état du CREPS et a recensé les désordres apparents. L'examen visuel des parties de l'ouvrage a permis d'observer un désordre dans plusieurs blocs. Le désordre, tel que montré dans le rapport du CTC [7], affecte



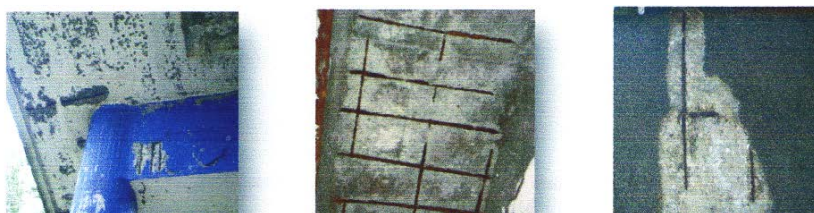
en particulier : la maçonnerie, les éléments porteurs, la toiture, le corps d'état secondaire (Tableau 3) de certains blocs confondus. Les blocs spécifiquement dégradés sont montrés par le tableau 4.

**Tableau 3 : Désordres relatifs aux éléments constructifs**

Localisation	Types	Désordre
Maçonneries	-	- présence des fissures peu profondes et superficielles - fissures multiformes : longitudinale, transversale et inclinée.
Éléments porteurs	Poteaux et poutres	- éclatement du béton par endroits (Fig. 10, 11 & 12) - oxydation avancée des aciers de quelques éléments
Corps d'état secondaire	Faux plafond	- effondrement et dégradation du due à l'infiltration d'eau
	Enduit et peinture	- décollement des enduits et dégradation de la peinture intérieure (Fig. 13 & 14)
	Collecte eaux pluviales	- défaillance du système

**Tableau 4 : Type de dégradation par bloc**

Localisation	Types	Désordre
Salle de sport	-	- présence de fissures au niveau du soubassement, - décollement de son bardage par endroit
Toiture	Inclinées en tuiles	- dégradation des toitures
	Terrasses planes	- dégradation des complexes d'étanchéité
	Charpente métallique	- décollement
Annexe de la salle de sport	-	- décollement de sa toiture - absence des revêtements en carrelage
Hébergements	-	- éclatement des <b>vîtres</b> - absence des <b>revêtements</b> en carrelage
Réfectoire	-	- absence des <b>revêtements</b>
Bassin de la piscine	-	- décollement du revêtement
Entre blocs	-	- absence de traitement des joints



**Figure 10 et 11 et 12:** Eclatement du béton et apparition du ferrailage : Administration, dortoir et piscine.

**Remise en état du patrimoine architectural déconsidéré. Quelle méthode et quel résultat de l'opération de réhabilitation du CREPS de Séraïd ?**



**Figure: 13 & 14 :** Décollement des enduits et dégradation de la peinture : Blocs réfectoire et administration.

Les anomalies soulevées par le CTC, sont particulièrement liées au manque d'entretien et aux travaux de réaménagement inadaptés effectués sur l'ensemble des blocs. Compte tenu des examens effectués sur l'ouvrage, les réparations consistent à reprendre les fissures peu profondes et superficielles avec un mortier riche en ciment, et de partie dégradées au niveau au niveau faux plafond, peinture intérieure et vitreries, à réviser le réseau d'évacuation des eaux pluviales et usées en les raccordant au réseau d'assainissement principal. Les fissures apparues du soubassement de la salle de sport sont à colmater avec un mortier adjuvanté de résine type époxy. Relativement aux toitures, la réparation consiste à reprendre les parties dégradées de la toiture inclinée et le complexe d'étanchéité de la terrasse plane avec la reprise totale de la toiture en charpente métallique de l'annexe et du bardage de la salle de sport. Le désordre repéré entre blocs, sera réparé en prévoyant un traitement des joints entre ceux-ci. Conformément aux prescriptions technique et mesures en vigueur, il y a lieu de reprendre le revêtement du bassin en choisissant le type approprié (Tableaux 5 & 6).

