REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

ECOLE POLYTECHNIQUE D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME

Laboratoire : Ville, Architecture et Patrimoine

Thèse pour l'obtention du grade de Docteur en Sciences

Spécialité : Architecture et Urbanisme

ESSAI D'IDENTIFICATION DES CARACTERISTIQUES MORPHOLOGIQUES DU TISSU RESIDENTIEL DU 19EME SIECLE DANS LA VILLE D'ALGER

CAS D'ETUDE : EX-QUARTIER D'ISLY, COMMUNE D'ALGER CENTRE

Présentée par :

Abdennour OUKACI

Devant le jury composé de :

Professeur CHENNAOUI Youcef, EPAU, Alger.....	Président
Professeure BOUSSORA Kenza, EPAU, Alger.....	Examinateur
Professeur BELAKEHAL Azeddine, Université de Biskra.....	Examinateur
Professeur BOUCHAREB Abdelouahab, Université de Constantine...	Examinateur
Professeure BABA-AHMED KASSAB Tsouria, EPAU, Alger.....	Rapporteur

Soutenue publiquement le 16 mai 2022 à l'EPAU, Alger

ملخص

يندرج هذا البحث في مجال دراسة الأشكال العمرانية والمعمارية. الهدف منه هو المساهمة في تثمين المراكز العمرانية القديمة التي بنيت في القرن التاسع عشر و ذلك عبر إنتاج معرفة محددة عن تاريخ و عن مورفولوجيا النسيج العمراني لمدينة الجزائر المشيّد في القرن التاسع عشر. بتعبير أدق ، يحاول هذا البحث تحديد الخصائص الأساسية لمورفولوجيا النّسيج العمراني الناتج خلال هذه الفترة في المدينة الفرنسية المسماة آنذاك Quartier d'Isly.

خطة العمل الموضوعة لهذا البحث بُنيت على جزأين أساسيين. أولا، القيام بدراسة تحليلية لعملية التكوين العمراني للمدينة الفرنسية في القرن التاسع عشر. ثانيا، دراسة مورفولوجيا النّسيج السكني المشيّد أي شكل و مميزات المباني السكنية التي تم بناؤها آنذاك.

شكّل منهج مورفولوجيا العمران الأساس النظري لهذا البحث غير أنه تم إجراء كل جزء من هذه الدراسة وفقا لإطار منهجي وتجريبي مختلف. النتائج التي تم الحصول عليها هي أيضا ذات طبيعة مختلفة (نوعية و / أو كمية).

مناقشة النتائج التي تم الحصول عليها سمحت بالتحقق من صحة فرضية البحث مع توكيدها. أولا، تبيّن أن المدينة تشكّلت بشكل متقطع عبر عدة أجزاء عمرانية منفصلة (أحياء) و ذلك حتى نهاية القرن التاسع عشر. ثانيا، كشفت الدراسة أن شكل مخطط التجزئة غير منتظم و غير متجانس في بعض المناطق حيث تمّ تحديد كيانين كبيرين مميّزين (الجزء العلوي والجزء السفلي). ثالثا، تمكنت هذه الدراسة من تبيين وجود تفاوتات كبيرة في الجودة و في التكوين المعماري والجمالي بين المباني السكنية التي تم تشييدها في الجزء العلوي من المدينة وتلك المبنية في الجزء السفلي.

في الأخير، سمحت التساؤلات التي طرحت حول هذه النتائج إلى فتح آفاق بحثية جديدة.

الكلمات المفتاحية: مدينة الجزائر، القرن التاسع عشر، تكوين عمراني، شكل متقطع، أجزاء عمرانية منفصلة، مخطط تجزئة غير منتظم، مباني سكنية، تفاوتات في التكوين المعماري والجمالي.

ABSTRACT

The present research is part of urban and architectural forms study. It aims to contribute to the enhancement of the old urban centers through the production of a historical and morphological knowledge on the 19th century Algiers city. More concretely, it attempts to identify the fundamental morphological characteristics of the urban fabric produced ex nihilo during the 19th century in the *Quartier d'Isly*.

The work plan developed for this purpose is organized into two main parts. First, the study of the *Quartier d'Isly* urban form and urban history form. Secondly, the study of the architectural and morphological characteristics of the 19th century residential fabric built in the *Quartier d'Isly*.

The morphological approach of the city constitutes the theoretical basis of our research. However, each part of the study is conducted within a specific methodological and experimental framework. The results obtained are also of different natures (qualitative and/or quantitative).

The results discussion allowed verifying the research hypothesis with confirmation. First, it was established that the city was intermittently constituted in several separate urban fragments until the 19th century end. Second, the study revealed the presence of an inhomogeneous and very irregular urban plot in some places. Two large parcel entities can be clearly distinguished, the upper part and the lower part. Third, the study found the presence of significant disparities in architectural and aesthetic quality between the apartment buildings constructed in the city upper part and those built in the lower part.

The reflections carried out around these results have opened new research perspectives.

Keywords: Algiers, *Quartier d'Isly*, 19th century, intermittently, separate urban fragments, irregular urban plot, apartment buildings, disparities in architectural and aesthetic quality.

RÉSUMÉ

La présente recherche s'inscrit dans le domaine de l'étude des formes urbaines et architecturales. Elle ambitionne de contribuer à la mise en valeur des centres anciens par le biais de la production d'une connaissance historique et morphologique sur la ville d'Alger du 19ème siècle. Plus concrètement, elle tente d'identifier les caractéristiques morphologiques fondamentales du tissu urbain produit dans le centre ancien d'Alger du 19ème siècle : *le Quartier d'Isly*.

Le plan de travail élaboré à cet effet est érigé en deux volets (parties) principaux. Premièrement, l'étude de la forme urbaine du Quartier d'Isly et de son histoire de formation. Deuxièmement, l'étude des caractéristiques architecturales et morphologiques du tissu résidentiel construit dans le Quartier d'Isly au 19ème siècle.

L'approche morphologique de la ville constitue le soubassement théorique de notre recherche. Cependant, chaque partie de l'étude est menée suivant un cadre méthodologique et expérimental particulier. Les résultats obtenus sont aussi de natures différentes (qualitatives et/ou quantitatives).

La discussion des résultats a permis de vérifier l'hypothèse de recherche avec confirmation. Premièrement, il a été établi que la ville s'est constituée par intermittence en plusieurs fragments urbains séparés et ce jusqu'à la fin du 19ème siècle. Deuxièmement, l'étude a révélé la présence d'un parcellaire urbain peu homogène et très irrégulier par endroits. Dans ce dernier, deux grandes entités parcellaires se distinguent clairement, la partie haute et la partie basse. Troisièmement, l'étude a établi la présence de disparités architecturales et ornementales importantes entre les immeubles d'appartements construits dans la partie haute et ceux édifiés dans la partie basse.

Les réflexions menées autour de ces résultats ont permis d'ouvrir de nouvelles perspectives de recherche.

Mots-clés : Alger, Quartier d'Isly, 19ème siècle, histoire de formation, par intermittence, fragments urbains séparés, parcellaire urbain irrégulier, immeubles d'appartements, disparités dans la qualité architecturale et esthétique.

TABLE DES MATIERES

TABLES DES MATIERES

CHAPITRE INTRODUCTIF

- Introduction.....1
- État de la question sur la ville d'Alger du 19ème siècle.....5
- Problématique de la recherche.....10
- Hypothèse de la recherche.....12
- Objectifs de la recherche et résultats pratiques escomptés.....14
- Soubassement théorique et méthodologique.....15
- Cadre conceptuel et articulations méthodologiques.....19
- Plan de la recherche.....26

PREMIERE PARTIE Le Quartier d'Isly, histoire et forme de la ville d'Alger du 19ème siècle.

CHAPITRE 01 : Construction du Quartier d'Isly au 19ème siècle (1840-1900). Lecture et interprétation

Introduction 27

1-1 Le Quartier d'Isly, une ville nouvelle et intramuros.....29

a. Construction de l'enceinte française (1841-1847).....30

1-2 Le développement urbain du Quartier d'Isly, un développement planifié ou spontané?.....33

a. Un premier développement urbain partiel au nord du Quartier d'Isly (1840-1846).....33

b. Le premier plan d'alignement général de la ville, le plan Guiauchain (1846).....36

1-3 Édification de la rue du Rempart (1860-1874).....39

1-4 Construction du Quartier de la Liberté à partir de 1866.....44

1-5 Apparition des premiers quartiers sur les hauteurs du Quartier d'Isly à partir de 1875.....48

1-6 Le développement du Quartier d'Isly au 19ème siècle, la ville vs la présence militaire.....50
a. L'omniprésence militaire dans le Quartier d'Isly (1841-1896).....50
1-7 Démantèlement des fortifications et concessions des terrains militaires (1891-1896).....52
Conclusion 58

CHAPITRE 02 : Caractérisation morphologique du parcellaire urbain du Quartier d'Isly

Introduction.....62
2-1 Délimitation du territoire d'étude.....63
2-2 Finalités, sources et méthodologie.....65
2-3 Analyse et résultats.....69
a. Topographie et structure viaire.....69
- Analyse de la topographie du site.....70
- Forme de la structure viaire.....72

b. Morphologie du parcellaire urbain.....74
- Les îlots.....77

Taille des îlots.....77
Forme des îlots.....80
- Les cœurs d'îlots.....81

Densité des cœurs d'îlots.....81
Densité des cœurs d'îlots ouverts sur la rue.....83
- Les parcelles.....84

Surface des parcelles.....84
Formes géométriques des parcelles.....85
Position et fronts de la parcelle sur la rue.....87

2-4 Discussions et interprétations.....88
a. Dimension opératoire.....88
b. Dimension historique et sociale.....89
Conclusion 91

DEUXIEME PARTIE **Caractérisation architecturale et morphologique du tissu résidentiel construit dans le Quartier d'Isly au 19ème siècle.**

CHAPITRE 03 : Les caractéristiques fondamentales de l'immeuble de rapport du 19ème siècle

Introduction 93
3-1 Inscription de l'immeuble de rapport dans la parcelle.....94
a. Organisation du tissu urbain du 19ème siècle en îlots.....94
b. L'inscription de l'immeuble de rapport au sein de l'ilot via la parcelle.....98
c. Formes et modes d'inscription de l'immeuble dans la parcelle.....101
3-2 Système de composition de la façade sur rue.....103
a. La conception de la façade sur rue au 19ème siècle, entre raisons architecturales et exigences urbaines.....103
b. La composition de la façade de l'immeuble de rapport du 19ème siècle.....106
3-3 Modes d'organisation et de distribution des appartements.....120
a. De l'immeuble aux appartements, logiques de composition et d'organisation.....120
b. Composition et distribution des appartements.....128
Conclusion 136

CHAPITRE 04 : Lecture morphologique de la troisième dimension: la façade de l'immeuble de rapport sur rue

Introduction 143
4-1 Cadre de référence.....144
4-2 Finalités et méthodologie de travail.....146
a. Clés de lecture et grille d'analyse.....148
b. Détermination des échantillons d'étude.....155
- Échantillons d'étude dans l'entité Est.....157
- Échantillons d'étude dans l'entité Centre.....158
- Échantillons d'étude dans l'entité Ouest.....159
4-3 Analyse et résultats.....161
a. Niveau 01: Gabarits et hauteur de la façade sur rue.....162

b. Niveau 02: Composition de la façade sur rue.....163
c. Niveau 03: Façade urbaine et régularité morphologique.....164
d. Récapitulatif des résultats de l'analyse.....165
4-4 Discussion et interprétation des résultats.....166
a. Gabarits et hauteur de la façade sur rue.....166
b. Composition de la façade sur rue.....168
c. Façade urbaine et régularité morphologique.....169
d. Parties intérieures communes.....171
Conclusion.....174

CONCLUSION GENERALE

Synthèse des résultats obtenus.....176

Conclusions.....180

Limites de la recherche.....182

Perspectives de la recherche.....183

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

Bibliographie de référence.....I

I. La ville d'Alger au 19ème siècle. Urbanisme et architecture.....I
II. Histoire et architecture de l'immeuble de rapport au 19ème siècle.....IV
III. Soubassements théoriques, approches de recherche et méthodes d'analyse.....VI

Bibliographie générale.....X

I. La ville d'Alger au 19ème siècle. Urbanisme et architecture.....X
II. Histoire et architecture de l'immeuble de rapport au 19ème siècle.....XIX
III. Soubassements théoriques, approches de recherche et méthodes d'analyse.....XXI

ANNEXES

ANNEXE 01 :

L'immeuble de rapport du 19ème siècle. Un type d'habitat urbain consacré

Introduction A1
A1.1 Définition des concepts et terminologie.....A1
a. Maison a loyer / maison de rapport.....A1
b. Immeuble à loyer / immeuble de rapport.....A2
c. De la maison à loyer a l'immeuble de rapport. Aperçu historique.....A4
A1.2 L'essor de l'immeuble de rapport au 19ème siècle.....A7
a. L'immeuble de rapport du 19ème siècle en Europe.....A7
b. L'immeuble de rapport du 19ème siècle en France.....A12
A1.3 La conformation d'un type d'habitat urbain *consacré* au 19ème siècle.....A16
a. Un produit architectural entre coutumes sociales et logiques économiques.....A17
b. L'apport fondamental des recueils et des traités d'architecture.....A24
c. Le règlement urbain. Un élément pondérateur de la forme urbaine et architecturale.....A32
Conclusion A37

ANNEXE 02 :

Résultats détaillés de l'analyse morphologique de la façade sur rue

A2.1 Résultats détaillés de l'analyse dans l'entité Est.....A38
A2.2 Résultats détaillés de l'analyse dans l'entité Centre.....A55
A2.3 Résultats détaillés de l'analyse dans l'entité Ouest.....A73

TABLES DES ILLUSTRATIONS

CHAPITRE INTRODUCTIF

INTRODUCTION :

La ville algérienne à noyau historique a vécu un bouleversement urbain profond au lendemain de l'indépendance. L'explosion démographique de la société algérienne survenue après 1962 et l'exode rural continu des populations vers les centres urbains, en quête d'emplois et de meilleures conditions de vie, ont provoqué une crise urbaine intense. Une demande de logements incessante et en constante évolution et un manque d'infrastructures urbaines ont entrainé la ville dans un processus de production urbaine accélérée et improvisée.

Trois décennies plus tard, la transition économique d'un système de production planifiée à une économie de marché libre, imposée par les besoins et les exigences de la mondialisation, a bouleversé une fois de plus la ville algérienne dans son cadre urbain. Dans cette dernière, qui reflète l'image d'une ville éclatée et hypertrophiée, la croissance urbaine s'est opérée par fragments séparés et rajouts successifs, engendrant en conséquence un étalement urbain marqué par le dysfonctionnement et la dégradation des nouveaux tissus urbains mais aussi des **tissus anciens**.

Composante essentielle du cadre bâti, le tissu résidentiel est marqué aujourd'hui par l'émergence de nouvelles formes urbaines et architecturales d'habitat[1] dont le recours s'est avéré un échec quasi total sur les différents plans (urbain, architectural, social et écologique, etc.).[2] Dans ce contexte, il est intéressant de souligner la présence des caractères d'homogénéité et d'unité urbaine (caractères recherchés dans les nouveaux tissus urbains) dans la ville traditionnelle de la même manière qu'ils ont été à la base de conception **des nouveaux tissus urbains produits durant la période française** lors même

[1] Nous citons ici l'exemple des cités AADL, des logements collectifs sociaux et des extensions urbaines spontanées en forme de lotissements résidentiels.

[2] *« De 1962 à 1990, on assiste à une transformation radicale de la répartition spatiale de la ville et du paysage urbain. À l'ordre dual succède une organisation qui a du mal à se mettre en place et dont l'agencement fait ressortir des dysfonctionnements et des déséquilibres manifestes. Résultat des pratiques volontaristes comme des pratiques habitantes, la ville algérienne se présente comme une juxtaposition de tissus, correspondant aux différents temps de son histoire. Cette production par « fragments » donne à voir un fort désordre urbain. Une « ville éclatée » constituée de fragments ou de strates qui se juxtaposent sans cohérence réelle »* (Belguidoum et Mouaziz, 2010, p.105).

que ces derniers se sont produits en discontinuité avec les tissus traditionnels. Une discontinuité assumée par la production de nouvelles formes et de nouveaux types d'habitat urbain durant le 19ème siècle.[3]

Ces tissus résidentiels anciens, issus de l'époque française, subissent aujourd'hui plusieurs formes de dégradation. Si certaines formes sont dues à l'effet produit par les facteurs naturels dans le temps, d'autres sont causées par le facteur humain. En effet, l'influence néfaste des agents naturels (secousses sismiques, vents, humidité, vieillissement, etc.) sur les immeubles d'habitation est aggravée souvent par certaines pratiques de la population (squat des terrasses, sur-occupation des habitations, dégradation des espaces communs, manque ou absence d'entretien, etc.).[4] Quant à la possibilité d'entretien et de gestion des immeubles collectifs dans le cadre de la propriété, la démission quasi collective des citoyens ne fait qu'aggraver cette situation.[5]

---

[3] À l'instar des grandes villes algériennes à noyau colonial dont les extensions urbaines postcoloniales ont souvent généré des ensembles urbains épars et désagrégés tandis que le centre ancien continue d'assumer son caractère d'unité urbaine, la ville d'Alger est le cas le plus illustratif.

[4] Ces différentes formes d'altération sont plus détaillées ici :

« - le dépôt de divers objets transformant la terrasse en véritable dépotoir,
- l'installation anarchique des antennes de télévision, sans aucune précaution, provoque des fissures et des infiltrations d'eau,
- l'installation préparée pour les orchestres lors des mariages et autres festivités aggrave la dégradation des terrasses,
- les nettoyages à grande eau de tapis de crin, de laine d'une part, les sacrifices de moutons, avec la préparation des grands repas d'autre part, provoquent très souvent l'obstruction des canalisations,
- les cages d'escalier, terrains de jeu de prédilection des enfants, subissent d'importantes dégradations,
- les rampes d'escalier sont le plus souvent branlantes,
- les vitres et ampoules électriques cassées,
- les cabines d'ascenseurs endommagées,
- les murs labourés et badigeonnés,
- les portes d'immeubles arrachées… » (Benmaadi et Moussa, 1997, p.132-133).

[5] La gestion des immeubles collectifs en Algérie est régie par le décret n°94-59 du 7 mars 1994 qui modifie et complète le décret n°83-666 du 12 novembre 1983 relatif à la copropriété des immeubles collectifs et à leur gestion. Parties communes et parties privées, droits et obligations des copropriétaires, modalités de constitution de l'administration de la copropriété, etc. sont clairement définis par la loi. Malheureusement, ces outils de gestion réglementaire sont rarement mis en œuvre.

Les opérations de réhabilitation du bâti ancien qui sont menées ces dernières années dans les grandes villes, à l'instar de la ville d'Alger, restent insuffisantes car elles n'ont été engagées que sur les artères principales (voir figure 01). En outre, ces interventions ciblent uniquement les façades extérieures et les parties communes des immeubles.[6] Dans ces circonstances, il est clair que ces opérations partielles ne suffisent pas à elles seules pour la conservation de l'intégralité de ces centres anciens.

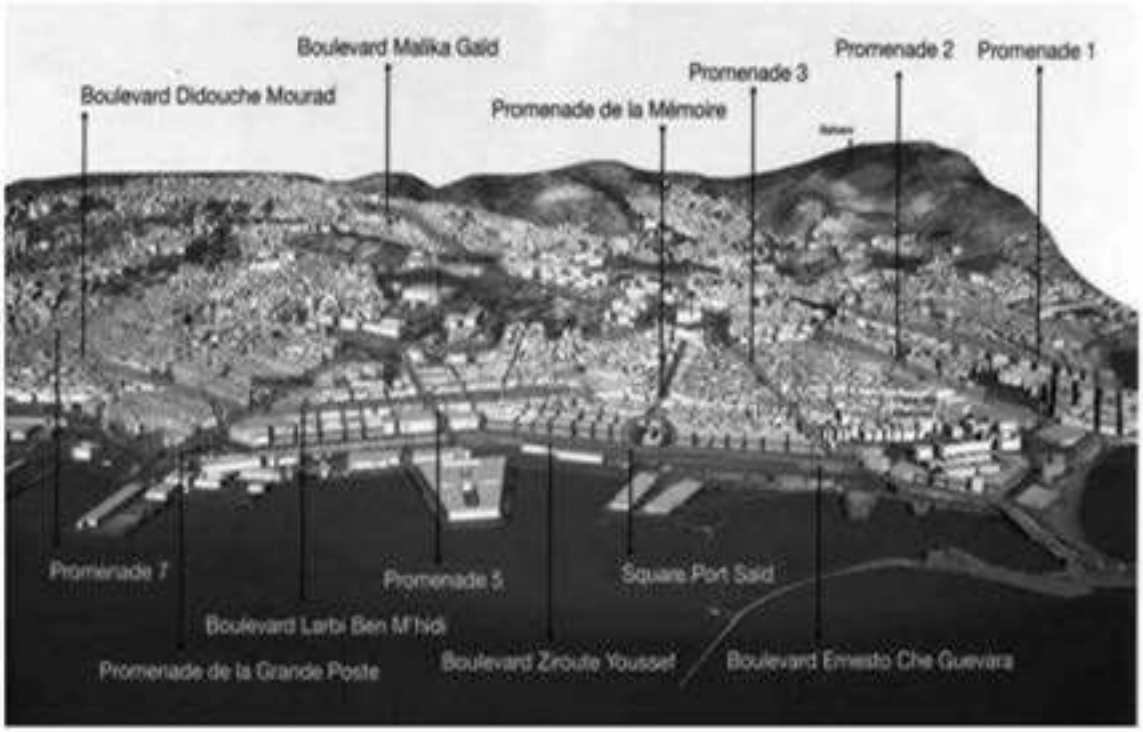


Figure 01 : Les principaux sites retenus pour les opérations de réhabilitation de l'hyper-centre dans le cadre du Plan Stratégique de Développement de la Wilaya d'Alger (2009-2029)

Vies des Villes (juillet 2012), p.319

Une réhabilitation effective et intégrale des centres anciens issus de l'époque française ne peut avoir lieu sans une prise en charge totale du cadre bâti résidentiel. Une prise en charge qui commence d'abord par la réalisation

[6] OUKACI, A. « La scène et les coulisses: lumière sur les espaces intérieurs du tissu résidentiel ancien dans la commune d'Alger centre ». *Dynamiques urbaines à Alger, la (re)fabrication de la ville en questions*. SRIR, M. (dir.). Paris : L'Harmattan, 2016, p.34.

d'études plus approfondies sur l'histoire, la forme, l'architecture, etc. des tissus urbains du 19ème siècle produits en Algérie.

Notre travail s'inscrit dans un domaine de recherche relatif à l'**étude des formes urbaines et architecturales des tissus anciens.** De même, notre intérêt envers ces centres anciens issus de l'époque française, à leurs architectures, à leur état de conservation et à leur devenir, s'inscrit dans une démarche de **mise en valeur des centres urbains anciens et des architectures du 19ème siècle**.

Afin de mieux cerner le sujet de la recherche, notre étude portera exclusivement sur le premier centre urbain construit ex nihilo à Alger au 19ème siècle : **le Quartier d'Isly**. Faisant partie aujourd'hui du territoire de la commune d'Alger Centre, le centre ancien de l'ex Quartier d'Isly est qualifié souvent par le nom de la rue principale qui le traverse du nord au sud, la rue Larbi Ben M'hidi.[7]

Le choix du cas d'étude s'est porté sur le Quartier d'Isly pour plusieurs raisons. D'abord, parce que c'est la première ville française édifiée ex nihilo à Alger. Ensuite, c'est une ville érigée intramuros au sud de la Médina ottomane au cours du 19ème siècle. Enfin, ce tissu urbain nous parait recéler un potentiel considérable sur le plan architectural et urbain qui demande à être exploré.

Aujourd'hui, le centre ancien de l'ex Quartier d'Isly continue d'assumer pleinement ses fonctions au sein de l'hyper centre de la grande ville d'Alger. D'abord, il abrite une grande partie de la population de la commune d'Alger Centre. Ensuite, il offre sur les rues principales une concentration d'activités commerciales et tertiaires très attractives. Enfin, il regroupe de nombreux sièges d'organismes et d'institutions publiques (ex. Wilaya d'Alger, Conseil de la Nation, etc.).

[7] Toutefois, beaucoup d'habitants de la ville d'Alger continuent d'utiliser l'ancienne appellation : « le Quartier d'Isly ».

ÉTAT DE LA QUESTION SUR LA VILLE D'ALGER DU 19ÉME SIÈCLE :

Dans le cadre de notre recherche, nous avons exploré, d'une part, les travaux fondamentaux qui décrivent l'évolution de la forme urbaine de la ville d'Alger au 19ème siècle, et d'autre part, les études principales qui s'intéressent en particulier à l'architecture résidentielle du 19ème siècle marquée par la construction des immeubles de rapport.

Dans la première catégorie, figurent les travaux fondamentaux réalisés sur l'histoire de la formation urbaine de la ville d'Alger du 19ème siècle. Nous commençons par l'œuvre fondamentale de René Lespès (1930) qui constitue une source précieuse pour notre recherche. Dans la troisième partie de son ouvrage (1930), l'auteur décrit minutieusement la construction et le développement du Quartier d'Isly au 19ème siècle. Pour ce faire, il s'appuie sur des sources de première main telles que les archives nationales à Paris, les archives du Gouvernement général de l'Algérie à Alger, les archives du Génie militaire à Alger, les archives municipales d'Alger, les statistiques élaborées par la Chambre de commerce d'Alger, etc. Son regard à la fois objectif et critique fait de ce travail l'une des références les plus crédibles qui proviennent de la période coloniale.

François Béguin (1983) est considéré comme l'un des premiers chercheurs qui ont travaillé sur le thème de *l'Arabisance* ou sur l'expression architecturale néo-mauresque produite durant la période coloniale. Son travail constitue probablement l'une des références principales sur l'étude de l'architecture néo-mauresque. Béguin a tenté également de formuler des hypothèses sur la formation urbaine de la ville d'Alger au 19ème siècle.

Dans le livre publié par Maria Sgroï-Dufresne (1986), l'auteur définit les formes de l'urbanisation coloniale et les mécanismes des investissements immobiliers. Ce travail a permis de mesurer, notamment à travers les données chiffrées recueillies par l'auteur, l'importance de la production des immeubles de rapport durant le 19ème siècle.

Dans un autre registre, nous citons l'ouvrage de référence élaboré par Jean-Jacques Deluz (1988) dans lequel il expose la monographie urbaine de la ville

d'Alger et ce depuis l'avènement des ottomans jusqu'à la fin des années 1980. Dans un style narratif, l'auteur revient également sur l'ensemble des architectures produites le long de cette période. Parmi lesquelles, nous trouvons celle qui nous intéresse dans le cadre de notre recherche. C'est-à-dire l'architecture résidentielle du 19ème siècle que Deluz qualifie *d'architecture classicisante*.

Xavier Malverti et Aleth Picard (1988) construisent leurs hypothèses de travail sur l'implication et le rôle des officiers du Génie Militaire dans la construction de la ville d'Alger. Ces auteurs mettent aussi l'accent sur le rôle des traités d'architecture dans la conception de la ville d'Alger du 19ème siècle. Avec un tel apport, ces travaux représentent un intérêt certain pour notre étude.

Federico Cresti apporte sa contribution à l'histoire urbaine de la ville d'Alger (1993). Les conclusions avancées par l'auteur sur le développement de la ville durant la période coloniale sont d'une importance non négligeable pour notre recherche. L'auteur s'attache par la suite (2003) à l'étude du plus grand projet urbain érigé dans la ville d'Alger au 19ème siècle : le boulevard de l'Impératrice (1860-1874). Cette étude comporte des documents graphiques précieux sur les détails du projet de fortification du front de mer. Ces derniers sont recueillis au niveau du Service Historique de la Défense à Paris.

A travers une lecture exhaustive des différents documents écrits et graphiques rassemblés au niveau des centres d'archives en France, Maouia Saidouni (1995) construit sa thèse de travail sur les rapports de force et les conflits d'intérêt qui ont opposés les différents acteurs de la ville à cette époque (le pouvoir militaire, la municipalité, les faiseurs de plans, les constructeurs, etc.). Selon Saidouni, ces rapports de force ont eu une incidence directe sur l'aménagement de la ville d'Alger.

Nous avons consulté également des ouvrages plus récents qui peuvent constituer des sources d'informations complémentaires pour notre recherche. Parmi lesquels, nous pouvons citer le travail de Nabila Oulebsir (2004) qui décrit la politique coloniale établie durant le premier siècle d'occupation (1830-1930) pour la gestion, la prise en charge et l'usage du patrimoine matériel reçu de l'époque ottomane (monuments et musées). Dans un autre registre, Zohra

Hakimi (2011) retrace les politiques urbaines exercées dans la ville d'Alger et qui ont fait d'elle, selon l'auteur, la capitale de l'Afrique du Nord. L'auteur analyse l'ensemble des programmes et des projets urbains élaborés entre 1846 et 1958 pour l'aménagement de la capitale algérienne. D'après Z. Hakimi, les expériences urbaines innovatrices réalisées à Alger durant cette période ont influencé le développement de la discipline en France.

La deuxième catégorie des travaux consultés, c'est-à-dire ceux qui portent sur l'architecture des immeubles de rapport construits dans la ville d'Alger au 19ème siècle, est constituée essentiellement d'études réalisées dans le cadre des projets de recherches universitaires.

Dans ce registre, Attilio Petruccioli (1993) avance l'hypothèse d'une évolution typologique des immeubles de rapport construits dans la ville d'Alger entre 1830 et 1930. Une évolution établie en corrélation étroite avec la formation urbaine de la ville. En fait, l'auteur considère que la formation urbaine de la ville d'Alger est marquée par quatre phases principales de développement urbain dont chaque phase inclue intrinsèquement un moment évolutif distinct dans le processus typologique des immeubles de rapport.

Selon Petruccioli, cette première lecture typologique du tissu résidentiel algérois du 19ème siècle peut être élargie et complétée en vue de produire une connaissance profonde sur les immeubles de rapport construits à Alger. Ainsi, l'élaboration d'un inventaire exhaustif (un Atlas) qui peut servir comme un document référentiel lors des opérations de réhabilitation sera possible.

Dans le cadre des projets de recherches universitaires (PRU) élaborés au sein de l'école polytechnique d'architecture et d'urbanisme d'Alger (EPAU), trois travaux ont retenu notre attention. Le premier projet est conduit par Youcef Kanoun (2000), le deuxième est réalisé sous la direction de Tsouria Kassab (2002) et le dernier est dirigé par Larbi Icheboudène (2005). Développant des problématiques de recherche différentes, ces travaux sont réalisés dans leur ensemble sous forme d'inventaires et de monographies architecturales sur différents immeubles de rapport construits à Alger. Pour notre recherche, ils représentent certainement des sources documentaires riches en informations.

D'autres essais qui relèvent de l'étude descriptive de l'architecture du 19ème siècle sont susceptibles de comporter des informations supplémentaires pour notre recherche. Nous citons ici l'exemple des contributions dirigées par Aïche Boussad (2005) qui portent essentiellement sur la connaissance et la reconnaissance du patrimoine bâti issu de l'époque coloniale.

Le projet de recherche interuniversitaire[8] réalisé conjointement entre l'école polytechnique d'architecture et d'urbanisme d'Alger (EPAU) et l'école d'architecture de Madrid (UPM) en 2013 vise à l'élaboration d'une méthode interdisciplinaire pour la réhabilitation du centre historique du quartier Ben M'hidi (ex-Quartier d'Isly) à Alger. Le rapport définitif publié est d'une importance cruciale pour notre recherche car il comprend, entre autres éléments importants, un inventaire des typologies architecturales et des éléments architectoniques, des fiches de pathologie et d'identification des caractéristiques physico-chimiques des matériaux et un essai de catalogage des immeubles de rapport construits dans cette partie de la ville d'Alger. Toutefois, il est nécessaire de préciser ici que l'étude ne fut réalisée que sur une partie du Quartier d'Isly (la partie est). En outre, cette étude s'est limitée à la première phase du projet, c'est-à-dire le diagnostic.

Des travaux réalisés dans le cadre de la recherche doctorale ont retenu également notre attention à l'exemple de la thèse soutenue par Nadia Daoudi (2013). Cette étude a comme finalité l'application et l'évaluation d'une démarche interdisciplinaire pour la caractérisation des ambiances à l'intérieur des immeubles de rapport à atrium à Alger. Nous avons consulté dans cette recherche le volet de travail consacré à l'étude des règlements d'urbanisme qui ont constitué, selon l'auteur, les outils principaux de formalisation morphologique du tissu résidentiel construit dans la ville d'Alger du 19ème siècle.

Enfin et non des moindres, certaines études réalisées dans le cadre de l'élaboration des mémoires de magister ont été aussi consultées. Nous citons ici, à titre d'exemple et de manière non exhaustive, cinq travaux qui sont en lien avec notre sujet.

[8] Avec la participation de l'auteur dans le projet de recherche et dans la publication.

Le travail que nous avons réalisé dans le cadre de notre recherche magister (2009) a comme objet l'amorce d'une lecture typologique du tissu résidentiel de la ville d'Alger du 19ème siècle. Cette étude consiste principalement à la vérification de la présence d'une évolution typologique de l'immeuble de rapport dans la ville d'Alger et ce à travers l'analyse spatiale, géométrique et stylistique des immeubles de rapport représentatifs des différents moments urbains évolutifs. En dépit d'un échantillonnage insuffisant, cette étude a permis de révéler certaines constances et certaines variations dans le comportement de la typologie habitative étudiée vis-à-vis de la morphologie du relief mais aussi vis-à-vis des influences culturelles et architecturales multiples.

Le travail mené par Samir Nedjari (2013) porte sur l'identification des caractéristiques architecturales des Bow-Windows dans les immeubles de rapport en vue d'établir un premier inventaire sur cet élément architectural (le Bow-Windows). L'étude réalisée par Kahina Meddahi (2014) tente de définir le système qui régit l'encadrement ornemental des baies dans les immeubles de rapport de la rue Labi Ben M'hidi. Dans le même registre, Dalila Djallal Himeur (2014) propose une lecture architecturale et typologique des portes des immeubles de rapport d'Alger. De son côté, Semha Bernou (2014) tente d'élaborer une lecture typologique du bâti résidentiel colonial à Alger. L'ensemble de ces travaux offrent des productions graphiques originales (relevés architecturaux, plans, façades, etc.) qui peuvent être d'un apport important pour notre recherche.

Si la question de l'urbanisation de la ville d'Alger durant l'époque coloniale (1830-1962) a été abordée amplement dans de nombreux ouvrages de référence qui ont traité de l'histoire urbaine de la ville, des politiques urbaines ou de la production urbaine et architecturale, la question particulière sur la construction et sur la forme du tissu urbain produit dans la première ville française édifiée ex nihilo au 19ème siècle reste peu abordée. En d'autres termes, on constate l'absence quasi-totale d'études (historiques, morphologiques, etc.) qui tiennent compte du caractère spécifique du Quartier d'Isly comme étant un centre ancien qui a potentiellement ses propres attributs historiques, urbains, architecturaux, morphologiques, etc.

PROBLÉMATIQUE DE LA RECHERCHE :

Le Quartier d'Isly constitue la première ville française construite à Alger au 19ème siècle. Une ville fortifiée[9] de fondation ex nihilo. Cette réalité historique importante (valeur historique) complète la série des valeurs (urbaine, architecturale, paysagère, etc.) que recèle aujourd'hui ce centre urbain ancien. Par ailleurs, le tissu urbain issu de la période coloniale comprise entre le milieu du 19ème et le début du 20ème siècle constitue aujourd'hui l'essentiel du cadre bâti résidentiel du Quartier d'Isly.[10] Il abrite une grande partie des résidents de la commune d'Alger centre et il procure aux citoyens un cadre de vie de qualité grâce à son homogénéité et à sa richesse urbaine et architecturale.

Le Quartier d'Isly connait aujourd'hui un état de dégradation continue engendrée par le facteur naturel mais aussi par le facteur humain. Les actions menées par les autorités publiques pour la réhabilitation du cadre bâti résidentiel dans la commune d'Alger centre restent insuffisantes.[11] D'une part, ces opérations menées sans une stratégie d'intervention globale restent ponctuelles et souvent conjoncturelles. De l'autre, ces travaux concernent uniquement certains immeubles d'habitation qui sont situés sur les grands boulevards ou ceux qui présentent un risque imminent d'effondrement. Ce constat nous interroge sur le devenir du Quartier d'Isly qui constitue une partie intégrante de la ville d'Alger.

---

[9] Le démantèlement des fortifications s'est produit progressivement en fin du 19ème siècle.

[10] D'après Maria Sgroï-Dufresne, la densification des 3ème et 4ème arrondissements (Lyre et Isly) a battu son plein entre 1870 et 1914. Dans ces deux arrondissements, « *73 % des immeubles existants en 1954 ont été construits entre 1870 et 1914* » (Sgroï-Dufresne, 1986. p.20). Par ailleurs, la publication des résultats de l'enquête menée par la wilaya d'Alger au cours des années 1990 sur les biens de l'état se trouvant dans son territoire dévoile que « *la Daïra de Sidi M'hamed (composée des 3ème, 4ème et 5ème arrondissements) compte au total 33.813 unités dont 30.923 ex-Biens Vacants, 455 C.I.A, 2.352 H.L.M. Ville, 183 H.L.M. Wilaya* » (Benmaadi et Moussa, 1997, p.129). L'analyse de ces chiffres permet de déduire que 91% du nombre total des unités recensées sont des immeubles d'habitation ex-Biens Vacants.

[11] Concernant l'évaluation de ces opérations ponctuelles, menées par les pouvoirs publics (OPGI, DARQ, APC et Wilaya d'Alger), voir EPAU/UPM, 2013, P.16.

Aujourd'hui, il est évident que la réhabilitation des centres anciens issus de l'époque française ne peut être complète sans une connaissance précise des spécificités des tissus résidentiels qui les composent. La question de l'élaboration des méthodes d'interventions spécifiques à chaque centre ancien est aujourd'hui d'actualité. Du moins dans le milieu universitaire.[12]

Cependant, cette démarche ne peut aboutir qu'avec l'élaboration d'un cadre règlementaire particulier qui prend en charge les spécificités morphologiques, architecturales, constructives, etc. présentes dans les centres anciens du 19ème siècle. Autrement dit, l'élaboration et la promulgation de lois et de règlements urbains propres aux centres anciens issus de cette époque afin de garantir une prise en charge et une préservation effectives.

Ce travail d'approche de longue haleine (études approfondies, élaboration de méthodes d'intervention, promulgation de lois, etc.) nécessite d'abord la présence d'une connaissance fine sur les caractéristiques spécifiques des tissus urbains produits dans chaque centre ancien étudié. Une connaissance sans laquelle une opération de réhabilitation urbaine globale ne peut avoir lieu convenablement. Or, comme nous l'avons vu plus haut, cette dernière reste peu suffisante dans le cas du centre ancien du Quartier d'Isly.

Il est donc primordial d'amorcer ce processus de prise en charge et de réhabilitation du centre ancien du Quartier d'Isly en commençant d'abord par la réalisation d'études plus approfondies (historiques, morphologiques, architecturales, etc.) sur le tissu urbain produit au 19ème siècle en vue de fournir au projet de réhabilitation une connaissance plus précise sur les caractéristiques morphologiques du tissu urbain et sur les spécificités architecturales propres au cadre bâti construit au 19ème siècle.

Dans cet état de choses, il est important de souligner que le tissu urbain produit au 19ème siècle dans le Quartier d'Isly est constitué principalement par des immeubles d'appartements collectifs appelés communément *immeubles de*

[12] Nous citons ici le projet interuniversitaire réalisé à l'école polytechnique d'architecture et d'urbanisme, en collaboration avec l'université polytechnique de Madrid, pour l'élaboration d'un diagnostic et d'une méthode de réhabilitation du quartier Ben M'hidi à Alger. Voir EPAU/UPM, 2013.

rapport.[13] Il s'agit donc d'un tissu résidentiel par excellence. Par ailleurs, bien que le programme, l'expression architecturale, le standing et la taille des immeubles, etc. soient d'une diversité certaine, l'image globale du centre ancien du Quartier d'Isly est celle d'un ensemble urbain assez homogène.

Au terme de cet exposé, la problématique de recherche est formulée à travers les questionnements suivants :

Comment s'est construit le Quartier d'Isly durant le 19ème siècle ? S'agit-t-il d'une organisation urbaine cohérente entièrement planifiée ? Quelles sont les conséquences de cette organisation sur la forme urbaine ?

Quelles sont les caractéristiques morphologiques propres au tissu résidentiel du Quartier d'Isly ? Et comment pourrions-nous les identifier ? S'agit-t-il d'un tissu urbain ayant une morphologie urbaine homogène ou non ?

Quelles sont donc les règles et les caractéristiques architecturales fondamentales des *immeubles de rapport* édifiés dans le Quartier d'Isly au 19ème siècle et au début du 20ème siècle qui ont permis de produire un tissu urbain morphologiquement homogène ?

HYPOTHÈSE DE LA RECHERCHE :

À l'instar des villes édifiées en Algérie durant l'époque française, le Quartier d'Isly fut érigé selon un modèle de conception européenne de la ville du 19ème siècle. Toutefois, les circonstances présentes lors de sa construction et de son aménagement furent assez particulières et propres au contexte géographique, historique, politique, etc. de la ville d'Alger du 19ème siècle.

D'abord, le Quartier d'Isly est construit ex nihilo sur un terrain très contrasté en relief et situé en bord de mer. Ensuite, il est conçu comme un nouveau quartier européen juxtaposé (au sud) à la Médina (la Casbah) pour devenir en fin du 19ème siècle le nouveau centre urbain, politique, administratif, etc. de la ville

[13] L'immeuble de rapport est une typologie architecturale d'habitat urbain collectif développée durant le 19ème siècle dans les villes françaises.

d'Alger. Enfin, cette nouvelle ville, voulue moderne par la population européenne, est érigée intramuros par l'armée française. Ce n'est qu'en fin du 19ème siècle que l'enceinte fut démantelée.

Par ailleurs, les considérations politiques, économiques et sociales propres au fait colonial ont influencé nettement le processus de formation urbaine du Quartier d'Isly. La volonté politique de construire une ville européenne nouvelle à caractère monumental,[14] l'implication du génie militaire dans l'aménagement de la ville, le rôle important de la promotion immobilière privée dans l'édification des lotissements résidentiels souvent spéculatifs, la présence du port d'Alger en contrebas de la ville, etc. sont autant de facteurs qui ont marqué directement ou indirectement l'aménagement du Quartier d'Isly et la forme urbaine.

Sur un autre volet, l'imprégnation de nombreux architectes français exerçant à Alger par la culture locale a joué aussi un rôle, qui n'est pas des moindres, dans la construction du paysage urbain et architectural du Quartier d'Isly au 19ème siècle et au début du 20ème siècle.

L'ensemble de ces évènements spécifiques à la vile d'Alger, pour ne citer que les plus emblématiques, a déterminé les conditions et les circonstances de la construction du Quartier d'Isly. Ainsi donc, nous pouvons retenir les attributs suivants qui sont propres au Quartier d'Isly : terrain en relief très contrasté, potentiel paysager naturel important (ex. présence de la mer), nouvelle ville ex nihilo au 19ème siècle, ville militaire intramuros, lotissements résidentiels spéculatifs, brassage culturel et expression architecturale multiple, etc.

Si ces différents éléments (facteurs et/ou circonstances) ont permis de modeler la forme urbaine du Quartier d'Isly, les rapports de force instaurés entre les différents acteurs de la ville (ex. autorité militaire vs. municipalité), les contraintes physiques (ex. le relief naturel) ou administratives (ex. les lenteurs administratives), les crises économiques et financières, etc. Tous ces facteurs ont souvent ralenti, voir freiné, le processus de construction du Quartier d'Isly.[15]

[14] Voir Cresti, 2003, pp. 64-87.

[15] Ces observations ont été relevées lors de nos premières lectures effectuées sur la formation du tissu urbain dans la ville d'Alger du 19ème siècle.

Au terme de cet exposé, l'hypothèse de recherche peut être résumée dans l'énoncé suivant : la formation urbaine du Quartier d'Isly s'est produite par **intermittence** au travers d'une série d'opérations urbaines distinctes qui sont réalisées séparément au cours du 19ème siècle. Il en résulte la production de plusieurs **entités urbaines morphologiquement distinctes**. Dans ces circonstances, nous pouvons avancer que le centre ancien du Quartier d'Isly possède **une morphologie urbaine** qui lui est **spécifique** et qui peut être définie à travers l'étude du processus de formation urbaine et la lecture morphologique et architecturale du tissu urbain produit.

OBJECTIFS DE LA RECHERCHE ET RÉSULTATS PRATIQUES ESCOMPTÉS :

L'étude de l'histoire urbaine des villes et la lecture morphologique des tissus urbains relèvent du domaine de la recherche sur les formes urbaines et architecturales. Outre les connaissances fondamentales acquises à stricto sensu, les résultats obtenus peuvent acquérir un caractère opératoire lors de l'élaboration du plan de gestion et/ou de réhabilitation des centres anciens.

Notre recherche vise à l'identification des caractéristiques morphologiques propres au tissu résidentiel construit dans le Quartier d'Isly au 19ème siècle. Elle se fixe en parallèle les objectifs suivants :

- Contribution à la production d'une connaissance historique plus précise sur la formation et sur l'évolution urbaine du Quartier d'Isly au 19ème siècle.
- Contribution à la production d'une connaissance morphologique et architecturale sur le tissu résidentiel produit au Quartier d'Isly au 19ème siècle.

Quant aux résultats pratiques escomptés au terme de cette recherche, ils peuvent être indiqués dans les deux points suivants :

- Élaboration d'un corpus documentaire graphique sur la construction du Quartier d'Isly au 19ème siècle (cartes, plans, cartes postales, etc.).
- Recueil et reproduction numérique de fonds de travail graphiques (ex. plan du parcellaire urbain, levée topographique, etc.) sur la zone d'étude.

SOUBASSEMENT THÉORIQUE ET MÉTHODOLOGIQUE :

Notre recherche a comme objectif principal l'identification des caractéristiques morphologiques et architecturales fondamentales du tissu résidentiel produit dans le Quartier d'Isly au 19ème siècle. Elle vise parallèlement la vérification de l'hypothèse de l'intermittence et de la présence de plusieurs entités urbaines morphologiquement distinctes au sein du Quartier d'Isly (voir supra hypothèse de recherche). Par ailleurs, la portée classificatoire de notre étude invite à un paramétrage qui relève d'une **approche structurelle**. Pour ces raisons, nous avons réalisé cette étude par rapport à un référentiel théorique, conceptuel et méthodologique qui est défini au sein de l'approche morphologique de la ville ou plus précisément au sein de la morphologie urbaine.[16]

« *La morphologie urbaine est l'étude de* ***la forme physique de la ville****, de* ***la constitution progressive de son tissu urbain*** *et des rapports réciproques des éléments de ce tissu qui définissent des combinaisons particulières, des figures urbaines (rues, places et autres espaces publics…)…. Par ses aspects théoriques elle se rattache à la géographie urbaine, à l'histoire et à l'architecture. Sous ses formes appliquées, elle est une composante importante de l'urbanisme, mais relève à la fois de l'aménagement urbain (urban planning, Stadtplanung) et de la composition urbaine (urban design, stadtebau)* ».[17]

L'objet de la morphologie urbaine[18] est la forme urbaine,[19] cette dernière est définie ici comme étant « *les conformations spatiales de la ville, dont l'analyse*

[16] Expression employée en Angleterre en 1928. Voir : GAUTHIEZ, B. *Espace urbain. Vocabulaire et morphologie*. Paris : Éditions du patrimoine, 2003, p.110.

[17] ALLAIN, R. *Morphologie urbaine, Géographie, aménagement et architecture de la ville*. Paris : Armand Colin, 2004, p.05.

[18] « *La morphologie urbaine, on le sait, est une pratique fort répandue, et des noms prestigieux viennent immédiatement à l'esprit : M.P. Conzen, T.R. Slater, J.W.R. Whitehand, M. Darin, S. Muratori, C. Aymonino, A. Rossi, P. Pinon, P. Merlin, etc. Un important site internet, issu lui-même d'un séminaire international itinérant, lui est consacré sous le nom de International Seminar on Urban Form (ISUF), avec une revue, Urban Morphology* » (Chouquer, 2012, p.133). Le site en question est : www.urbanform.org

[19] LEVY, A. « Formes urbaines et significations : revisiter la morphologie urbaine ». *Espaces et sociétés*, 2005/3 (n°. 122), p.27.

morphologique a dégagé les éléments (parcelle, immeuble, îlot, rue, place) et leur système d'articulation selon des dispositions et des rapports, régulés par le mode de production spécifique à son contexte social et historique ».[20]

La morphologie urbaine est souvent regardée comme étant une spécialité développée au sein de l'histoire urbaine[21] et ce du fait qu'elle s'intéresse à la connaissance de l'histoire de la ville par sa forme.[22] En réalité, elle est définie ici comme étant une approche autonome ayant ses propres instruments théoriques et analytiques car elle étudie les formes urbaines seulement à travers les rapports intrinsèques qui les structurent.[23] Autrement dit, les critères de l'analyse morphologique sont des critères morphologiques d'apparence neutre qui sont déterminés sans rapport avec une connaissance historique donnée.[24]

L'exemple suivant peut permettre de mieux saisir cette différence cruciale entre les deux approches (histoire urbaine et morphologie urbaine) notamment du point de vue méthodologique : « *Définir un taux de densité ou de vide du parcellaire urbain est un critère strictement morphologique qui ne préjuge en rien de l'usage (c'est-à-dire l'interprétation) qu'on en fait. Alors que chercher la trace d'une muraille urbaine, par exemple, part de la connaissance a priori d'un objet historique déterminé* ».[25]

En résumé, si l'histoire urbaine est définie généralement comme une approche évolutionniste de la ville et de ses mutations sous différents angles (social,

---

[20] GENESTIER, P., « Forme urbaine ! ... Formes urbaines ? ». *Villes en parallèle*, n°12-13, novembre 1988. (Formes urbaines). p.10.

[21] *L'histoire urbaine* est définie ici comme une branche de l'histoire qui a pour objet principal l'étude de l'histoire des villes et l'examen du fait urbain dans son historicité.

[22] LEVY, A., *op. cit.*, p.33.

[23] BORIE, A., DENIEUL, F. « *Méthode d'analyse morphologique des tissus urbains traditionnels* ». Collection : *Étude et documents sur le patrimoine culturel*, n° 03, Unesco, 1984, p.01.

[24] CHOUQUER, G. « La contribution archéogéographique à l'analyse de morphologie urbaine ». *Histoire urbaine* 2012/2 (n° 34), p.138.

[25] *Ibid.*

économique, politique, etc.), la morphologie urbaine peut être qualifiée comme une approche structurale de la forme urbaine.[26]

L'analyse morphologique vise donc à identifier les lois qui gouvernent le processus de formation et de transformation des tissus urbains en puisant les explications nécessaires seulement dans les éléments (physiques) qui sont inhérents à la forme urbaine. Autrement dit, « *les causes du changement ne sont vues que sous un angle strictement morphologique* ».[27]

L'hypothèse de travail de la morphologie urbaine s'oppose donc à la méthode développée dans l'histoire urbaine qui considère que les plans ne sont utiles que pour étayer les données écrites et/ou archéologiques. Par ailleurs, cette approche permet de combler les lacunes laissées par l'histoire urbaine qui considère la forme physique de la ville comme une donnée accessoire et se préoccupe seulement des faits sociaux, économiques et politiques.[28] Cependant, l'analyse historique ne peut être opposable ou substituable à l'analyse morphologique. « Elles sont toujours confrontables, et leurs résultats se complètent souvent, se contredisent rarement ».[29]

La contribution de la morphologie urbaine dans le domaine de la théorie de l'architecture, de la conservation des centres historiques et du projet urbain n'est plus à démontrer aujourd'hui. L'apport important des architectes de l'école italienne (S. Muratori 1960, C. Aymonino *et al.* 1966, G. Caniggia *et al.* 1979) et des géographes des écoles allemandes et anglaise (M.R.G Conzen 1960 et J.W.R Whitehand 1987) sur la typologie en constitue un exemple parfait. Par ailleurs, l'intérêt des travaux des historiens et des historiens de l'architecture (ex. F. Boudon 1975, P. Pinon 1991) dans l'étude de la forme urbaine et surtout

[26] LEVY, A., *op. cit.*, p.33.

[27] BROCHU, J. *La conservation du patrimoine urbain, catalyseur du renouvellement des pratiques urbanistiques? Une réflexion théorique sur l'appropriation de la notion de patrimoine urbain par l'urbanisme*. Thèse de doctorat non publiée. Montréal : université de Montréal, 2011, p.116.

[28] GAUTHIEZ, B. « Approche morphologique des plans de villes, archéologie et sources écrites ». *Revue archéologique de Picardie*. Numéro spécial 16, 1999, p.18.

[29] PINON, P. « La morphologie urbaine : vieille géographie ou nouvelle histoire ? ». *Villes en parallèle*, n°12-13, novembre 1988. Formes urbaines, p.92.

en matière d'articulation entre bâti et parcellaire, ou architecture et sol, a été nettement démontré. Nous pouvons citer également les précieux travaux des géographes-cartographes (ex. S. Rimbert 1973, B. Rouleau 1967) et les travaux de référence des architectes-urbanistes de l'école de Versailles (Ph. Panerai, J. Castex, M. Demorgon et J.Ch. Depaule, 1997 et 1999).[30] Cette dernière catégorie des travaux se distingue par l'intérêt porté à l'étude de la troisième dimension (la dimension verticale) et à l'analyse séquentielle comme moyen de lecture morphologique du paysage urbain.[31]

La morphologie urbaine a fait l'objet de critiques qui ont porté principalement sur la grande complexité de la méthode,[32] l'absence d'objectifs communs et de bases épistémologiques suffisamment acceptées entre les grandes écoles de pensée[33] et l'attachement à l'étude des formes urbaines anciennes avec des considérations souvent patrimoniales, conservatrice et normatives.[34] Par ailleurs, certaines études sont qualifiées comme étant de simples études descriptives de la forme urbaine ou comme « *morphographies* ».[35]

En dépit de ces observations, le caractère fructueux et opérationnel des études morphologiques, notamment sur les tissus anciens, est un fait avéré. En outre, l'étude morphologique reste aujourd'hui un moyen inéluctable pour l'étude des paysages urbains : « *l'étude morphologique est la clé de compréhension du paysage urbain, désormais au premier plan des préoccupations des aménageurs et des législateurs. Préalable indispensable à tout acte d'aménagement,..., elle est d'autant plus importante que le temps est au*

---

[30] Pour plus d'informations sur l'histoire, les écoles de pensée (italienne, anglaise et française) et les travaux de référence de la morphologie urbaine, comme une approche urbaine à part entière, voir : GAUTHIEZ, B. « The history of urban morphology ». *Urban morphology*, 8(2), 2004, pp. 71-89. Voir aussi : ALLAIN, R., *op. cit.*, p.06.

[31] PANERAI, P., DEPAULE, J-C., DEMORGON, M. *Analyse urbaine*. Marseille : Parenthèses, 2002, p.37 et p.90.

[32] BROCHU, J., *op. cit.*, p.129.

[33] LEPETIT, B., « Pierre Merlin (éd.), Morphologie urbaine et parcellaire; Formes urbaines, villes en parallèle ». *Annales. Economies, sociétés, civilisations*. 45e année, N. 02, 1990. p.469.

[34] LEVY, A., *op. cit.*, p.26.

[35] *Ibid.*, P.27.

renouvellement de la ville sur elle-même, donc à l'intervention sur des tissus urbains existants ».[36]

CADRE CONCEPTUEL ET ARTICULATIONS MÉTHODOLOGIQUES :

En vue d'atteindre les objectifs visés, de vérifier l'hypothèse de la recherche et d'aboutir à des résultats probants, nous avons établi un cadre conceptuel et méthodologique de travail qui s'inscrit dans le référentiel théorique de la morphologie urbaine (voir supra). Dans ce qui suit, nous allons décrire l'objet, les objectifs et les articulations méthodologiques de chacune des parties et sections développées pour la réalisation de cette recherche.

Cette étude vise l'identification des caractéristiques morphologiques du tissu résidentiel édifié dans le Quartier d'Isly au 19ème siècle et ceci par le biais de la vérification de l'hypothèse de l'intermittence et de la présence d'entités urbaines morphologiquement distinctes (voir hypothèse de travail). Ainsi, le plan de recherche est structuré en deux parties principales.

La première partie :

La première partie de la recherche est consacrée à l'étude de la forme urbaine du Quartier d'Isly et de son histoire de formation urbaine. Elle est organisée en deux sections :

La première section :

La première section (chapitre 01) consiste à la lecture du processus de formation et d'évolution urbaine du Quartier d'Isly au 19ème siècle en vue de vérifier l'hypothèse de l'intermittence et par conséquent d'une évolution urbaine par fragments et par entités urbaines séparées. Elle est menée par le biais d'une relecture des différentes sources bibliographiques portant sur le sujet complétée par une recherche archivistique et une analyse des documents graphiques et photographiques (cartes, plans, cartes postales datées, etc.). La méthode de travail consiste donc à la confrontation (recoupement) des résultats

[36] ALLAIN, R., *op. cit.*, la quatrième de couverture.

de l'analyse des plans aux sources écrites en vue d'établir une chronologie précise et un regard nouveau sur la formation urbaine du quartier d'Isly au 19ème siècle. L'accès à plusieurs documents graphiques relativement inédits,[37] qui sont de dates différentes et qui traitent de zones diverses dans le Quartier d'Isly (à l'exemple des plans d'alignement partiels), nous a permis de mener à bien cette première partie de l'étude.

La deuxième section :

La deuxième section (chapitre 02) est dédiée à la lecture morphologique du parcellaire urbain du Quartier d'Isly en vue de vérifier la présence d'entités urbaines (parcellaires) morphologiquement distinctes. Dans cette partie du travail, le choix s'est porté sur l'analyse parcellaire car elle peut offrir à notre sens des résultats plus tangibles. Premièrement, la propriété foncière est généralement stable dans ses contours.[38] Deuxièmement, le plan du parcellaire se compose de nombreuses lignes et de formes géométriques. C'est-à-dire de données qui peuvent être mesurées et quantifiées donc évaluées matériellement.[39] Par ailleurs, « *la forme du parcellaire, en particulier par la distance qui sépare les limites séparatives des parcelles sur rue, par la disposition des parcelles, détermine en partie le paysage urbain et ses rythmes* ».[40] Autrement dit, la forme du parcellaire a une nette influence sur la forme du tissu urbain produit.

---

[37] Certains documents d'archives ont été rendus accessibles récemment grâce à leur numérisation et à leur diffusion sur le web. Nous pouvons citer ici l'exemple des plans historiques numérisés puis diffusés sur le site web de la bibliothèque nationale de France, https://gallica.bnf.fr. Ces plans procurent un niveau de détails suffisamment fin pour leur exploitation.

[38] Nous pouvons évoquer ici le concept de *la persistance du plan* ou de *la mémoire du parcellaire* (Gauthiez, 1999, p.19) qui constitue le fondement de cette partie de travail.

[39] Dans ces circonstances, « *c'est l'analyse parcellaire qui est la plus fructueuse parce que la propriété foncière est généralement stable dans ses contours et parce que les parcellaires se composent de nombreuses lignes (nombre qui donne une valeur statistique). La pérennité parcellaire est d'ailleurs admise par la plupart des historiens de l'urbain. Il est ainsi possible de reconstituer des plans antiques par la seule analyse graphique des plans cadastraux* » (Pinon, 1988, p.93)

[40] GAUTHIEZ, B. *Espace urbain. Vocabulaire et morphologie*. Paris : Éditions du patrimoine, 2003, p.122.

Dans ce but, nous avons organisé le travail en trois phases principales. Premièrement, la production d'un fond de travail graphique sur la zone d'étude (limites historiques du Quartier d'Isly) sous forme numérique. En effet, la numérisation (digitalisation) du levé topographique, du plan des rues et du plan parcellaire de la zone d'étude[41] a permis la réalisation de cette partie de la recherche.[42] Deuxièmement, l'identification préliminaire des entités morphologiques distinctes à travers la lecture de la topographie et de la forme de la voirie (tracé des voies). Troisièmement, l'analyse parcellaire comparative des entités morphologiques identifiées selon une série d'indices de nature morphologique.[43]

Ces indices sont répartis dans trois niveaux d'analyse différents : l'îlot, le cœur d'îlot et la parcelle. Il s'agit d'examiner ici les éléments inhérents à la forme du parcellaire du quartier d'Isly : la superficie et la forme des îlots, la densité des cœurs d'îlots et la densité des cœurs d'îlots ouverts sur la rue, la surface et la forme des parcelles et enfin la position de la parcelle sur la rue. Une fois les résultats obtenus dans chacune des entités urbaines identifiées, une analyse comparative des données est menée pour la détermination des disparités présentes par rapport à chaque indice étudié. Cette dernière étape de l'analyse sera suivie des discussions (interprétations) et des conclusions.

Enfin, il est utile de préciser que la méthode élaborée pour la lecture du parcellaire urbain favorise le traitement des données de manière mesurable et quantifiable afin de permettre une interprétation plus pertinente et plus objective des résultats obtenus.

---

[41] À défaut de travailler sur des plans parcellaires qui datent de la fin du 19ème siècle et/ou du début du 20ème siècle (non disponibles) et vu que la propriété foncière est généralement stable, encore plus dans le Quartier d'Isly qui n'a subi aucune opération de restructuration ou de transformation du tissu urbain (sauf quelques rares opérations ponctuelles de destruction du bâti qui n'effacent pas la tracé parcellaire), nous avons travaillé sur le plan parcellaire de la commune d'Alger qui date de 2013.

[42] « On peut se servir du document brut, mais le fait de le redessiner permet de mieux s'imprégner des détails du plan et est donc favorable à sa compréhension » (Gauthiez, 1999, p.20).

[43] Cette dernière étape est la plus importante car il s'agit ici de procéder à l'analyse proprement dite par l'examen des différentes conformations géométriques du plan (Gauthiez, 1999, p.20).

La deuxième partie :

La deuxième partie de la recherche est dédiée à l'étude des caractéristiques architecturales et morphologiques du tissu résidentiel construit dans le Quartier d'Isly au 19ème siècle. Elle est organisée en deux sections :

La première section :

La première section de la deuxième partie de la recherche (chapitre 03) porte sur l'étude des caractéristiques architecturales et morphologiques fondamentales de l'immeuble de rapport du 19ème siècle dans son contexte d'origine (l'Europe occidentale en général et la France en particulier). À l'instar du Quartier d'Isly, l'immeuble de rapport constitue la composante essentielle du tissu résidentiel du 19ème siècle dans les grandes villes françaises et algériennes du 19ème siècle.

La méthode de travail comprend donc l'élaboration d'une base d'informations, au travers des sources bibliographiques, sur l'architecture et sur la forme de l'immeuble de rapport du 19ème siècle (rapport immeuble/îlot, rapport immeuble/parcelle, rapport immeuble/rue, organisation spatiale et fonctionnelle au sein de l'immeuble et de l'appartement, hiérarchisation des espaces, rapport façade sur rue/rue, rapport façade sur rue/façade urbaine, etc.). L'abondance des sources écrites et des dossiers graphiques (plans, façades, coupes, etc.) sur l'architecture de l'immeuble de rapport produit dans son contexte d'origine (notamment en France) nous a permis de mener à bien cette partie de l'étude.

Une fois le travail terminé, un deuxième travail d'organisation de l'information est réalisé en vue d'élaborer des synthèses de lecture de l'architecture de l'immeuble de rapport du 19ème siècle (au niveau de la parcelle, de l'immeuble, de la façade sur rue, de l'appartement). Ces dernières seront utilisées par la suite (section 02) comme des grilles et/ou des clés de lecture des immeubles de rapports réalisés dans le Quartier d'Isly.

Une remarque s'impose. Une recherche documentaire non négligeable est menée sur les conditions et les circonstances qui ont conduit à l'émergence de

l'immeuble de rapport comme étant un type consacré[44] de l'habitat urbain du 19ème siècle. Nous pouvons citer ici succinctement l'influence de la culture sociale dominante au 19ème siècle, le rôle fondamental des traités d'architecture, la rigueur règlement urbain, etc. Ce travail est organisé et présenté dans le manuscrit de la thèse en addenda (voir annexe 01).

La deuxième section :

Cette section (chapitre 04) consiste à la vérification des résultats obtenus lors de la lecture du plan parcellaire (première partie, section 02) sur la troisième dimension du tissu urbain.[45] C'est-à-dire la dimension verticale. Il s'agit, en l'occurrence, d'effectuer une lecture morphologique de la façade sur rue sur plusieurs immeubles de rapport érigés dans les différentes entités morphologiques identifiées lors de l'analyse parcellaire.

L'intérêt porté à l'étude de la façade sur rue (la façade antérieure) s'explique par plusieurs raisons :

En premier lieu, « *la façade est très influencée par le parcellaire dont elle est le complément vertical* ».[46] En effet, la façade sur rue matérialise souvent la limite entière de la parcelle avec la rue (ou avec l'espace public libre).[47] C'est le cas dans les immeubles de rapport du 19ème siècle. Les immeubles introduisent ainsi la dimension verticale de l'espace public libre. Cet aspect est plus visible sur la façade sur rue qui constitue l'interface entre l'espace privé et l'espace public.[48] L'étude de la composition des façades sur rue peut donc contribuer à la caractérisation des différentes entités morphologiques identifiées sur le plan parcellaire (première partie, section 02). Par exemple, « *le plan des hauteurs, avec des valeurs de plus en plus fortes à mesure que le nombre d'étages croît*

[44] PANERAI, P. *et al.*, *op. cit.*, p.109.

[45] « *Le plan en ce qu'il représente la forme de la ville est essentiel, mais la fascination qu'il exerce peut reléguer voire estomper la prise en compte de la dimension verticale. Celle-ci se représente de deux manières, dans le site et dans les bâtiments.* » (PANERAI *et al.*, 2002, p.90).

[46] ALLAIN, R., *op. cit.*, p.125.

[47] GAUTHIEZ, B., *op. cit.*, p.408.

[48] *Ibid.*, p.410.

souligne des logiques volumétriques qui se superposent à la division parcellaire. Des zones homogènes s'opposent, des entités apparaissent ».[49]

En deuxième lieu, la façade sur rue de l'immeuble de rapport est le lieu congruent pour la manifestation de l'expression architecturale.[50] Dans la culture sociale occidentale du 19ème siècle, la composition de la façade sur rue reflète souvent la position sociale des constructeurs et des habitants.[51] En ce sens, la façade sur rue de l'immeuble de rapport du 19ème siècle est conçue comme « *un espace de représentation* ».[52]

En dernier lieu, la composition de la façade sur rue est l'un des éléments les plus influents dans la constitution du paysage urbain.[53] Hauteur des façades, largeur du front de la façade sur rue, jeu des travées, rapport plein/vide (trumeaux/baies), couleur et texture des matériaux, modénature et ornementation, etc. sont tous des éléments qui caractérisent la composition de la façade sur rue de l'immeuble de rapport du 19ème siècle. Cette façade, lorsqu'elle est alignée avec des façades du même type, contribue à l'unité du paysage urbaine.

Pour conclure sur ce point,[54] l'approche élaborée pour la lecture morphologique du tissu résidentiel produit dans le Quartier d'Isly propose de compléter les lectures planimétriques (plan de la voirie, parcellaire, plans du bâti, etc.) avec l'étude de la troisième dimension pour mieux identifier les caractéristiques de la forme urbaine produite. Cette approche trouve son fondement dans les travaux de référence de l'école française de Versailles[55] qui a œuvré pour l'introduction

---

[49] PANERAI, P. *et al.*, *op. cit.*, p.92.

[50] ALLAIN, R., *op. cit.*, p.125.

[51] Cet aspect « le rôle de la culture sociale dans la conception de l'immeuble de rapport du 19ème siècle » est développé dans l'annexe 01.

[52] GAUTHIEZ, B. *Espace urbain. Vocabulaire et morphologie.* Paris : Éditions du patrimoine, 2003, p.408.

[53] GAUTHIEZ, B. *Espace urbain. Vocabulaire et morphologie.* Paris : Éditions du patrimoine, 2003, p.407.

[54] C'est-à-dire intérêt de l'étude de la façade sur rue.

[55] « *C'est un groupe de recherche de l'École d'architecture de Versailles dont les principaux acteurs sont l'architecte Jean Castex, l'architecte-urbaniste Philippe*

de la dimension verticale dans l'analyse morphologique des tissus et des paysages urbains.[56]

La lecture morphologique de la façade sur rue (de l'immeuble de rapport) est menée selon une série de clés de lecture que nous avons déterminées principalement en fonction de l'étude des règles de composition de la façade sur rue de l'immeuble de rapport du 19ème siècle (deuxième partie, section 01). Dans un premier temps, il s'agit d'abord de déterminer les clés de lecture. Ensuite, de sélectionner les échantillons d'étude dans chaque entité morphologique identifiée et enfin de procéder à l'analyse des façades sur rue. Dans un deuxième temps, il est question d'abord d'élaborer des synthèses et/ou des moyennes par entité urbaine. Ensuite, de comparer les résultats (synthèses et/ou moyennes) obtenus dans les entités morphologiques identifiées et enfin de discuter les résultats et de tirer les conclusions.

Enfin et en vue d'obtenir des résultats plus probants, nous notons ici que l'ensemble des données recueillies pour la lecture de la façade sur rue sont des données quantifiables et/ou mesurables.

Le plan général de la recherche, qui explique la structuration générale du travail et qui définit les articulations méthodologiques entre les différentes parties du travail, est présenté ci-après sous la forme d'un diagramme (voir page suivante).

Panerai et le sociologue Jean-Charles Depaule. Ces auteurs furent les premiers à introduire la méthode typo morphologique en France. Des concepts ont été tirés de l'école italienne pour simplifier les données de l'école muratorienne et établir une démarche d'analyse qui s'intéressera aux éléments suivants : les typologies des éléments, la croissance urbaine, l'articulation de l'espace urbain et le repérage et la lisibilité au sein de l'espace urbain ».
https://unt.univ-cotedazur.fr/uoh/espaces-publics-places/approfondissement-theorique-lanalyse-typo-morphologique/

[56] PANERAI, P., DEPAULE, J-C., DEMORGON, M. *Analyse urbaine*. Marseille : Parenthèses, 2002, p.37 et p.90.

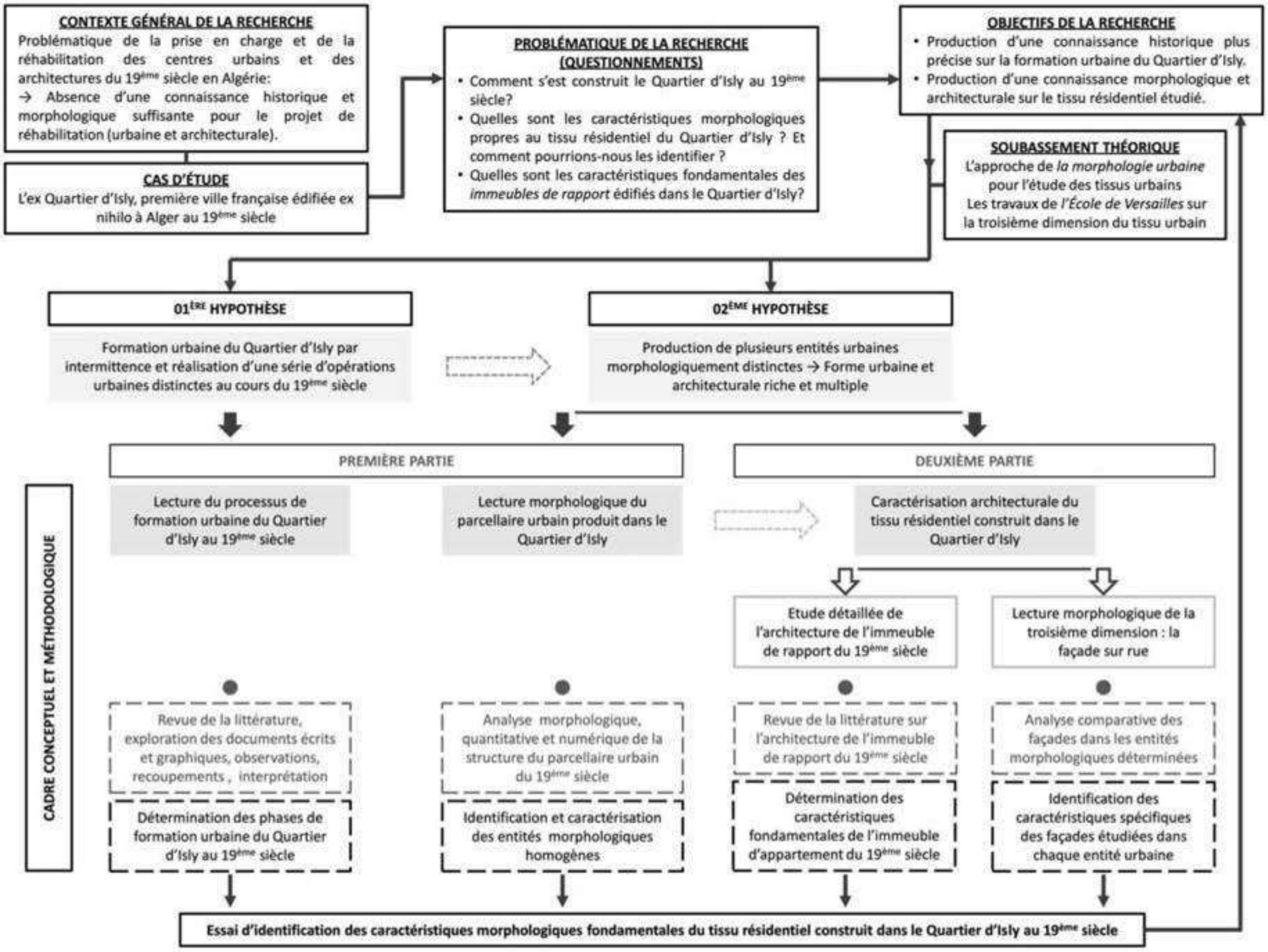


Figure 02 : Plan de la recherche
L'auteur, 2021

PREMIERE PARTIE :

LE QUARTIER D'ISLY, HISTOIRE ET FORME DE LA VILLE D'ALGER DU 19 EME SIECLE

CHAPITRE 01

CONSTRUCTION DU QUARTIER D'ISLY AU 19EME SIECLE (1840-1900). LECTURE ET INTERPRETATION

INTRODUCTION :

Au lendemain de l'occupation française de la ville d'Alger qui est survenue en 1830, l'autorité coloniale a entamé des grandes opérations de transformation urbaine à l'intérieur de la *médina* (la cité ottomane) en commençant par la création de la Place d'Armes. Cette opération a entrainé une restructuration profonde du tissu urbain existant dans la partie basse de la cité ottomane. Elle est menée et exécutée par les militaires qui considèrent la ville d'Alger comme une place de guerre. « *En fait, les premiers colonisateurs étaient des militaires et pour eux l'occupation d'Alger signifiait la constitution d'une base indissociable à cette époque de la sécurité dans les remparts.* ».[1] Les opérations urbaines suivantes ont consisté en l'élargissement des rues existantes et au percement de nouvelles rues. L'objectif principal étant de faciliter la circulation des troupes militaires et donc de mieux contrôler la ville.

Après une décennie d'incertitude, l'avenir de la ville d'Alger est scellé définitivement par la décision de l'établissement colonial sur son territoire. « *À partir de 1840, date de la décision d'établissement, une ruée d'immigrants débarque par milliers en provenance de toute la Méditerranée* ».[2] L'avènement massif de cette population, en quête de travail et d'opportunités d'investissement, a généré une forte demande de logements.

La rareté du foncier à l'intérieur de la *médina*, l'inadaptabilité du tissu traditionnel au mode de vie européen, la crainte d'une insurrection de la population indigène à l'intérieur de la cité ottomane, etc. ont incité l'autorité coloniale à opter pour la construction d'une nouvelle ville à l'extérieur des remparts ottomans.

Ainsi, la nouvelle ville fut érigée durant la deuxième moitié du 19ème siècle au sud de la cité ottomane sur l'emplacement de l'ancien Faubourg *Bab-Azzoun* (voir figure 03). Cette ville édifiée intra-muros, est dénommée d'abord Nouveau Quartier de *Bab-Azzoun* puis Quartier d'Isly. Elle devient rapidement le nouveau centre urbain et administratif de la ville d'Alger.

---

[1] DELUZ, J-J. *L'urbanisme et l'architecture d'Alger, aperçu critique*. Liège : Mardaga, 1988, p.11.

[2] HAKIMI, Z. *Alger, politiques urbaines : 1846-1958*. Paris : Bouchène, 2011, p.20.

Aujourd'hui, le Quartier d'Isly[3] constitue l'un des plus grands centres anciens construits au 19ème siècle en Algérie. Sa richesse architecturale et urbaine n'est plus à démontrer[4]. Paradoxalement, l'histoire de la construction du Quartier d'Isly demeure peu connue.[5] Cette formation urbaine qui s'est produite durant plus d'un demi-siècle donnant naissance au nouveau centre urbain de la ville d'Alger mérite de faire l'objet d'une étude à part entière.

La présente étude vise à identifier les moments urbains majeurs qui ont marqué l'édification du Quartier d'Isly entre 1840 et 1900 et à décrire la forme urbaine produite durant cette période.[6] La démarche de recherche est basée sur deux méthodes qui sont à la fois différentes et complémentaires. Premièrement, la lecture de la littérature produite sur la construction de la ville d'Alger au 19ème siècle. Deuxièmement, l'examen approfondi et le recoupement entre les différents documents graphiques établis par la ville et par le génie militaire à cette époque (ex. plans d'alignement général, plans d'alignements partiels, plans de fortifications, etc.)[7].

Cette étude révèle que la formation du tissu urbain s'est produite par intervalles entraînant la production d'entités urbaines séparées. Chaque entité est réalisée dans une conjoncture politique, économique et sociale différente. Si cette fragmentation urbaine est due principalement à l'omniprésence militaire dans le

---

[3] Aujourd'hui, le Quartier d'Isly fait partie du territoire de la commune d'Alger Centre dans la ville d'Alger, capitale de l'Algérie.

[4] Par ailleurs, de nombreux évènements historiques qui sont d'une importance capitale pour l'histoire de l'Algérie se sont produits dans le Quartier d'Isly.

[5] L'histoire de la formation du Quartier d'Isly a été toujours inscrite dans celle de la grande ville d'Alger. Si des auteurs comme Lespès (1930), Deluz (1988) ou Cresti (1993, 2003) ont pu produire une littérature de référence sur l'histoire urbaine de la ville d'Alger du 19ème et du début du 20ème siècle, peu de publications ont été consacrées à l'étude de la forme urbaine (ex. Petruccioli (1993), EPAU/UPM (2013)). Quant à la construction du Quartier d'Isly, ces différents travaux ne proposent pas une synthèse particulière à la formation du tissu urbain produit dans le Quartier d'Isly.

[6] Cette étude a pour objectif général la contribution à la production d'une connaissance historique et morphologique sur la ville d'Alger du 19ème siècle. Une connaissance sans laquelle une appréhension entière de la forme et du fonctionnement de la ville d'Alger d'aujourd'hui ne peut être aboutie.

[7] Nous avons aussi eu recours à l'analyse des photographies anciennes notamment les cartes postales de l'époque.

Quartier d'Isly tout au long du 19ème siècle, la consolidation entre ces différentes entités en fin du 19ème siècle et au début du 20ème siècle va permettre de constituer un tissu urbain homogène.

Les principales causes et conséquences de cette forme de production urbaine sont exposées et présentées sous la forme d'une chronologie descriptive des évènements urbains majeurs qui ont marqué la formation urbaine du Quartier d'Isly.

1-1 LE QUARTIER D'ISLY, UNE VILLE NOUVELLE ET INTRA-MUROS

Après une décennie d'occupation française de la ville d'Alger, l'autorité militaire a décidé de démanteler l'ensemble de la muraille ottomane et d'ériger une nouvelle enceinte plus grande qui englobe la *médina,* le Faubourg *Bab-el-Oued* au nord et le Faubourg *Bab-Azzoun* au sud. Ce dernier est destiné à la construction de la nouvelle ville européenne : le Quartier d'Isly.

À cette époque, le Faubourg *Bab-Azoun* était constitué de terrains quasi vierges marqués par la présence de certains établissements publics ottomans notamment le fort *Bab-Azoun* au sud-est et le château de l'Empereur au sud-ouest (voir figure 03).

Figure 03 : Plan d'Alger et de ses environs, d'après le croquis fait sur les lieux par le capitaine du génie Boutin, en 1808 (édition 1830).
https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/btv1b84401119/f1.item.r=alger (consulté le 12/04/2020)
Traitement d'image (en bleu) par l'auteur

a. CONSTRUCTION DE L'ENCEINTE FRANÇAISE (1841-1847)

Le périmètre de la nouvelle ville est fixé en 1839. La nouvelle enceinte commence au nord au-delà du fort des 24 heures et arrive au sud jusqu'au niveau du fort *Bab-Azoun*.[8] Ainsi, la superficie du Quartier d'Isly obtenue est quasiment équivalente à celle de la *médina* (voir figure 04). Toutefois, sur les cent cinq hectares ajoutés à la superficie de la ville, cinquante hectares sont des terrains soumis à des servitudes militaires et près de vingt-neuf hectares,

[8] LESPÈS, R. *Alger, étude de géographie et d'histoire urbaine*. Paris : Félix Alcan, 1930, p.230.

constituant des assiettes à grand potentiel foncier, sont occupées par des bâtiments de l'armée ou du domaine. Sur les vingt-neuf hectares restants, qui sont destinés pour la construction civile, seulement quinze hectares sont favorables à la construction. Les quatorze hectares restants sont des terrains très accidentés qui nécessitent de grands travaux de nivellement.[9]

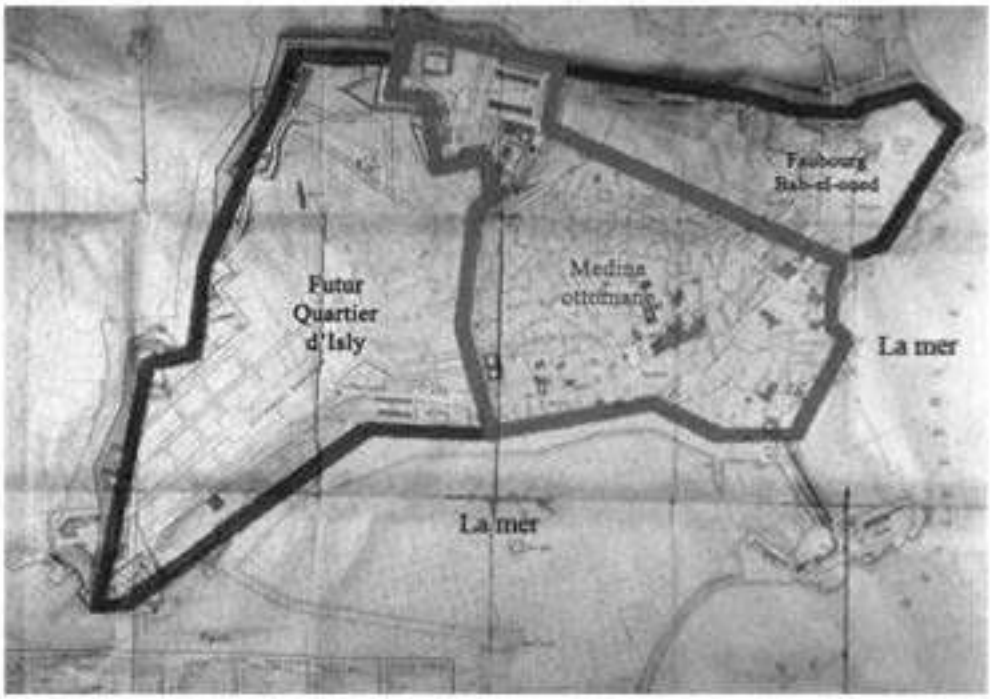


Figure 04 : Situations des nouveaux quartiers sur la base du plan d'Alger élaboré par le lieutenant Villeneuve en 1840

https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Alger_algiers_map_plan_villeneuve_1840.jpg (consulté le 06/01/2020). Traitement d'image (en rouge et bleu) par l'auteur.

Le premier plan d'ensemble des fortifications a été élaboré par le lieutenant-colonel Charon et présenté au comité du génie militaire par le colonel Bellonnet le 30 mai 1840. Il a été approuvé le 02 juillet 1840[10], à la suite de quoi l'étude des projets d'exécution et de détails, à l'exemple des forts extérieurs, a été lancée.

La construction de la nouvelle enceinte et de l'ensemble des forts extérieurs qui la jalonnent s'est produite entre 1841 et 1847. Les travaux de réalisation des

[9] CRESTI, F. *Contributions à l'histoire* d'Alger. Rome: Centro Analisi Sociale Progetti S.r.l., 1993, p.118.

[10] LESPÈS, R., *op. cit.*, p.232.

fronts de *Bab-el-Oued* et de *Bab-Azoun* dans leurs parties élevées sont entrepris au mois de septembre 1841 tandis que la réalisation du front du *Sahel* ne fut entamée qu'à partir de 1842.[11] Le tracé de l'enceinte du côté de la terre, c'est-à-dire les remparts nord, ouest et sud, fut arrêté définitivement en 1844.

Figure 05 : La porte d'Isly au 19ème siècle
http://vieilalger.free.fr/histalger/alger4148.htm (consulté le 06/01/2020)

Si la construction de l'enceinte du côté de la terre (nord et sud) fut accomplie en 1845, l'achèvement définitif des travaux ne s'est produit qu'en 1847.[12] Trois nouvelles portes furent aménagées sur le rempart au sud du Quartier d'Isly : la porte d'Isly (voir figure 05), le passage de *Constantine* et les portes du *Sahel*.

Quant à l'enceinte ottomane, les murs des remparts ont été abattus entre 1844 et 1846 et les portes de *Bab-Azoun* et de *Bab-el-Oued* ont été démantelées en 1846. « *Des vieilles fortifications, il ne restait au 19ème siècle que le fort Bab-Azzoun et le Fort-Neuf, transformé en pénitencier, au voisinage de l'arsenal d'artillerie,....* ».[13]

[11] *Ibid.*, p.235.

[12] *Ibid.*

[13] ARNAUDÈS, F. *Esquisses anecdotiques et historiques du vieil Alger*. Avignon : A. Barthélemy, 1990, p.23.

La réalisation de cet ouvrage militaire monumental dans un délai relativement court est due principalement à la main-d'œuvre abondante fournie par l'immigration.[14] La promptitude de cette intervention s'explique aussi, d'une part, par la volonté de l'autorité militaire de fortifier la ville le plus tôt possible, et d'autre part, par l'urgence de vouloir contenir le plus rapidement possible les premiers quartiers européens érigés hâtivement dans le Faubourg *Bab-Azoun* dès le début des années 1840.

1-2 LE DEVELOPPEMENT URBAIN DU QUARTIER D'ISLY, UN DEVELOPPEMENT PLANIFIE OU SPONTANE ?

La volonté de construire une ville nouvelle conçue selon les normes d'aménagement urbain admises dans les sociétés européennes du 19ème siècle s'est vite confrontée à plusieurs obstacles auxquels elle devait y faire face:

- Premièrement, l'omniprésence militaire dans la ville nouvelle avec l'accaparement des terrains à grande valeur constructible.
- Deuxièmement, l'absence d'un plan d'alignement général de la ville (jusqu'à 1846) qui régit les opérations d'édification des nouveaux quartiers.
- Troisièmement, l'apparition de nouveaux quartiers civils construits à la hâte dans la partie nord du Quartier d'Isly.

a. UN PREMIER DEVELOPPEMENT URBAIN PARTIEL AU NORD DU QUARTIER D'ISLY (1840-1846)

En l'absence d'un plan d'alignement général de la ville d'Alger à cause des complications administratives,[15] la municipalité d'Alger a fini par céder sous la pression exercée par les investisseurs et a accordé les autorisations de construction. Dans ces circonstances, un premier noyau urbain a surgi dans le nord du Quartier d'Isly (voir figure 06) avant l'élaboration du plan d'alignement général en 1846.[16]

[14] LESPÈS, R., *op. cit.*, p.235.

[15] HAKIMI, Z., *op. cit.*, p.22.

[16] CRESTI, F., *op. cit.*, p.113.