**Tableau 5 : Type de réparations (éléments constructifs)**

Localisation	Types	Type de réparations
<b>Maçonneries</b>	-	Reprendre les fissures superficielles avec un mortier riche en ciment
<b>Éléments Porteurs</b>	Poteaux et poutres	-
<b>Corps d'état secondaire</b>	Faux plafond	Reprendre les parties dégradées au niveau faux plafond, peinture intérieure
	Enduit et peinture	
	Collecte eaux pluviales	Réviser le réseau d'évacuation des eaux pluviales et usées

**Tableau 6 : Type de réparations par bloc**

Localisation	Types	Type de réparation
<b>Salle de sport</b>	-	colmater les fissures du sous bassement avec un mortier adjuvanté de résine type époxy
<b>Toiture</b>	Toiture inclinée	reprendre les parties dégradées de la toiture
	Terrasses planes	reprendre le complexe d'étanchéité
	Toiture métallique	reprendre la toiture en charpente métallique
<b>Annexe de la salle de sport</b>	-	reprendre les parties dégradées au niveau de la toiture et vitreries.
<b>Hébergements</b>	-	-
<b>Réfectoire</b>	-	-
<b>Bassin de la piscine</b>	-	reprendre le revêtement du bassin
<b>Entre blocs</b>	-	prévoir un traitement des joints

À la lumière de cette étude et de ses résultats, l'on déduit que l'opération de réhabilitation du CREPS n'a pas abouti, une affirmation reposant essentiellement sur les résultats de l'enquête par entretien semi-directif. Les facteurs d'échec sont principalement tributaires du renoncement de la tutelle (opération centralisée qui ne semble pas s'inscrire dans les préoccupations du ministère du sport et de la jeunesse) ; de l'insuffisance de l'enveloppe allouée ne couvrant que 10% des travaux, du manque d'engagement des services techniques, de l'absence de coordination entre le maître d'œuvre et les entreprises de réalisation. Cependant à ces arguments invoqués, ne serait-il pas possible d'ajouter la méthode appliquée qui se rapproche des interventions sommaires réalisées sans une bonne connaissance du bâtiment faisant appel à la pratique du « ça s'est toujours fait comme ça ».

### **III-4- Une expérience confrontée à la méthode « RéhabiMéd »**

La remise en état d'un patrimoine architectural déconsidéré devrait obéir à une méthode scientifique et précise. Cette condition *sin qua non* nous renvoie à la législation algérienne plus précisément au décret n°83-684 du 26 novembre 1983 fixant les conditions d'intervention sur le tissu urbain existant. Demeurant jusqu'aux années 2016<sup>(3)</sup>, le seul décret en vigueur, ce texte s'avère général sans méthode précise concrétisant les différentes actions d'intervention car il « manque une définition concernant la procédure réglementaire à respecter » ([14], p, 156). Or, si l'on s'en tient à la législation française y correspondant, la loi MOP (maîtrise d'ouvrage publique) du 12 juillet 1985 s'appliquant à toute opération de construction neuve, de réhabilitation et de réutilisation d'un ouvrage de bâtiment ou d'infrastructure, a défini la réhabilitation en la dissociant de la rénovation légère, de l'entretien, de la maintenance à la base d'un guide à l'intention des maîtres d'ouvrage publics. Le décret n° 93-1268 du 29 novembre 1993 dit décret « missions » [15] et l'arrêté du 21 décembre 1993 [16] pris en application de la loi MOP ont défini pour les opérations de réhabilitation en bâtiment les différents éléments de mission de maîtrise d'œuvre axés sur les « études de diagnostic » (Cf. Figure 9) [17].