Figure 06 : Extrait du plan général de la ville d'Alger et de ses faubourgs dressé d'après les documents les plus récents…par Mr A. Berbrugger, … gravé par J. Priet - 1846

https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/btv1b53088061c/f1.highres (consulté le 08/04/202019)

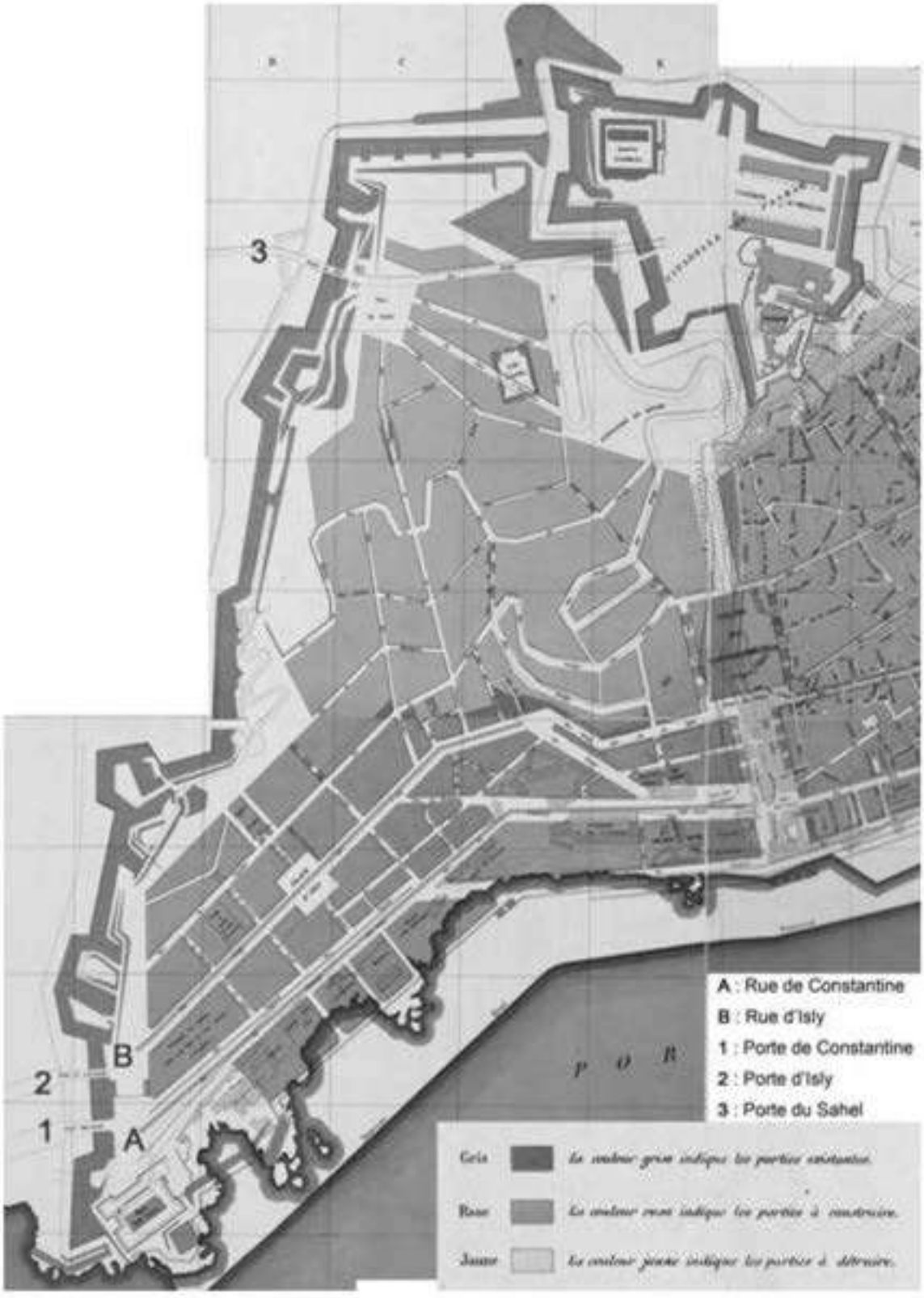


Figure 07 : Extrait du plan des projets et alignements de la ville d'Alger et de ses faubourgs. Gravé sur pierre par F. Delamare, 1847.

https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/btv1b53088125w (consulté le 03/02/2020)

Traitement d'image (en bleu) par l'auteur

Le plan des alignements de la ville d'Alger élaboré par F. Delamare en 1847 (voir figure 07) atteste de la présence de ce noyau urbain au sein du Quartier d'Isly avant 1846. C'est-à-dire avant l'approbation du plan d'alignement général de la ville d'Alger. Rappelons ici que l'achèvement des travaux de construction de l'enceinte française ne s'est produit qu'en 1847.

Cette première phase d'urbanisation du Quartier d'Isly s'est produite jusqu'à la fin des années 1840. Ainsi, les premiers îlots ont été édifiés le long des routes préexistantes. D'abord, le long de la route l'*Agha* et de *Constantine*, rebaptisée ultérieurement rue de *Constantine*.[17] Ensuite, le long de la rue de l'Aqueduc, rebaptisée le 17 octobre 1844 rue d'Isly.[18] Les deux rues mènent respectivement vers les portes de *Constantine* et d'Isly (voir figure 07).

b. LE PREMIER PLAN D'ALIGNEMENT GENERAL DE LA VILLE, LE PLAN GUIAUCHAIN (1846) :

Le premier plan d'alignement général de la ville d'Alger est présenté au conseil d'administration par l'architecte en chef des bâtiments civils Pierre-Auguste Guiauchain en avril 1841.[19] La commission chargée de l'examen de ce projet a été installée deux ans plus tard, le 31 décembre 1843.[20] Cette commission avait pour mission d'arrêter le plan définitif de distribution et d'aménagement des anciens et des nouveaux quartiers de la ville d'Alger. Les travaux d'évaluation sont achevés en 1845 et le plan élaboré par Pierre-Auguste Guiauchain a été approuvé par le ministère de la guerre le 10 décembre 1846.[21] Il est mis au point définitivement en 1858.[22] Au total, il a fallu attendre cinq années avant l'approbation définitive du projet.

---

[17] LESPÈS, R., *op. cit.*, p.339.

[18] KLEIN, H. *Feuillets d'El Djezaïr*. Alger : L. Chaix, 1937, p.262.

[19] LESPÈS, R., *op. cit.*, p.225.

[20] CRESTI, F. « Une façade pour Alger: le boulevard de l'Impératrice », *Alger paysage urbain et architectures, 1800-2000*. COHEN, J-L., OULEBSIR, N., KANOUN, Y. (dir.). Besançon : L'imprimeur, 2003, p.69.

[21] LESPÈS, R., *op. cit.*, p.226.

[22] HAKIMI, Z., *op. cit.*, p.26.

Le plan Guiauchain est élaboré dans l'objectif d'offrir à la ville d'Alger un plan général de voirie et d'alignements couvrant tous les terrains situés à l'intérieur de l'enceinte française. « *À la fois plan d'alignement et plan directeur, il fixe des réserves pour l'établissement des différents services publics, militaires et civils que doit comporter un projet de ville capitale : hôtel de ville, théâtre, marché, place, etc.* ».[23]

Une fois confronté à la réalité du terrain, ce projet a dû se soumettre aux conditions imposées par l'autorité militaire, d'une part, et régulariser l'ensemble des constructions et des quartiers civils édifiés antérieurement de l'autre.[24]

« *Dans de pareilles conditions, il était à craindre que le plan devînt pour une grande part la simple notation et la consécration forcée de tous les travaux exécutés avec plus ou moins d'incohérence, alors qu'on en attendait des conceptions directrices et un programme bien coordonné.* ».[25]

Le projet de la nouvelle enceinte élaboré par le génie militaire est présenté également dans le plan Guiauchain. Ainsi, trois portes sont aménagées sur le rempart sud pour s'ouvrir directement sur le Quartier d'Isly : la porte de *Constantine* et la porte de *Bab-Azoun* (rebaptisée plus tard porte d'Isly) situées complètement au sud et la porte du *Sahel* située au sud-ouest dans la partie haute de la ville (voir figure 07).

[23] *Ibid.*

[24] Le plan élaboré par F. Delamare en 1847 (voir figure 07) nous renseigne également sur les parties à détruire (en jaune). Ces parties restent infimes par rapport aux parties qui ont été régularisées (en gris).

[25] LESPÈS, R., *op. cit.*, p.227.

Figure 08 : Nouveau plan de la ville d'Alger et de ses environs dessiné et gravé d'après les derniers renseignements de la guerre et de la marine par F. Delamare en 1850.

https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/btv1b53098595m/f1.highres (consulté le 09/03/2020)

Traitement d'image (en rouge) par l'auteur

Si la superficie consacrée pour l'édification de la nouvelle ville fut quasi-équivalente à celle de la cité ottomane,[26] la municipalité a dû s'incliner devant

[26] BÉGUIN, F. *Arabisances, Décor architectural et tracé urbain en Afrique du Nord 1830-1950*. Paris : Bordas, 1983, p.106.

les faits et accepter la présence militaire sur les meilleurs terrains disponibles dans le Quartier d'Isly :

« *À partir d'un schéma de voirie projeté dans la hâte, il se créa rapidement une nouvelle ville dans la zone du Faubourg Bab Azoun : les meilleurs terrains, les plus plats et les plus proches de la mer, avaient été réservés à l'armée pour la réalisation de ses services logistiques : c'est ainsi que le quartier réservé aux habitations avait dû se contenter de terrains en forte pente, reproduisant en quelques sortes - d'un point de vue géomorphologique - la double structure de la ville antique.* ».[27]

La partie basse qui fut dominée par les bâtiments et les terrains militaires est située à l'est de la ville à proximité de la mer et du port (voir figure 08). Elle est caractérisée par un relief quasi-plat favorable à la construction. À l'ouest du Quartier d'Isly, la partie haute est distinguée par ses terrains souvent très accidentés. Elle est cédée pour la construction des quartiers civils. Cette répartition partiale des terrains au profit de l'armée va conditionner considérablement le développement urbain du Quartier d'Isly jusqu'à la fin du 19ème siècle.

1-3 ÉDIFICATION DE LA RUE DU REMPART (1860-1874)

Le lancement des travaux de construction de la rue du Rempart en 1860 a marqué un grand tournant dans l'histoire urbaine de la ville d'Alger. Le projet qui a consisté en la réalisation d'un boulevard maritime le long de la ligne des remparts donnant sur la mer est considéré comme l'œuvre urbaine la plus remarquable dans le Quartier d'Isly. En effet, « *Alger fut doté de la plus pittoresque de ses artères, la rue du Rempart, baptisée successivement boulevard de l'Impératrice et boulevard de la République.* ».[28]

La rue du Rempart se déploie du nord au sud sur une longueur de plus de 1500 mètres sur le tracé de la ligne du rempart français.[29] Le point de départ du

[27] CRESTI, F. *Contributions à l'histoire* d'Alger. Rome: Centro Analisi Sociale Progetti S.r.l., 1993, p.113-114.

[28] LESPÈS, R., *op. cit.*, p.311.

[29] HAKIMI, Z., *op. cit.*, p.24.

projet est situé, au nord, au niveau du Bastion 23 tandis que le point d'arrivée est établi au sud au niveau du fort Bab-Azzoun (voir figure 09).

La rue du Rempart est rebaptisée boulevard de l'Impératrice[30] lors de son inauguration par Napoléon III et son épouse Eugénie le 18 septembre 1860.[31] La présence de l'empereur à la cérémonie d'inauguration témoigne de l'importance accordée par le Second Empire à ce projet. Toutefois, si cette opération urbaine colossale est menée dans l'optique d'offrir à la ville d'Alger l'image d'une ville française moderne avec une allure impériale, l'aspect défensif du projet n'est pas pour autant négligé. En effet, huit bastions (15-23) et huit courtines ont été répartis judicieusement le long du boulevard maritime construit.

L'opération de réalisation de la rue du Rempart a été divisée en quatre sections distinctes. Premièrement, la rue du Rempart de la Marine, qui s'étend du Bastion 23 à la jetée *Kheïr-eddin*. Deuxièmement, la rue du Rempart du Nord, qui se prolonge de la jetée *Kheïr-eddin* vers la place du Gouvernement (ex-Place d'Armes). Troisièmement, la rue du Rempart *Bab-Azoun*, située entre la place du Gouvernement (aujourd'hui place des Martyrs) et le dépôt des ouvriers.[32] Quatrièmement, la rue du Rempart du Sud qui continue jusqu'au fort *Bab-Azoun*.

Les travaux de construction de la rue du Rempart de *Bab-Azzoun* (section 03), qui longe en partie le Quartier d'Isly (voir figure 09), ont été réalisés par le génie militaire entre 1860 et 1866.[33] Quant à la rue du Rempart du Sud (section 04), qui borde dans sa totalité le Quartier d'Isly, elle a été construite entre 1865 et 1869.[34] La rue du Rempart de la Marine (section 01) est le dernier tronçon achevé qui fut réalisé entre 1865 et 1874.[35]

---

[30] Cette rue est rebaptisée boulevard de la République après la révolution française du 04 septembre 1870.

[31] CRESTI, F., *op. cit.*, p.125.

[32] Le dépôt des ouvriers fut situé sur l'emplacement actuel de la rue des frères *Amrouche* (ex-rue Waïsse).

[33] CRESTI, F., *op. cit.*, p.130.

[34] LESPÈS, R., *op. cit.*, p.323.

[35] *Ibid.*

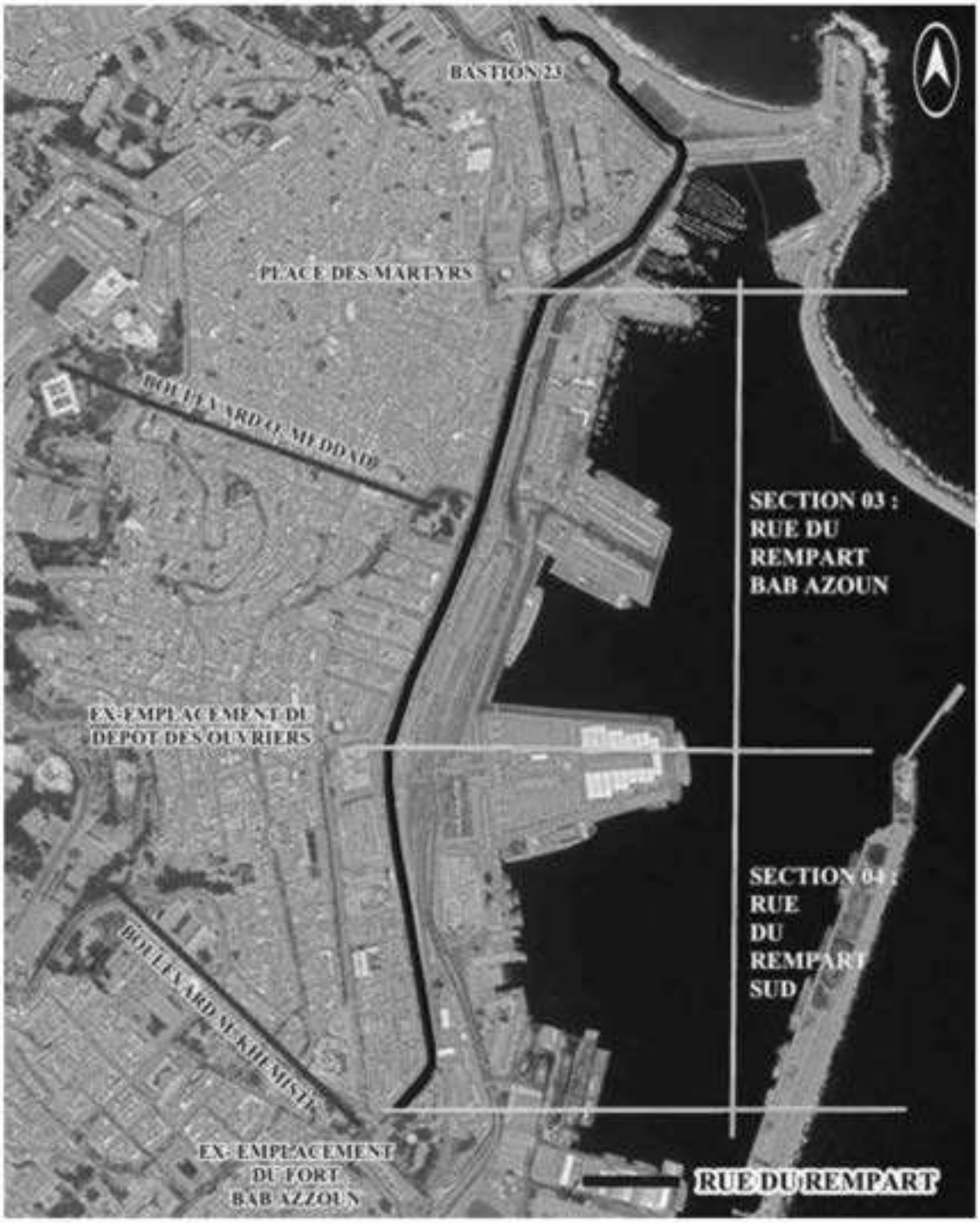


Figure 09 :

Ancien tracé de la rue du Rempart, sections et points de repères.

Production par l'auteur sur fond Google Earth Pro (2020) sur la base des informations rapportées par Lespès (1930).

Des moyens colossaux ont été véhiculés pour la réalisation de cette prouesse technologique qui consistait à l'édification d'un boulevard maritime sur une

structure indépendante en voûtes adossée au mur de la falaise existante.[36] D'après Lespès, la rue du Rempart du Sud a été partiellement posée sur des remblais de 21.000 mètres cubes et le raccord entre la rue de *Constantine* et la rue du Rempart a nécessité un travail de comblement de 18 mètres de Profondeur.[37]

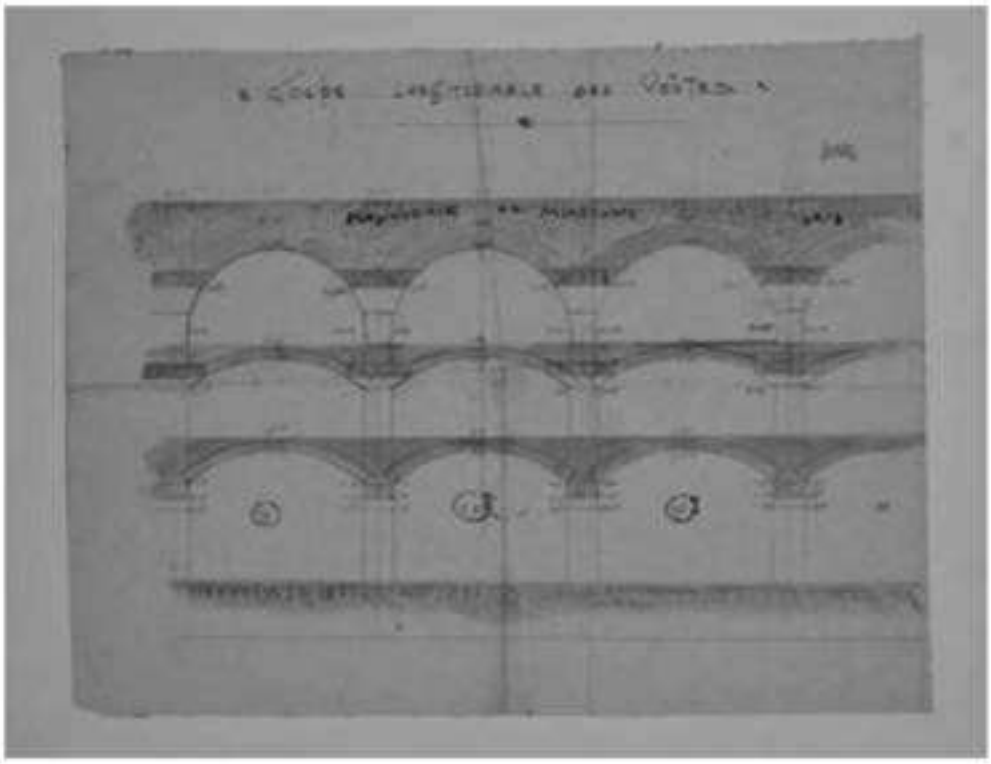


Figure 10 : Coupe longitudinale des voûtes, boulevard Carnot, Alger.
http://halimede.huma-num.fr/node/1862?position=590&list=XAzw7vFuc34s60q0bBozwJ9CAS3gsmHptqtDyp0f4
(consulté le 05/10/2020)

Quant à la rue du Rempart Bab-Azoun, la chaussée et le trottoir extérieur furent posés sur une structure en voûtes de 16 mètres de largeur (voir figure 10). Les murs de fond de cette structure constituent les fondations des murs des façades des bâtiments édifiés le long du boulevard.[38] Les locaux aménagés à l'intérieur des voûtes sont accessibles depuis les rampes qui sont adossées au mur extérieur du boulevard (voir figure 11). Ces rampes assurent

[36] Le contour naturel et irrégulier de la falaise peut être observé clairement dans les figures 05 et 06.

[37] LESPÈS, R., *op. cit.*, p.316.

[38] *Ibid.*

judicieusement l'articulation entre la ville et les quais et permettent de rattraper la dénivellation topographique.

Les enjeux qui sont à la base de la construction de ce gigantesque projet sont de natures différentes. Le premier enjeu est de nature politique, il consiste à donner à la ville d'Alger l'image d'une ville française moderne sous le règne du Second Empire[39]. Le deuxième enjeu est d'ordre militaire ; le rôle défensif du projet apparaît nettement dans la construction des différents ouvrages de fortification le long du boulevard. Le troisième enjeu est d'ordre économique et commercial ; la rue du Rempart assure judicieusement la circulation des personnes et des marchandises entre la ville et le port d'Alger. Au total, la rue du Rempart constitue simultanément un boulevard maritime à caractère défensif, un front de mer civil et une passerelle d'échanges commerciaux entre la ville et le port.

Figure 11 : Rampe Magenta et boulevard Carnot

https://storage.googleapis.com/hippostcard/p/5eda2f46bcf14fa98a5bab5b733043a9.jpg

(consulté le 09/01/2021)

[39] Cet objectif est énoncé par la présence de l'empereur Napoléon III lors de l'inauguration du projet en 1860.

L'édification de la rue du Rempart a entrainé une nouvelle dynamique urbaine dans le Quartier d'Isly principalement grâce aux nouveaux lots de terrains engendrés lors des travaux de comblement et de jonction entre la rue du Rempart et la rue de *Constantine*. D'après les estimations de l'époque, l'édification de la rue du Rempart du Sud a permis de générer une superficie de 17.036 mètres carrés de terrains constructibles. Par ailleurs, les voûtes offrent une superficie de 48.051 mètres carrés de magasins accessibles depuis les quais.[40]

Le front de mer fut doté d'une façade urbaine majestueuse constituée de grands immeubles luxueux (voir figure 11). Ces édifices sont ordonnés sur un soubassement urbain en double hauteur matérialisé par une série d'arcades uniformes. Cette façade urbaine a constitué pendant longtemps un écran qui dissimule les différents fragments urbains inachevés à l'intérieur du Quartier d'Isly. C'est le cas de la partie située au sud, entre la place d'Isly et le rempart sud de l'enceinte, qui ne fut pas encore urbanisée en 1880 :

« *La voie principale du Quartier d'Isly, la rue d'Isly, s'arrêtait encore, en 1880, à la place Bugeaud ; au-delà il n'y avait que deux ou trois maisons dignes de ce nom et des fondouks. La place elle-même était un marché arabe du charbon de bois, de la paille et des produits indigènes, que l'on projetait d'ailleurs de déplacer.* ».[41]

Le développement urbain du Quartier d'Isly a connu une phase de stagnation importante entre 1865 et 1873.[42] L'entreprise des travaux de réalisation de la rue du Rempart durant cette période fait exception.

1-4 CONSTRUCTION DU QUARTIER DE LA LIBERTE A PARTIR DE 1866

Le quartier de la Liberté est réalisé sur les nouveaux terrains qui ont été engendrés au nord-est du Quartier d'Isly lors des travaux de comblement entre la rue du Rempart de Bab-Azoun (aujourd'hui boulevard *Zirout Youcef*) et la rue

[40] LESPÈS, R., *op. cit.*, p.317.

[41] *Ibid.*, p.338.

[42] HAKIMI, Z., *op. cit.*, p.40.

de *Constantine* (aujourd'hui rue *Abane Ramdane*). Au nord, il jouxte le square Bresson (aujourd'hui place *Port-Saïd*). Au sud, il est bordé par la rue Waïsse (voir figure 13).

Le début des travaux d'édification du quartier de la Liberté est marqué par la création de la rue principale en 1866 : la rue de la Liberté. Cependant, les travaux d'alignement et du nivellement du reste du quartier n'ont été entrepris qu'en 1878.[43]

Figure 12 : Rue de la Liberté, Alger.

https://www.delcampe.net/fr/collections/cartes-postales/algerie/alger/algerie-alger-la-rue-de-la-liberte-1076713564.html (consulté le 07/12/2020)

Le quartier de la Liberté est caractérisé par ses rues larges et ses grands immeubles ayant des façades alignées et bien élaborées (voir figure 12). Il est considéré à l'époque comme le quartier le mieux conçu dans la nouvelle ville depuis le début de l'occupation française :

« *La construction du boulevard de l'Impératrice et l'abandon des réserves exagérées favorisèrent fort heureusement la création de tout un quartier nouveau, celui de la rue de la Liberté et des rues perpendiculaires, le mieux*

[43] LESPÈS, R., *op. cit.*, p.341.

conçu, le mieux percé, le mieux aéré, et aussi le mieux bâti que l'on eût vu jusqu'alors à Alger. ».[44]

La réussite de cette opération est due, d'une part, à l'évolution des règles d'aménagement urbain notamment en matière d'hygiène publique, et de l'autre côté, à la forme régulière du relief. Si l'ensemble des quartiers édifiés antérieurement dans le Quartier d'Isly ont été aménagés sur des terrains accidentés, le quartier de la Liberté fut construit sur un terrain nivelé et quasi plat.[45] Ces aspects ont donc favorisé l'établissement d'un plan en damier avec des rues mieux dimensionnées et une densité urbaine plus maîtrisée (voir figure 13).

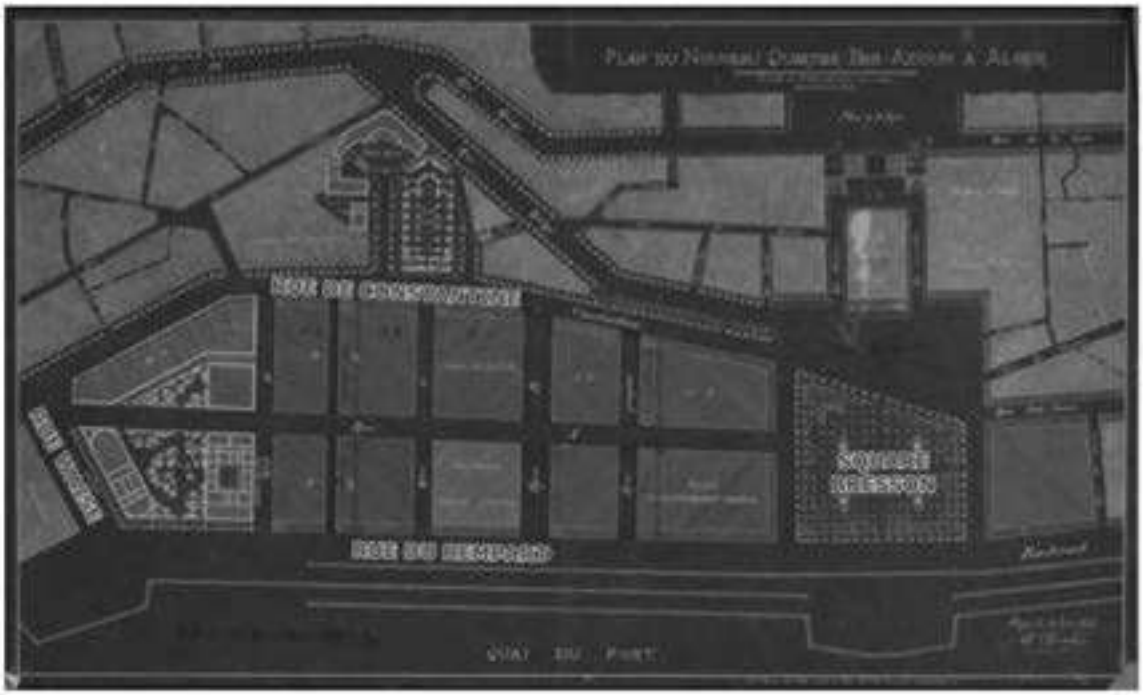


Figure 13 : Plan du quartier de la Liberté, 1875

http://halimede.huma-num.fr/node/22037position=303&list=C-3vGNXWrwVbqqKWDmo5_qtCqovshznDqtXvQoUTg (consulté le 10/09/2020). Traitement d'image (texte en rouge) par l'auteur

Si le quartier de la Liberté fut conçu comme un quartier civil et résidentiel, le quartier qui le côtoie au sud était encore un quartier entièrement militaire en

[44] *Ibid.*, p.340-341.

[45] Pour rappel, ces terrains ont été engendrés et nivelés lors de l'édification de la rue du Rempart de Bab-Azoun.

1880.[46] Le plan d'alignement partiel établi en 1868 (voir figure 14) désigne les bâtiments militaires présents dans toute la partie comprise entre la rue d'Isly prolongée et la rue de *Constantine* prolongée[47]. Ce n'est qu'à partir de la fin du 19ème siècle et du début du 20ème siècle qu'on a commencé à substituer les bâtiments militaires par des édifices publics civils[48] et des grands immeubles d'habitations.

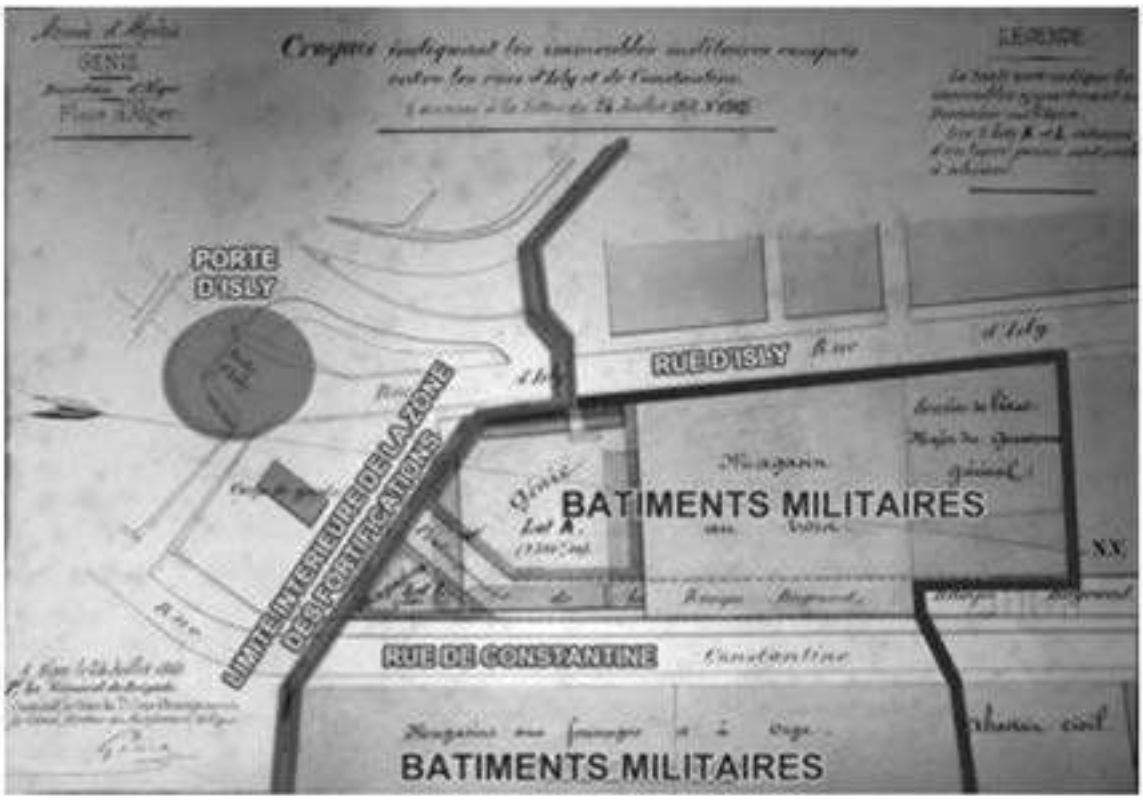


Figure 14 : Plan d'alignement de la partie comprise entre la rue d'Isly prolongée et la rue de *Constantine* prolongée (aujourd'hui rue *Asselah Houcine*), établi le 24 juillet 1868.

http://halimede.huma-num.fr/node/2199?position=307&list=C-3vGNXWrwVbqqKWDmo5_qtCqovsIhznDotXvQoUTg (consulté le 15/09/2020). Traitement d'image (en bleu et rouge) par l'auteur

[46] LESPÈS, R., *op. cit.*, p.341.

[47] Parmi les édifices militaires situés dans cette partie de la ville, il y a les magasins du génie, les écuries de l'état-major du gouverneur général, les magasins aux fourrages et à orge (voir figure 14).

[48] L'édifice de la nouvelle préfecture (aujourd'hui siège de la *wilaya* d'Alger) qui fut réalisé en 1908 constitue un exemple des bâtiments civils érigés sur cet emplacement après la démolition des bâtiments militaires.

1-5 APPARITION DES PREMIERS QUARTIERS SUR LES HAUTEURS DU QUARTIER D'ISLY A PARTIR DE 1875

La partie haute du Quartier d'Isly commence à attirer l'attention des constructeurs vers 1875[49] grâce à la salubrité de ses terrains quasi-vierges mais aussi à cause de la rareté du foncier dans la partie basse. Ces circonstances ont conduit la municipalité à lancer des grands travaux de terrassement, de nivellement et de viabilisation des terrains situés au sud-ouest du Quartier d'Isly. Ces terrains sont caractérisés par un relief très accidenté qui va conditionner considérablement l'intervention urbaine dans cette partie de la ville.

La réalisation de nouvelles rues telles que la rue Dupuch (aujourd'hui rue *Abdelaziz Mouzaoui*) et la rue Saint-Augustin (aujourd'hui rue *Ikharouiene Tayeb*) a permis de rendre accessible des nouveaux lots de terrains qui ont acquis tout de suite une valeur foncière constructible. Ainsi, des nouveaux quartiers furent édifiés dans la partie haute du Quartier d'Isly tels que le quartier Gandillot et la cité Bisch.[50]

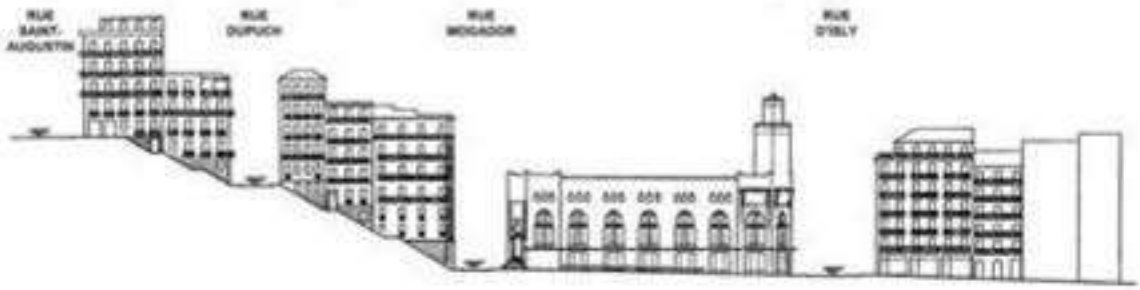


Figure 15 : Coupe longitudinale sur la rue Joinville (aujourd'hui rue Colonel Mohand Oulhadj complétée par la rue Mahmoud Bouhamidi).

EPAU / UPM (2013), p.118

Par ailleurs, une série de rues transversales aux parcours principaux de la ville (rue d'Isly et rue de *Constantine*) furent créées dans le but de raccorder la partie basse à la partie haute. Ces rues pentues et quasi-parallèles qui constituent une caractéristique spécifique de la morphologie de la ville d'Alger

[49] LESPÈS, R., *op. cit.*, p.342.

[50] *Ibid.*

du 19ème siècle se présentent selon deux variantes. Dans certains cas, elles aboutissent sur des dénivelés importants qui ne peuvent être franchis que par le biais de cages d'escaliers. La rue des Généraux Morris (aujourd'hui rue Colonel *Si El Haouas*) en constitue l'exemple le plus marquant. Dans d'autres cas, ces rues sont prolongées par des rues piétonnes en escaliers. C'est le cas de la rue Joinville[51] qui relie la rue Saint-Augustin à la rue d'Isly (voir figure 15).

La construction du boulevard Gambetta sur l'emplacement du fossé ottoman a permis également de relier la partie basse de la ville à la partie haute mais aussi de raccorder le tissu européen au tissu traditionnel. Réceptionnée en 1880 et dénommée boulevard Gambetta en 1881,[52] cette rue piétonne (aujourd'hui boulevard *Ourida Meddad*) est composée d'environ deux cents marches alternées par de larges paliers.

Figure 16 : Partie haute du Quartier d'Isly : rue Mogador (aujourd'hui rue A. Hariched) à gauche et rue Dupuch (aujourd'hui rue A. Mouzaoui) à droite.

http://andrelimoges.n.a.f.unblog.fr/files/2010/02/45carrefourcadix.jpg

(consulté le 18/12/2020)

[51] Aujourd'hui rue Colonel *Mohand Oulhadj* complétée par la rue *Mahmoud Bouhamidi*. Cette rue fut achevée entièrement en 1874. Elle est composée de cent cinquante marches et de cinq paliers.

[52] LESPÈS, R., *op. cit.*, p.329.

Si les immeubles d'habitation édifiés sur les artères principales de la partie basse sont caractérisés par des grands gabarits et une expression architecturale et esthétique riche, les immeubles d'habitation construits dans la partie haute se distinguent généralement par des gabarits de tailles moyennes et une architecture sobre (voir figure 16).

1-6 LE DEVELOPPEMENT DU QUARTIER D'ISLY AU 19EME SIECLE, LA VILLE VS LA PRESENCE MILITAIRE

Les terrains les plus favorables à la construction, qui sont situés dans la partie basse de la ville, ont été réservés pour la construction des bâtiments militaires (ex. les arsenaux, les casernes, la gendarmerie, les manutentions, les magasins de fourrage et de campement, les dépôts de remonte, les logements pour les états-majors et les fonctionnaires militaires).[53] En outre, beaucoup de terrains qui jouxtent l'enceinte ou qui sont à proximité des établissements militaires ont été classés dans la zone des servitudes militaires. Ils obéissent, par conséquent, à des mesures prescrites par le génie militaire interdisant ou limitant la construction civile.

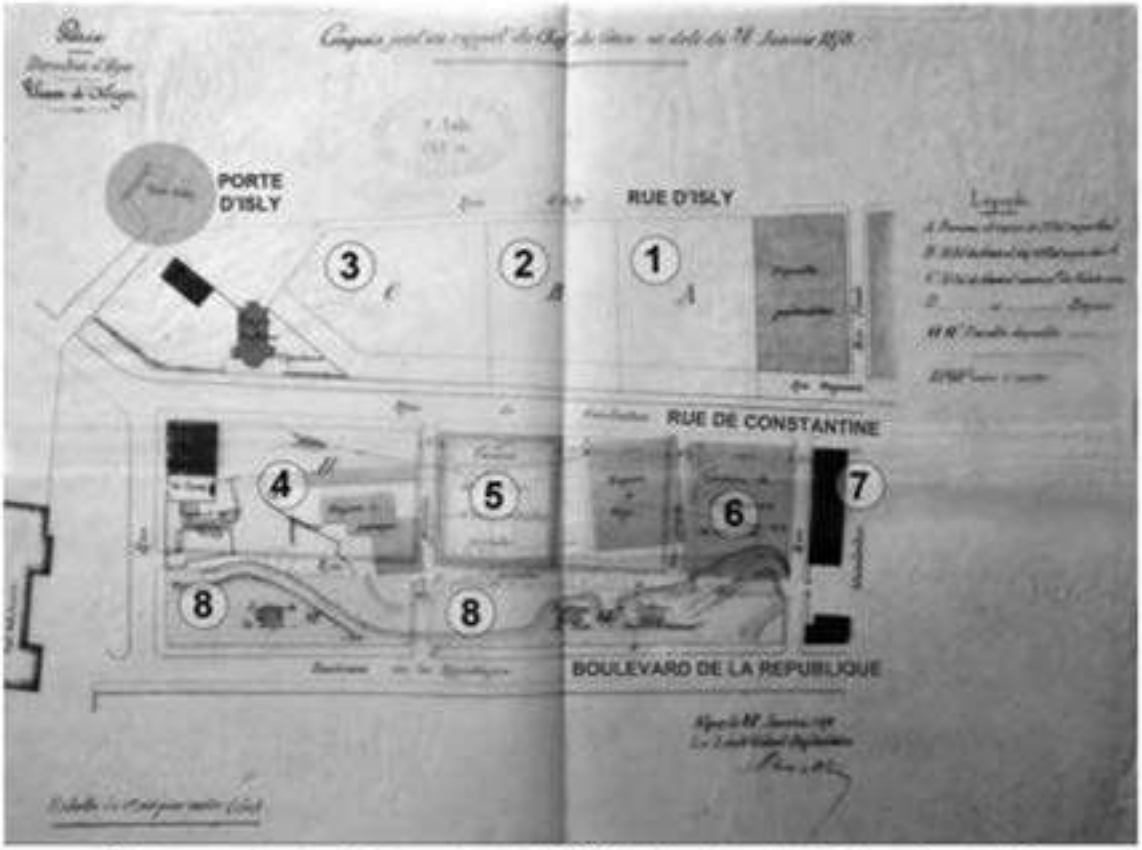
a. L'OMNIPRESENCE militaire dans le Quartier d'Isly (1841-1896)

La dominance militaire sur le territoire de la nouvelle ville d'Alger a entraîné un rapport de force entre la municipalité d'Alger et l'administration militaire. Ce conflit a perduré jusqu'à la fin du 19ème siècle. Par conséquent, les projets d'aménagement urbain élaborés sous la direction de la municipalité d'Alger se sont heurtés souvent aux refus catégoriques ou aux réticences de l'autorité militaire :

« *De la naquirent les multiples conflits qui opposèrent civils et militaires : les uns souhaitant qu'Alger conserve un caractère de place forte, les autres souhaitant sa transformation en place commerciale. D'où l'impression qui se dégage des opérations urbaines réalisées à Alger pendant une bonne partie du*

[53] *Ibid.*, p.303-304.

19ème siècle : impression d'une politique menée au jour le jour, sans grand dessein, avec beaucoup d'hésitations et de retours en arrière. ».[54]



1: Bureaux et écuries de l'état-major général 2: Hôtel du général chef d'état-major général
3: Hôtel pour le général commandant de la subdivision 4: Hôtel pour le général commandant de la division
5: Caserne des ouvriers d'administration (projetée) 6: Caserne de gendarmerie (en exécution)
7: Manutention 8: Parcelles disponibles

Figure 17 :

Plan d'implantation de la caserne des ouvriers d'administration, rue de *Constantine* (aujourd'hui rue Asselah Houcine), établi le 28 janvier 1878

http://halimede.huma-num.fr/node/2316?position=217&list=0VxzPp2FvS-KE80Ja8qqXeCbCPhkT3EbfkGtMDmGw (consulté le 17/09/2020). Traitement d'image et légende par l'auteur

L'approbation du plan général d'alignement de la ville d'Alger en 1846 est considérée comme une première victoire de la municipalité sur la présence militaire dans la ville. Ce plan a permis de déterminer clairement les zones d'expansion civile et la zone de déploiement militaire. Pourtant, « *les services*

[54] BÉGUIN, F., *op. cit.*, p.103-106.

de l'armée n'en restaient pas moins maîtres de la partie basse du Faubourg Bab-Azoun... ».[55]

En réalité, le plan d'alignement de 1846 se résigne à l'occupation militaire des terrains présents dans la partie basse du Quartier d'Isly. Par exemple, la partie comprise entre la rue d'Isly prolongée, la rue de *Constantine* prolongée et le boulevard de la République fut occupée entièrement par les bâtiments militaires en 1878 (voir figure 17).

Par ailleurs, les terrains dédiés à la construction civile restent insuffisants aux yeux d'une population européenne désirante d'une grande ville commerçante et moderne. Rappelons ici que la superficie des terrains réservés pour la construction civile est seulement de vingt-neuf hectares. C'est-à-dire moins de 28% de la superficie totale des terrains consacrés pour l'édification de la nouvelle ville. Sur ces vingt-neuf hectares, quatorze hectares sont des terrains très accidentés.[56]

Différemment des terrains militaires, les terrains destinés à la construction civile, qui sont situés en majorité dans la partie haute du Quartier d'Isly, furent des terrains accidentés à faible potentiel constructible. Le développement urbain dans cette partie de la ville fut long et souvent interrompu à cause du coût élevé des travaux de nivellement et de viabilisation des nouveaux quartiers.

1-7 DEMANTELEMENT DES FORTIFICATIONS ET CONCESSION DES TERRAINS MILITAIRES (1891-1896)

Après quatre décennies de gestion militaire, la gestion de la ville d'Alger a été finalement confiée à l'administration civile : « *Jusqu'en 1871, l'Algérie est soumise au régime militaire : toutes les questions doivent se débattre en commission mixte, rien ne peut se décider sans l'avis du ministre de la Guerre* ».[57] Malgré ce changement qui semble si important sur le plan politique,

[55] LESPÈS, R., *op. cit.*, p.257.

[56] *Ibid*, p.359.

[57] HAKIMI, Z., *op. cit.*, p.22.

cette décision n'a eu que peu de répercussions sur le plan urbain. Alger fut toujours considérée par les militaires comme une place de guerre et resta encore intra-muros et fortifiée. L'année 1871 est marquée également par la séparation administrative entre la commune d'Alger et le Faubourg de *Mustapha*[58] devenu commune de *Mustapha*.[59]

Dans ces circonstances, l'idée qui a persisté pendant longtemps à considérer la ville d'Alger comme une place de guerre a sévèrement été contestée par la population européenne civile à la fin du 19ème siècle. La transformation rapide de la ville d'Alger en une place de commerce et la demande accrue du foncier pour l'édification de nouveaux quartiers civils ont incité la municipalité d'Alger à œuvrer vigoureusement pour le déclassement et le démantèlement total des fortifications.

Cette situation a poussé l'autorité militaire à restreindre la zone des servitudes militaires et à livrer à la municipalité plusieurs terrains situés à l'intérieur de l'enceinte française. Aussitôt acquis par la municipalité, ces terrains furent distribués pour l'édification de nouveaux quartiers civils. Ces mesures ont permis une reprise progressive de l'investissement immobilier privé à partir de 1880.[60]

Notons ici que la taille des terrains acquis durant cette période reste infime par rapport à la taille des terrains demeurant sous le contrôle de l'autorité militaire. La partie sud-est du Quartier d'Isly fut toujours occupée par les bâtiments militaires en 1892 (voir figure 18). Aussi, à cette même date, beaucoup de terrains situés au sud-ouest et à l'ouest de la ville restent inclus à l'intérieur de la zone des servitudes militaires.

La première convention établie entre la municipalité d'Alger et le génie militaire en vue du déclassement partiel de l'enceinte d'Alger fut signée le 27 novembre 1891.[61] Cependant, les terrains n'ont été livrés à la ville que deux ans plus

[58] Le Faubourg de Mustapha est situé au sud du Quartier d'Isly.

[59] LESPÈS, R., *op. cit.*, p.520.

[60] Deluz, 1988, p.15.

[61] LESPÈS, R., *op. cit.*, p.379.

tard[62], après la publication du texte de loi dans le journal officiel le 28 mars 1893.[63]

Le déclassement partiel des fortifications a permis d'ajouter une superficie totale de neuf hectares au Quartier d'Isly (Lespès, 1930, p.380). La zone située au sud de la ville entre la rue de *Constantine* et le boulevard Carnot figure parmi ces terrains :

« *La région comprise entre la rue de Constantine et le boulevard dominant les quais (boulevard Carnot) cesserait enfin d'être exclusivement militaire ; les terrains acquis, au Sud de la manutention, étaient, il est vrai, fort en contrebas de ces deux voies et nécessiteraient des fondations coûteuses ; mais leur situation compensait avantageusement cet inconvénient* ».[64]

Cette superficie comprend aussi la zone située entre la rue d'Isly et la rue Saint-Augustin prolongée. Dans cette partie, les difficultés sont inverses, il a fallu dérocher à outrance et réaliser des rues en escaliers.[65]

Le premier lot des terrains livré par l'autorité militaire fut immédiatement mis à la disposition des constructeurs. Il s'agissait des terrains situés entre la rue d'Isly prolongée et la rue de *Constantine* prolongée (voir figure 18). Le dénivelé présent entre ces deux rues a été rattrapé par la construction de la rampe Bugeaud (aujourd'hui boulevard *Mustapha Benboulaïd*).

Le projet définitif de déclassement de l'enceinte française a été approuvé par le préfet le 17 janvier 1896.[66] Par ailleurs, le décret présidentiel qui ordonne l'établissement des polygones exceptionnels au nord et au sud de la ligne des

[62] Les terrains ont été livrés à la ville à partir de juin 1893. Cette loi fut étudiée puis approuvée par trois ministères différents : le ministère de la Guerre, des Finances et de l'Intérieur.

[63] LESPÈS, R., *op. cit.*, p.381.

[64] *Ibid.*, p.380.

[65] *Ibid.*

[66] *Ibid.*, p.386.

fortifications et qui autorise la construction a été signé le 25 mars 1896.[67] La porte d'Isly, dernier vestige des remparts sud, a été démolie en 1897.[68]

Figure 18 : Le Quartier d'Isly en 1892.

Extrait du plan "Port d'Alger, 1892" (Atlas des ports de France). Bibliothèque de l'université polytechnique de Madrid (fichier JPEG), mars 2013. Traitement d'image par l'auteur, novembre 2020

[67] *Ibid.*, p.382.

[68] KLEIN, H., *op. cit.*, p.73.

En dépit des transformations urbaines profondes qui se sont produites dans la ville d'Alger en fin du 19ème siècle, les bâtiments militaires n'ont pas disparus entièrement du centre du Quartier d'Isly. Certains vont perdurer jusqu'au milieu du 20ème siècle. C'est le cas de l'ancienne manutention militaire située sur le boulevard Carnot (aujourd'hui boulevard *Zirout Youcef*) qui ne fut démolie qu'en 1934 (voir figure 19). Elle est remplacée par l'Hôtel de ville (aujourd'hui siège de l'assemblée populaire nationale) qui fut construit entre 1934 et 1951.

Figure 19 : L'ancienne manutention militaire (à droite) démolie en 1934, boulevard Carnot (aujourd'hui boulevard Zirout Youcef).

http://halimede.huma-num.fr/node/1919?position=534&list=78g9oSHq0r3ZDmaFzcnn-becft4Oc6SvOJHy9pdxnsA (consulté le 09/09/2020)

L'achèvement de l'urbanisation de la partie sud du Quartier d'Isly est survenu en début du 20ème siècle et ce après l'acquisition de l'ensemble des terrains qui furent occupés par l'autorité militaire. Ainsi, « *la rue d'Isly qui, au voisinage des portes, était encore, en 1899, bordée de terrains vagues et de fondouks, fut décorée de grandes et belles maisons* ».[69] De même, la partie comprise entre la rue de *Constantine* prolongée et le boulevard Carnot va accueillir des grands immeubles d'habitation et des édifices publics majeurs.

[69] LESPÈS, R., *op. cit.*, p.411.

Le déploiement du tissu urbain de la ville d'Alger vers le sud est marqué par la construction de nouveaux établissements publics majeurs en début du 20ème siècle (ex. siège de la Dépêche Algérienne en 1906, la nouvelle Préfecture en 1908 et la Grande Poste en 1910). Cette situation affirme la constitution d'une nouvelle centralité urbaine à l'échelle de la ville d'Alger du 20ème siècle.

Figure 20 : Vue sur la porte d'Isly en fin du 19ème siècle (démolie en 1897).
Assari (2011), p.151.

L'année 1896 marque le début de mutation du Quartier d'Isly d'une ville quasi militaire, fortifiée et intra-muros vers un centre urbain moderne qui s'ouvre pleinement sur son environnement extérieur. La jonction morphologique entre le tissu urbain du Quartier d'Isly et celui de la commune de *Mustapha* est survenue conjointement avec l'édification du boulevard Laferrière.[70] Ce dernier fut édifié sur l'emplacement du fossé du rempart sud (voir figure 21).

Le boulevard Laferrière matérialise donc, avec les nouvelles rues qui le traversent, l'articulation urbaine entre le Quartier d'Isly et l'ancien Faubourg de Mustapha. À partir de ce moment, la ville intra-muros du 19ème commence à se fondre progressivement dans le paysage urbain de la grande ville d'Alger du 20ème siècle.

[70] Rebaptisé aujourd'hui boulevard *Mohamed Khemisti*.

Figure 21 : Début des travaux de réalisation du boulevard Laferrière (aujourd'hui boulevard Mohamed Khemisti), vers 1900.

http://halimede.huma-num.fr/node/1914?position=538&list=78g9oSHq0r3Z0maFzcnn-becft4Oc6SvOJHy9pdxnsA (consulté le 30/09/2020)

CONCLUSION:

Cette étude est menée sur l'histoire de la construction de la première ville française édifiée à Alger durant le 19ème siècle. Elle a tenté de reconstituer le processus de formation du Quartier d'Isly à travers la description chronologique des grandes opérations urbaines réalisées entre 1840 et 1900.

Le Quartier d'Isly fut conçu comme une ville nouvelle et moderne à l'image des villes européennes du 19ème siècle. En tant que ville nouvelle sur des territoires vierges, on aurait cru à une planification urbaine rigoureuse de l'édification des nouveaux quartiers. Cependant, l'omniprésence militaire sur le territoire de la nouvelle ville, depuis sa fondation jusqu'à la fin du 19ème siècle, va perturber son processus d'évolution.

En réalité, le Quartier d'Isly a fonctionné comme une ville partagée entre les militaires et les civils. La partie haute de la ville, caractérisée par son relief accidenté, est laissée pour les civils. En revanche, la partie basse qui est située

sur un relief quasi plat à proximité de la mer est réquisitionnée pour les bâtiments et les terrains militaires, de même que tous les terrains longeant les enceintes réalisées. Cette bipolarité spatiale qui a duré jusqu'à la fin 19ème siècle a engendré un rapport de force entre la ville et l'administration militaire bouleversant ainsi le développement urbain dans le Quartier d'Isly.

Ce conflit d'intérêt va mener à la construction d'une ville par zones sans aménagement global préétabli ou autorisé. Il faudra attendre la concession des terrains militaires à la fin du 19ème siècle, terrains de grandes dimensions, pour pouvoir développer un tissu bien plus spacieux et de grande régularité. Des architectures et des bâtiments cossus ont pu être édifiés, affirmant le caractère de la ville moderne décrété pour Alger.

Le processus de formation urbaine du Quartier d'Isly fut ponctué par une série de grandes opérations urbaines réalisées jusqu'à la fin du 19ème siècle (ex. construction de l'enceinte française, édification de la rue du Rempart, etc.). Ces opérations d'envergure (voir tableau 01), vont devenir structurantes pour chaque zone dans laquelle elles sont inscrites permettant de la sorte le développement des noyaux limitrophes.

Dans cette logique, le tissu résidentiel du Quartier d'Isly s'est formé « par taches » autour de ces grands projets tout au long de la seconde moitié du 19ème siècle produisant ainsi un tissu urbain constitué par fragments séparés. Ces observations attestent du caractère intermittent présent dans la formation urbaine du Quartier d'Isly.

Les différents projets d'alignements et d'aménagements urbains menés à la fin du 19ème et début du 20ème siècle ainsi que la restitution des sites et terrains militaires à la ville, vont permettre au début du 20ème siècle la consolidation de tous ces tissus et l'homogénéisation de la ville nouvelle du Quartier d'Isly (voir figure 22).

	DATES	ÉVENEMENTS URBAINS MAJEURS
1841-1893 : Présence militaire dans le Quartier d'Isly	**1840-1846**	**Développement urbain « partiel » dans la partie nord du Quartier d'Isly.**
	1841-1847	Construction de l'enceinte française.
	1844-1846	Démolition de l'enceinte ottomane.
	1846	Approbation du plan d'alignement général (plan Guiauchain).
	1860-1874	**Édification de la rue du Rempart.**
	1866	**Début de construction du quartier de la Liberté.**
	1871	La gestion de la ville d'Alger est confiée à l'Administration civile.
		Séparation administrative du *faubourg de Mustapha* de la commune d'Alger.
	1875	**Apparition de nouveaux quartiers sur les hauteurs du Quartier d'Isly.**
	1880	Réception du boulevard Gambetta construit sur l'emplacement du fossé ottoman.
	1891	Convention signée entre la municipalité et le génie militaire pour le déclassement partiel de l'enceinte d'Alger, le 27 novembre 1891.
1893-1899 : Opérations de récupération des sites militaires	Mars 1893	Publication de la loi prononçant le déclassement partiel de l'enceinte d'Alger dans le journal officiel, le 28 mars 1893.
	Juin 1893	**Début de livraison de l'ensemble des terrains et des bâtiments militaires concédés à la municipalité.**
	1896	Approbation par le Préfet du projet définitif de déclassement entier de l'enceinte, le 17 janvier 1896. e
		Signature du décret présidentiel ordonnant l'établissement de polygones exceptionnels au nord et au sud de la ligne des fortifications et autorisant la construction des terrains concédés, le 25 mars 1896.
1899-01 ère moitié du XX e siècle : Démilitarisation des espaces urbains et urbanisation des sites militaires	À partir de 1899	Début de construction des grands immeubles d'habitation sur la rue d'Isly au voisinage de la porte d'Isly.
		Édification d'un nouveau quartier entre la rue d'Isly et la rampe Bugeaud prolongée.
		Début des travaux de construction des terrains situés entre la rue de Constantine et le boulevard des quais (boulevard Carnot).
	À partir de 1900	**Construction de nouveaux établissements publics importants en début du XX e siècle (ex. la Grande Poste en 1910) qui confirme le déplacement du centre de la ville d'Alger vers le sud.**

Tableau 01 :

Les évènements urbains majeurs dans le Quartier d'Isly (1840-1900)

L'auteur, 2021

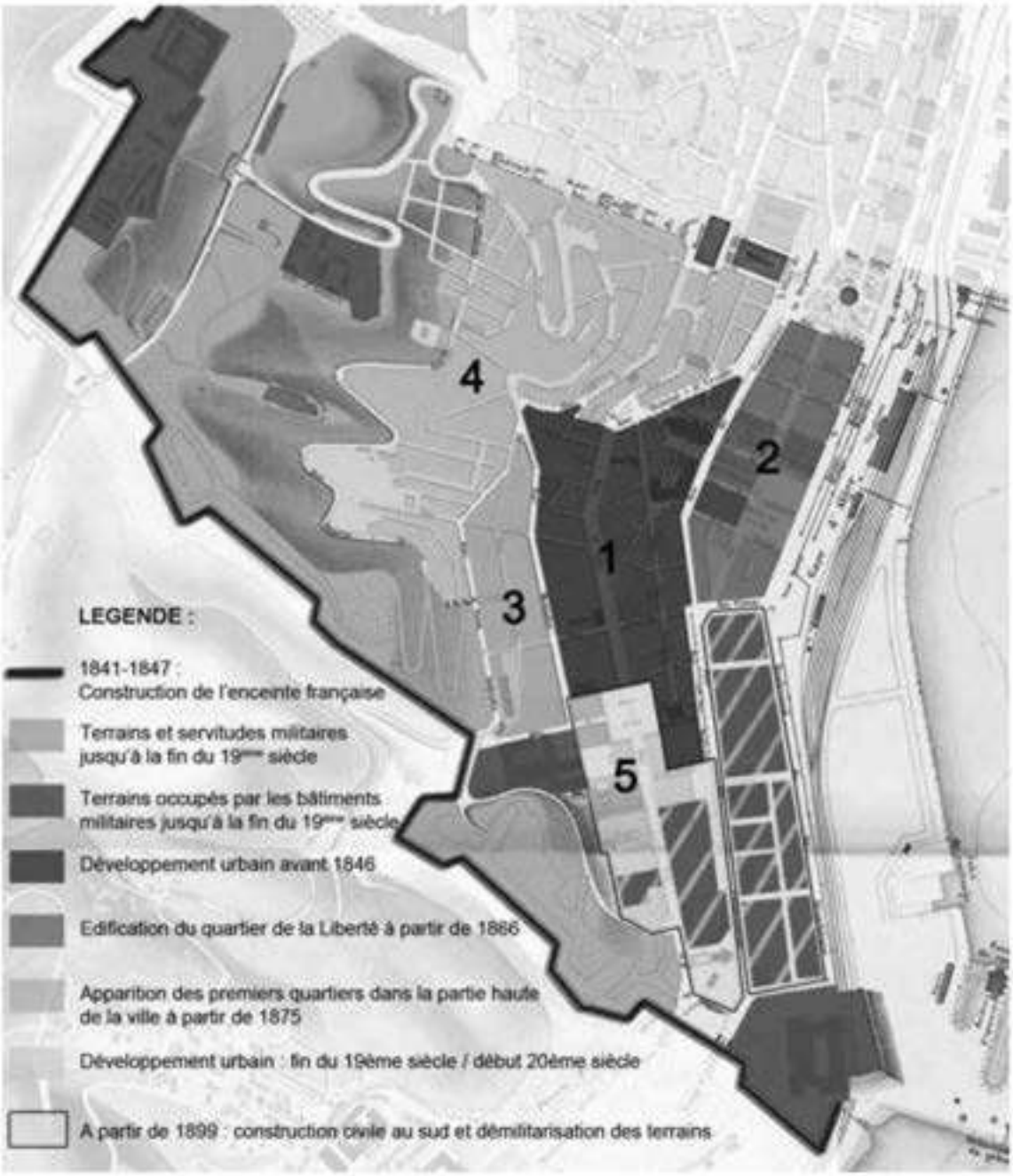


Figure 22 :

Formation urbaine du Quartier d'Isly au 19ème siècle. Carte de synthèse

L'auteur, 2021

CHAPITRE 02

CARACTERISATION MORPHOLOGIQUE DU PARCELLAIRE URBAIN DU QUARTIER D'ISLY

INTRODUCTION :

Le Quartier d'Isly connait aujourd'hui un état de dégradation continue qui est engendrée par le facteur naturel mais aussi par le facteur humain.[1] Les opérations menées ces dernières années par les autorités publiques pour la réhabilitation du cadre bâti résidentiel restent insuffisantes car elles touchent uniquement les immeubles d'habitation situés sur les grands boulevards. Ce constat nous interroge sur le devenir du Quartier d'Isly qui constitue le centre ancien de la ville d'Alger du 19ème siècle.

Aujourd'hui, il est évident qu'une prise en charge totale des centres anciens issus de l'époque française ne peut être possible sans la présence d'une connaissance précise sur les tissus urbains qui les composent. La réussite dans l'élaboration des règlements urbains et des méthodes d'interventions dépend étroitement de la disponibilité et de la fiabilité de cette connaissance. Or, cette dernière reste aujourd'hui insuffisante.

Si des auteurs, comme R. Lespès (1930), J.J. Deluz (1988), F. Cresti (1993) ou S. Almi (2002) ont produit une littérature de référence sur l'histoire urbaine de la ville d'Alger du 19ème et du début 20ème siècle, peu de travaux ont été consacrés à l'étude morphologique du tissu urbain du 19ème siècle y compris à celui du Quartier d'Isly.[2]

Dans ce contexte problématique, cette partie du travail vise à la production d'une connaissance morphologique sur le tissu urbain du Quartier d'Isly. Plus précisément, elle propose une méthode de caractérisation morphologique du parcellaire urbain du Quartier d'Isly. Dans ce dernier, le tissu urbain est

[1] OUKACI, A. « La scène et les coulisses: lumière sur les espaces intérieurs du tissu résidentiel ancien dans la commune d'Alger centre », *Dynamiques urbaines à Alger, la (re)fabrication de la ville en questions*. SRIR, M. (dir.). Paris : L'Harmattan, 2016, p.43.

[2] Le projet réalisé à Alger par l'équipe de recherche interuniversitaire EPAU/UPM (2013) pour l'élaboration d'une méthode de réhabilitation du centre historique d'Alger du 19ème siècle (le Quartier d'Isly) consacre un volet à la lecture morphologique du tissu urbain. Cependant, la lecture du système parcellaire reste sommaire et partielle. De même, la mise en rapport entre les résultats obtenus et la topographie n'a pas été établie.

composé essentiellement d'immeubles d'appartements[3] appelés communément immeubles de rapport.

Cette partie de la recherche est structurée autour des quatre points suivants : la délimitation du territoire d'étude, les finalités et la méthodologie de travail, l'analyse et les résultats et enfin la discussion des résultats et les conclusions.

2-1 DÉLIMITATION DU TERRITOIRE D'ÉTUDE

Le Quartier d'Isly a été édifié entre 1840 et 1900[4] au sud de la médina ottomane sur les terrains quasi vierges du faubourg Bab-Azzoun. Conçu initialement comme une ville intramuros gouvernée par les militaires[5], le Quartier d'Isly devient en fin du 19ème siècle le nouveau centre urbain, politique et économique de la ville d'Alger. Cette date (fin du 19ème siècle) est marquée aussi par l'achèvement quasi-total des travaux de démantèlement des fortifications militaires ayant enceint le Quartier d'Isly durant un demi-siècle.

L'objet de cette étude est le tissu urbain résidentiel produit dans le Quartier d'Isly au 19ème siècle. La superposition du plan de la ville d'Alger de 1892 (voir figure 23) sur un montage de photos aériennes récentes nous a permis de tracer le périmètre du centre urbain de la fin du 19ème siècle sur le plan actuel de la ville (voir figure 24).

---

[3] Terme utilisé par Michael Darin pour désigner les immeubles d'habitation parisiens apparus vers la fin du 18ème siècle dont l'évolution typologique au 19ème siècle a généré l'immeuble de rapport bourgeois. Voir : DARIN, M. « L'avènement d'un type : l'immeuble d'appartements parisien », *Architectures urbaines, formes et temps*. LAMBERT-BRESSON, M., TÉRADE, A. (dir.), Paris : A. et J. Picard, 2013, pp. 143-148.

[4] Ces dates indiquent respectivement le début de réalisation du premier noyau urbain au nord du Quartier d'Isly, d'une part, et le démantèlement des fortifications et la démilitarisation des espaces urbains de l'autre (voir chapitre 01).

[5] Le rôle des officiers du Génie dans le dessin et dans l'édification des villes algériennes du 19ème siècle est capital. «*Ces officiers ont pour mission de permettre l'installation militaire, de pacifier et défendre le pays, puis d'organiser le territoire pour l'accueil des civils et l'exploitation économique de l'Algérie. Ils œuvrent pour créer des villes confortables, adaptées au climat méditerranéen, et sans doute plus françaises que les villes de la métropole*» (Malverti, 1994, p.229).

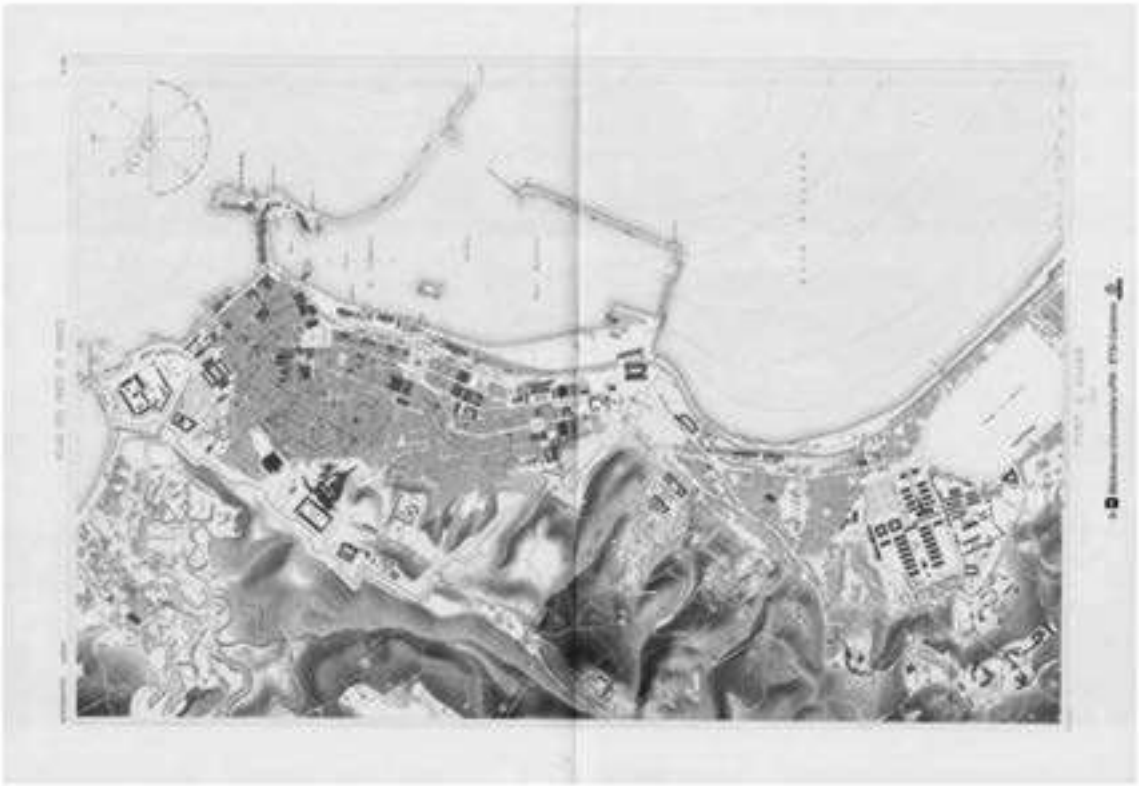


Figure 23 : Plan d'Alger, 1892 (Atlas des ports de France).
Fichier JPEG, bibliothèque de l'université polytechnique de Madrid, 2013

Les boulevards édifiés sur l'emplacement des fossés des remparts français délimitent aujourd'hui le centre ancien du Quartier d'Isly au nord, à l'est et au sud. On trouve au nord, le boulevard Ourida Meddad (ex-boulevard Gambetta). À l'est, le boulevard Zirout Youcef (ex-boulevard Carnot) et au sud, le boulevard Mohamed Khemisti (ex-boulevard Laferrière).

En revanche, la limite ouest du tissu urbain résidentiel produit dans le Quartier d'Isly au 19ème siècle est marquée par un contour curviligne matérialisé par le prolongement de quatre rues quasi sinueuses. Il s'agit de la rue Docteur Saâdane Chérif (ex-rue Berthézene), de la rue Ikhariouene Tayeb (ex-rue Saint Augustin), du chemin des quatre canons et de la rue des frères Bellili (ex-rue Dupetit Thouras).[6] Cette limite est marquée aussi par une présence régulière d'une série de talus importants tout au long de ces rues (voir figure 24).

[6] Transcription des anciennes appellations des rues à partir du *guide et plans d'Alger*. Voir : INCT (Institut National de Cartographie et de Télédétection), *Guide et plans d'Alger*. Tizi-Ouzou : AGIR-Plus Édition, 2005.

Figure 24 : Zone d'étude : le Quartier d'Isly (aujourd'hui zone Larbi Ben M'hidi), commune d'Alger Centre.

Production graphique par l'auteur sur fond Google Earth 2015, janvier 2019

2-2 FINALITÉS, SOURCES ET MÉTHODOLOGIE

Cette étude a une double finalité, historique et opérante. L'interprétation des résultats obtenus sur la morphologie du parcellaire du Quartier d'Isly peut contribuer à l'histoire urbaine de la ville d'Alger du 19ème siècle. Ces données morphologiques peuvent également servir dans l'élaboration du projet urbain sur le centre ancien d'Alger du 19ème siècle. Par ailleurs, la méthode d'analyse proposée peut constituer une contribution méthodologique pour la lecture morphologique des parcellaires urbains édifiés au 19ème siècle en Algérie.

Cette partie de la recherche s'inscrit dans le domaine de la morphologie urbaine.[7] L'observation et l'étude exhaustive des formes urbaines[8] sont les principaux fondements de cette approche.[9] L'analyse morphologique[10] constitue donc le cadre méthodologique adopté pour cette recherche.

À l'instar des autres méthodes d'analyse morphologique des formes urbaines, l'analyse parcellaire peut être d'un grand apport pour la production d'une connaissance morphologique sur le tissu urbain étudié. La pertinence de l'analyse parcellaire réside notamment dans la pérennité de la forme du parcellaire contrairement à la forme du bâti qui évolue sans cesse. Pour Pierre Pinon, l'analyse parcellaire est l'analyse la plus fructueuse « *parce que la propriété foncière est généralement stable dans ses contours et parce que les parcellaires se composent de nombreuses lignes (nombre qui donne une valeur statistique). La pérennité parcellaire est d'ailleurs admise par la plupart des historiens de l'urbain* ».[11]

---

[7] « *La morphologie urbaine, on le sait, est une pratique fort répandue, et des noms prestigieux viennent immédiatement à l'esprit : M.P. Conzen, T.R. Slater, J.W.R. Whitehand, M. Darin, S. Muratori, C. Aymonino, A. Rossi, P. Pinon, P. Merlin, etc. Un important site internet, issu lui-même d'un séminaire international itinérant, lui est consacré sous le nom de International Seminar on Urban Form (ISUF), avec une revue, Urban Morphology* » (Chouquer, 2012, p.133). Le site en question est : www.urbanform.org

[8] L'acception du terme *formes urbaines* (au pluriel) correspond ici à la définition donnée par Genestier comme étant « *les conformations spatiales de la ville, dont l'analyse morphologique a dégagé les éléments (parcelle, immeuble, îlot, rue, place) et leur système d'articulation selon des dispositions et des rapports, régulés par le mode de production spécifique à son contexte social et historique* ». (Genestier, 1988, p.10)

[9] La morphologie urbaine est une approche structurale de la forme urbaine (Levy, 2005, p.33). La matérialité de la ville constitue donc l'objet de cette approche. L'histoire et les différents courants de la morphologie urbaine sont étudiés d'une manière exhaustive par Bernard Gauthiez (Gauthiez, 2004, pp. 71-89).

[10] L'analyse morphologique étudie les formes urbaines seulement à travers les rapports intrinsèques qui les structurent (Borie et Denieul, 1984, p.01). Les critères morphologiques sont donc des critères d'apparence neutre. Ils sont déterminés sans rapport avec une connaissance historique donnée (Chouquer, 2012, p.138).

[11] PINON, P. « La morphologie urbaine : vieille géographie ou nouvelle histoire ? », *Villes en parallèle*, n°12-13, novembre 1988. Formes urbaines, p.93.

Cette étude est élaborée en deux phases principales :

- La première phase comprend d'abord la lecture du plan de la topographie du terrain, puis l'étude du plan de la structure viaire. Le croisement et l'interprétation des informations obtenues lors des deux opérations permettent d'identifier les principales entités urbaines homogènes présentes dans le Quartier d'Isly.
- La deuxième phase comporte l'analyse comparative exhaustive des entités urbaines identifiées par le biais d'une grille de lecture parcellaire qui est confectionnée par l'auteur à cette fin.

La grille de lecture parcellaire élaborée, qui vise l'analyse des données morphologiques présentes dans le plan parcellaire du Quartier d'Isly, obéit à des critères de pertinence fondés dans les travaux de référence réalisés sur l'analyse parcellaire.[12] Nous pouvons évoquer ici, à titre d'exemple, *la liste des critères les plus couramment utilisés pour l'analyse des trames de la forme urbaine* donnée par Gérard Chouquer[13] :

1. l'observation de la différence de densité globale du parcellaire ;
2. la recherche des noyaux microparcellaires ;
3. la caractérisation polygonale du parcellaire ;
4. la recherche des alignements remarquables ;
5. l'individualisation des lignes d'appui du parcellaire ;
6. l'identification des pattes d'oie ;
7. la caractérisation des orientations dominantes du parcellaire ;
8. la recherche des inclusions d'orientation ;
9. la recherche des baïonnettes dans le tracé des rues ;
10. l'identification des formes individuelles ponctuelles ;
11. la lecture des parcelles étroites et allongées ;
12. la lecture des régularités métrologiques du plan.

[12] Nous citons ici, à titre d'exemple et de manière non exhaustive, quelques travaux de l'école française sur le parcellaire urbain : Boudon (1975), Borie (1984), Roncayolo (1996), Panerai (1999) et Arnaud (2008).

[13] CHOUQUER, G. « La contribution archéogéographique à l'analyse de morphologie urbaine ». *Histoire urbaine* 2012/2 (n° 34), p.138.

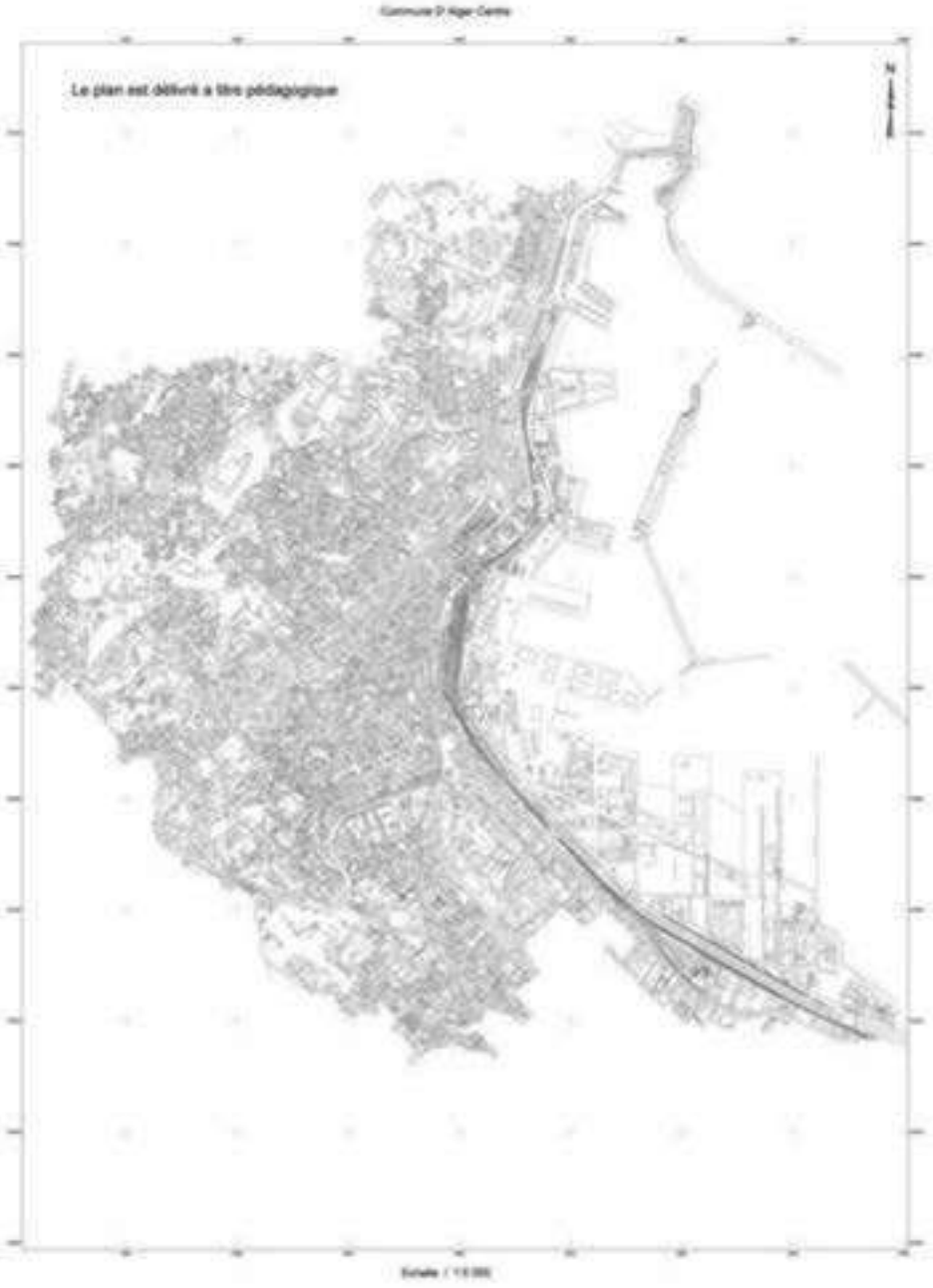


Figure 25 : Plan parcellaire de la commune d'Alger Centre (inachevé), 2013

Direction du cadastre de la wilaya d'Alger, fichier PDF, 2013

Dans notre cas, la grille d'analyse parcellaire proposée est structurée comme suit :

- Les îlots :

- taille des îlots;
- forme des îlots;

- Les cœurs d'îlots :
- densité des cœurs d'îlots;[14]
- densité des cœurs d'îlots ouverts sur la rue;
- Les parcelles :
- surface des parcelles;
- formes géométriques des parcelles;
- position (nombre des fronts) de la parcelle sur la rue.

La méthode d'analyse élaborée pour cette étude propose de traiter les données de manière «chiffrable» et quantifiable afin de pouvoir comparer tangiblement les résultats obtenus dans chaque entité urbaine identifiée.

Le plan parcellaire du Quartier d'Isly constitue le matériel de travail principal pour cette étude (voir figure 29). Il a été reproduit par l'auteur en format DWG après la numérisation de la zone d'étude sur la base du plan parcellaire de la commune d'Alger Centre (voir figure 25).

2-3 ANALYSE ET RÉSULTATS

a. TOPOGRAPHIE ET STRUCTURE VIAIRE

Les résultats de cette première partie d'analyse ont permis de constater la présence de trois entités parcellaires homogènes (entité Ouest, entité Centre et entité Est) dont chacune se distingue par un relief et une structure viaire différents. La démarcation entre ces trois entités urbaines est matérialisée par deux parcours urbains structurants, quasi parallèles et orientés nord sud (figure 26). Il s'agit en l'occurrence de la rue Larbi Ben M'hidi (ex-rue d'Isly) et de la rue Abane Ramdane prolongée par la rue Asselah Hocine (ex-rue de Constantine).

[14] « *Le cœur d'îlot est la partie centrale d'un îlot. Dans la ville traditionnelle, le pourtour de l'îlot, qui borde les voies, est la partie qui a le plus de valeur. Il est bâti de constructions hautes tandis que le cœur, de moindre valeur, est laissé vide (cour ou jardin), ou construit de bâtiments bas, parfois des ateliers* ».
http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/ilot-urbain-coeur-dilot (consulté le 22/04/2018).

- *Analyse de la topographie du site :*

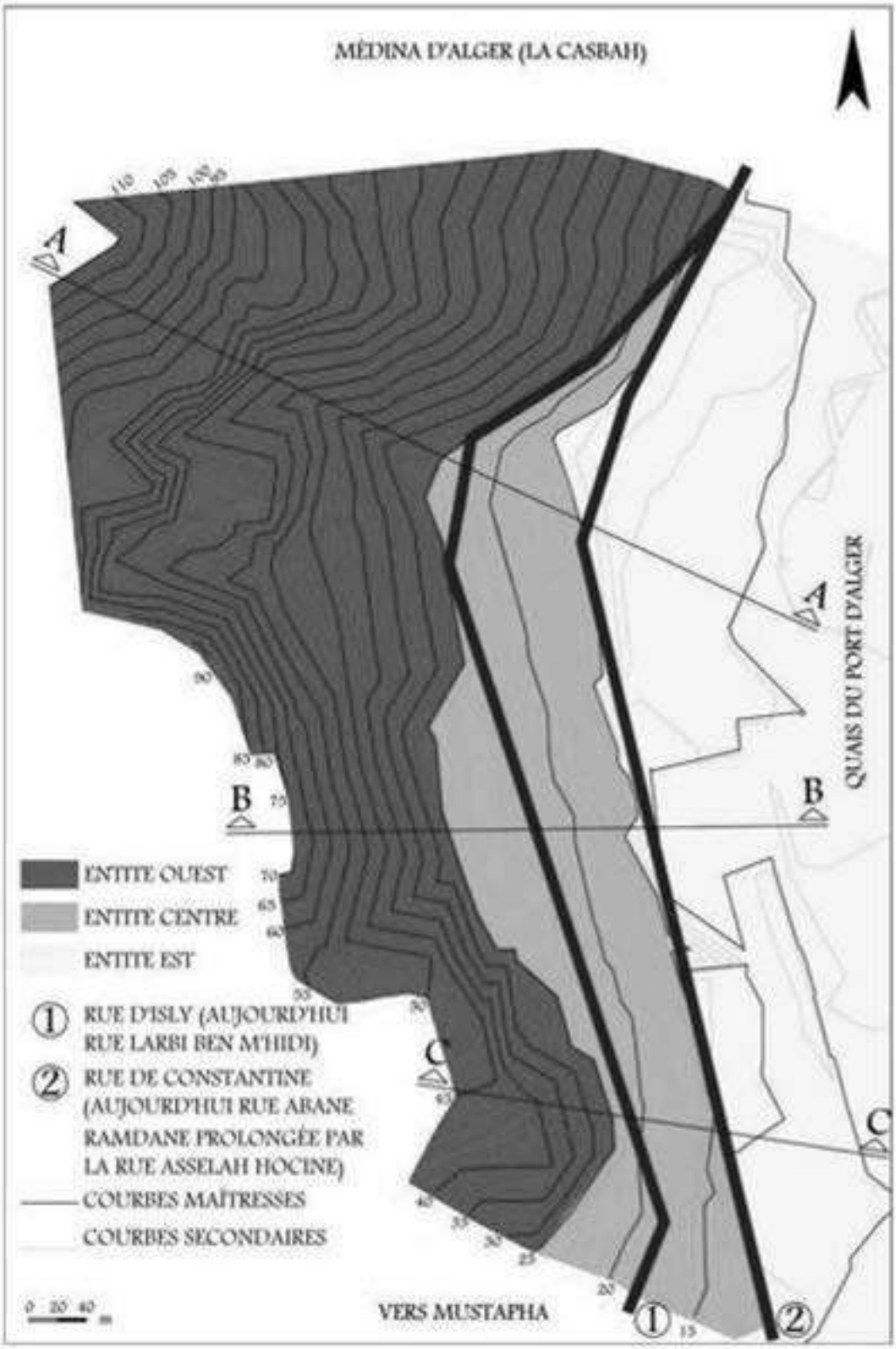


Figure 26 : Quartier d'Isly - Lecture de la carte topographique.

Production graphique par l'auteur sur fond du levé topographique délivré par la commune d'Alger Centre, janvier 2019

La connaissance de la topographie du terrain peut être essentielle dans le processus de lecture morphologique du tissu urbain. La production (numérisation) du levé topographique du Quartier d'Isly à partir du levé topographique de la commune d'Alger Centre a permis d'obtenir un format graphique plus lisible et mieux maniable. Ainsi, une lecture plus claire de la topographie du terrain est rendue possible.

La lecture du levé et des profils topographiques (figures 24 et 25) permet d'observer la présence de trois entités topographiques distinctes. Le pourcentage des pentes varie entre 5,7% et 61,7% dans l'entité Ouest. Cette déclivité devient moins importante dans l'entité Centre (entre 7,6% et 12,8%). Le terrain est quasi plat dans l'entité Est (entre 4% et 6,8%). Ces observations attestent de la présence d'un relief riche et contrasté avec une topographie très accidentée par endroit.