Certes, le décret exécutif n° 16-55 du 01/02/2016 fixant les conditions et modalités d'intervention sur les tissus urbains anciens a formellement défini dans ses articles 18 et 19 les étapes clés des études d'intervention : étude préliminaire, suivie d'une étude exécutoire, mais du fait que ce décret soit nouvellement créé, nos références se dirigent vers la méthode « réhabilitation en méditerranée » méthode RéhabiMed [18], un document destiné aux architectes, ingénieurs et constructeurs qui projettent, dirigent et exécutent quotidiennement des travaux de réhabilitation de bâtiments. Le guide technique pour la réhabilitation des édifices s'intéresse aux premières phases de diagnostic et de réflexion préalables au projet. Orientant avec certaines garanties les travaux de réhabilitation, ce document propose quatre moments du processus (la connaissance, la réflexion et le projet, la réhabilitation, l'entretien) (Figure 15).

## Remise en état du patrimoine architectural déconsidéré. Quelle méthode et quel résultat de l'opération de réhabilitation du CREPS de Séraïd ?

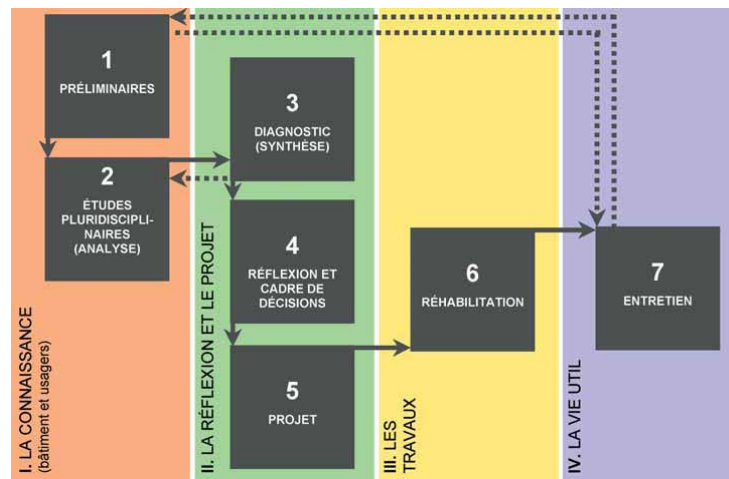


Figure 15: Processus de réhabilitation, méthode RéhabiMed, source, [18].

Force est de reconnaître que le point clé de toute intervention s'inscrivant dans le processus de réhabilitation est la connaissance du bâtiment et de ses occupants. Cette première étape repose sur un pré-diagnostic impliquant une première approche globale du bâtiment, de ses valeurs (architecturales, historiques, etc.) et de ses problèmes (qu'ils soient constructifs, d'habitabilité, etc.). Pour parvenir à une profonde connaissance de l'objet d'étude, une étude pluridisciplinaire s'impose consistant en un recueil systématique d'information dans différents domaines. Une fois que l'on connaît le bâtiment et ses usagers, il est possible d'effectuer un exercice de réflexion qui commence au moyen d'une troisième étape. Cette dernière réside dans le diagnostic qui implique à la fois un travail de synthèse et une réflexion critique fondés sur les études pluridisciplinaires accomplies antérieurement. Dans la quatrième étape (réflexion et cadre décisionnel), un dialogue est entamé avec le propriétaire sur ses nécessités futures et sur ses possibilités économiques au regard du potentiel du bâtiment.

Au vu de la diversité du bâti ancien, l'intervention sur celui-ci ne peut, le plus souvent, s'effectuer avec un critère fixe, l'architecte/ingénieur devra fixer les critères qui seront appliqués au projet et les confirmer en envisageant la compatibilité du type d'intervention. Une fois les critères déterminés, il devient possible de passer à la cinquième étape (projet) préluée par un avant-projet (comme étape de profond dialogue avec le client) pour ensuite passer à la rédaction du document de projet qui permettra de passer contrat, de construire et de contrôler la réhabilitation. Ces deux grandes étapes préalables passées, la sixième étape réhabilitation pourra être réalisée d'une manière beaucoup plus ajustée, en préservant les valeurs du bâtiment, en s'adaptant à toutes les exigences requises.