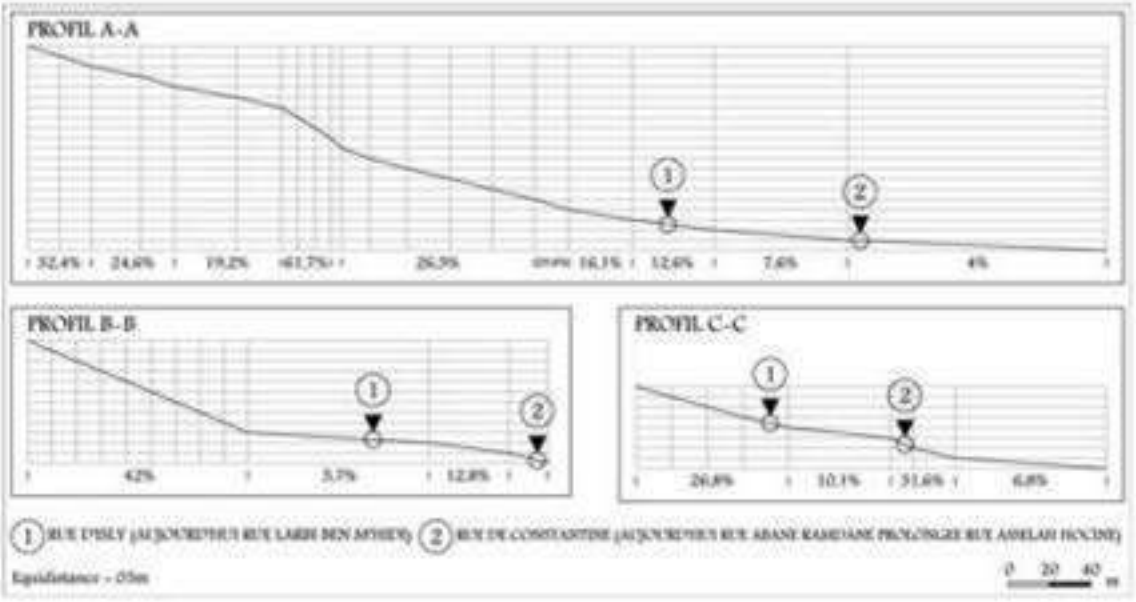


Figure 27 :

Profils topographiques sur le terrain du Quartier d'Isly (A-A, B-B, C-C)

Production graphique par l'auteur, janvier 2019

- *Forme de la structure viaire :*

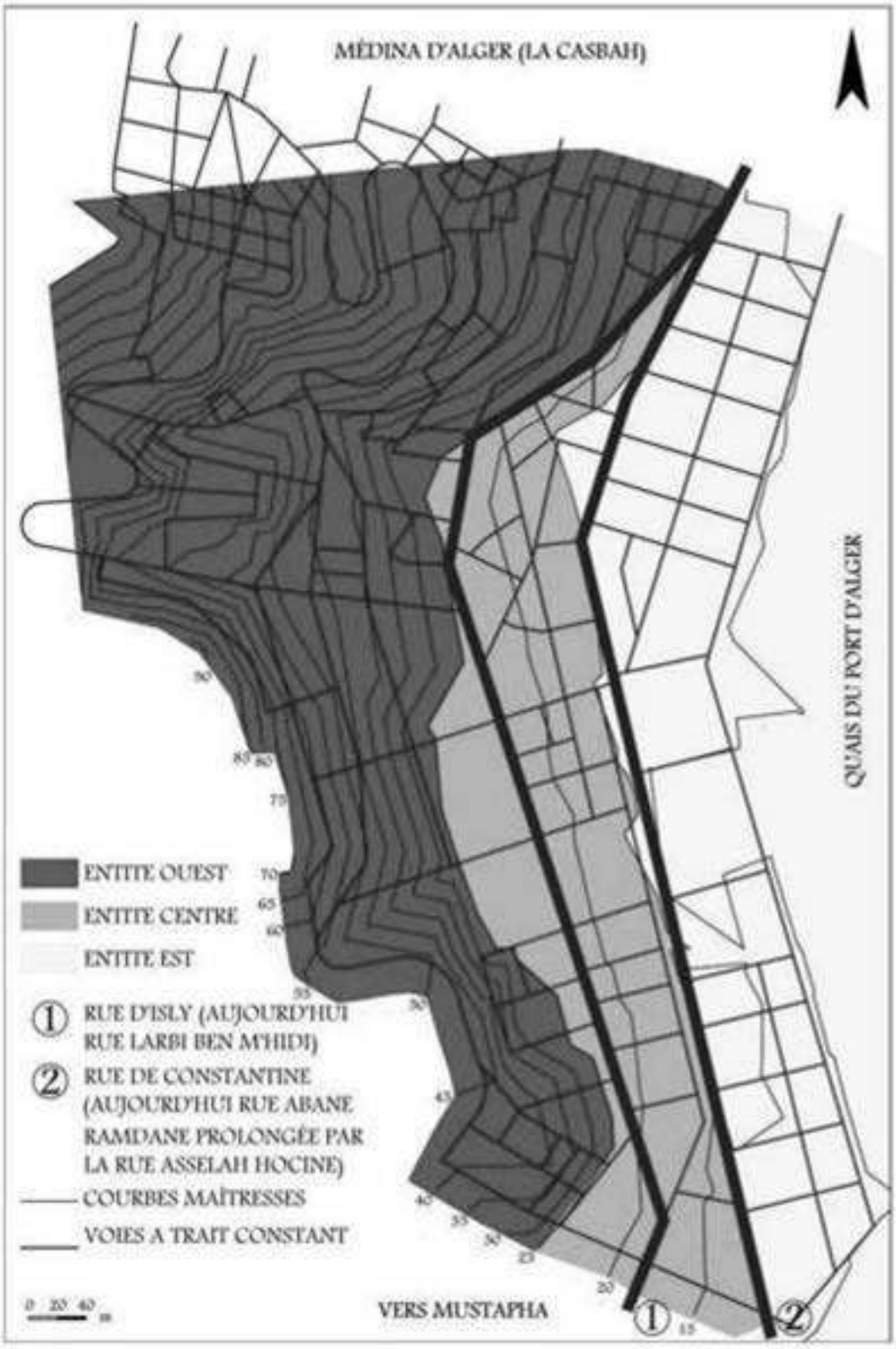


Figure 28 : Le Quartier d'Isly : Plan des voies à trait constant.

Production graphique par l'auteur sur fond du levé topographique délivré par la commune d'Alger Centre, janvier 2019

« Le système viaire est le système de liaison de l'espace du territoire. Il est constitué par l'ensemble des circulations de fonction et d'importance variables. Ce réseau est destiné à innerver les parcelles, donc à relier entre elles les différentes parties du territoire ».[15] Il est donc évident que l'organisation et la forme des parcelles dépendent étroitement de l'organisation et de la forme de la structure viaire notamment dans un tissu urbain du 19ème siècle comme celui du Quartier d'Isly.

La production du plan des voies à trait constant[16] dévoile un tracé non régulier et peu homogène (figure 28). Des figures géométriques de forme et de tailles différentes peuvent être aisément identifiées (rectangles, carrés, triangles de types différents, trapèzes, contours curvilignes, etc.). En outre, l'orientation nord-sud des axes principaux de développement, présente notamment dans l'entité Est, n'est pas généralisée.

Cette configuration contrastée coïncide avec la forme du relief naturel. La partie basse du Quartier d'Isly (entité Est) comporte un tracé viaire régulier sur lequel une trame en damier orthogonale a pu trouver place. Dans l'entité Centre, le tracé de la voirie devient moins régulier et le plan orthogonal commence à disparaitre. Dans la partie nord-ouest qui est la zone la plus accidentée de la ville, la forme du tracé viaire est complètement différente. Les voies principales sont de formes curvilignes. Elles montent en lacet sur les hauteurs du Quartier d'Isly en produisant une trame viaire irrégulière formée principalement de lignes courbes. En conclusion, l'établissement du Quartier d'Isly sur un relief très contrasté a engendré un tracé viaire irrégulier. Cette structure viaire va influencer forcément la forme, les dimensions et l'orientation des îlots et des parcelles.

---

[15] BORIE, A., DENIEUL, F. « *Méthode d'analyse morphologique des tissus urbains traditionnels* ». Collection : *Étude et documents sur le patrimoine culturel*, n° 03, Unesco, 1984, p.04.

[16] Terme emprunté de l'ouvrage *Analyse urbaine*. Voir : PANERAI, P., DEPAULE, J-C., DEMORGON, M. *Analyse urbaine*. Marseille : Parenthèses, 2002, p.82.

b. MORPHOLOGIE DU PARCELLAIRE URBAIN

L'étude morphologique du parcellaire urbain du Quartier d'Isly qui met en comparaison les trois entités urbaines déjà identifiées constitue l'objectif de cette deuxième phase d'analyse. Les lignes de séparation entre les trois entités parcellaires coïncident globalement avec deux parcours urbains structurants qui sont la rue Larbi Ben M'hidi (ex-rue d'Isly), d'un côté, et la rue Abane Ramdane prolongée par la rue Asselah Hocine (ex-rue de Constantine), de l'autre.

La production graphique du plan parcellaire du Quartier d'Isly (figure 29) à partir du plan parcellaire de la commune d'Alger Centre offre un précieux matériel de travail pour la réalisation de cette étude.[17] Tout compte fait, ce plan comporte 127 îlots et 744 parcelles qui sont soumis à l'analyse.

L'analyse comparative des trois entités parcellaires est conduite selon une série de critères morphologiques que nous avons cités antérieurement et que nous rappelons ici de manière plus détaillée dans le tableau 02 (voir page suivante).

La confrontation des résultats obtenus dans chaque entité parcellaire permet de vérifier le degré des disparités morphologiques présentes entre les trois entités étudiées. Par exemple, le calcul de la surface moyenne des parcelles dans chaque entité permet par la suite de comparer la taille moyenne des parcelles entre les trois entités. Enfin, la discussion des résultats ouvre le champ pour l'explication et l'interprétation des différentes données obtenues par rapport à chaque élément analysé.

[17] Ce plan reste néanmoins incomplet et imprécis par endroits. Les photos aériennes élaborées par *l'institut national de cartographie et de télédétection* (2010) ont constitué un support de travail complémentaire pour la vérification et le relevé des données.

Niveau d'analyse	Indices	Méthode pratique
L'ILOT	**Taille des îlots**	Catégorisation des îlots par leurs superficies (m²) dans chaque entité
	Forme des îlots	Désignation des formes géométriques des îlots (carré, rectangle, etc.) présentes dans chaque entité.
LE CŒUR D'ILOT	**Densité des cœurs d'îlots**	Densité calculée en mètre carré (m²) dans chaque entité.
	Densité des cœurs d'îlots ouverts sur la rue	Densité calculée en mètre carré (m²) dans chaque entité.
LA PARCELLE	**Surface des parcelles**	Calcul de la surface des parcelles et désignation de la surface moyenne dans chaque entité.
	Formes géométriques des parcelles	Désignation des formes géométriques des parcelles (carré, rectangle, etc.) présentes dans chaque entité.
	Position de la parcelle sur la rue	Nombre de fronts de la parcelle (façades) sur la rue.

Tableau 02 :

Grille de lecture morphologique du plan parcellaire du Quartier d'Isly

L'auteur, mars 2019

Figure 29 : Lecture du plan parcellaire du Quartier d'Isly.

Production graphique par l'auteur sur fond du plan parcellaire de la commune d'Alger Centre (2013), février 2019

- *Les îlots :*

Taille des îlots :

L'identification des îlots suivant leurs surfaces a révélé la présence d'une grande dissemblance entre les trois entités étudiées (voir tableau 03). Par exemple, les îlots de plus de 5.500m² sont présents uniquement dans l'entité Ouest. Dans cette dernière, nous enregistrons aussi une grande variation des surfaces allant de moins de 500m² jusqu'à 12.500m². Dans l'entité Centre, la superficie de chaque îlot ne dépasse pas les 3.500m². L'entité Est, quant à elle, enregistre la présence d'îlots de 4.000m² de taille.[18]

Suivant le classement adopté ici pour l'étude de la taille des îlots (voir tableau 03), la superficie des îlots les plus dominants dans les entités Est et Centre varie entre 1.000m² et 1.500m². En revanche, la taille des îlots les plus présents dans l'entité Ouest s'inscrit entre 500 et 1.000m².

En résumé, l'entité Ouest se caractérise par la présence de nombreux îlots résidentiels de grandes tailles (jusqu'à 12500m²) tandis que la taille des îlots résidentiels présents dans l'entité Centre et Est ne dépasse pas les 4000m². Cette nette disparité dans la taille des îlots a certainement engendré des modes de parcellarisation différents (voir figure 30).

[18] Les îlots de plus de 4.000m² de surface, présents dans cette entité, ne sont pas résidentiels. Il s'agit de grands établissements publics à l'exemple du siège de la wilaya d'Alger ou du siège de l'assemblée populaire nationale.

SUPERFICIE	ENTITÉ OUEST	ENTITÉ CENTRE	ENTITÉ EST
(m²)	(%)	(%)	(%)
(-500)	4,3	11,1	3,5
[500_1000]	**25,7**	**22,2**	10,3
[1000_1500]	**15,7**	**26**	**31**
[1500_2000]	**11,4**	11,1	**17,2**
[2000_2500]	8,6	**18,5**	**17,2**
[2500_3000]	8,6	3,7	3,5
[3000_3500]	5,7	7,4	0
[3500_4000]	2,9	0	6,9
[4000_4500]	4,3	0	6,9
[4500_5000]	2,9	0	0
[5000_5500]	4,3	0	3,5
[5500_6000]	1,4	0	0
[6000_6500]	1,4	0	0
[11500_12000]	1,4	0	0
[12000_12500]	1,4	0	0

Cases en gris clair : les trois premières catégories les plus présentes dans chaque entité

Tableau 03 : Superficie des îlots dans les entités parcellaires identifiées

L'auteur, mars 2019

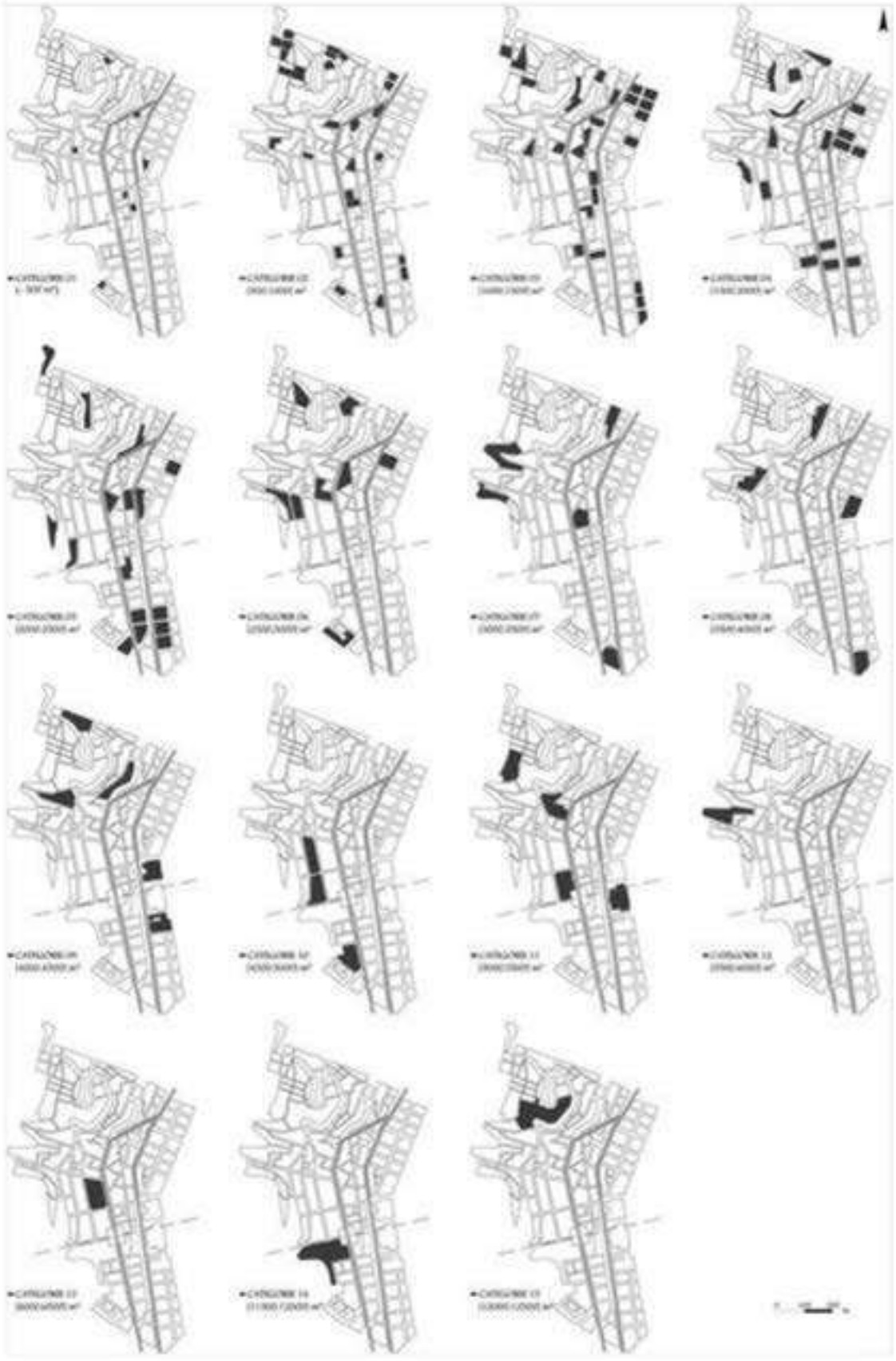


Figure 30 : Quartier d'Isly: catégorisation des îlots par leurs surfaces.

Production graphique par l'auteur, février 2019

Forme des îlots :

L'observation de la forme des îlots (voir figure 30) dévoile elle aussi une nette différence entre les trois entités urbaines : les îlots de forme irrégulière et de contour curviligne sont présents dans l'entité Ouest qui est caractérisée par ses terrains très accidentés. Dans l'entité Centre, dont les terrains sont moins accidentés, la forme des îlots est plus régulière avec une présence importante des formes triangulaires au nord. Les îlots de l'entité Est, tracés sur des terrains quasi plats, sont caractérisés par des formes régulières avec la prépondérance des formes carrés et des rectangles. Ces résultats confirment le rapport étroit entre la topographie du terrain et l'évolution de la forme urbaine dans le Quartier d'Isly (voir figure 31).

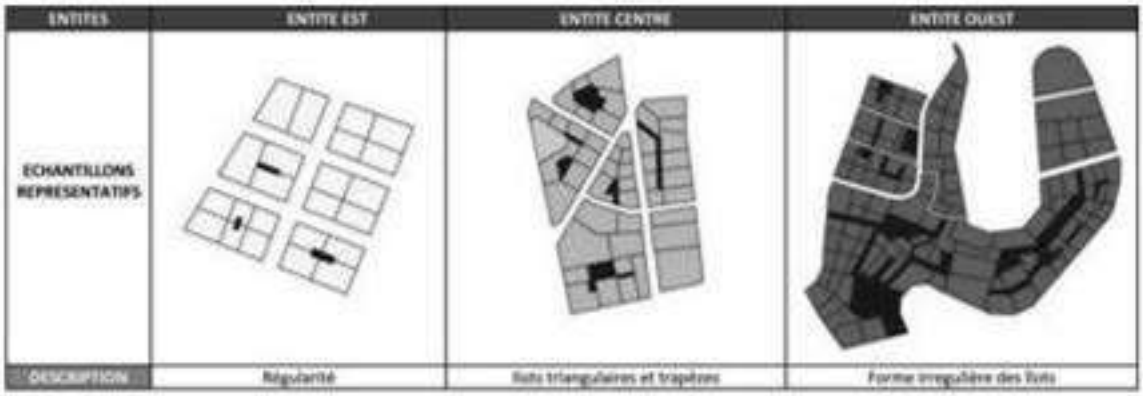


Figure 31 : Forme et taille des îlots (exemples représentatifs)

L'auteur, mars 2019

Ces observations sont rapportées de manière plus détaillée (avec quantification) dans le tableau suivant (voir tableau 04). L'entité Ouest est dominée largement par les îlots de forme irrégulière de plus de six côtés (42,3%). En revanche, l'entité Est est caractérisée par la forte présence des îlots de forme rectangulaire (48,2%). Dans l'entité Centre, l'îlot rectangulaire domine également les autres formes géométriques mais avec un pourcentage moins important (25,9%).

Il est intéressant de noter aussi la forte présence de la forme triangulaire (14,8%), quadrilatérale (14,8%) et pentagonale (18,6%) dans l'entité Centre. Chose qu'on ne trouve pas dans les deux autres entités. Les quadrilatères, les pentagones et les formes polygonales de plus de six côtés sont totalement

absents dans l'entité Est. Le trapèze, quant à lui, est présent uniquement dans l'entité Ouest.

FORMES	ENTITÉ OUEST		ENTITÉ CENTRE		ENTITÉ EST	
	N.	%	N.	%	N.	%
Triangle	2	**2,8**	4	**14,8**	1	**3,5**
Carré	3	**4,2**	3	**11,1**	7	**24,1**
Rectangle	5	**7,1**	7	25,9	14	48,2
Trapèze	3	**4,2**	0	/	0	/
Trapèze rectangle	16	**22,5**	2	**7,4**	6	**20,7**
Quadrilatère	4	**5,6**	4	**14,8**	0	/
Pentagone	5	**7,1**	5	**18,6**	0	/
Hexagone	3	**4,2**	1	**3,7**	1	**3,5**
Polygone*	30	42,3	1	**3,7**	0	/
Total	**71**	100	**27**	100	**29**	100

N. : nombre des îlots par entité _ % : pourcentage par rapport au nombre total par entité

* : polygone ayant plus de six côtés

Tableau 04 : Répartition des formes géométriques des îlots dans les entités parcellaires identifiées.

L'auteur, mars 2019

- *Les cœurs d'îlots :*

Densité des cœurs d'îlots :

Il est entendu ici par cœurs d'îlots les espaces vides non construits présents à l'intérieur des îlots résidentiels et ayant la forme de grandes cours, d'impasses ou de passages communs qui desservent les immeubles situés ou accessibles à l'intérieur des îlots. Les cœurs d'îlots, tels que définis, assurent également l'aération et l'éclairage des façades intérieures des immeubles.

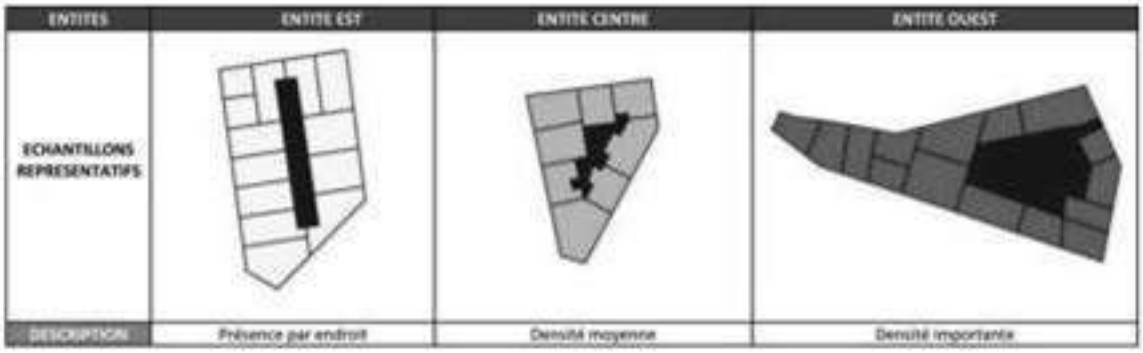


Figure 32 : Cœurs d'îlots (exemples représentatifs)

L'auteur, mars 2019

L'entité Ouest du Quartier d'Isly, construite dans son ensemble sur une topographie très accidentée, enregistre le taux le plus important des cœurs d'ilots (voir tableau 05). Ces espaces sont engendrés souvent lors de la parcellarisation des terrains de grandes tailles afin d'assurer l'accès aux immeubles situés à l'intérieur des îlots mais aussi pour permettre une organisation des parcelles autour d'un espace central sur lequel s'ouvrent les façades intérieures des immeubles. La division systématique des grands îlots de formes irrégulières en plusieurs parcelles perpendiculaires à la rue entraîne souvent l'apparition de cœurs d'îlots de formes biscornues (voir figure 32).

ZONES	SURFACE DES ILOTS	SURFACE DES CŒURS D'ILOTS	PROPORTION S.C.I / S.I
	(m²)	(m²)	(%)
ENTITÉ OUEST	131102,67	16149,73	**12,3 %**
ENTITÉ CENTRE	34543	2021.88	**5,8 %**
ENTITÉ EST	34735,30	1728,10	**4,9 %**

Tableau 05 : Résultats du calcul de la densité des cœurs d'îlots dans les entités parcellaires identifiées.

L'auteur, mars 2019

Densité des cœurs d'îlots ouverts sur la rue :

Les cœurs d'îlots présents dans l'entité Est sont entièrement inaccessibles depuis la rue (voir tableau 06). Ces quartiers édifiés le long du boulevard Zirout Youcef (ex-boulevard Carnot), sont composés principalement par des immeubles d'appartements luxueux destinés jadis à une population française bourgeoise.

ENTITES	ENTITE EST	ENTITE CENTRE	ENTITE OUEST
ECHANTILLONS REPRESENTATIFS	/		
DESCRIPTION	0%	Densité moyenne	Densité importante

Figure 33 : Cœurs d'îlots ouverts sur la rue (exemples représentatifs)

L'auteur, mars 2019

Cette organisation répond à des règles de conception architecturale des façades et des immeubles d'appartements du 19ème siècle notamment ceux destinés pour une classe de population bourgeoise (l'immeuble de rapport bourgeois).[19] L'accès aux cœurs des îlots est réservé exclusivement aux résidents depuis l'intérieur des immeubles.

En revanche, la majorité des cœurs d'îlots présents dans l'entité parcellaire Ouest sont accessibles depuis la rue (58,9 %). Dans ce cas, les cœurs d'îlots deviennent des espaces communs et semi-privatifs qui assurent la distribution et la transition depuis la rue jusqu'à l'entrée des immeubles (voir figure 33).

[19] Cette organisation architecturale et spatiale de l'immeuble d'appartements du 19ème siècle, due principalement à des considérations sociales, est amplement expliquée par Éric Lapierre Voir : LAPIERRE, E. « La ville, l'immeuble, la façade », *Paris des faubourgs : Formation, transformation*. LUCAN, J. (dir.). Paris : Pavillon de l'Arsenal, 1996, pp. 175-187.

ZONES	N° CŒURS D'ILOTS	N° CŒURS D'ILOTS OUVERTS SUR LA RUE	PROPORTION C.I.O / C.I
	N.	N.	(%)
ENTITÉ OUEST	73	43	**58,9 %**
ENTITÉ CENTRE	15	2	**13,3 %**
ENTITÉ EST	11	0	/
			N. : nombre

Tableau 06 : Calcul de la densité des cœurs d'îlots ouverts sur la rue dans les entités parcellaires identifiées.

L'auteur, mars 2019

- *Les parcelles :*

Surface des parcelles :

La surface moyenne des parcelles présentes dans l'entité Ouest est la plus petite moyenne enregistrée dans les trois entités étudiées (voir tableau 07). Selon nos observations sur terrain, les immeubles d'appartements construits dans cette zone, notamment dans sa partie nord, sont généralement des immeubles de tailles modestes et d'expression architecturale sobre. Avec une faible emprise au sol (entre 100m² et 200m² en moyenne), ils offrent souvent un seul appartement par étage ou deux appartements de taille modeste.

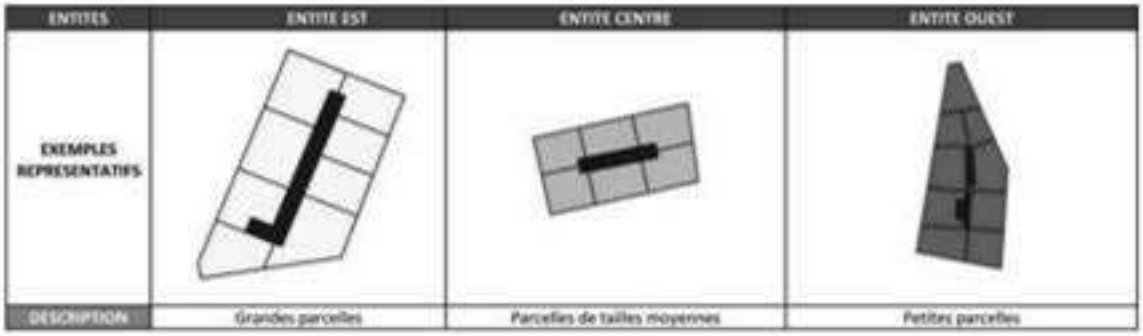


Figure 34 : Taille des parcelles (exemples représentatifs)

L'auteur, mars 2019

Les parcelles présentes dans l'entité Est sont beaucoup plus grandes (voir figure 34). L'emprise au sol est donc considérable. Les immeubles d'habitation luxueux édifiés dans cette partie de la ville sur des surfaces de terrain allant jusqu'à 750m² sont destinés à une population aisée.

ZONES	ENTITÉ OUEST	ENTITÉ CENTRE	ENTITÉ EST
SURFACE TOTALE DES ILOTS (m²)	131102,67*	34543	34735,30
NOMBRE DES PARCELLES (N.)	525	121	98
SURFACE DE LA PLUS PETITE PARCELLE (m²)	**65**	**75**	**184**
SURFACE MOYENNE DES PARCELLES (m²)	**248,77**	**283.13**	**350,86**
SURFACE DE LA PLUS GRANDE PARCELLE (m²)	**1247**	**1335**	**750**

* : Surface des îlots dont les parcelles ont pu être identifiées (voir plan du parcellaire)

Tableau 07 : Calcul de la surface moyenne des parcelles dans les entités parcellaires identifiées.

L'auteur, mars 2019

Forme géométrique des parcelles :

Neuf formes différentes ont été identifiées dans le parcellaire urbain du Quartier d'Isly (voir tableau 08). Elles figurent toutes dans l'entité Ouest et disparaissent partiellement dans les autres entités. L'entité Est, par exemple, enregistre la présence de six formes géométriques avec la supériorité absolue du rectangle (60,2%). Il est intéressant de noter ici (entité Est) l'absence totale de la forme triangle. Cela peut s'expliquer par la parcellarisation des îlots rectangulaires sur des terrains entièrement plats, à l'opposite des entités Ouest et Centre.

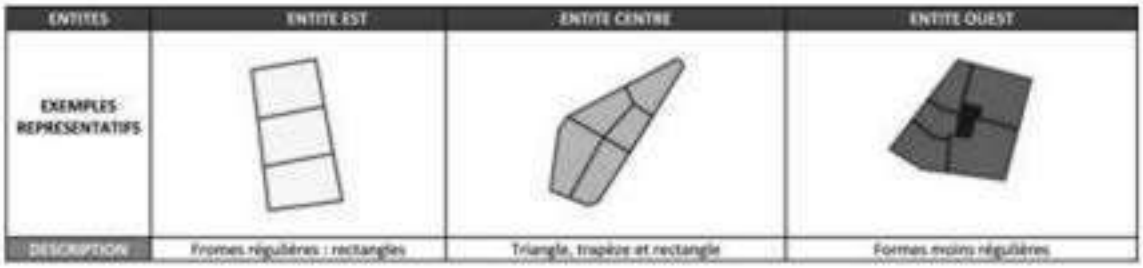


Figure 35 : Forme des parcelles (exemples représentatifs)

L'auteur, mars 2019

Contrairement à l'entité Est où la forme rectangulaire est prédominante, la forme de la majorité des parcelles présentes dans les entités Ouest et Centre est le rectangle, le trapèze rectangle et le quadrilatère. La difficulté de tracer des parcelles de forme régulière est due principalement à la présence d'un maillage urbain irrégulier (voir forme des îlots et de la structure viaire) produit sur des terrains très accidentés par endroit.

FORMES	ENTITÉ OUEST		ENTITÉ CENTRE		ENTITÉ EST	
	N.	%	N.	%	N.	%
Triangle	7	**1,35**	2	**1,65**	0	/
Carré	21	**4**	6	**4,95**	17	**17,35**
Rectangle	149	**28,4**	41	**33,9**	59	**60,2**
Trapèze	51	**9,7**	0	/	4	**4,1**
Trapèze rectangle	94	**17,9**	30	**24,8**	13	**13,25**
Quadrilatère	100	**19,05**	25	**20,65**	1	**1**
Pentagone	42	**8**	10	**8,25**	4	**4,1**
Hexagone	30	**5,7**	2	**1,65**	0	/
Polygone irrégulier	31	**5,9**	5	**4,15**	0	/
Total	**525**	100	**121**	100	**98**	100

N. : nombre des parcelles _ % : pourcentage par rapport au nombre total par entité

Tableau 08 : Répartition des formes géométriques des parcelles dans les entités parcellaires identifiées.

L'auteur, mars 2019

Position et fronts de la parcelle sur la rue :

Dans l'entité Ouest, les parcelles situées à l'intérieur des îlots, n'ayant par conséquent aucune façade sur la rue, s'ouvrent sur les cœurs d'îlots afin d'assurer l'accès aux immeubles, l'éclairage et l'aération. D'après nos observations sur terrain, les parcelles qui bénéficient d'une seule façade sur la rue sont occupées dans beaucoup de cas par des immeubles de petites tailles avec un seul appartement par étage mono-orienté sur la rue.

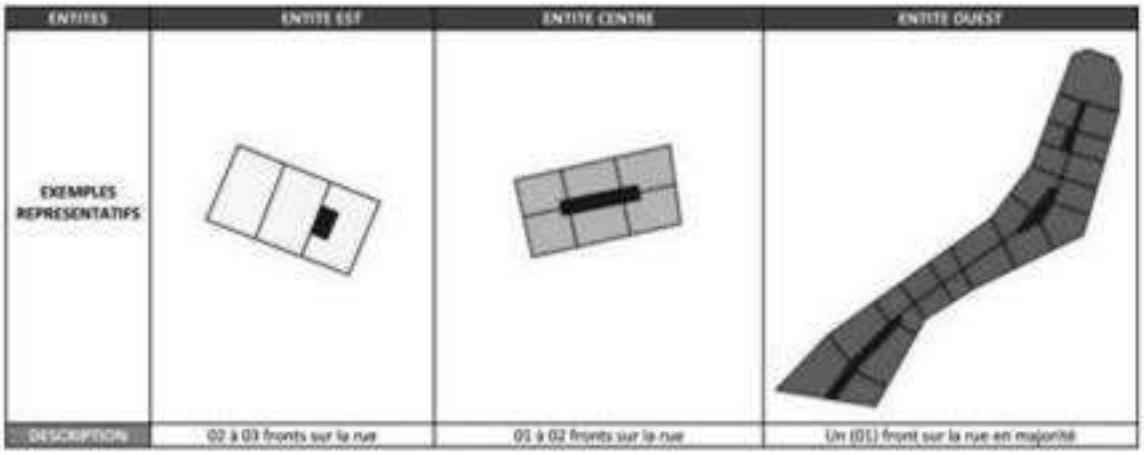


Figure 36 : Fronts de la parcelle sur la rue (exemples représentatifs)

L'auteur, mars 2019

Les parcelles avec deux fronts sur la rue sont les parcelles les plus présentes dans l'entité Centre (45,45%) et encore plus dans l'entité Est de la ville (voir tableau 09). Dans ce cas, ces parcelles sont occupées généralement par des immeubles d'angles conçus en forme de « L » avec deux façades sur la rue. Cette configuration spatiale qui permet souvent une bonne circulation de l'air et un ensoleillement suffisant assure une bonne salubrité et une meilleure qualité de vie dans les appartements construits.

Les îlots comprenant une seule parcelle sont appelés usuellement des îlots-parcelles. Occupé par un seul immeuble d'appartements, l'îlot-parcelle bénéficie donc de quatre fronts (façades) sur la rue. Ce type de parcelles est plus présent dans l'entité Ouest (trois cas). Toutefois, le nombre des îlots-parcelles présents dans le Quartier d'Isly (six îlots-parcelles) reste insignifiant par rapport au nombre total des parcelles qui est de 744 parcelles.

FRONT SUR RUE	ENTITÉ OUEST		ENTITÉ CENTRE		ENTITÉ EST	
	N°	%	N°	%	N°	%
F=00	51	9,7	1	0,8	0	/
F=01	296	56,4	48	39,7	29	29,6
F=02	146	27,8	55	45,45	49	50
F=03	29	5,5	14	11,6	19	19,4
F=04	3	0,6	2	1,65	1	1
F=05	0	/	1	0,8	0	/
Total	525	100	121	100	98	100

F : Front (façade) de la parcelle sur la rue _ F=X : Nombre de fronts (façades) sur la rue

Tableau 09 : Position et fronts de la parcelle sur la rue.

L'auteur, mars 2019

2-4 DISCUSSIONS ET INTERPRÉTATIONS

L'analyse morphologique du parcellaire résidentiel du Quartier d'Isly a démontré, à différents niveaux de lecture, la présence de caractéristiques morphologiques spécifiques dans chacune des entités parcellaires identifiées. Cette distinction est plus accentuée entre l'entité Ouest, d'un côté, et les entités Centre et Est de l'autre.

a. DIMENSION OPERATOIRE :

La dimension opératoire de cette recherche réside dans l'interprétation des résultats obtenus en vue de leur exploitation optimale dans le projet urbain.

Cette étude a permis de définir une première typologie des parcelles présentes dans le Quartier d'Isly. D'un côté, des parcelles de petites et de moyennes tailles avec de formes irrégulières situées dans la partie haute de la ville (entité Ouest). De l'autre côté, des parcelles de grandes tailles avec des formes géométriques quasi rectangulaires localisées dans la partie basse de la ville (entité Est).

Dans le tissu urbain du 19ème siècle, la parcelle constitue l'unité cadastrale qui reçoit en son sein un immeuble d'appartements (appelé communément immeuble de rapport). Les variations observées sur la parcelle dans le Quartier d'Isly ne peuvent pas être sans conséquence sur la forme et sur l'habitabilité du cadre bâti résidentiel.

Cette étude a montré aussi que le tissu résidentiel du Quartier d'Isly est plus dense dans la partie haute de la ville. Les grands îlots aménagés dans la partie haute sont morcelés en petites parcelles tandis que les îlots de petites et moyennes tailles présents dans la partie basse de la ville sont morcelés en grandes parcelles.

Le nombre des fronts de la parcelle (façades) ouverts sur la rue constitue un autre indicateur révélateur du degré d'habitabilité des appartements. Les immeubles construits dans la partie basse de la ville sur des terrains de grande taille, avec plusieurs fronts de parcelles ouverts sur la rue, offrent potentiellement des appartements plus habitables car bénéficiant de plus d'ensoleillement, d'aération et donc de salubrité. Le contraire est quasi vrai dans la partie haute de la ville (zone Ouest).

L'identification d'un nombre important de cœurs d'îlots accessibles depuis la rue dans la partie haute de la ville offre un potentiel d'aménagement considérable pour la requalification et la revitalisation de cette partie de la ville. En effet, ces espaces intérieurs de la ville, ouverts sur l'espace public, peuvent constituer des situations de projet intéressantes.

Ces premières interprétations peuvent donc contribuer dans la réflexion sur le projet de réhabilitation urbaine du Quartier d'Isly. D'autres interprétations précieuses peuvent être éventuellement dégagées par les architectes et les urbanistes engagés dans le processus de réhabilitation des centres urbains anciens du 19ème siècle.

b. DIMENSION HISTORIQUE ET SOCIALE :

Durant la deuxième moitié du 19ème siècle, l'organisation spatiale des immeubles d'appartements dans les quartiers des grandes villes françaises

obéissait à une logique de ségrégation sociale.[20] À Alger aussi. En fait, « *Dans un même immeuble, l'origine sociale des habitants tend à s'égaliser. Par contre la ségrégation par quartier se fait plus forte et dans un même quartier, la richesse ornementale de l'immeuble signale les différences* ».[21] Aux quartiers destinés aux classes sociales favorables correspondent les grands immeubles en pierre de taille richement ornés. En revanche, les quartiers modestes reçoivent des immeubles de tailles moyennes construits en blocage à armature en bois, peint ou crépi.[22]

Nos observations sur terrain relève la présence de cette dualité spatiale dans le Quartier d'Isly. Dans l'entité Ouest, notamment dans sa partie nord, les immeubles d'appartements construits sont généralement de tailles modestes et d'expression architecturale sobre. Un seul ou deux appartements de taille réduite sont aménagés par étage. La partie basse de la ville (l'entité Est) est caractérisée par la présence de grands immeubles et de spacieux appartements bourgeois.

Au vu de ces éléments d'analyse, nous pouvons avancer l'hypothèse suivante : la partie haute de la ville (entité Ouest), construite dans son ensemble par des immeubles de petites et de moyennes tailles, a été destinée à une population modeste tandis que la partie basse (entité Est), composée principalement par des grands immeubles luxueux, a été réservée à une population aisée. Cette description signifie la présence d'une ségrégation sociale au sein de la population européenne qui a résidé jadis à Alger. L'étude exhaustive et comparative de la qualité architecturale, constructive et spatiale des immeubles et des appartements construits dans le Quartier d'Isly, pourra permettre la vérification de cette hypothèse.

---

[20] TREUTTEL, J-J., GARCIAS, J-C., TREUTTEL, J. « Immeubles de rapport des années 30. Un type mort-né : la cour ouverte ». *Les cahiers de la recherche architecturale (L'immeuble)*, n° 22, 1er trim. 1988, p.29.

[21] ELEB, M. « L'appartement de l'immeuble Haussmannien », *Paris Haussmann "le pari d'Haussmann"*. DES CARS, J., PINON, P. (dir.). Paris : Pavillon de l'Arsenal, 1991, p.286.

[22] BERTRAND, M-J. *Architecture de l'habitat urbain : La maison, le quartier, la ville*. Paris : Dunod, 1980, p.65.

Ces premières conclusions sur l'organisation sociale et spatiale du tissu résidentiel présent dans le Quartier d'Isly invitent à ouvrir de nouvelles perspectives de recherche sur l'architecture résidentielle du 19ème siècle.

CONCLUSION :

Entre 1840 et 1900, environ 750 parcelles ont été tracées sur des terrains quasi vierges pour la construction d'une nouvelle ville à Alger : le Quartier d'Isly. L'analyse morphologique du parcellaire urbain du Quartier d'Isly a révélé la présence de trois entités urbaines distinctes. L'examen détaillé du système parcellaire a démontré que chacune de ces entités est distinguée par une organisation parcellaire différente (voir synthèse de lecture dans figure 37).

Cette disparité morphologique, plus présente entre la partie haute (entité Ouest) et la partie basse de la ville (entité Est), est due à plusieurs facteurs. Premièrement, le facteur naturel. Le relief inégal et très accidenté des terrains présents dans la partie haute de la ville a beaucoup influencé l'aménagement urbain. Deuxièmement, le facteur social. Il semble qu'un ordre social ségrégatif a été adopté tacitement par la population française présente à Alger : la population modeste loge dans des appartements de taille modeste situés dans la partie haute de la ville tandis que la population aisée habite dans des grands et luxueux appartements qui sont édifiés dans la partie basse.

Ainsi, cette étude révèle la présence de plusieurs dualités concomitantes dans le Quartier d'Isly : zone accidentée vs zone plane, partie haute vs partie basse, plan parcellaire curviligne vs plan parcellaire rectiligne, classe modeste vs classe bourgeoise, immeubles d'appartements sobres vs immeubles d'appartements luxueux.

Enfin, cette étude a permis d'améliorer notre connaissance sur la forme du tissu urbain de la ville d'Alger du 19ème siècle à travers l'étude morphologique du plan parcellaire. Ces nouveaux acquis permettront fort probablement d'entreprendre des études plus poussées et mieux orientées. En effet, cette nouvelle base de réflexion invite à ouvrir de nouvelles perspectives de recherche sur l'histoire urbaine et architecturale de la ville d'Alger du 19ème siècle.

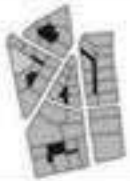
NIV.	L'ÎLOT		LE CŒUR D'ÎLOT		LA PARCELLE		
INDICES	(01) Superficie des îlots	(02) Forme des îlots	(03) Densité des cœurs d'îlots	(04) Densité des cœurs d'îlots ouverts sur la rue	(05) Surface des parcelles	(06) Formes géométriques des parcelles	(07) Position de la parcelle sur la rue
ENTITÉ EST	(-500m² / 12.500m²)						
		Régularité	Présence par endroits	Absence totale	Grandes parcelles	Formes régulières : rectangles	(02) à (03) fronts sur la rue
ENTITÉ CENTRE	(-500m² / 3.500m²)						
		Îlots triangulaires et trapèzes	Densité moyenne	Densité moyenne	Parcelles de tailles moyennes	Triangles, trapèzes et rectangles	(01) à (02) fronts sur la rue
ENTITÉ OUEST	(-500m² / 4.000m²)						
		Forme irrégulière des îlots	Densité importante	Densité importante	Parcelles de petites tailles	Présence de formes biscornues	(01) front sur la rue en majorité

Figure 37 : Le Quartier d'Isly. Synthèse de la lecture morphologique du parcellaire urbain

L'auteur, juin 2021

DEUXIEME PARTIE :

CARACTERISATION ARCHITECTURALE ET MORPHOLOGIQUE DU TISSU RESIDENTIEL CONSTRUIT DANS LE QUARTIER D'ISLY AU 19EME SIECLE

CHAPITRE 03 :

LES CARACTERISTIQUES FONDAMENTALES DE L'IMMEUBLE DE RAPPORT DU 19EME SIECLE

INTRODUCTION:

L'objectif de cette étude est la définition des caractéristiques architecturales principales de l'immeuble de rapport du 19ème siècle (caractéristiques morphologiques, fonctionnelles, spatiales, esthétiques, etc.) en se rapportant à la littérature produite sur ce sujet.

L'immeuble de rapport qui a constitué durant le 19ème siècle l'une des formes de l'habitat urbain les plus dominantes. Cet essor remarquable est due à plusieurs facteurs de natures différentes (sociales, culturelles, économiques, urbaines, etc.).[1] L'immeuble de rapport, produit phare de la promotion immobilière privée, connaîtra un essor remarquable au cours des travaux de restructuration et de rénovation urbaines effectués dans de nombreuses grandes villes européennes au cours du 19ème siècle. L'exemple le plus illustratif demeure les opérations de transformations urbaines réalisées dans la ville de Paris.

En effet, l'immeuble de rapport qui est apparu à Paris au cours du 17ème siècle devient lors des opérations d'embellissement urbain menées par le baron Haussmann la composante principale du tissu résidentiel parisien. La quantité considérable des immeubles construits durant cette période occasionnera l'apparition d'un nouveau style architectural connu sous le nom du style haussmannien[2] en référence au préfet Haussmann.

À titre de précision, il ne s'agit pas ici de réduire l'architecture de l'immeuble de rapport au modèle dit haussmannien[3]. Dans un long processus d'évolution

---

[1] Pour plus de détails sur les facteurs de développement de l'immeuble de rapport au 19ème siècle, voir Annexe 01.

[2] « *À partir de 1853, le nouveau préfet de la Seine Georges Eugène Haussmann engage Paris dans un immense chantier d'extension, au-delà de l'octroi, et de percées, dont les travaux d'aménagement en régie sont financés avec l'aide du Crédit foncier, créé un an plus tôt. Les expropriations et les démolitions massives dégagent de vastes terrains, stimulant le développement de grandes sociétés immobilières, dans un contexte d'incitation au rapprochement des banques et de l'industrie. La prospérité du second Empire occasionne une masse d'immeubles assez importante pour représenter une typologie dite "haussmannienne"* » (Moley, 1999, p.18-19).

[3] La typologie haussmannienne est définie ici comme le type d'immeubles construits par les sociétés immobilières à la suite des transformations urbaines menées à Paris et dirigées par le préfet Haussmann entre 1853 et 1882. En réalité, les opérations

typologique, l'immeuble de rapport s'est construit progressivement autour d'une structure topologique solide qui lui est propre. Autrement dit, la typologie dite haussmannienne est une nouvelle phase d'évolution typologique, une phase certes plus développée, au cours de laquelle l'immeuble de rapport a acquis de nouvelles qualités architecturales, spatiales, esthétiques, etc.

Le développement suivant porte donc sur la définition des caractéristiques fondamentales de l'immeuble de rapport du 19ème siècle. Ces caractéristiques peuvent se manifester à des échelles différentes : à l'échelle de l'îlot, à l'échelle de la parcelle, sur la façade principale donnant sur rue, dans la composition de la façade urbaine, dans l'organisation des appartements et des pièces, etc.

3-1 INSCRIPTION DE L'IMMEUBLE DE RAPPORT DANS LA PARCELLE

a. ORGANISATION DU TISSU URBAIN DU 19ÈME SIECLE EN ILOTS

D'après Alain Borie, le tissu urbain est composé morphologiquement de quatre systèmes distincts et complémentaires : le système parcellaire, le système viaire, le système bâti, le système des espaces libres.[4] L'articulation et l'interaction entre ces différents systèmes donnent au tissu urbain sa physionomie et ces caractéristiques morphologiques.

Dans ce premier développement, notre attention sera portée sur l'étude du système parcellaire de la ville du 19ème siècle car ce dernier constitue la structure porteuse du tissu résidentiel bâti.

La ville occidentale du 19ème siècle est conçue en îlots urbains construits et séparés par les rues. L'ensemble est organisé dans un plan tramé (voir exemple dans figure 38). Dans les cas les plus favorables (ex. plan Cerdà de 1860 à Barcelone), les rues sont rectilignes et se croisent à angle droit occasionnant l'apparition d'îlots de formes régulières (carrés et rectangles).

---

urbaines menées par Haussmann portent beaucoup plus sur l'espace urbain (voirie, espace public et forme des îlots).

[4] BORIE, A., DENIEUL, F. « *Méthode d'analyse morphologique des tissus urbains traditionnels* », Collection : *Étude et documents sur le patrimoine culturel*, n° 03, Unesco, 1984, p.04.

Figure 38 : Structure en îlots à Prenzlauer Berg à Berlin, les années 1870.
Bürklin et Peterek, 2008, p.28

L'îlot[5] est donc l'unité de base du système parcellaire dans la ville occidentale du 19ème siècle. De forme géométrique généralement régulière (ex. rectangle, carré, triangle, etc.), sa taille est variable. Il peut être composé d'une ou de plusieurs parcelles construites.

Les opérations de restructurations urbaines qui ont marqué certaines villes européennes au cours de la deuxième moitié du 19ème siècle ont occasionné l'apparition d'îlots de formes différentes.

- *L'îlot haussmannien, l'exception :*

Dans le cadre du projet d'embellissement urbain initié par le préfet Haussmann au cours de la deuxième moitié du 19ème siècle en vue de moderniser la capitale française, le tissu urbain parisien subira des interventions de restructuration urbaine profondes. Le mode opératoire principal de ces interventions a consisté à la réalisation d'un réseau de percées larges dans le tissu urbain existant, jugé vétuste et insalubre (voir figure 39). Contrairement aux modes d'extension des villes courants durant cette période, « *la ville haussmannienne ne tend pas à additionner des fragments comme Londres,*

[5] Définition de l'îlot : « *Unité topographique minimale, délimitée par des rues et composée de parcelles construites mitoyennes* » (Dictionnaire Le Larousse Expression, version 1.0, 2002, CD-Rom).

mais superpose des mailles hiérarchisées dont chacune appartient à un réseau en étoile ».[6]

Figure 39 : Le tissu haussmannien, percement du boulevard Voltaire à partir de la place de la République et génération de nouveaux îlots triangulaires

Panerai, Castex et Depaule, 2001, p.29

Cette pratique spécifique au tissu urbain produit au cours du 19ème siècle a généré une nouvelle forme des îlots : l'îlot triangulaire (figure 40). Ce dernier se distingue de l'îlot du Paris traditionnel qui est généralement de forme quadrilatère. L'îlot triangulaire est « *produit par le redécoupage des mailles en étoile des réseaux haussmanniens* ».[7] Cette nouvelle configuration est donc obtenue suite à la construction d'un nouveau maillage haussmannien superposé obliquement (en étoiles) sur le tissu parisien traditionnel construit en plan en damier.

[6] PANERAI, P., CASTEX, J., DEPAULE, J-C. *Formes urbaines: de l'îlot à la barre*. Marseille : Parenthèses, 2001, p.26.

[7] *Ibid.*, p.32.

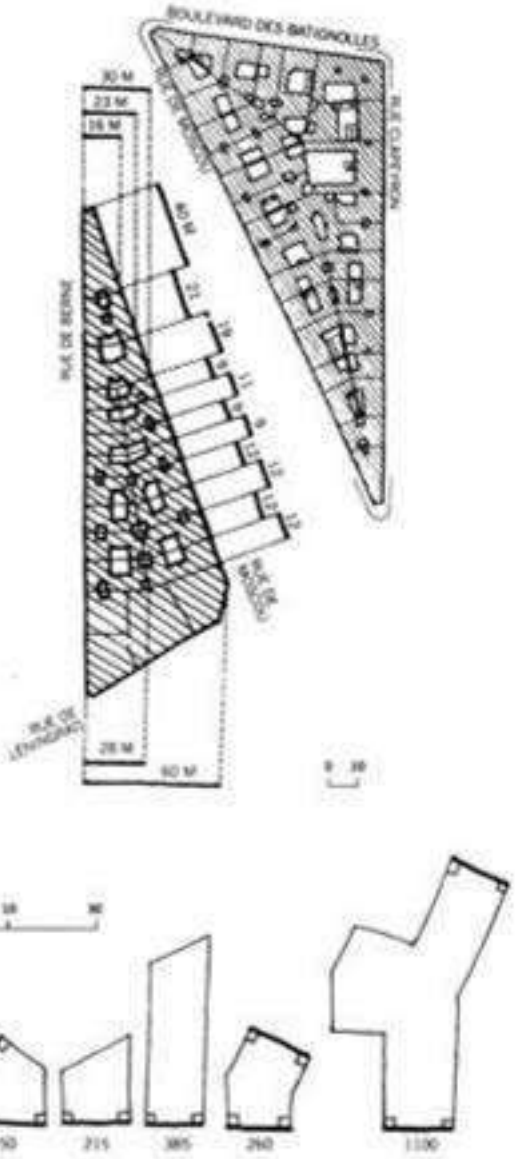


Figure 40 : Exemples des îlots haussmanniens, découpage et dimensions.

Panerai, Castex et Depaule, 2001, p.35

Cette nouvelle structure du parcellaire urbain n'empêche pas pour autant l'apparition de nouveaux îlots haussmanniens de forme rectangulaire. Dans ce cas de figure, « *l'îlot rectangulaire est souvent un îlot résiduel lié à une percée qui redécoupe la trame primitive des voies. Il a toute chance pour être très allongé par rapport à sa largeur...Ces îlots rectangulaires très compacts ne sont pas loin de devenir des barres enserrées par les rues* ».[8]

[8] *Ibid.*

Les dimensions des îlots obtenus dans ce processus de restructuration du tissu urbain peuvent varier d'un îlot à l'autre (voir figure 40). Cependant, une répartition régulière des parcelles à l'intérieur des îlots triangulaires a pu se produire grâce à l'application d'une nouvelle méthode de parcellarisation des îlots.

Cette méthode de découpage régulier des îlots triangulaires haussmanniens en parcelles se base sur trois règles principales. Premièrement, chaque parcelle doit être tracée exactement à la perpendiculaire de la rue. Deuxièmement, la bissectrice de l'angle des rues constitue la ligne de partage entre les parcelles mitoyennes à l'intérieur de l'îlot. Troisièmement, le dimensionnement des parcelles respecte une proportion moyenne donnée et un bon rapport de longueur à la largeur afin d'éviter d'avoir des parcelles très profondes ou des parcelles très allongées sur la rue.[9]

La réalisation des percées haussmanniennes effectuées dans le tissu urbain traditionnel a occasionné la formation d'un tissu résidentiel homogène caractérisé par l'uniformité et la régularité. La composante essentielle de ce nouveau tissu urbain est l'immeuble de rapport.

b. L'INSCRIPTION DE L'IMMEUBLE DE RAPPORT AU SEIN DE L'ILOT VIA LA PARCELLE

L'îlot est l'unité parcellaire élémentaire dans le tissu urbain de la ville du 19ème siècle. Les immeubles de rapport sont construits en son sein sur des parcelles de formes et de tailles différentes. L'îlot est donc divisé en parcelles. Cette division prend en considération la disposition des parcelles entre elles mais aussi la disposition de chaque parcelle vis-à-vis de la rue. Ce rapport entre la rue et la parcelle a ordonné l'organisation de l'immeuble de rapport tout au long du 19ème siècle. Durant cette période, « *la relation rue/parcelles fonde l'existence du tissu urbain* ».[10] Si la rue assure, dans le sens de la longueur, le passage d'un point à un autre, elle permet aussi de desservir latéralement les parcelles qui lui sont mitoyennes de part et d'autres.

---

[9] *Ibid.*

[10] PANERAI, P., DEPAULE, J-C., DEMORGON, M. *Analyse urbaine*. Marseille : Parenthèses, 2002, p.85.

Dans cette association rue/parcelles, les parcelles sont en général disposées perpendiculairement à la rue. Néanmoins, quelques situations particulières peuvent déroger à cette règle. Parmi ces situations, l'exemple des zones urbaines où le tracé du plan parcellaire rural subsiste est typique. Dans ce cas précis, les anciens chemins irréguliers et sinueux se croisent obliquement avec le nouveau tracé parcellaire orthogonal engendrant ainsi des parcelles de forme biaisée qui rompent avec l'orthogonalité des angles. Un autre exemple est celui des parcelles situées à l'angle des îlots triangulaires qui sont produits notamment durant le 19ème siècle.[11]

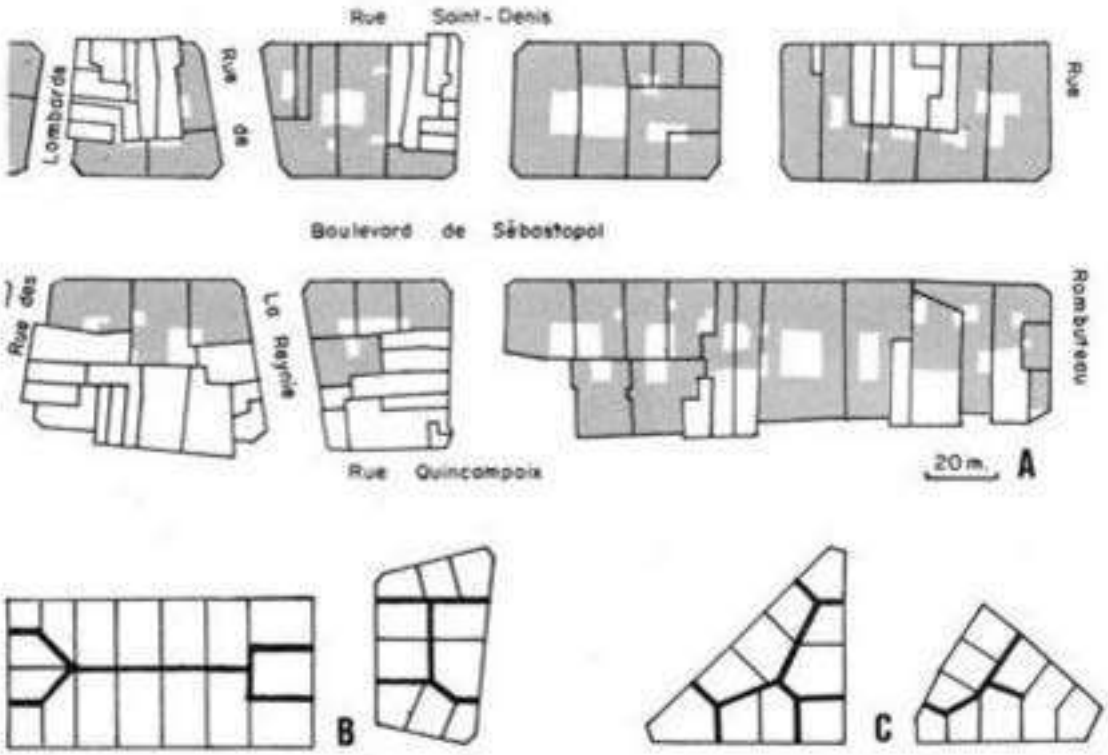


Figure 41 : (A) Parcellaire de l'habitat de rapport à Paris, (B et C) Modèles de découpages de l'îlot (en parcelles) au 19ème siècle.

Bertrand, 1980, p.82

La forme et les dimensions des parcelles évoluent sensiblement entre le 18ème et le 19ème siècle. En fait, les parcelles tracées durant le 19ème siècle sont plus grandes et plus régulières (voir figure 41). Cette nouvelle pratique qui consiste à produire des parcelles de formes régulières avec des proportions quasi

[11] BERTRAND, M-J. *Architecture de l'habitat urbain : La maison, le quartier, la ville*. Paris : Dunod, 1980, p.82.

identiques sur plusieurs îlots n'est pas sans conséquence sur la taille et sur l'architecture des immeubles de rapport. En effet, la simplification et la régularité de l'espace loti prépare le terrain pour la construction d'immeubles de rapport ayant quasiment les mêmes gabarits avec des proportions quasi semblables sur la rue.

Figure 42 : Traitement architectural spécifique de l'immeuble d'angle (situé sur une parcelle triangulaire), 1899, rue de Réaumur, Paris.

Lapierre, 2002, p.47

De par sa position particulière dans l'espace urbain, les immeubles de rapport construits sur les parcelles d'angles bénéficient d'un traitement architectural particulier (voir figure 42). En effet, l'immeuble situé à l'intersection de deux rues principales est généralement prédestiné pour accueillir une activité commerciale importante qui attire une grande clientèle (ex. café-bar). Sur le plan architectural, la forme de cet immeuble ne peut être banale car il est bien exposé à la vue des passants. Pour ses considérations, l'angle vif de ces immeubles est remplacé à partir de la fin du 17ème siècle par un pan coupé en biseau. La façade oblique obtenue s'élargit progressivement pour recevoir une baie vitrée (par étage) qui s'ouvre sur le carrefour. Cette position est aussi

l'endroit idéal pour réaliser l'entrée de l'établissement commercial situé au rez-de-chaussée.[12]

L'avènement de l'ère haussmannienne a entrainé un changement capital dans la conception de la ville en général et celle de l'habitat urbain en particulier. La forme des immeubles de rapport est façonnée comme un élément appartenant à une forme urbaine homogène et singulière. Dans ces circonstances, les immeubles d'angle continuent de bénéficier d'un traitement architectural particulier au niveau des angles qui est caractérisé cette fois-ci par l'introduction des rotondes souvent surmontées de dômes au pinacle.[13]

c. FORMES ET MODES D'INSCRIPTION DE L'IMMEUBLE DANS LA PARCELLE

Outre les considérations relatives à la taille et aux dimensions des parcelles, la position de la parcelle dans le tissu urbain peut être déterminante dans la définition du statut social de l'immeuble. Même si deux parcelles ont une forme et une taille identiques, la parcelle située sur un grand boulevard ou sur une rue principale est plus recherchée que celle qui donne sur une ruelle ou celle qui se trouve au fond d'une impasse.

Cette règle dictée par la position de la parcelle dans l'espace urbain entrainera une hiérarchisation très accentuée entre les différents immeubles de rapport construits sur ces parcelles. En effet, les immeubles édifiés sur une rue principale sont globalement plus luxueux que ceux construits sur une petite rue étroite ou ceux aménagés à l'intérieur de l'îlot. La catégorisation de ces immeubles est matérialisée par la richesse architecturale et la consistance constructive de chaque immeuble construit : « *à l'immeuble en pierre de taille sur rue correspond sur la cour un ensemble en blocage de type intermédiaire sombrement décoré. Derrière l'immeuble en blocage de type intermédiaire se cacheront des corps de logis rudimentaires* ».[14]

---

[12] *Ibid.*, p.29-32.

[13] MOLEY, C. *Regard sur l'immeuble privé, Architecture d'un habitat (1880-1970).* Paris : Le Moniteur, 1999, p.156.

[14] BERTRAND, M-J., *op. cit.*, p.80.

Dans la structure urbaine du tissu résidentiel du 19ème siècle, la parcelle est conçue comme « *une unité de sol urbain orientée à partir de la rue* ».[15] Dans ce système, l'implantation et l'orientation de l'immeuble sur la parcelle dépend étroitement de la position de cette dernière sur la rue. Si la hauteur, le retrait, l'alignement, etc. peuvent différer d'un cas à un autre, l'orientation des immeubles reste toujours la même. Elle donne sur la rue. Cette disposition mono-orientée de l'immeuble de rapport sur la rue aura des conséquences importantes sur la composition de la façade (sur rue) et également sur l'aménagement des appartements (points développés ultérieurement).

Figure 43 : Exemples d'inscription de l'immeuble de rapport dans des parcelles irrégulières, angles des rues du Four et des Ciseaux, Paris.
Moley, 1999, p.99

La complexité de l'intervention haussmannienne sur les tissus existants a entrainé, dans plusieurs cas, l'apparition de parcelles exiguës et irrégulières, « *bien que les lots de terrain aient été taillés, dans la mesure du possible, à la*

[15] PANERAI, P., DEPAULE, J-C., DEMORGON, M., *op. cit.*, p.85.

dimension estimée des immeubles à construire ».[16] Ces parcelles de tailles réduites et de formes irrégulières ne favorisent pas l'aménagement d'immeubles et d'appartements selon le modèle courant. Toutefois, les architectes du 19ème siècle[17] ont su tirer le meilleur parti possible de ces situations contraignantes pour concevoir des plans d'appartements avec des espaces aménagés selon la convenance et selon les us et coutumes (voir figure 43).

3-2 SYSTEME DE COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE

a. LA CONCEPTION DE LA FAÇADE SUR RUE AU 19ÈME SIECLE, ENTRE COMPOSITION ARCHITECTURALE ET EXIGENCES URBAINES

La façade est définie en général comme « *la face d'un bâtiment sur laquelle s'ouvre l'entrée principale* ».[18] La façade de l'immeuble de rapport du 19ème siècle, quant à elle, matérialise le rapport de la parcelle (et de l'immeuble) à la rue. Un rapport de dépendance qui a perduré tout au long du 19ème siècle.

Dans la ville du 19ème siècle, la façade sur rue n'est pas un simple mur qui sépare l'intérieur (de l'immeuble) de l'extérieur (la rue). En réalité, la façade de l'immeuble de rapport du 19ème siècle appartient tant au domaine privé qu'au domaine public. Sa composition architecturale reflète, d'une part, le statut social de l'immeuble et fait partie, d'autre part, de la paroi de la rue. C'est-à-dire de la façade urbaine.

La façade de l'immeuble de rapport du 19ème siècle est définie tant par l'organisation interne des appartements que par les règles de composition urbaine. Autrement dit, la conception de la façade sur rue devient tributaire des données architecturales et des exigences urbaines en même temps.

---

[16] PINON, P., « De la parcelle à l'immeuble », *Paris Haussmann "le pari d'Haussmann"*. DES CARS, J., PINON, P. (dir.). Paris : Pavillon de l'Arsenal, 1991, p.143.

[17] Les architectes exerçant durant cette période sont formés dans leur majorité à l'école des Beaux-Arts de Paris. Avec un savoir-faire historique et beaucoup d'habileté, ils ont su bien exploiter les situations d'aménagement les plus défavorables.

[18] Dictionnaire Le Larousse Expression, version 1.0, 2002 (CD-Rom).

« L'antagonisme de ces deux niveaux de contraintes a, très tôt, conduit les pouvoirs publics à édicter des règles destinées à harmoniser leurs rapports ».[19]

Figures 44 et 45 : Façades urbaines composées en immeubles de rapport :
A gauche : Quai de la Tournelle, Paris – A droite : rue Colbert, Marseille.
Photos prises par l'auteur, mars 2012 et avril 2013

La façade est donc située entre l'immeuble et l'espace urbain. D'une part, elle présente, par sa composition et son décor, le statut social de l'immeuble et de ses occupants. D'autre part, elle fait partie d'un ensemble urbain (la façade urbaine) qui constitue les parois de la rue et de l'espace urbain en général.

La façade urbaine produite au 19ème siècle, notamment après les travaux de restructuration des tissus urbains anciens, est loin d'être une simple juxtaposition d'une série de façades. Elle est caractérisée notamment par l'application rigoureuse des règles de l'urbanisme et de la voirie (prospect, gabarits, retraits, hauteur des étages, nombre et forme des ouvertures, etc.) afin d'assurer un alignement urbain continu qui offre un effet de perspective imposant (voir figures 44 et 45).

- *La façade urbaine selon le modèle haussmannien :*

Paris demeure l'exemple le plus illustratif quant à l'ampleur des travaux de restructuration urbaine réalisés dans les grandes villes européennes au 19ème siècle. La volonté du préfet Haussmann de transformer radicalement le

[19] LAPIERRE, E. « La ville, l'immeuble, la façade », *Paris des faubourgs : Formation, transformation*. LUCAN, J. (dir.). Paris : Pavillon de l'Arsenal, 1996, p.175.

paysage urbain de la capitale française et d'embellir l'espace public a surpassé la simple intervention sur les édifices majeurs et sur les places publiques pour se manifester aussi sur l'architecture résidentielle. L'idée de l'unité urbaine qui constitue la clef de voûte de l'intervention haussmannienne a contraint les architectes à se plier aux exigences urbaines. « *Les façades haussmanniennes sont, de ce point de vue, les façades d'un espace public avant d'être celles de bâtiments pris individuellement* ».[20]

Figures 46 et 47 : Façades urbaines de type haussmannien : A gauche : rue Christiani, Paris – A droite : rue de la République, Marseille.

Photos prises par l'auteur, mars 2012 et avril 2013

Dans la ville haussmannienne, l'immeuble de rapport est conçu comme un élément constitutif d'un espace urbain voulu homogène, régulier et imposant. Pour ce faire, il est doté d'une « *façade régularisée accentuée par un bandeau horizontal à chaque étage, raccordé à l'immeuble voisin, aligné sur la rue* ».[21] Cette composition de la façade devient l'archétype de l'immeuble de rapport haussmannien.

La façade urbaine, quant à elle, est le résultat de l'alignement régulier et de la répétitivité des façades haussmanniennes sur la rue (voir figures 46 et 47).

[20] LAPIERRE, E. « L'esthétique parisienne de la métropole : discussion et fortune du règlement de 1902 », *Identification d'une ville : Architectures de Paris*. LAPIERRE, E. (dir.). Paris : Picard, 2002, p.53.

[21] ELEB, M. « L'appartement de l'immeuble Haussmannien », *Paris Haussmann "le pari d'Haussmann"*. DES CARS, J., PINON, P. (dir.). Paris : Pavillon de l'Arsenal, 1991, p.286.

« Sur les boulevards, les façades sans encorbellements ni saillies importantes permettent de percevoir sans obstacle les lignes de fuite ».[22] Elles produisent ainsi des vues en perspectives imposantes qui reflètent l'image de la monumentalité recherchée à l'époque par le pouvoir royal.

b. LA COMPOSITION DE LA FAÇADE DE L'IMMEUBLE DE RAPPORT DU 19EME SIECLE

La composition de la façade dite haussmannienne, telle que définie dans le développement précèdent, obéit à un ensemble de règles et de critères précis qui permettent son élaboration. Dans le présent développement, nous allons tenter d'identifier les principes de composition de la façade de l'immeuble de rapport du 19ème siècle. Cette lecture se déroulera sur plusieurs points :

- *La façade sur rue, une structure codifiée :*

L'immeuble de rapport du 19ème siècle est considéré comme un type d'habitat urbain *consacré* avec un langage architectural *codifié*. Cette codification se manifeste nettement dans la composition de la façade qui donne sur la rue, c'est-à-dire celle qui est en relation directe avec l'espace urbain.

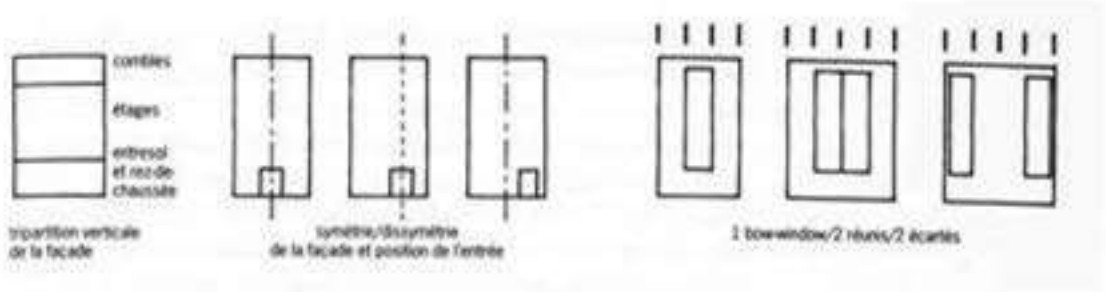


Figure 48 : Les principes usuels de composition de la façade sur rue.
Moley, 1999, p.161

Dire que la composition de la façade sur rue est le produit d'une structure morphologique organisée sous-entend la présence d'une série de règles de natures morphologiques (ex. gabarit, tracé géométrique, proportions, rapport entre le plein et le vide, etc.) qui sont appliquées sur les façades de l'immeuble de rapport du 19ème siècle (voir figure 48).

[22] *Ibid.*

La façade de l'immeuble de rapport du 19ème siècle est conçue sur la base de la division verticale tripartite de la façade classique. Le soubassement est marqué souvent par la présence d'un rez-de-chaussée avec un entresol occupé par les boutiques. Le corps de la façade est réparti entre trois à quatre étages dont le second représente *l'étage noble*.[23] Le couronnement est matérialisé généralement par les toits mansardés qui sont occupés par les combles. Dans les années 1860, l'immeuble de rapport a atteint une hauteur de six niveaux d'étages couronnés par le plan des combles mansardés. Avant la première guerre mondiale (1914), l'immeuble de rapport a pu atteindre une hauteur de huit niveaux d'étages sans compter le niveau des toits mansardés.[24]

Figures 49 et 50 : Balcons filants sur les façades. A droite : immeuble à l'angle de la rue de la chaussée d'Antin et de la rue Halévy, Paris – A gauche : immeuble à l'angle de la rue Colbert et de la rue Sainte-Barbe, Marseille.

Photos prises par l'auteur, mars 2012 et avril 2013

Cette composition de la façade sur rue, marquée par une hiérarchisation verticale très accentuée, est commune à l'ensemble des immeubles édifiés

[23] Pour les rues larges et les boulevards, le règlement de 1859 permet la construction d'un deuxième *étage noble* situé au cinquième étage (Eleb, 1991, p.286).

[24] BERTRAND, M-J., *op. cit.*, p.83.

durant la deuxième moitié du 19ème siècle à Paris mais aussi dans d'autres villes françaises[25]. Les étages des différents immeubles sont alignés sur les mêmes hauteurs le long de la rue produisant ainsi un alignement urbain imposant et continu.

Cette composition de la façade urbaine donne à la ville de vastes perspectives ouvrant sur les grands boulevards et sur les rues principales. Dans le même ordre d'idées, les ornements utilisés sur les immeubles sont posés sur les lignes de fuite des perspectives afin de renforcer cet effet de régularité et d'uniformité urbaine.[26]

Figure 51 : Bow-windows et traitement d'angles, immeuble de rapport donnant sur le parc du champ de mars, Paris.

Photo prise par l'auteur, mars 2012

Cet effet de perspective est accentué par la présence des balcons filants le long de la façade urbaine (voir figures 49 et 50). Ces derniers sont introduits progressivement dans la composition de la façade urbaine au début du 19ème siècle. Durant l'ère haussmannienne, le balcon filant devient un élément essentiel dans la composition architecturale de la façade sur rue. « *Ces lignes de balcons à balustrade en ferronnerie, rarement en pierre, soulignent les*

[25] À l'exemple de Lyon et de Marseille.

[26] BERTRAND, M-J., *op. cit.*, p.65.

perspectives que seulement à la fin du 19e siècle contrarieront les avancées verticales des oriels (bow-windows) ».[27]

La généralisation de l'usage des balcons durant cette période est due à deux raisons principales. D'un côté, le balcon devient moins onéreux grâce à la taille mécanique des pierres.[28] De l'autre côté, il constitue un signe de prestige et de réception qui distingue l'espace et l'étage sur lesquels est posé. Le balcon se manifeste sur la façade de l'immeuble de rapport du 19ème siècle avec l'ensemble de ses variantes : balconnet, balcon rassemblant plusieurs baies, balcon filant et balcon fermé.

La façade de l'immeuble de rapport du 19ème siècle est érigée sur une structure morphologique hiérarchisée fondée sur la règle de la tripartition (avec un soubassement, un corps d'élévation et un couronnement). Cette composition classique a longtemps caractérisé l'architecture majeure (ex. architecture royale, édifices publics, etc.). Elle fut adoptée par les architectes du 19ème siècle pour concevoir un habitat urbain qui s'inscrit dans le projet de construction d'un décor urbain royal et monumental.

- *La façade sur rue, une composition indépendante du plan :*

Comme nous l'avons vu précédemment, la composition architecturale de la façade sur rue du 19ème siècle dépend principalement du statut social du propriétaire et des locataires d'une part, et de la situation de l'immeuble dans l'espace urbain d'autre part. Dans cette logique d'apparat et de décor urbain, la disposition et l'aménagement des appartements et des pièces ont très peu d'influence sur la forme de la façade. En fait, la correspondance entre le plan et la façade n'est pas établie et la lecture du plan sur la façade est quasiment impossible (voir figures 62, 62 et 63). En réalité, « *dans l'immeuble de rapport, une telle lisibilité n'est pas recherchée. Dire que le plan puisse se lire en façade serait très relatif* ».[29]

---

[27] *Ibid.*

[28] ELEB, M., *op. cit.*, p.287.

[29] MOLEY, C., *op. cit.*, p.160.

À l'opposé du mode opératoire pratiqué au Moyen-Age qui optait pour la réalisation des ouvertures dans le mur de la façade en fonction des dimensions de la pièce à éclairer, la façade de l'immeuble de rapport du 19ème siècle se caractérise par l'uniformisation des positions et des dimensions des fenêtres. « *Donc, ce n'est plus l'usage ou la distribution qui dicte l'éclairement des pièces, mais d'abord une certaine image de l'immeuble, de sa composition* ».[30] Dans cette optique, l'architecte se basa également sur les prescriptions d'un règlement urbain qui est élaboré pour la construction d'une façade ordonnée à caractère urbain édifiant.

Figures 52, 53 et 54 : Indépendance des façades sur rue par rapport au plan (impossibilité de lecture du plan sur la façade), immeubles de rapport construits au 19ème siècle à Paris.

Larbodière, 2006, p. 87, 97 et 100

La façade de l'immeuble de rapport du 19ème siècle, composée et régularisée afin de servir la scène urbaine, peut dissimuler plusieurs espaces de natures différentes et parfois même plusieurs appartements de standings largement contrastés. En effet, « *derrière les coffres muraux des façades et des combles dont l'apparence se plie autant que faire se peut à la norme, à la convention et aux ordonnances gabaritaires, les situations les plus disparates coexistent*

[30] ELEB, M., *op. cit.*, p.286.

simultanément ».[31] L'idée d'une correspondance logique entre l'enveloppe extérieure (la façade sur rue) et les espaces intérieurs des appartements est quasiment absente dans la façade de l'immeuble de rapport du 19ème siècle.

- *La composition de la façade sur rue, témoin du statut social :*

La façade sur rue de l'immeuble de rapport du 19ème siècle permet aussi, par sa composition et sa décoration, d'afficher le statut social des différents occupants de l'immeuble. Derrière la façade, une hiérarchisation des appartements par étages est élaborée selon le rang social des habitants. Ces différences apparaissent subtilement sur la façade pour afficher le statut des appartements et donc de leurs occupants. Les premiers étages sont destinés à des locataires aisés. L'étage noble, situé habituellement au premier ou au deuxième niveau, est le mieux travaillé. En revanche, les derniers étages sont destinés à des locataires modestes, ils sont moins élaborés. Les combles sont destinés généralement aux domestiques.

Cette composition architecturale recherchée s'appuie sur deux règles importantes :

- Des étages de hauteurs différentes : la hauteur des étages diminue progressivement de bas en haut. C'est-à-dire de l'étage le plus luxueux au plus modeste.
- Un traitement décoratif différent sur chaque étage : il est plus intense et plus chargé sur les étages luxueux et plus sobre sur les autres étages (voir figure 55).

L'exhibition ostentatoire du statut social sur l'espace public à travers la façade s'est généralisée à partir de la deuxième moitié du 19ème siècle.[32] Durant cette

[31] CABESTAN, J-F. « Comment le logement est-il devenu savant ? Aperçus sur l'histoire de l'habitat 1650-1840 », *Identification d'une ville : Architectures de Paris*. LAPIERRE, E. (dir.). Paris : Picard, 2002, p.30.

[32] Cette culture d'apparat, affichée sans réserve sur le devant de la scène urbaine, est due essentiellement à l'avènement d'une société bourgeoise importante dans les centres urbains durant la deuxième moitié du 19ème siècle. Les politiques urbaines menées par les autorités publiques à cette époque qui ont consisté notamment à la réalisation de grandes opérations d'embellissement urbain, à l'exemple des opérations

période (1850-1870), la disparité sociale devient l'un des principaux principes de composition architecturale de la façade sur rue. La hiérarchisation sociale des étages et des appartements est déterminée depuis la rue par le traitement de la façade. « *La nette différenciation dans le décor de l'entresol, du premier étage et du second, et dans le traitement du socle et des étages sur la façade, sont tous des éléments distinctifs qui permettent de classer les appartements et par là même, leur occupants* ».[33]

Figure 55 : Grands immeubles de rapport avec un traitement esthétique riche et distinctif des étages, Vieux Port, Marseille.

Photo prise par l'auteur, avril 2013

Vers la fin du 19ème siècle, cet ordre social va s'inverser progressivement. Les locataires riches auront tendance à occuper les étages supérieurs tandis que les étages inférieurs seront délaissés au profit des locataires moins fortunés. Ce retournement de situation est dû principalement à deux raisons : premièrement, les désagréments occasionnés par l'avènement de la voiture dans la rue (pollution et nuisances) poussent les locataires fortunés à occuper

haussmanniennes à Paris, ont favorisé de fait ce processus de *gentrification* (embourgeoisement) des centres urbains.

[33] ELEB, M., *op. cit.*, p.290.

les niveaux supérieurs de l'immeuble. Deuxièmement, l'introduction de l'ascenseur dans les immeubles de rapport à partir des années 1860[34] va faciliter le déplacement vers les niveaux supérieurs.

Ce changement considérable dans le mode d'occupation de l'immeuble va influer sensiblement sur la composition de la façade. Nous assisterons, d'un côté, à l'égalisation progressive des hauteurs des étages, et de l'autre, à un changement significatif dans la composition architecturale et décorative des façades.

- *La façade sur rue, des hauteurs et des repères :*

Dans le présent développement, nous tenterons de souligner l'importance du système des hauteurs qui a été appliqué scrupuleusement durant la deuxième moitié du 19ème siècle et qui a contribué à enrichir la composition architecturale de la façade sur rue.

Dans le précédent développement, nous avons déjà pu identifier et expliquer le rapport entre la hauteur des étages et le statut social des appartements et de leurs occupants. En réalité, le changement de la hauteur des étages exprime un changement du statut social.

Dans ce système hiérarchique vertical, exprimé avec subtilité géométrique sur le mur de la façade sur rue, la hauteur des étages diminue à chaque fois qu'on monte d'un étage à un autre, à commencer par le premier étage. « *Quant à l'entresol, sa place dans ce système hiérarchique varie* ».[35]

Cette codification architecturale du statut social sur la façade fut adoptée et employée par les architectes du 19ème siècle jusqu'à l'avènement de l'ascenseur et de la voiture (voir figures 56 et 57). En effet, l'introduction de l'ascenseur dans le secteur du bâtiment, survenue durant les années 1860, a

[34] *Ibid.*

[35] *Ibid.*

complètement bouleversé le système de composition de la façade sur rue. À partir de cette date, la hauteur des appartements commence à s'égaliser.[36]

Figures 56 et 57 : Hiérarchie régressive des hauteurs (de bas en haut) sur les façades sur rue. A gauche : Immeuble construit sur l'avenue Foch en 1860, Paris – A gauche : 2-4, boulevard Saint-Michel, 1860, Paris.

Lapierre, 2002, p. 43 et 44

Pratiquée sur l'ensemble des immeubles construits en fin du 19ème siècle, l'égalisation des hauteurs des étages ne signifie pas pour autant l'alignement de ces immeubles sur la même hauteur des étages. Autrement dit, la hauteur adoptée varie d'un cas à l'autre[37]. Ces différences se manifestent notamment dans l'étage noble (le premier étage) dans lequel les hauteurs varient de 420

[36] DARIN, M. « L'entresol de l'immeuble Haussmannien : un élément typologique faible », *Recherches sur la typologie et les types architecturaux*. CROIZÉ, J-C., FREY, J-P., PINON, P. (dir.). Paris : L'Harmattan, 1991, p.205.

[37] Nous citons ici l'exemple des immeubles construits entre 1884 et 1912 sur le boulevard Saint Germain à Paris : « *Au n° 47 du boulevard (construit en 1884), les étages ont une hauteur approximative de 295 cm; au n° 232 (1889), celle-ci est de 330 cm et au n° 87 (1912), seulement de 245* » (Darin, 1991, p.206).

cm à 245 cm (dans l'exemple parisien). Ces écarts sont souvent rattrapés et compensés par la hauteur de l'entresol afin d'assurer l'alignement des hauteurs sur le soubassement urbain. Par souci d'uniformité urbaine, « *l'entresol permet aussi de corriger de manière peu apparente les accidents du terrain en sacrifiant les principes de confort et d'hygiène* ».[38]

- *La façade sur rue au 19ème siècle, une expression architecturale plurielle :*

L'expression architecturale de l'immeuble de rapport du 19ème siècle s'est manifestée globalement dans trois styles architecturaux différents : le néoclassicisme, l'éclectisme et l'art nouveau.[39] En dépit de leurs différences stylistiques, ces expressions architecturales s'inscrivent toutes dans une philosophie architecturale commune qui est propre au 19ème siècle : l'historicisme. En fait, « *l'historicisme, cette attitude qui consiste à concevoir les bâtiments d'une période en fonction d'un savant système de références aux différentes architectures du passé, constituent le fondement de la position de la plupart des architectes du XIXe siècle* ».[40]

Le vocabulaire néoclassique a marqué la production architecturale dans l'ensemble des pays de l'Europe occidentale de la moitié du 18ème siècle jusqu'à la moitié du 19ème siècle. Simplicité et symétrie sont les fondamentaux

---

[38] BERTRAND, M-J., *op. cit.*, p.75.

[39] Définitions : « *Quel style donner à l'architecture du XIXe siècle ? : **Le néo-classicisme** antiquisant s'est répandu en Europe, de Londres à Saint-Pétersbourg, dès la fin du XVIIIe s. En France, il s'impose pendant tout le premier tiers du XIXe s. … Puis l'intérêt grandissant pour l'histoire favorise un retour aux styles du passé. Le Moyen Âge est à l'honneur. Viollet-le-Duc publie le Dictionnaire raisonné de l'architecture française du XIe au XVIe siècle (1854 - 1868) et restaure le château de Pierrefonds (1857-1884). **L'éclectisme** combine les références à différents styles : l'Opéra de Paris de Charles Garnier (1861- 1875) en est le plus bel exemple, dans un environnement urbain ordonnancé sous l'autorité du préfet Haussmann. A la fin du siècle, la réaction à l'académisme se fait sentir à Bruxelles (Victor Horta), à Vienne (Otto Wagner), à Glasgow (Charles Rennie Mackintosh), à Barcelone (Antonio Gaudi), à Nancy (Henri Sauvage), à Paris (Hector Guimard) avec **l'art nouveau**, un art total qui renoue avec les savoir-faire artisanaux et renouvelle formes et ornements* ».
http://www.histoiredesarts.culture.fr/hda_front/images/pdf/architecture2.pdf
(consulté le 05/0/2015, pp.04-05).

[40] LAPIERRE, E., *op. cit.*, p.40.

principes de cette architecture (voir figures 58, 59 et 60). Employés jadis pendant l'antiquité grecque et romaine, ils sont réinterprétés savamment par le classicisme de la renaissance au 16ème siècle.

Figures 58, 59 et 60 : Façades sur rue d'expression néoclassique, Paris.
Dates de construction (de gauche à droite) : 1854, 1857, 1867.
Larbodière, 2006, p.94

Au début de la deuxième moitié du 19ème siècle, les opérations de restructuration urbaine menées par le préfet Haussmann à Paris ont occasionné une production architecturale abondante en immeubles de rapport. Dans ce contexte, le néoclassicisme fut l'expression dominante sur ces immeubles.

Le style haussmannien puise donc sa forme dans les références de l'architecture néoclassique marquée par l'ordonnancement des façades selon la tradition classique (élévation tripartite) et l'emploi d'une décoration sobre. Toutefois, le style haussmannien se distingue par l'uniformisation systématique des hauteurs et l'alignement rigoureux imposé sur la façade urbaine. Ces prescriptions urbaines drastiques ont fini par produire un paysage urbain monotone et des façades quasi-plates.

Dans ce contexte, la production architecturale haussmannienne a fait l'objet d'une sévère critique vers la fin du 19ème siècle. Décrite comme étant une architecture sobre, monotone et dépouillée de toute expression artistique

singulière et de toute forme d'originalité,[41] elle sera abandonnée entièrement vers la fin du 19ème siècle.

La réaction des architectes et des artistes en particulier, et celle de la société civile en général, contre la production architecturale haussmannienne a entrainé l'apparition d'une nouvelle expression architecturale fondée sur les principes de l'art éclectique. Cette réaction passe d'abord par la remise en cause puis l'abrogation des règlements urbains qui ont imposé la production d'un paysage urbain monotone. Il découle de cette situation une nouvelle production architecturale marquée par « *une profusion de décor aux styles éclectiques et un appétit de signes distinctifs* ».[42] À partir de ce moment, les architectes se démarquent définitivement de l'ordre urbain haussmannien qui a dicté la monotonie durant un quart de siècle environ.