On pourrait croire qu'une fois le bâtiment réhabilité, le processus étant achevé, mais il est considéré comme obligatoire d'envisager une dernière étape permettant d'entretenir le bâtiment durant son cycle de vie. Au cours de cette étape, les inspections périodiques seront particulièrement importantes puisqu'elles permettent de détecter les déficits ou les nouveaux besoins avant que le bâtiment ne se dégrade à nouveau [18].

En somme, l'opération de réhabilitation est complexe, elle sollicite à la fois la prudence et la diligence. Ce projet concerté émanant d'une action plurielle [19], doit réunir un plan d'intervention comportant l'ensemble de documents et études détaillant les opérations et actions à entreprendre. Elle doit également comporter la méthodologie d'intervention, les plans et règlements nécessaires et le montage financier de ces opérations établis sur la base de diagnostic, de l'analyse des données du tissu urbain ancien et du périmètre et type d'intervention [10].

## IV- Conclusion:

À travers cette étude, on peut affirmer que les opérations de réhabilitation doivent résulter d'une stratégie d'intervention qui comporte des actions et des objectifs à court, au moyen et à long termes avec des évaluations continues.

Réhabiliter signifie intervenir pour récupérer et mettre à jour une fonction perdue ou endommagée, ainsi, l'expérience du CREPS est révélatrice d'une insuffisance des professionnels et des techniques. L'échec de l'opération est multidimensionnel : renoncement de la tutelle, manque d'engagement des services techniques, absence de coordination entre les acteurs du projet. Mais quels que soient les arguments invoqués, l'échec est notamment lié à la méthode appliquée se rapprochant des interventions sommaires réalisées sans connaissance détaillée du bâtiment et de ses circonstances faisant appel à la pratique du « ça s'est toujours fait comme ça ».

Ainsi la conservation du bâti ancien doit obéir à une méthode scientifique et précise, une méthode fondée sur l'étude de diagnostic permettant de renseigner l'opérateur sur l'état du bâtiment et sur la faisabilité de l'opération. C'est en déterminant les conditions de stabilité du bâti que l'on puisse élaborer des études techniques pour les réhabiliter ou, à défaut, les démolir. Le diagnostic du bâti ancien suppose nécessairement l'intervention des différents opérateurs (bureaux d'études et d'entreprises spécialisés) selon une approche concertée.

Bien qu'ils ne soient pas uniques, les guides proposés ont démontré leur scientificité, objectivité et précision en donnant une grande importance aux phases de diagnostic à travers laquelle sont individualisés les problèmes ainsi que leurs causes et en donnant une vision globale des potentiels et des déficits du bâtiment.