L'éclectisme marquera donc à son tour l'architecture de l'immeuble de rapport durant la deuxième moitié du 19ème siècle. Contrairement au style du Second Empire (le style Haussmannien), l'expression architecturale éclectique est très composite car elle emprunte aux différents styles du passé ce qui lui paraît le plus pertinent et le plus représentatif et fondent avec ces éléments empruntés un nouveau système de composition architecturale. À paris, la propagation de la tendance néo-gothique est visible après le travail fondateur mené par Eugène Viollet-le-Duc.

Contrairement au style du Second Empire (style Haussmannien), l'architecture éclectique fut très composite avec souvent une ornementation bien chargée (voir figures 61, 62 et 63). Les immeubles de rapport construits sont donc lourdement décorés : « *les pendentifs des consoles qui soutiennent les balcons sont allongés, sculptés de têtes d'animaux, de lauriers, de trophées, de fruits et légumes. Les balustrades sont plus souvent en pierre taillée qu'en fer, parfois de solides cariatides ou des hercules musculeux encadrent les fenêtres de l'entresol de part et d'autre de la haute porte cochère en chêne ciré* ».[43]

---

[41] BERTRAND, M-J., *op. cit.*, p.74.

[42] ELEB, M., *op. cit.*, p.294.

[43] BERTRAND, M-J., *op. cit.*, p.74-75.

Figures 61, 62 et 63 : L'éclectisme, immeubles à Paris.
Larbodière, 2006, p.107 et p.113

L'ornementation excessive dans la production architecturale éclectique, qualifiée souvent de pastiche[44], provoquera par conséquent une nouvelle polémique sur l'identité architecturale de la ville du 19ème siècle. Dans ces circonstances, l'expression éclectique finira par être rejetée et bannie vers la fin du 19ème siècle au profit d'un nouveau style architectural : l'Art Nouveau.[45]

L'adoption de l'Art Nouveau comme une nouvelle expression architecturale impliquera l'utilisation de nouvelles formes sur la façade : des formes végétales et organiques. Cette nouvelle expression plastique savamment maitrisée se distingue nettement des compositions architecturales antérieures notamment

[44] Le style éclectique est qualifié à la fin du siècle comme un style « *qui "pioche", comme au hasard, parmi les styles passés, avec une grande désinvolture vis-à-vis de l'emploi "correct" de ses références* » (Lapierre, 2002, p.40).

[45] « *...tout en préférant pour son décor, comme les arts appliqués, les formes végétales à la répétition des éléments classiques ou aux pastiches "de style", l'architecture profitera davantage de la volonté d'ouverture aux réalités contemporaines, qui est l'un des points de la "doctrine" de l'Art nouveau ; elle fera siennes les conclusions des "rationalistes" du XIXe s., utilisant les techniques récemment mises au point pour le fer, le verre, etc. En rompant délibérément avec un art qui ne disposait plus que de formules épuisées, l'Art nouveau a préparé la révolution architecturale des "années 1920"* ».
http://www.larousse.fr/encyclopedie/divers/Art_nouveau/106262 (consulté le 08/08/2015).

avec l'esthétique des lignes courbes (voir figures 64, 65 et 66). Sur le plan constructif, des nouvelles techniques apparaissent avec l'emploi du fer et du verre dans la construction des immeubles de rapport.

Figures 64, 65 et 66 : L'expression Art Nouveau : façades sur rue à Paris.
Larbodière, 2006, p. 117, 119 et 124

Rappelons aussi que l'application des nouvelles règles d'urbanisme et de voirie va révolutionner à son tour la composition architecturale de la façade sur rue. Les règlements de 1882 et de 1902 rompent avec leurs prédécesseurs en reconsidérant les dimensions des saillies vers la hausse.[46] Cette disposition entraînera la libération de la façade de sa forme traditionnelle en acquérant une dimension plus plastique rendue possible grâce à l'introduction de nouveaux éléments architecturaux à l'exemple des bow-windows.

Ces nouveaux changements vont marquer profondément la production architecturale et urbaine à la fin du 19ème siècle. L'apport des nouveaux règlements urbains, associé aux avancées technologiques opérées dans le domaine de la construction, permettra aux architectes de travailler plus librement avec moins de contraintes. « *Ils créeront, à la fin du XIXe siècle, des immeubles que nous pouvons qualifier d'anti-haussmanniens* ».[47]

[46] ELEB, M., *op. cit.*, p.294.

[47] *Ibid.*

La composition architecturale de la façade sur rue de l'immeuble de rapport du 19ème siècle est caractérisée par sa diversité stylistique. D'abord, l'expression néoclassique, marquée par son uniformise. Ensuite, la composition éclectique mise en œuvre avec un amalgame d'éléments stylistiques disparates. Enfin, l'Art Nouveau qui accompagne le développement de la technologie du bâtiment et qui propose des compositions plus libres avec les formes courbes.

3-3 MODES D'ORGANISATION ET DE DISTRIBUTION DES APPARTEMENTS

a. DE L'IMMEUBLE AUX APPARTEMENTS, LOGIQUES DE COMPOSITION ET D'ORGANISATION

Nous avons indiqué précédemment que le tissu urbain résidentiel du 19ème siècle est constitué au sein d'îlots délimités par des rues. Ces îlots sont divisés en parcelles juxtaposées sur lesquelles sont édifiés les immeubles d'appartements. Nous avons souligné également que l'organisation et la composition entre ces éléments (rue, îlot, parcelle, immeuble, façade sur rue) tiennent compte de plusieurs facteurs de natures différentes. Dans la suite de ce chapitre, nous allons focaliser notre attention sur l'organisation, la distribution et l'aménagement des appartements.

L'organisation des appartements dans l'immeuble de rapport du 19ème siècle est horizontale. Chaque étage dans l'immeuble est donc occupé par un ou plusieurs appartements. En d'autres mots, les appartements sont de type simplex. Selon toute vraisemblance, cette organisation des appartements est une invention du 19ème siècle. En fait, la maison urbaine de rapport fut organisée jusqu'au 18ème siècle de manière verticale.[48] C'est-à-dire que le propriétaire peut occuper plusieurs étages de l'immeuble de rapport à la fois pour en faire sa demeure.

[48] ELEB, M., *op. cit.*, p.284.

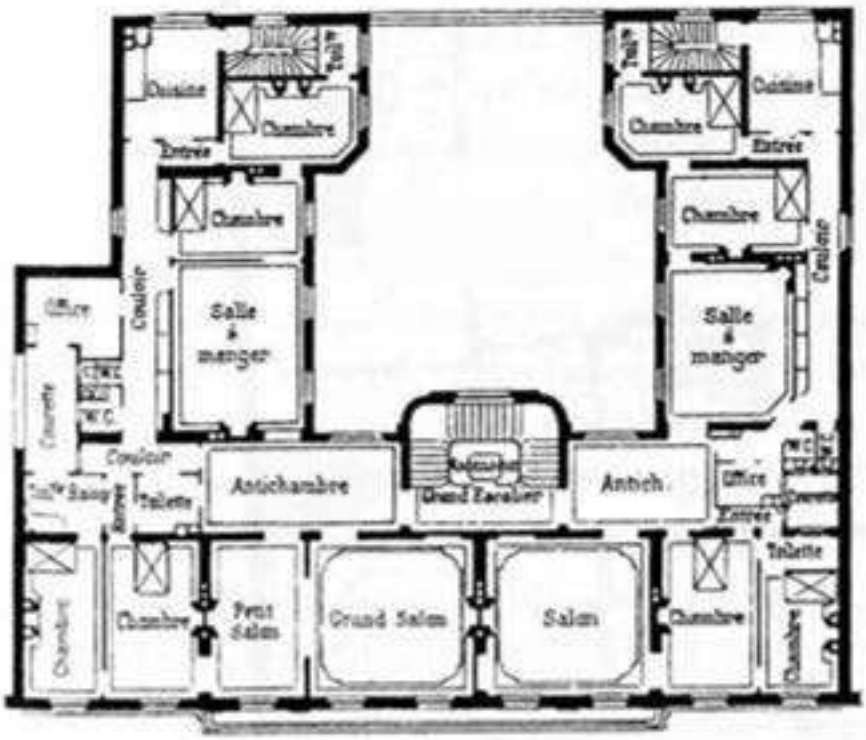


Figure 67 : Deux grands appartements sur l'étage. Organisation bipartite entre la rue et la cour centrale. Rue de Villiers, Paris, 1895.

Moley, 1999, p.93

Le nombre d'appartements par étage dépend de la surface et de la forme du terrain, du programme architectural établi, du statut social de l'immeuble, etc. Dans les grands immeubles, quatre appartements peuvent être aménagés sur un seul étage. Toutefois, il était recommandé de construire des immeubles avec deux appartements par étage afin de profiter du maximum d'éclairage et d'aération (voir figure 67). Quant à la largeur de l'appartement, elle dépend du nombre et de la surface des pièces. Une moyenne de 10 à 11 mètres de largeur fut retenue pour les petits appartements tandis que les appartements luxueux jouissent d'une largeur entre 13 et 15 mètres. Elle atteint les 18 mètres de largeur dans des cas particuliers.[49]

[49] BERTRAND, M-J., *op. cit.*, p.81.

Dans l'ensemble des ouvrages réalisés sur l'architecture de l'immeuble de rapport du 19ème siècle, les appartements sont classés selon deux critères différents. Le premier est d'ordre historique (date de construction des immeubles). Le deuxième critère est d'ordre qualitatif, c'est-à-dire selon la qualité et le standing des appartements.

- *Catégorisation des immeubles et des appartements par leur date de construction :*

Monique Eleb estime que l'immeuble de rapport du 19ème siècle peut être classé en trois catégories qui font référence à trois moments distincts de son évolution : l'immeuble de rapport pré-haussmannien (rambutéen), haussmannien et post-haussmannien.[50] L'auteur affirme que ces trois phases de production architecturale se distinguent par des caractéristiques assez différentes. D'une certaine manière, ce classement corrobore avec l'idée d'une évolution typologique de l'immeuble de rapport depuis son apparition jusqu'au 19ème siècle. D'ailleurs, Eleb remonte plus loin dans l'histoire pour soutenir l'idée que la formation de l'immeuble de rapport tient son origine de *l'hôtel particulier.*[51]

Ce type architectural voit le jour au début du 17ème siècle. Il est rapidement consacré par l'usage puis entériné par les traités d'architecture. Dans ce contexte historique, la forme architecturale de *l'hôtel particulier*, désormais considérée comme une référence architecturale, subit au fil du temps des déformations et des modifications afin de l'adapter aux différentes formes et tailles des parcelles mais aussi au programme architectural de l'habitat urbain du 19ème siècle.

Si la distribution des pièces à l'intérieur des appartements de l'immeuble de rapport du 19ème siècle tend à se rapprocher de celle de *l'hôtel particulier* (enfilade des pièces de réception sur la rue et organisation des pièces de service autour de la cour-arrière), l'immeuble de rapport du 19ème siècle ne peut pas être assimilé à une simple reproduction, à une échelle réduite, de *l'hôtel*

[50] ELEB, M., *op. cit.*, p.284.

[51] *Ibid.*

particulier. Le contexte social et urbain, les programmes architecturaux et les occupants sont complètement différents.

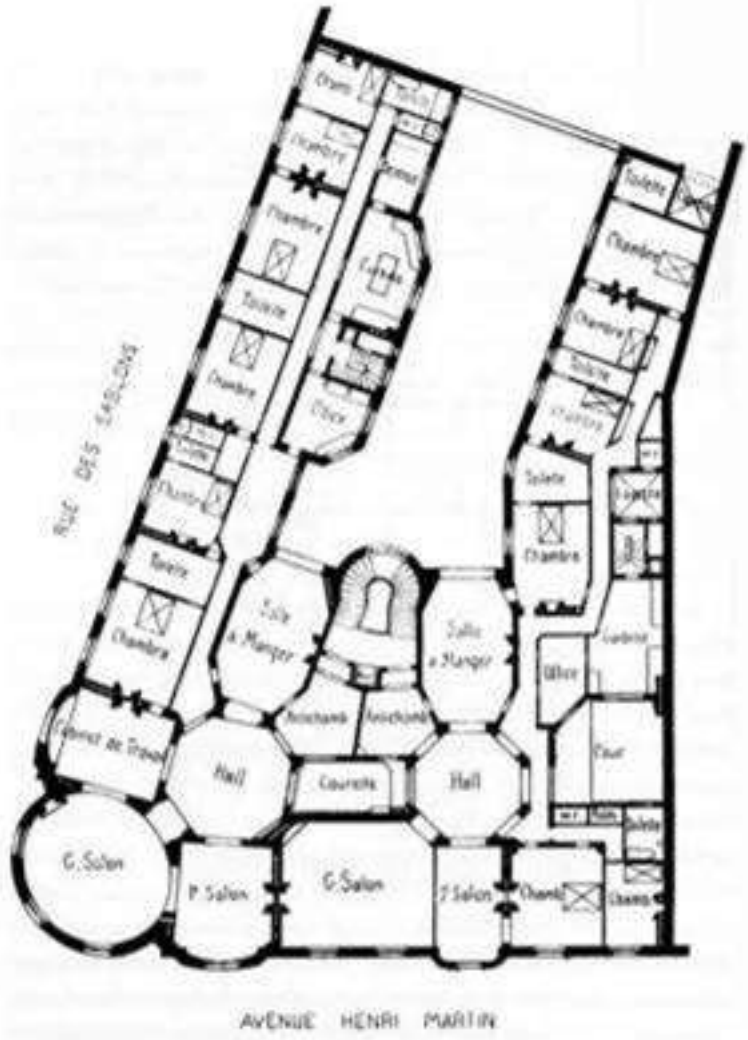


Figure 68 : Hiérarchisation qualitative des appartements. Le premier appartement s'ouvre sur deux rues principales avec un grand salon en rotonde à l'angle. Le deuxième appartement, avec une façade aveugle (mitoyenneté), s'ouvre en grande partie sur la cour-arrière. Angle avenue Henri-Martin et rue des sablons, Paris, publié en 1900.

Moley, 1999, p.156

Avec la disparition progressive de la classe aristocratique dans la ville européenne occidentale du 19ème siècle et l'apparition d'une classe bourgeoise puissante, la présence de l'hôtel particulier est supplantée progressivement par celle de l'immeuble de rapport bourgeois. D'ailleurs, la maison à loyer (on ne dit

pas encore immeuble de rapport) devient la plus documentée et la plus illustrée dans les traités et les recueils d'architecture publiés durant cette époque.

Lors des opérations d'embellissement urbain menées par le baron Haussmann à partir de la deuxième moitié du 19ème siècle, Paris assista à une restructuration profonde de son tissu urbain qui a occasionné par la suite la construction d'un nombre considérable d'immeubles de rapport. Le percement diagonal des voies au sein de l'ancien tissu a engendré souvent l'apparition d'îlots et de parcelles de forme triangulaires et irrégulières. Sur le plan architectural, les immeubles d'angles construits sur ces parcelles caractérisent considérablement cette phase de transformation urbaine (voir figure 68).

Dans l'immeuble haussmannien, le nombre d'appartements varie entre deux, trois et quatre appartements par étage. Cela dépend notamment de la taille de la parcelle et de la qualité de l'immeuble. Toutefois, « *plus le nombre d'appartements augmente et plus la classe de l'immeuble est basse* ».[52]

Durant la période haussmannienne, la dépendance des façades à un système de composition urbaine rigoureux qui prescrit l'unité et la régularité urbaines a nettement conditionné la conception des distributions des immeubles et l'organisation des appartements. Excepté les adaptations nécessaires apportées sur les plans affectés par l'irrégularité et l'exiguïté excessives de la parcelle, les principes d'organisation et de distribution demeurent invariables.

L'immeuble de rapport haussmannien peut être hiérarchisé en deux catégories distinctes et ce en fonction de sa situation dans le tissu urbain : l'immeuble sur rue et l'immeuble sur cour-arrière.[53] Destiné à une classe aisée, le premier est toujours plus luxueux tandis que le deuxième est réservé pour des occupants plus modestes (voir figure 69). Dans cette configuration, les escaliers de

[52] *Ibid.*, p.287.

[53] *Ibid.*, p.285.

l'immeuble sur cour-arrière servent souvent comme escaliers de services de l'immeuble sur rue pour être empruntés par les *domestiques*[54].

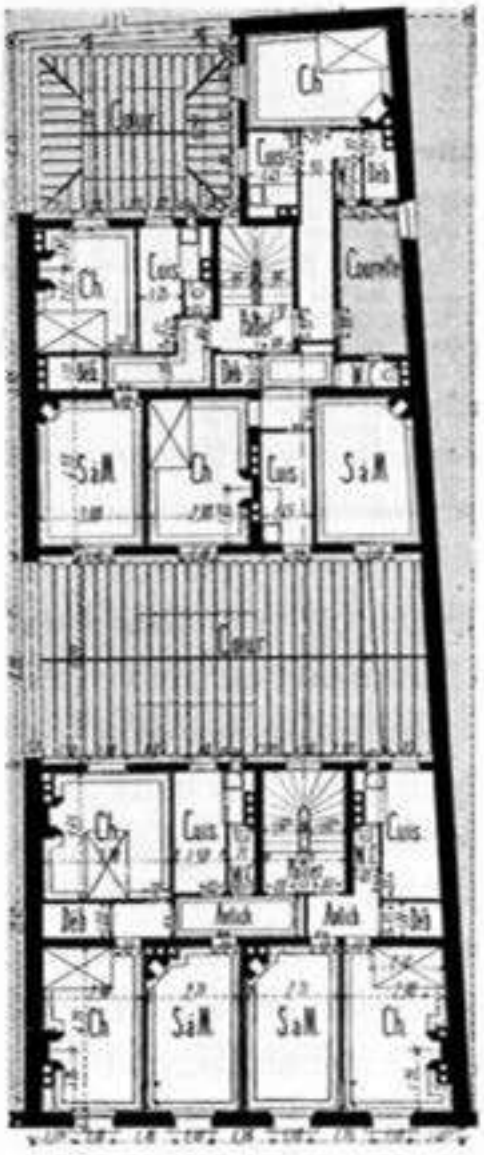


Figure 69 : Hiérarchisation des appartements. Le premier appartement s'ouvre sur la rue et sur la cour centrale tandis que le deuxième, aménagé en fond de parcelle, s'ouvre uniquement sur les cours. 09 rue Jacquemont, Paris, publié en 1904.

Moley, 1999, p.119

[54] « *Personne employée pour le service, l'entretien d'une maison, d'un établissement (terme vieilli remplacé aujourd'hui par employé de maison, gens de maison)* ». (Dictionnaire Le Larousse Expression, version 1.0, 2002, CD-Rom).

Quant à l'appartement de l'immeuble haussmannien situé sur rue, celui-ci se distingue par une organisation des pièces bi-orientée. Les pièces de réception et la chambre à coucher donnent sur la rue alors que les autres chambres et la cuisine sont placées sur les ailes et s'ouvrent souvent sur la cour-arrière. Durant cette période, un plan d'appartement en L devient très courant.

Dans l'immeuble haussmannien, habiter un appartement avec une façade sur la rue fut considéré encore comme un privilège. L'immeuble de rapport situé sur la rue fut donc réservé particulièrement à une clientèle plus privilégiée tandis que l'immeuble situé en fond de parcelle et ouvrant sur cour-arrière fut destiné généralement à une clientèle moins favorisée.

- *Catégorisation des immeubles selon la qualité constructive et la surface des appartements :*

La deuxième catégorisation des immeubles de rapport du 19ème siècle - établie par jean Michel Bertrand - propose trois types d'immeubles différents : les immeubles en pierre de taille, les immeubles en blocage ornementé et les immeubles en blocage rudimentaire.[55]

Cette classification se base donc sur la qualité des matériaux de construction et du système constructif des immeubles édifiés. Ces immeubles sont destinés selon leurs qualités constructives et décoratives à des classes sociales différentes.

D'après Bertrand, les trois catégories d'immeubles identifiées impliquent chacune une organisation spatiale différente des appartements. Les appartements de l'immeuble en pierre de taille, destiné à une classe sociale bourgeoise, se caractérisent par leurs grandes surfaces notamment quand il s'agit des pièces d'apparat (grand salon, salle à manger, salle de réception, etc.). Un grand soin décoratif est apporté également à l'ornementation intérieure de ces espaces.

Bénéficiant d'une structure solide, l'immeuble en pierre de taille se développe sur une hauteur de quatre à cinq étages.[56] Il est caractérisé par son haut toit

[55] BERTRAND, M-J., *op. cit.*, p.85.

[56] Après 1900, cette hauteur dépasse les six étages et atteint parfois les huit étages.

d'ardoise ou de zinc couvrant les chambres mansardées qui sont destinées à l'origine au personnel domestique.

	Largeur l	Profondeur L	Surface en m²	Indice de dispersion des surfaces	Rapport l/L (1,00 = carré) moyen	maxi.	mini.
Immeuble de rapport en pierre de taille, 2e moitié du 19e siècle, jusqu'en 1914							
a Quartier de l'Europe, VIIIe arr.	15,5 m	23,0 m	356	37%	0,67	1,50	0,48
b Alma, VIIIe	16,4 m	31,2 m	511	36%	0,52	0,94	0,43
c Centre-rive droite, I, II, IVe	18,1 m	15,8 m	285	27%	1,14	2,00	0,62
d Centre-rive droite, I, II, IVe	17,2 m	34,0 m	584	25%	0,50	0,82	0,38
e Gros Caillou, VIIe	15,6 m	23,8 m	371	33%	0,65	1,10	0,36
Immeubles de rapport, 18e siècle, pierre ou, plus souvent, blocage ornementé.							
f Faubourg St Germain, VIIe	14,7 m	28,8 m	423	38%	0,51	1,20	0,23
g Centre-rive gauche, Ve	12,4 m	22,4 m	277	29%	0,55	0,83	0,30
h Centre-rive droite, I, II, IVe	7,2 m	22,3 m	161	41%	0,32	0,75	0,25
Immeubles de rapport, blocage ornementé, 19e siècle.							
i Faubourg Montmartre, IXe	14,1 m	25,4 m	358	30%	0,55	0,87	0,41
j Centre rive-droite, IVe	9,6 m	26,1 m	250	26%	0,36	0,77	0,03
k Popincourt, XIe	14,6 m	25,0 m	365	43%	0,58	1,00	0,40
l Batignolles, Épinettes, XVIIe	11,8 m	30,5 m	360	50%	0,38	1,31	0,20
Immeuble collectif rudimentaire, en blocage, 19e siècle.							
m Gros Caillou, VIIe	8,9 m	16,3 m	145	20%	0,54	0,85	0,27
n Gros Caillou, VIIe	21,4 m	119,7 m	2561	42%	0,17	0,23	0,08
n Belleville, Ménilmontant XXe	9,4 m	34,7 m	326	61%	0,27	1,07	0,07
o Centre-rive droite, I, II, IIIe	10,0 m	17,5 m	175	36%	0,57	0,46	0,40
p Popincourt, XIe	10,4 m	12,2 m	126	12%	0,85	0,91	0,66

* a = lotissement; b = lotissements; c = percée de boulevards sans autre type de parcelle dans l'îlot; d = percée de boulevard accolée au parcellaire ancien; e = avenues et lotissements de la fin du 19e siècle jusqu'en 1914; f = petits lotissements intercalaires de part et d'autre d'une voie de desserte; g = blocage ornementé 18e siècle dans le quartier Latin; h = petites parcelles du 18e siècle dans le quartier des Halles et des affaires; i = immeubles en blocage du début au milieu du 19e siècle, mêlés aux hôtels du 18e siècle, lotis, quartier du commerce de gros; j = petits lotissements du tiers du 19e siècle; k = urbanisme de type «Haussmann» associant de petits immeubles en blocage à quelques uns en pierre; l = *idem*; m = rues secondaires résultant de lotissements; n = avec conservation du parcellaire rural; o = 18e et début 19e siècle, types mêlés, reconstructions; p = lotissement début du 19e siècle, rue du Buisson Saint-Louis.

Figure 70 : Forme et superficie des parcelles de l'immeuble de rapport.

Bertrand, 1980, p.83

L'immeuble en blocage ornementé, quant à lui, est destiné à la petite bourgeoisie. Cette catégorie d'immeubles tente de reproduire l'image de l'immeuble en pierre de taille avec des matériaux de construction de qualité moyenne. Les surfaces des appartements sont aussi moins importantes. De même, la hauteur de l'immeuble et la largeur de la parcelle sur la rue sont

limitées. « *Il s'agit d'un type de logements intermédiaires pour des budgets moyens, pour une petite bourgeoisie soucieuse malgré tout d'une certaine apparence* ».[57]

Concernant les immeubles en blocage rudimentaire, cette catégorie est destinée à la foule, c'est-à-dire à une classe sociale modeste. Avec une décoration quasi absente, les surfaces des appartements sont réduites et la qualité des espaces est modeste. Les appartements construits sur trois à quatre niveaux manquent souvent d'équipements sanitaires suffisants.

b. COMPOSITION ET DISTRIBUTION DES APPARTEMENTS

Plusieurs facteurs interviennent dans l'aménagement des appartements dans l'immeuble de rapport du 19ème siècle : taille, forme et position de la parcelle, surface de l'appartement, programme architectural adopté, classe sociale de l'immeuble, etc. Le nombre des plans des appartements conçus peut être donc autant important que celui des appartements construits. Par conséquent, il est évident qu'il n'est pas possible d'identifier tous les schémas d'organisation et d'aménagement existants. Cependant, un schéma moyen ou un *archétype* peut être identifié et dégagé dans cet ensemble afin de représenter au mieux la logique d'organisation générale des appartements aménagés dans l'immeuble de rapport du 19ème siècle.

A ce stade de réflexion, le retour vers les différents recueils et les traités d'architecture consacrés à l'architecture de l'immeuble de rapport du 19ème siècle est indispensable. Ces ouvrages de référence constituent notre première source de ce travail car ils décrivent minutieusement les différents types d'aménagements des appartements en fonction des situations présentes.

Dans son manifeste traité d'architecture *Précis des leçons d'architecture* publié au début du 19ème siècle, qui fut destiné notamment aux architectes et aux constructeurs du bâtiment, J-N-L. Durand a élaboré un schéma général d'aménagement des appartements qui peut être reproduit intégralement ou adapté selon les circonstances.

---

[57] BERTRAND, M-J., *op. cit.*, p.85.

D'après Durand, un appartement ordinaire doit comporter au moins cinq pièces : une antichambre qui fait fonction d'une salle à manger, un salon de compagnie, une chambre à coucher, un cabinet, et une garde-robe.

Indépendamment de ces espaces, il est requis dans d'autres appartements plus grands la présence d'un vestibule et de plusieurs antichambres qui servent, les unes, pour séparer les espaces maîtres/domestiques et les autres pour accueillir les hôtes. On trouve également dans ces appartements plusieurs cabinets suivis d'un arrière-cabinet et d'un serre-papier, plusieurs garde-robes, un cabinet de toilettes, un boudoir, des bains aménagés souvent avec une petite antichambre et une étuve, etc.

Outre les espaces précités, les appartements les plus spacieux et les plus luxueux peuvent comporter aussi « *plusieurs salons, une galerie, une chambre de parade, une bibliothèque, une chapelle, une salle de spectacle, une de concert, une de bal, des salles de billards et autres jeux, des cabinets d'histoire naturelles, de tableaux, d'antiques, etc.* ».[58]

Cette liste détaillée des espaces révèle, d'une part, la richesse et la spécialisation du programme architectural des appartements, et d'autre part, le degré d'hiérarchisation important (en matière de standing) entre les différents appartements. Par ailleurs, le texte de Durand rédigé sous forme de prescriptions architecturales, rappelle le rôle important et opérant des traités d'architecture dans la production de l'habitat urbain du 19ème siècle.

Les descriptifs écrits et graphiques (plans) présentés dans le *Précis des leçons d'architecture* ont contribué largement à l'élaboration d'un schéma d'aménagement général des appartements construits dans l'immeuble de rapport du 19ème siècle. Cependant, le contenu riche du programme architectural proposé par l'auteur est réservé beaucoup plus aux appartements bourgeois.

[58] DURAND, J-N-L. *Précis des leçons d'architecture données à l'école royale polytechnique, suivi de la partie graphique des cours d'architecture faits à la même école* (02 vol.). Paris : L'auteur, 1825, p.79-80.

Quant aux appartements qui sont destinés pour les classes sociales moins favorisées, ils ne contiennent pas souvent de salon et ils sont moins hiérarchisés. En fait, « *la mise en place du plan dans les habitations les plus modestes apparaît comme une succession de renoncements par rapport à un modèle idéal, mettant en scène l'art de vivre des classes supérieures* ».[59]

Pour ce qui est de la disposition des pièces, elles sont hiérarchisées selon un schéma spatial et distributif triple-corps. C'est-à-dire, un plan constitué de trois entités spatialement et fonctionnellement distinctes. Premièrement, les pièces d'apparat et de réception (salon, salle à manger, chambre du maître etc.) alignées en enfilade sur la façade. Deuxièmement, un couloir situé derrière l'enfilade assurant la distribution de toutes les pièces. Il est directement accessible depuis l'entrée de l'appartement. Troisièmement, les autres chambres et les services disposés sur la cour-arrière. Dans cette entité, la présence d'un escalier de service adossé à la cour-arrière est très courante.[60]

Soulignons ici que cette disposition spatiale des pièces n'est pas spécifique aux appartements dits haussmanniens. Autrement dit, cette organisation spatiale de l'appartement en triple-corps n'est pas une invention de la période haussmannienne mais elle est commune, d'une manière générale, à toute l'architecture de l'immeuble de rapport du 19ème siècle.

En ce qui concerne la possibilité d'adaptation de ce schéma d'aménagement sur terrain, le type de plan dit haussmannien est suffisamment souple pour pouvoir s'adapter aux différentes situations complexes (ex. irrégularité et exiguïté de la parcelle). En fait, le seul élément géométrique rigide est l'enfilade. Cette dernière est disposée quel que soit la forme de la parcelle sur la façade rectiligne sur rue. « *La seule vraie contrainte est dimensionnelle : il faut au moins trois pièces (au moins 15 m) pour développer une enfilade* ».[61] Les autres pièces (couloir(s), chambres et services, etc.) sont disposées hiérarchiquement derrière l'enfilade en profondeur (sur l'aile, autour d'une cour, etc.) selon la forme, la taille et les proportions de la parcelle.

[59] ELEB, M., *op. cit.*, p.285.

[60] PINON, P., *op. cit.*, p.143.

[61] Ibid.

Loin de l'idée d'une reproduction ou d'une diffusion à l'identique, ce potentiel d'adaptation fort important qui se base sur l'interprétation et/ou sur la transposition d'un modèle architectural dans des situations différentes peut expliquer la longévité de l'immeuble de rapport du 19ème siècle et ce jusqu'aux débuts du 20ème siècle. En effet, « *plus que de la diffusion d'un modèle architectural en tant que tel, il s'agit plutôt de la diffusion d'un mode de vie luxueux qui touche jusqu'à la très petite bourgeoisie* ».[62]

- *Disposition et hiérarchie des pièces dans l'appartement :*

La hiérarchie des pièces et leur disposition obéissent à des règles dictées dans les traités d'architecture qui ont entériné les pratiques de la culture sociale de l'époque (voir figure 71). En étudiant ces documents (traités et recueil d'architecture), nous pouvons comprendre la disposition et les catégories des pièces présentes dans l'appartement du 19ème siècle.

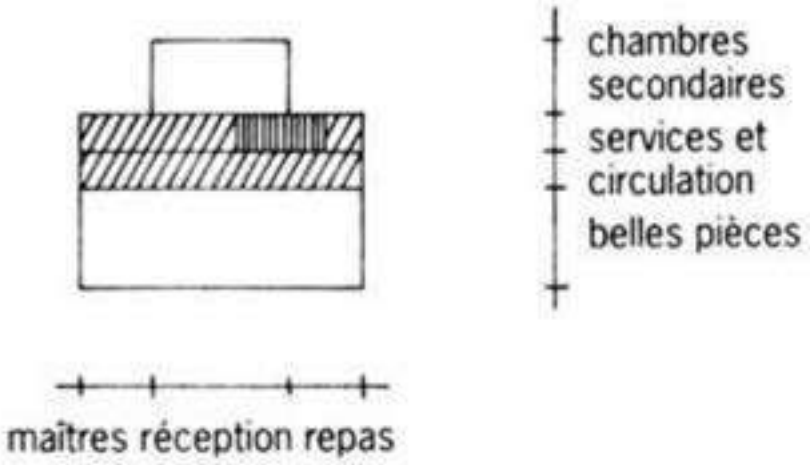


Figure 71 : Schéma d'organisation et d'hiérarchisation des espaces dans l'appartement au sein de l'immeuble de rapport.

Moley, 1999, p.85

En règle générale, les pièces de l'appartement sont hiérarchisées en trois parties distinctes : la première partie est réservée à la réception et aux relations

[62] ELEB, M., *op. cit.*, p.284.

publiques, la deuxième partie est consacrée à la vie privée et la troisième partie est réservée aux domestiques.

Destinée à la vie publique, la première partie nécessite des espaces plus vastes et richement ornementés car elle est reliée à un monde extérieur où la culture d'apparat et d'opulence est primordiale. La deuxième partie, domaine de la vie privée, exige des dispositions architecturales qui assurent surtout l'intimité et le confort. Quant à la troisième partie, elle est occupée par les domestiques qui assurent le service et l'entretien de la maison. « *La tripartition intérieure est ainsi mise en place* ».[63]

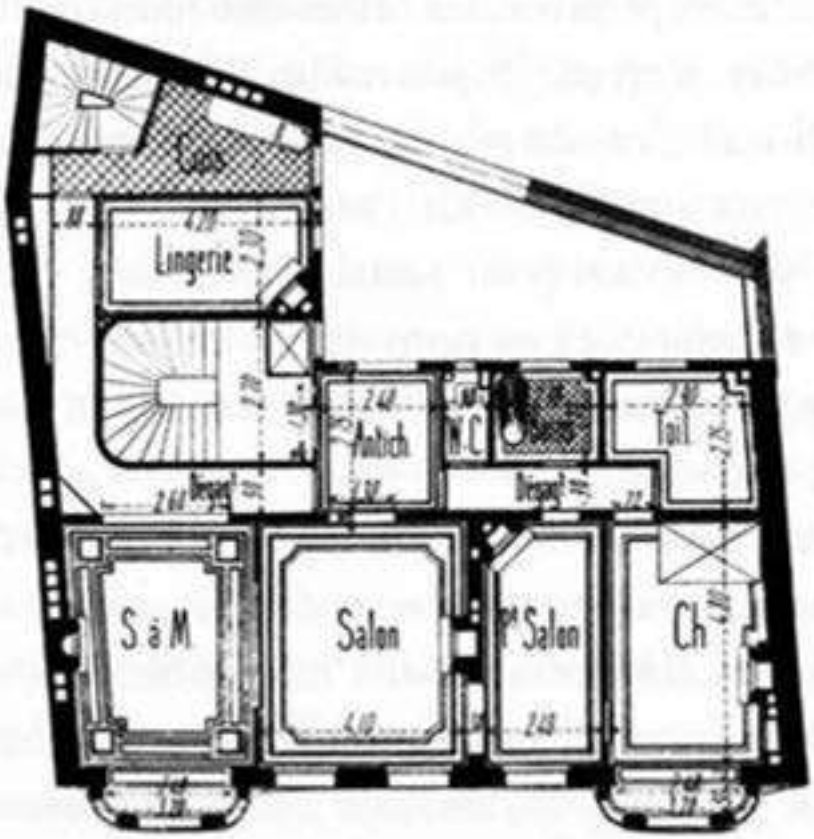


Figure 72 : Organisation et hiérarchisation des espaces accentuée par la présence d'une 02ème cage d'escalier de service dédiée aux domestiques qui s'ouvre directement sur la cuisine. 31, rue Saint-Jacques, Paris.

Moley, 1999, p.154

[63] *Ibid.*, p.287.

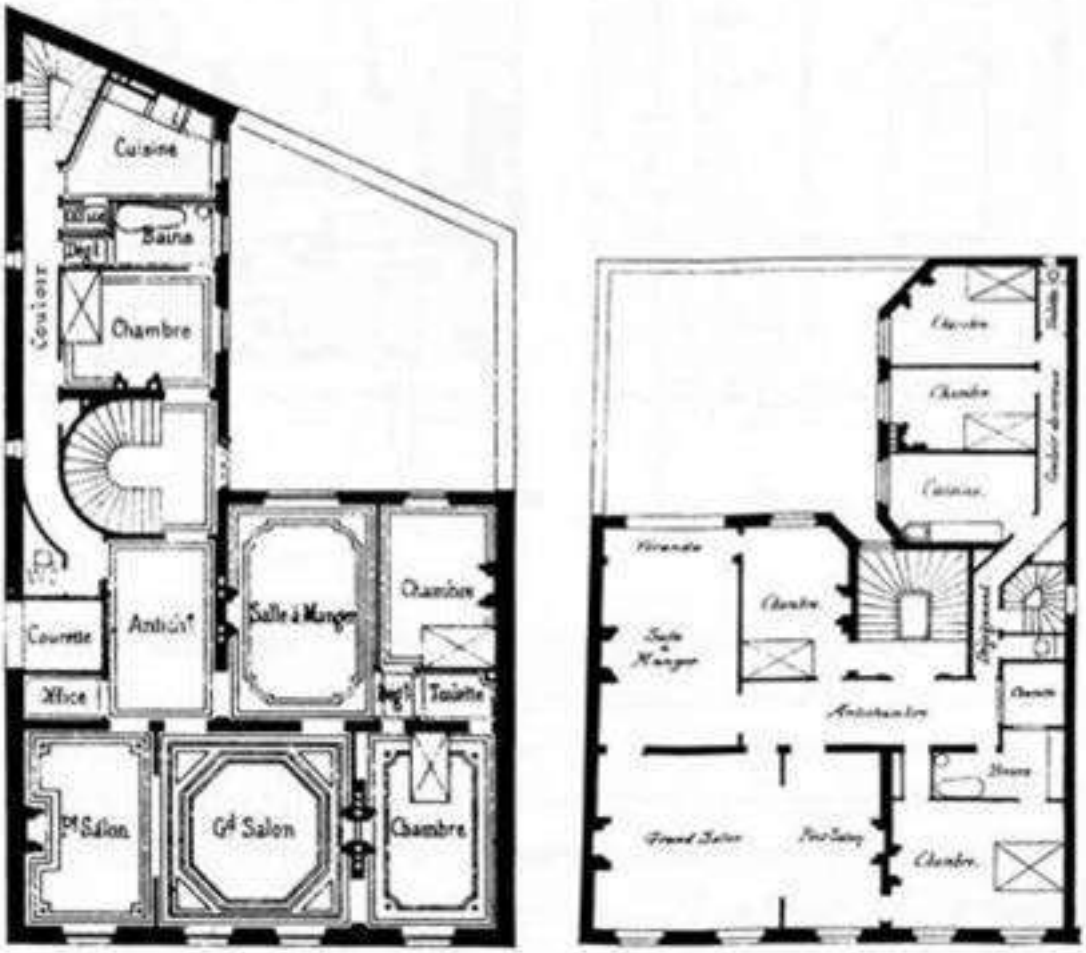
L'appartement du 19ème siècle est caractérisé également par une organisation bi-orientée des pièces, les unes vers la rue, les autres vers la cour-arrière. Dans la plupart des cas où l'immeuble sur rue dispose d'une cour-arrière, les pièces de réception et de la vie publique sont aménagées et orientées sur la rue tandis que les pièces de la vie privée avec les services sont placées sur la cour-arrière (voir figure 72). Selon Christian Moley, « *cette topologie domestique bipartite (principe également valable lorsque la partie arrière est démultipliée) est indissociable d'un antagonisme de la rue et de la cour qui trouve son origine à la fois dans l'évolution historique de la maison urbaine populaire et dans une influence de l'hôtel particulier classique* ».[64]

Suivant cette logique de bi-orientation des pièces de l'appartement, les pièces de réception qui sont disposées en enfilade sur la façade (les salons et les salles de réception) sont orientées sur la rue. Par contre, les pièces de la ville privée, c'est à dire les chambres, la salle de bain, le cabinet de toilette, etc. sont disposées sur la façade intérieure qui ouvre sur la cour-arrière. En ce qui concerne la partie de l'appartement qui comporte la cuisine, les locaux de service et les chambres des domestiques, elle est située habituellement sur l'aile de l'appartement. Cette partie de l'appartement bénéficie de peu d'éclairage et d'aération qui sont assurés souvent par des courettes de service.

Ces trois parties de l'appartement sont organisées autour de l'*antichambre*[65] qui assure la liaison et la distribution entre elles. L'antichambre dessert les deux premières entités en les reliant directement à l'escalier principal qui est emprunté uniquement par les *maîtres* (propriétaires ou locataires de l'appartement) et par leurs invités. Dans les grands immeubles de rapport bourgeois du 19ème siècle, les domestiques doivent accéder à l'immeuble puis à l'intérieur de l'appartement à partir d'un escalier de service qui aboutit sur une entrée secondaire de l'appartement. Cette entrée, réservée aux domestiques, ouvre sur un vestibule (couloir) qui est relié à l'antichambre de l'appartement.

[64] MOLEY, C., *op. cit.*, p.128.

[65] « *Sorte de vestibule qui précède immédiatement un grand bureau ou un salon de réception* » (Dictionnaire Le Larousse Expression, version 1.0, 2002, CD-Rom). En d'autres mots, c'est un espace qui peut être assimilé à un hall d'entrée.



Figures 73 et 74 : Aménagement des chambres secondaires et des services sur les ailes de l'appartement au fond de la parcelle. Les pièces d'apparat sont aménagées sur la façade principale sur rue. A gauche : avenue Wagram, Paris, 1889. A droite : rue du Luxembourg, Paris, 1886.

Moley, 1999, p.83

Une hiérarchie du standing des appartements peut être établie en fonction des rapports entre espaces maîtres / espaces domestiques.[66] Le plus haut standing est marqué par un éloignement entier entre les deux entités et par la présence de l'antichambre qui assure l'articulation. Pour un standing moyen, les deux entités deviennent mitoyennes. Elles sont séparées par une paroi intérieure qui les distingue. Le standing médiocre se distingue par la fusion des deux entités. Seules la présence des deux portes (une porte pour maîtres et une porte pour

[66] ELEB, M., *op. cit.*, p.288.

domestiques) et l'apparence luxueuse de l'escalier sont conservées. D'ailleurs, le faible standing des appartements est révélé par l'absence totale du traitement de l'escalier et des espaces communs en général. Ces derniers sont donc réduits à leur fonction initiale : la distribution.

Il est utile d'apporter ici quelques précisions concernant le rapport particulier des occupants à certains espaces de l'appartement du 19ème siècle. Par exemple, la cuisine est considérée jusqu'au début du 20ème siècle comme un espace insalubre. Avant cette date, elle est occupée uniquement par les domestiques. Sa proximité de la salle à manger et de l'antichambre n'est pas encore recherchée. D'ailleurs, elle doit être écartée le plus possible des pièces de réception.[67] La salle à manger, quant à elle, n'est pas encore considérée à cette date comme une pièce principale. Elle est située en général sur la cour-arrière. En revanche, la grande chambre des maîtres doit être alignée sur l'enfilade pour permettre aux propriétaires d'accéder directement aux espaces de réception et d'apparat.

Chaque pièce de l'appartement est aménagée et décorée différemment, selon sa nature et sa fonction. Les règles de traitement et de décoration de ces espaces sont le fruit d'une longue tradition culturelle et sociale qui a été entérinée scrupuleusement dans les traités d'architecture. Ces règles définissent la forme géométrique des pièces (ex. le salon doit être carré et la salle à manger doit être plus longue que large), le type de revêtement des murs et des sols, le type d'éclairage, le décor des plafonds, etc.

Durant la deuxième moitié du 19ème siècle, cette disposition de l'appartement subit des transformations importantes. Dans certains cas, une liaison est réalisée entre le salon et la salle à manger même si cette dernière (la salle à manger) reste, en règle générale, située du côté de la cour-arrière. Dans d'autres cas, l'apparition de la chambre des enfants à côté de la chambre des parents devient courante. Durant cette période, les pièces réservées aux domestiques disparaissent progressivement dans les appartements. Les domestiques, quant à eux, occupent les chambres situées dans les combles.

---

[67] *Ibid.*, p.285.