## Références

- [1] Soukane S. et Dahlia M., 2011, « Les grands axes d'un guide technique de réhabilitation de l'habitat du 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> siècle », in colloque international sur les Interventions sur les tissus existants pour une ville durable », Université Mentouri Constantine, département d'architecture et d'urbanisme, du 30 avril au 4 mai 2011.
- [2] Berezowska-Azzag E., 2011, *Projet Urbain Guide méthodologique*, éd. Synergie, Vol. I II, Alger.
- [3] *Quotidien Liberté*, Annaba, « Le CTC expertisera le vieux bâti » du 30/11/2008. Consulté le 17/04/2020.  
« [www.liberte-algerie.com/lalgerie-profonde/le-ctc-expertisera-le-vieux-bati-58077](http://www.liberte-algerie.com/lalgerie-profonde/le-ctc-expertisera-le-vieux-bati-58077) »
- [4] *Quotidien El-Watan*, « 360 MDA pour la réhabilitation du CREPS de Séraïdi » du 06/07/2008. Consulté le 17/04/2020  
« [www.annabacity.net/news/breve\\_3721\\_annaba+360+mda+pour+rehabilitation+creps+seraidi.html](http://www.annabacity.net/news/breve_3721_annaba+360+mda+pour+rehabilitation+creps+seraidi.html) »
- [5] *Quotidien El-Watan*, « Réhabilitation du CREPS de Séraïdi » El-Watan du 28 Mars 2007.
- [6] Bensakhri A., Gharbi Med R., *Reconversion du CREPS en centre de regroupement haut niveau « Séraïdi »*, Projet de fin d'études, Département d'Architecture, Université de Annaba, Juin 2009.
- [7] *Organisme National de Contrôle Technique de la Construction de l'Est (CTC)*, Avis technique CREPS Séraïdi Annaba, 2009, réf. 231/KS/ KS/AA/32.
- [8] Merlin P. et Chaoy F., *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, éd. PUF, 2000, Paris.
- [9] Décret exécutif n°83-684 du 26 novembre 1983 fixant les conditions d'intervention sur le tissu urbain existant.
- [10] Décret exécutif n° 16-55 du 01/02/2016 fixant les conditions et modalités d'intervention sur les tissus urbains anciens.
- [11] *Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP)*, Dossier réhabilitation :  
« [www.sdap-calvados.culture.gouv.fr/.../dossier\\_rehabilitation.htm](http://www.sdap-calvados.culture.gouv.fr/.../dossier_rehabilitation.htm) ».
- [12] *Mission interministérielle pour la qualité des constructions publiques (MIQCP)*, « La maîtrise d'œuvre des opérations de réhabilitation de bâtiment », in revue *Médiations* n° 17 Avril, 2007.
- [13] Sebsadji S. Chouicha K., Mammar L., « Réhabilitation du vieux bâti l'immeuble

## **Remise en état du patrimoine architectural déconsidéré. Quelle méthode et quel résultat de l'opération de réhabilitation du CREPS de Séraïd ?**

---

Antinea à Oran », in First International Conference on Sustainable Built Environment Infrastructures in Developing Countries SBEIDCO ENSET Oran (Algeria) - October 12-14 2009.

[14] Mazouz, F., « Le renouvellement du patrimoine bâti vétuste en Algérie. Le cas du centre-ville d'Oran », Droit et société n° 89, 2015/1 , pp. 151-170.

[15] Décret n° 93-1268 du 29 novembre 1993 relatif aux missions de maîtrise d'œuvre confiées par des maîtres d'ouvrage publics à des prestataires de droit privé

[16] Arrêté du 21 décembre 1993 précisant les modalités techniques d'exécution des éléments de mission de maîtrise d'œuvre confiés par des maîtres d'ouvrage publics à des prestataires de droit privé.

[17] Mebirouk, H., « A la recherche d'une méthode scientifique d'intervention sur le bâti ancien Annabi. Un guide à l'usage des professionnels. », consulté le 15/04/2020.

« <https://fr.calameo.com/read/00460783078a99db8e9be> »

[18] Méthode RéhabiMed, architecture traditionnelle méditerranéenne, Réhabilitation bâtiments. 2007,

« [www.rehabimed.net/...Rehabimed/...%20Rehabilitacio.../ ...](http://www.rehabimed.net/...Rehabimed/...%20Rehabilitacio.../) »

[19] Mebirouk, H. Réhailia, H., « Rehabilitate and restore the image of neighborhoods degraded by urban improvement operations in the "West-Plain" city of Annaba. What place for the citizen in the implementation of this policy? Sciences & Technologie « D », n° 49, juin 2019, Université Mentouri Constantine 1, pp. 39-46.

### **Note :**

[1]. Résultat de l'enquête effectuée en 2012.

[2]. Le ministère a lancé les travaux de réhabilitation dans trois villes à savoir Alger, (Gharmo), Constantine (CREPS) et Annaba (CREPS).

[3]. Nous précisons qu'en 2016 a été promulgué le décret exécutif n° 16-55 du 01/02/2016 fixant les conditions et modalités d'intervention sur les tissus urbains anciens.