Ces changements dans l'organisation de l'appartement s'accentuent vers la fin du 19ème siècle. En effet, l'avancée technologique enregistrée dans le domaine du bâtiment à partir des années 1880 influa beaucoup la disposition et la distribution des pièces dans l'appartement.[68] Le regroupement des *pièces humides* dont la cuisine, la salle de bain et les cabinets de toilettes afin d'assurer la superposition verticale des gaines techniques peut être considéré comme l'exemple le plus édifiant à cette époque. Sur un autre volet, l'apparition de nouveaux rapports sociaux et culturels (espaces homme/femme, espaces parents/enfants, etc.) va engendrer également des changements profonds dans la structure de l'appartement bourgeois du 19ème siècle. Par ailleurs, l'avènement d'une nouvelle doctrine architecturale antagoniste au début du 20ème siècle, d'une part, et l'évolution de l'art de vivre, de l'autre, vont entrainer progressivement un changement radical dans l'architecture de l'habitat urbain.

CONCLUSION:

L'étude détaillée de l'architecture de l'immeuble de rapport du 19ème siècle a permis d'identifier les caractéristiques architecturales fondamentales de cette forme d'habitat urbain. Elle a permis aussi de dévoiler la richesse et la complexité de cette architecture résidentielle. La synthèse de cette étude est présentée sous forme de diagrammes, de tableaux et de schémas dans les pages suivantes (voir figures 75, 76, 77, 78 ,79 et 80).

La connaissance réunie ici sur les différentes faces de l'architecture de l'immeuble de rapport du 19ème siècle peut offrir à travers un travail de synthèse des clés de lecture pour l'étude de la forme du tissu résidentiel produit dans le Quartier d'Isly et des immeubles d'appartements qui le composent. Dans notre cas, les clés de lecture utilisées dans le chapitre suivant (chapitre 04) pour l'étude de la façade sur rue de l'immeuble de rapport du 19ème siècle produit dans le Quartier d'Isly à Alger ont pu être définies grâce à l'étude du système de composition de la façade sur rue dans le présent chapitre (voir pages de 103 à 120 et synthèse de la lecture au niveau de la façade sur rue dans page 141).

[68] *Ibid.*, p.292.

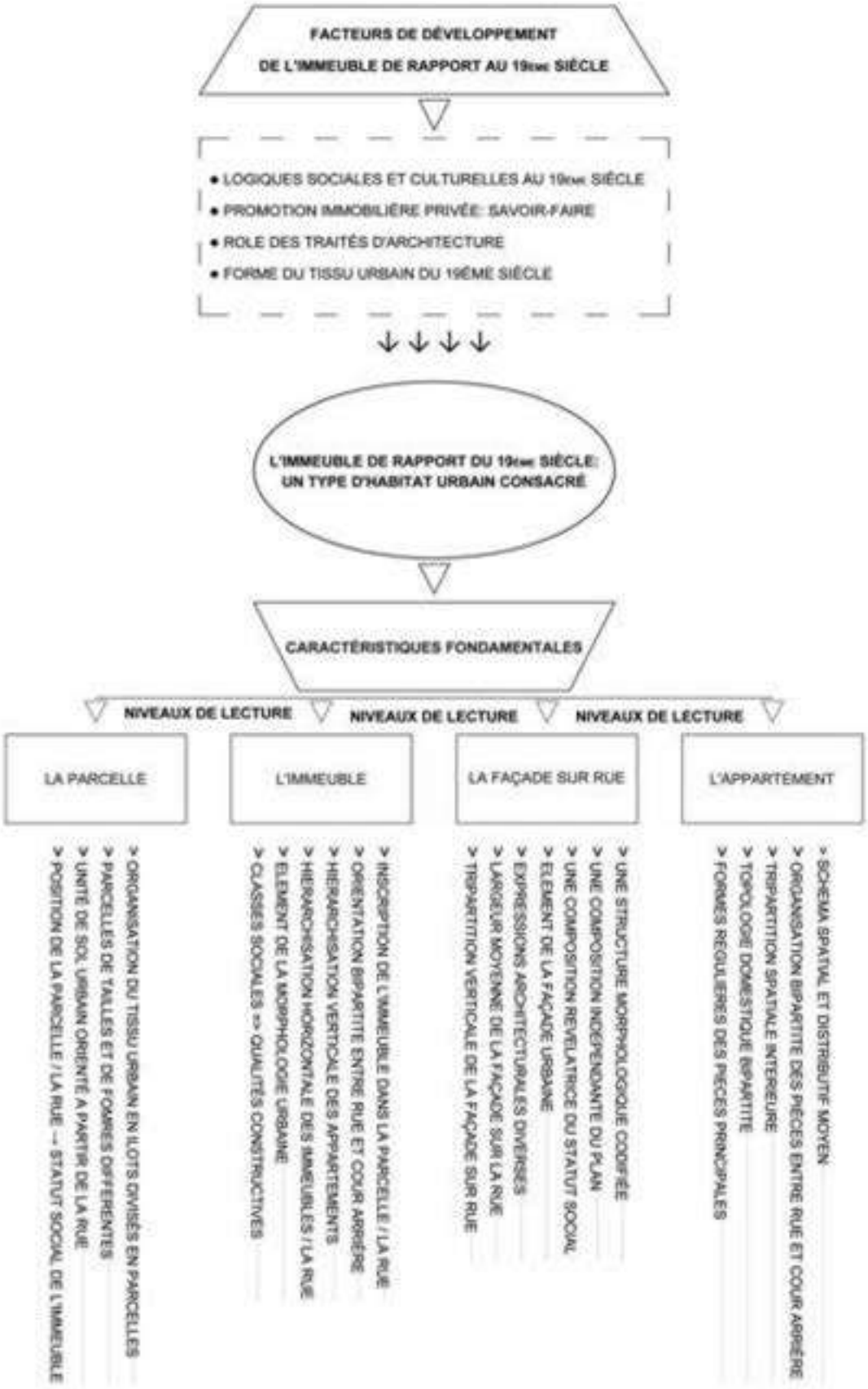


Figure 75 : Architecture de l'immeuble de rapport du 19ème siècle. Synthèse.

L'auteur, décembre 2017

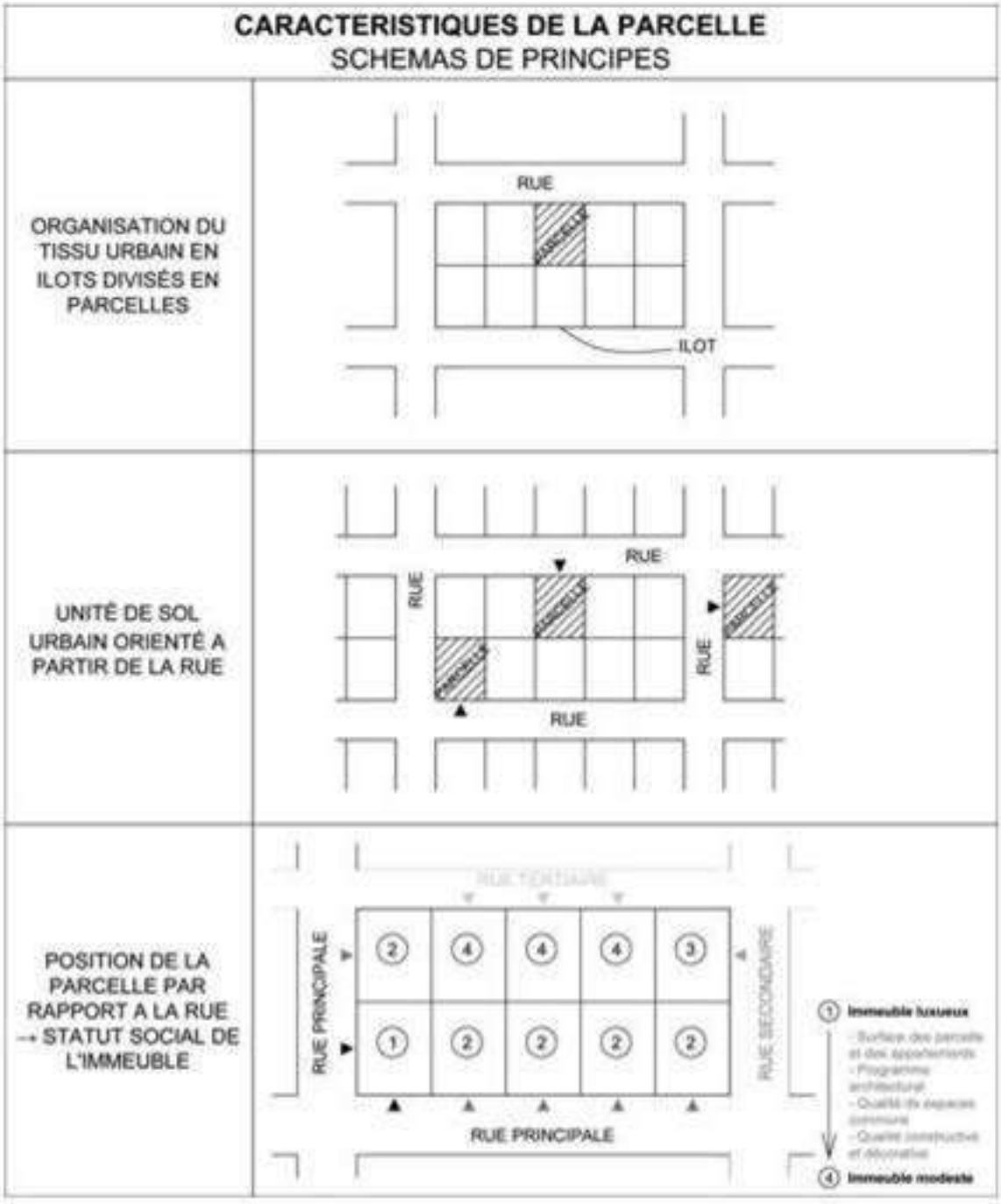


Figure 76 : Synthèse de la lecture au niveau de la parcelle.

L'auteur, décembre 2017

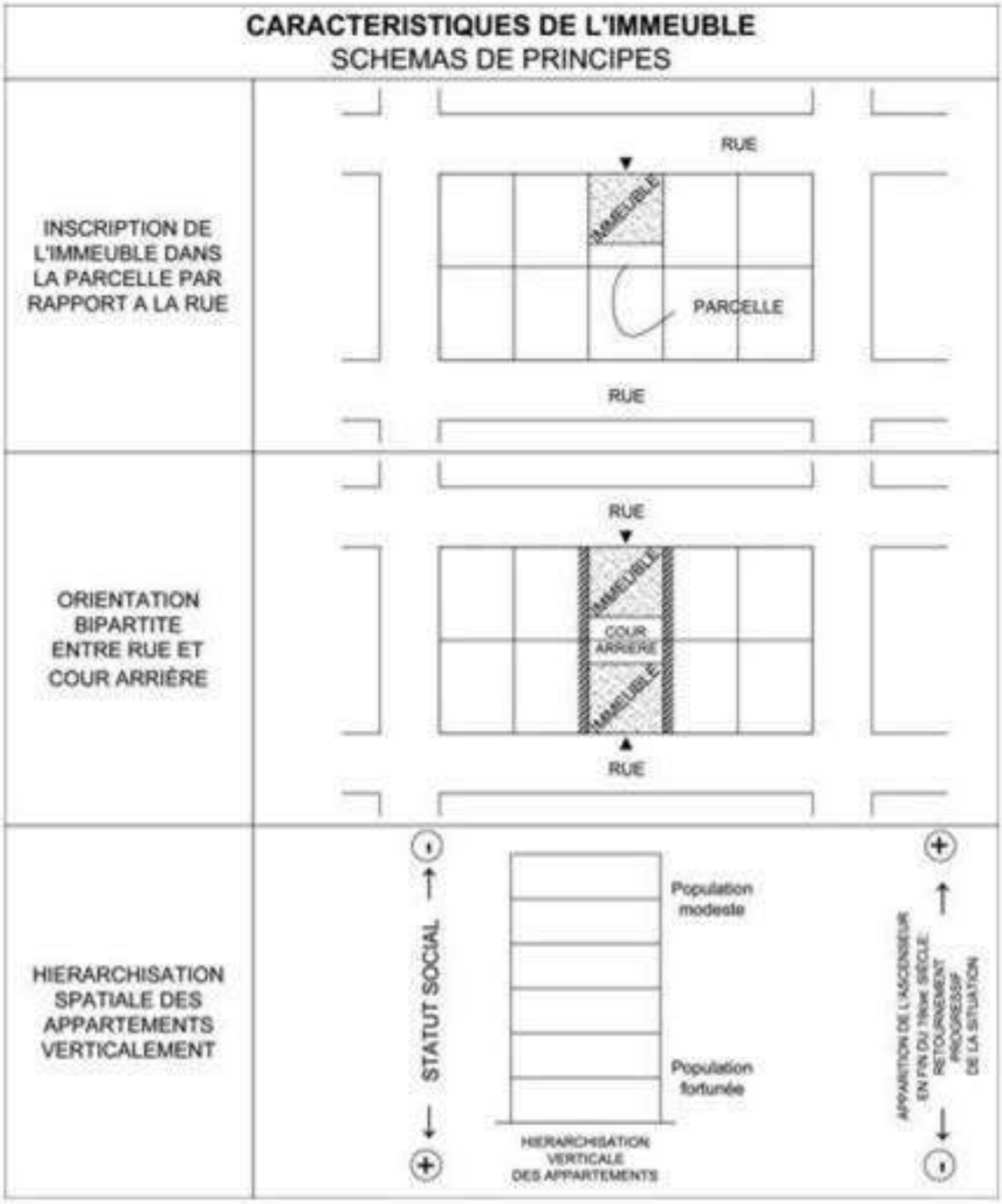


Figure 77 : Synthèse de la lecture au niveau de l'immeuble.

L'auteur, décembre 2017

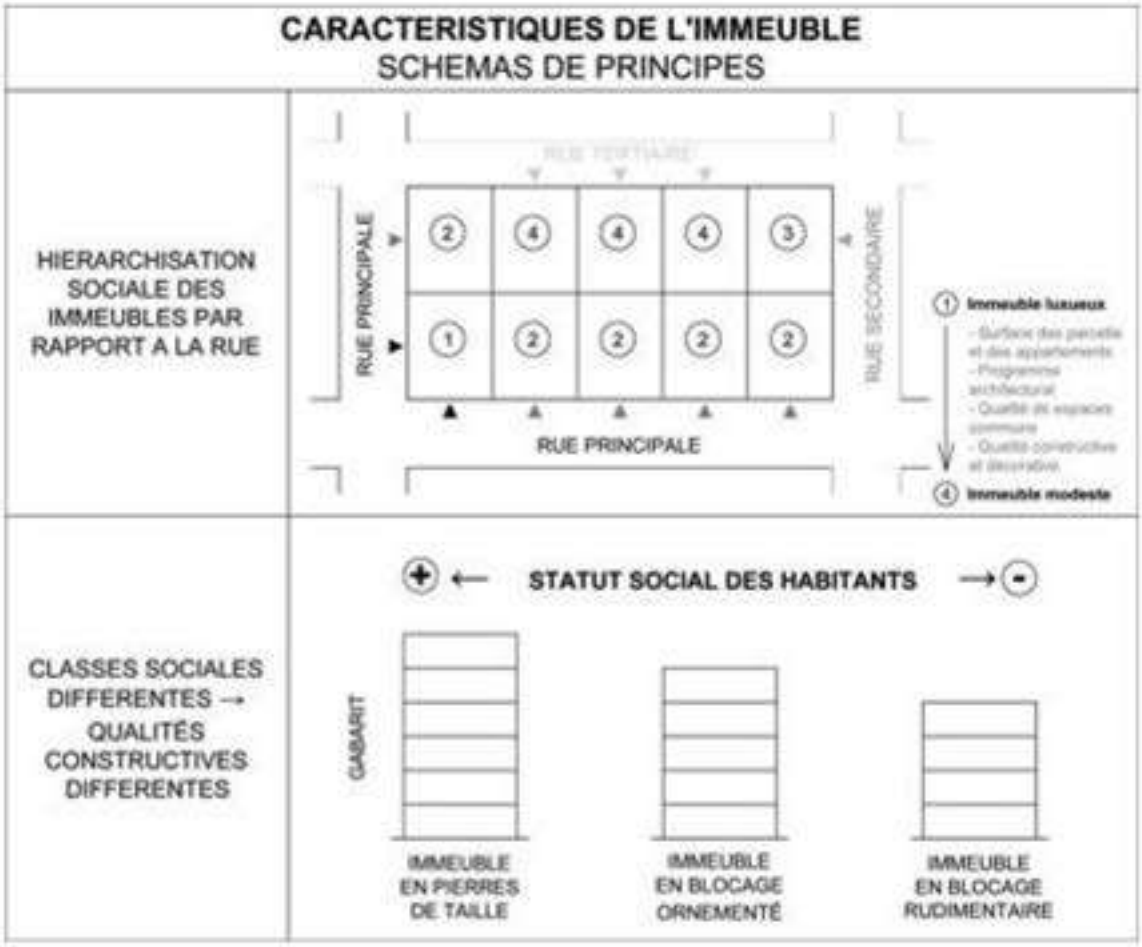


Figure 78 : Synthèse de la lecture au niveau de l'immeuble.

L'auteur, décembre 2017

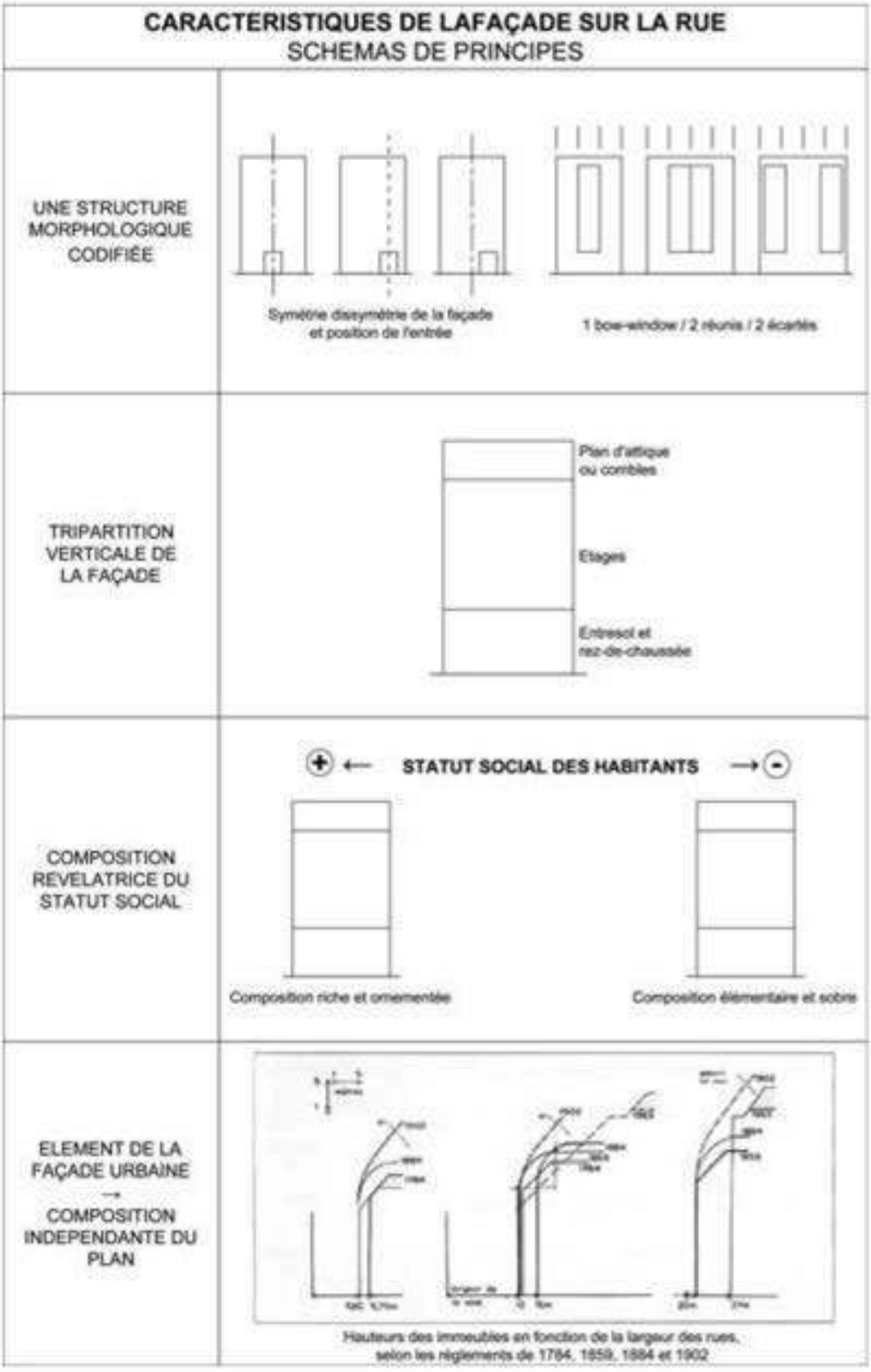


Figure 79 : Synthèse de la lecture au niveau de la façade sur rue.

L'auteur, décembre 2017

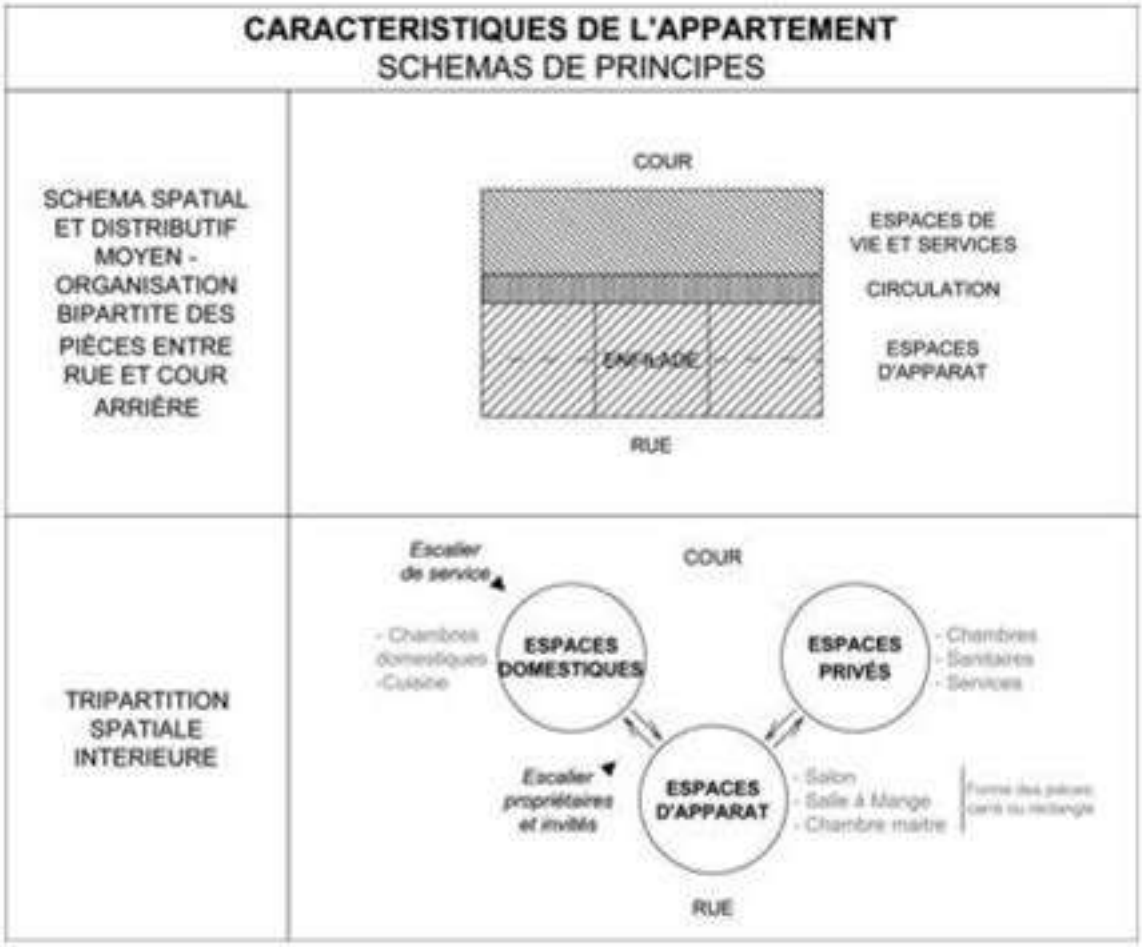


Figure 80 : Synthèse de la lecture au niveau de l'appartement.

L'auteur, décembre 2017

CHAPITRE 04 :

LECTURE MORPHOLOGIQUE DE LA TROISIEME DIMENSION: LA FAÇADE DE L'IMMEUBLE DE RAPPORT SUR RUE

INTRODUCTION:

La lecture historique de la formation du Quartier d'Isly au cours du 19ème siècle (chapitre 01) a révélé le caractère intermittent dans la construction de la ville. En effet, le Quartier d'Isly s'est construit principalement par "morceaux" et par intermittence. Ce fait est dû notamment à la présence des établissements militaires sur les terrains les plus favorables à la construction. Ces terrains quasi-plats sont situés majoritairement dans la partie basse (est) de la ville. Dans la partie haute (ouest), le relief des terrains très accidentés a constitué pendant longtemps un autre facteur de ralentissement de l'expansion urbaine.

Cette intermittence dans le développement urbain du Quartier d'Isly au cours du 19ème siècle n'est pas sans conséquences sur la forme urbaine et architecturale. La lecture morphologique du parcellaire urbain du Quartier d'Isly (chapitre 02) a permis d'identifier trois entités parcellaires distinctes : l'entité Ouest (partie haute de la ville), l'entité Centre et l'entité Est (partie basse). L'examen des données obtenues dans chaque entité, selon les caractéristiques étudiées (taille et forme des îlots, densités des cœurs d'ilots, dimensions et formes des parcelles, etc.), a révélé la présence de variations importantes entre les trois entités parcellaires. Décidément, il est difficile de supposer que la forme du plan parcellaire du Quartier d'Isly est régulière et homogène.

L'étude de l'architecture de l'immeuble de rapport du 19ème siècle (chapitres 03) a permis de bien saisir le rapport étroit qui existe entre la rue, la parcelle et l'immeuble. Dans ce dernier, « *la façade sépare à la fois l'intérieur de l'extérieur et l'espace privé de l'espace public* ».[1] Elle demeure donc l'élément visible depuis l'espace public.

Dans la culture de production de l'habitat urbain du 19ème siècle, la composition architecturale et esthétique de la façade sur rue reflète souvent le niveau du standing des immeubles édifiés et le statut social des occupants.[2] La richesse du vocabulaire architectural (modénature), la présence de l'étage noble, la

[1] DUPLAY, C., DUPLAY, M. *Méthode illustrée de création architecturale*. Paris : Éditions du Moniteur, 1982, p.167.

[2] Voir *système de composition de la façade sur rue* dans le chapitre 03.

forme du rez-de-chaussée urbain (en double ou simple hauteur, avec ou sans entresol), la hauteur de l'immeuble, la qualité des matériaux de construction et de revêtement, etc. sont autant d'éléments qui déterminent le standing des immeubles de rapport du 19ème siècle.[3]

4-1 CADRE DE REFERENCE

Bien que notre recherche s'inscrit dans un cadre théorique et méthodologique défini dans l'approche de la morphologie urbaine (voir soubassement théorique et méthodologique dans le chapitre introductif), cette dernière partie (chapitre 04) se distingue par le fait qu'elle porte exclusivement sur la troisième dimension (ou la dimension verticale)[4] du tissu urbain. En réalité, ce travail vise à compléter la lecture morphologique effectuée sur le parcellaire urbain du Quartier d'Isly (lecture planimétrique) à travers la lecture de la composition de la façade sur rue dans chacune des trois entités urbaines identifiées. L'objectif étant d'arriver à une caractérisation morphologique globale du tissu urbain produit dans le Quartier d'Isly dans toutes ses dimensions.

Cette démarche se fonde principalement sur les travaux de l'école française de Versailles[5] dont les principaux auteurs préconisent d'intégrer la dimension verticale (la troisième dimension) dans l'étude morphologique des tissus et des paysages urbains afin de combler les lacunes qui peuvent être laissées par une

[3] En d'autres mots, la composition riche des façades sur rue désigne les immeubles de rapport accueillant une population aisée (bourgeoise) tandis que les façades sobres caractérisent les immeubles destinés pour une population modeste et moins fortunée.

[4] Termes utilisés par Panerai *et al.* Voir : PANERAI, P., DEPAULE, J-C., DEMORGON, M. *Analyse urbaine*. Marseille : Parenthèses, 2002, p.90.

[5] « *C'est un groupe de recherche de l'École d'architecture de Versailles dont les principaux acteurs sont l'architecte Jean Castex, l'architecte-urbaniste Philippe Panerai et le sociologue Jean-Charles Depaule. Ces auteurs furent les premiers à introduire la méthode typo morphologique en France. Des concepts ont été tirés de l'école italienne pour simplifier les données de l'école muratorienne et établir une démarche d'analyse qui s'intéressera aux éléments suivants : les typologies des éléments, la croissance urbaine, l'articulation de l'espace urbain et le repérage et la lisibilité au sein de l'espace urbain* ».
https://unt.univ-cotedazur.fr/uoh/espaces-publics-places/approfondissement-theorique-lanalyse-typo-morphologique/

lecture planimétrique du tissu urbain.[6] Selon ces auteurs, « *Le plan en ce qu'il représente la forme de la ville est essentiel, mais la fascination qu'il exerce peut reléguer voire estomper la prise en compte de la dimension verticale* ».[7]

Bien qu'il soit admis que les bâtiments introduisent la dimension verticale du tissu urbain, beaucoup de travaux de référence se basent uniquement sur une approche morphologique des plans (ex. plans cadastraux et parcellaires)[8] pour l'étude de la forme urbaine. Sur ce point, les auteurs de l'*Analyse urbaine* estiment que l'étude morphologique du tissu urbain ne peut ignorer la présence de la troisième dimension (la dimension verticale).[9] Selon Philippe Panerai, l'étude de cette dimension peut contribuer, entre autres aspects, à l'identification et à la caractérisation des zones morphologiquement homogènes.[10] Ceci peut être rendu possible à travers l'analyse des différents éléments qui composent la troisième dimension. Dans l'extrait suivant, l'utilité de l'analyse du plan des hauteurs est donnée par les auteurs comme exemple : « *Le plan des hauteurs, avec des valeurs de plus en plus fortes à mesure que le nombre d'étages croît souligne des logiques volumétriques qui se superposent à la division parcellaire. Des zones homogènes s'opposent, des entités apparaissent* ».[11]

---

[6] « Dans leur analyse de la ville de Versailles, les auteurs (Castex, Celeste, Panerai, 1980) ont non seulement mené une étude typo morphologique classique de la formation/transformation de la ville, de son tissu, mais aussi une analyse de son paysage, de ses caractères visuels, son évolution, réunissant ainsi deux registres de forme : tissu et paysage. Les significations du paysage urbain étudiées sont de nature esthétique, stylistique, culturelle, historiquement périodisées… » (Levy, 2005, p.30).

[7] PANERAI, P., DEPAULE, J-C., DEMORGON, M. *Analyse urbaine*. Marseille : Parenthèses, 2002, p.90.

[8] Sur l'approche morphologique des plans, voir : GAUTHIEZ, B. « Approche morphologique des plans de villes, archéologie et sources écrites ». *Revue archéologique de Picardie*. Numéro spécial 16, 1999.

[9] PANERAI, P. *et al.*, *op. cit.*, p.92.

[10] Cet aspect constitue l'un des objectifs principaux de notre travail. C'est-à-dire l'identification et la caractérisation des zones (entités) morphologiquement distinctes.

[11] PANERAI, P. *et al.*, *op. cit.*, p.92.

L'approche développée par l'école de Versailles définit la forme urbaine avec une double signification. D'une part, comme forme des tissus urbains qui peut être saisie à travers l'étude des différents éléments constitutifs du tissu urbain (le site, les systèmes parcellaire, viaire, espace libre et espace bâti) et de leurs interactions[12] et, de l'autre part, comme forme du paysage urbain. « *C'est-à-dire l'espace urbain visuellement saisi dans sa tridimensionnalité et dans sa matérialité plastique (texture, couleur, matériaux, styles, volume, gabarits…du bâti et des espaces publics)* ».[13] Cette dernière partie du travail (chapitre 04) s'inscrit dans cette logique de conception de la forme urbaine.

4-2 FINALITES ET METHODOLOGIE DE TRAVAIL

Cette partie du travail a comme objet la lecture de la troisième dimension du tissu urbain construit dans le Quartier d'Isly au 19ème siècle. Elle tente de vérifier la présence de disparités morphologiques, au niveau de la façade sur rue, entre les immeubles de rapport édifiés dans les trois entités urbaines identifiées.

Les immeubles d'appartements construits au cours du 19ème siècle et au début du 20ème siècle, dits souvent immeubles de rapport, répondent à un modèle de conception architecturale et d'organisation urbaine bien codifié (voir chapitre 03). En d'autres termes, les caractéristiques architecturales fondamentales des immeubles d'habitation collective du 19ème sont communes (organisation spatiale, distribution, composition et structure architecturale des façades, etc.).

Dans le développement précédent (chapitres 03), nous avons souligné la présence du principe de catégorisation des immeubles de rapport du 19ème siècle en fonction de leurs qualités constructives, spatiales, esthétiques, etc. Ces différences, de natures qualitatives et/ou quantitatives (mesurables et/ou quantifiables), expriment généralement le statut social des constructeurs mais surtout celui des occupants (propriétaires ou locataires) et des quartiers dans lesquels ces immeubles ont été édifiés.

---

[12] LEVY, A. « Formes urbaines et significations : revisiter la morphologie urbaine ». *Espaces et sociétés*, 2005/3 (n°. 122), p.31.

[13] *Ibid.*, p.30.

Le rapport établi entre ces données historiques avérées et notre thèse de recherche, qui considère que le Quartier d'Isly s'est construit par quartiers et par intermittence, soulève la question de la présence d'immeubles de rapport de qualités architecturales différentes dans les entités urbaines identifiées. La réponse à cette question constitue l'objectif principal de cette partie de travail.

La documentation disponible sur la construction des immeubles de rapport dans le Quartier d'Isly (ex. permis de construire) est très insuffisante. Sur terrain, l'accès aux appartements des immeubles de rapport n'est pas possible. Seules les parties communes de certains immeubles (halls d'entrée, cages d'escaliers, ascenseurs) demeurent accessibles. En revanche, la façade sur rue peut être aperçue de l'extérieur. Sa composition peut être donc examinée.

L'absence d'un corpus d'étude suffisant, qui est due notamment aux difficultés d'accès à l'information (dossiers graphiques des permis de construire, accès aux appartements et aux parties communes), limite notre champ d'intervention à l'étude de la façade sur rue et à l'appréciation visuelle des parties communes des immeubles sélectionnés (quand ces dernières sont accessibles).

En dépit de ces lacunes en matière de documentation, l'examen comparatif de la composition de la façade sur rue peut constituer, à lui seul, une première démarche pour l'identification et l'évaluation des disparités présentes entre les différents immeubles étudiés. Comme mentionné précédemment (dans l'introduction du présent chapitre), la composition de la façade sur rue de l'immeuble de rapport du 19ème siècle reflète très souvent le standing de l'immeuble et le statut social de ces occupants.

Afin de mener à bien cette étude, nous avons établi d'abord les clés et les différents niveaux de lecture. Nous avons déterminé ensuite les échantillons d'étude (immeubles de rapport). Enfin, nous avons procédé à l'analyse et à la présentation des résultats. La discussion et l'interprétation des résultats constitue le dernier point de cette étude qui, une fois développée, permettra de vérifier la présence (ou non) de différences morphologiques au niveau des façades étudiées.

a. CLES DE LECTURE ET GRILLE D'ANALYSE

Les clés de lecture formulées sous forme de tableaux (voir tableaux 10, 11, 12) ont été déterminées suite aux différentes lectures que nous avons effectuées sur l'architecture de l'immeuble de rapport du 19ème siècle.[14]

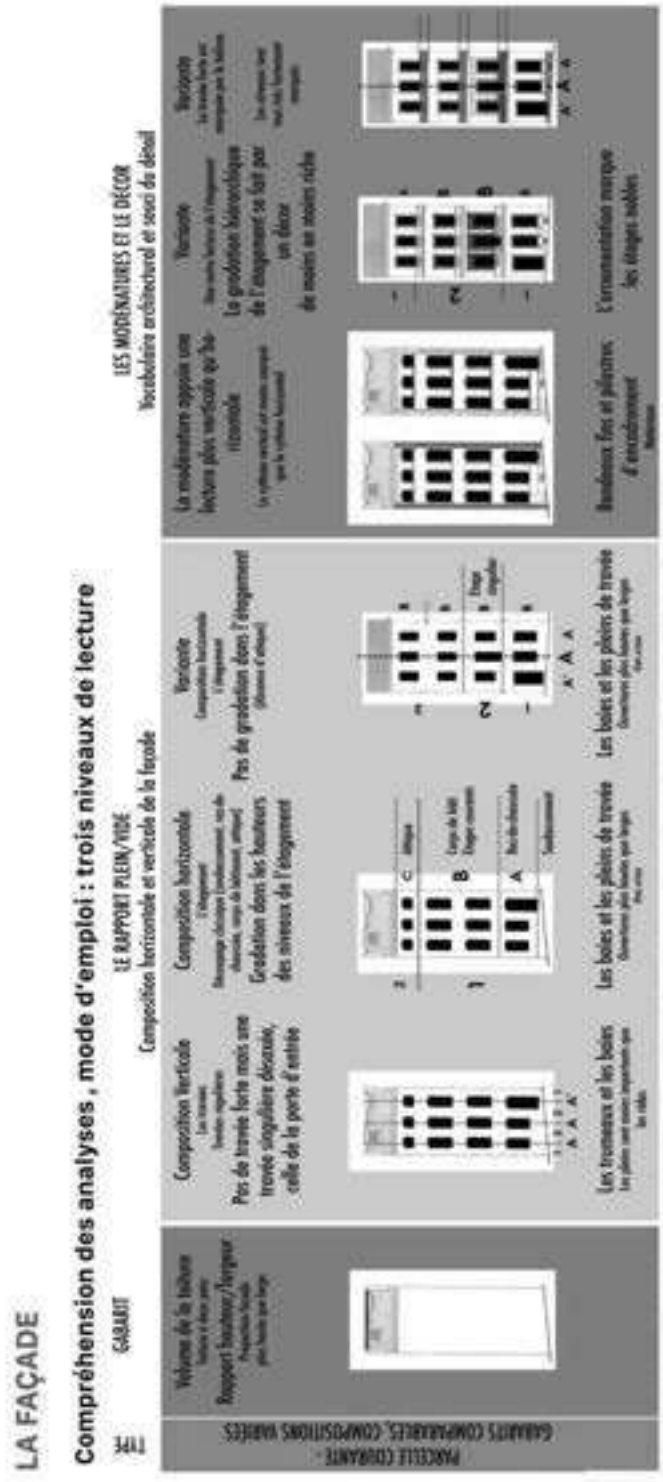


Figure 81 : Exemple de grille d'analyse de la façade sur rue. Équipe AVAP, Marseille

https://www.marseille-provence.fr/index.php/documents/avap/panneaux-de-presentation/4569-lespace-batiffle

(consulté le 07/07/2021)

[14] La synthèse de ce travail est présentée dans le chapitre 03. Voir pages de 103 à 120 et page 141.

Étant donné que la façade sur rue est l'objet de cette étude, les données sélectionnées (les clés de lecture) portent uniquement sur la structure et la composition de la façade sur rue. Une fois ces données déterminées et hiérarchisées, une étude comparative sera réalisée sur plusieurs échantillons (immeubles) sélectionnés dans les trois entités urbaines identifiées (dans le chapitre 02). L'objectif étant de vérifier la présence, ou non, d'immeubles de rapport de composition et de qualités architecturales différentes dans les entités urbaines identifiées.

Le premier niveau de lecture (gabarits et hauteurs de la façade) porte sur des données nombrables et mesurables qui peuvent être relevées sur la façade (voir tableau 10). Les résultats attendus sont de facto quantifiés.

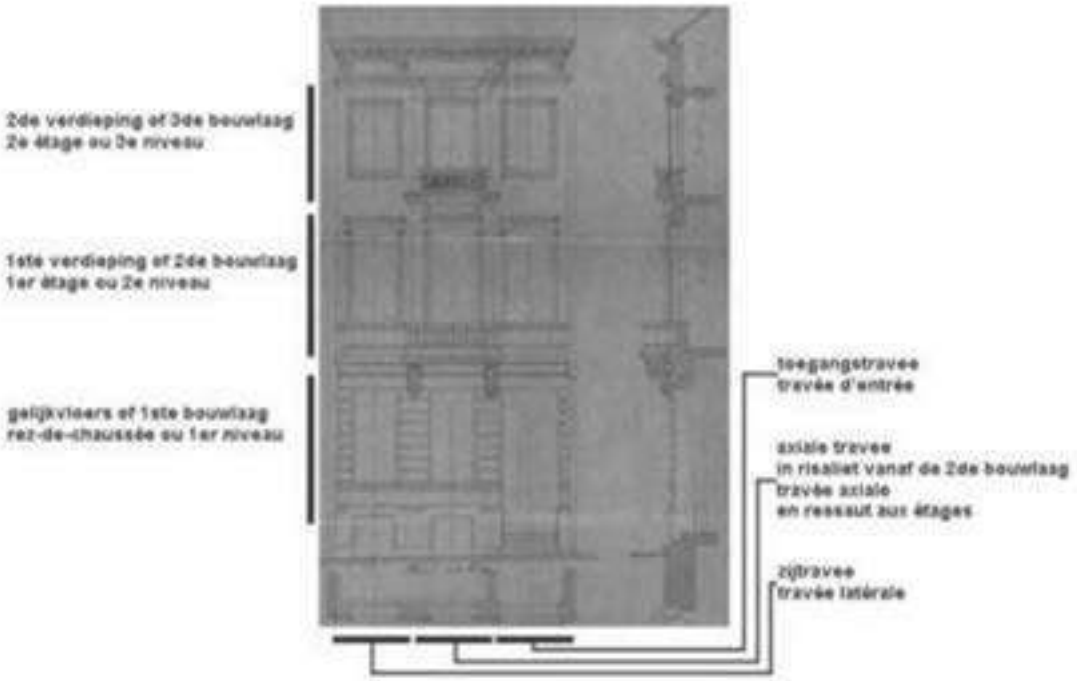
I	CLES DE LECTURE - NIVEAU N°01	
	GABARITS ET HAUTEURS DE LA FAÇADE SUR RUE	**NATURE** *Données mesurables*
01	Largeur de la façade sur la rue	Mètre
02	Nombre des travées	Nombre
03	Largeur moyenne de la travée (Larg. façade / N° travées)	Mètre
04	Hauteur des immeubles sur la rue *	Nombre
05	Nombre des étages par immeuble	Nombre
06	Hauteur moyenne des étages *	Mètre
07	Rapport (Largeur façade x Hauteur façade) *	Mètre carré
08	Nombre des appartements par étage *	Nombre
	* : Données citées ici comme apport méthodologique à la recherche mais non traitées dans notre étude par manque d'information.	

Tableau 10 :

Clés de lecture. Niveau N°01 : Gabarits et hauteurs de la façade sur rue

L'auteur, novembre 2020

La taille des immeubles (largeur de la façade sur la rue et hauteur de l'immeuble), le nombre d'appartements (par immeuble et par étage), le nombre d'accès à chaque appartement, etc. Ces données peuvent certainement attester de la taille et de la richesse du programme architectural. Les immeubles de rapport de grandes tailles et de grandes hauteurs sont souvent destinés à une classe fortunée. La largeur de la travée[15] et la hauteur de l'étage peuvent aussi participer à l'identification du standing de l'immeuble étudié. Ces données peuvent en effet refléter la qualité (spatiale) et la taille des pièces d'apparat (grand salon, salle à manger, salle de réception) qui sont souvent organisées en enfilade le long de la façade donnant sur rue.



Les principales divisions d\'une façade, rue Berckmans 87, Saint-Gilles, ACSG/Urb. 2912 (1875).

Figure 82 : Travées. Exemple: rue Berckmans 87, Saint-Gilles, Bruxelles
https://monument.heritage.brussels/fr/glossary/249 (consulté le 29/06/2021)

[15] La travée est définie ici comme suit : « *Sur une élévation d'un bâtiment, superposition d'ouvertures placées sur un même axe vertical. Ses limites théoriques sont marquées par le milieu des trumeaux qui la séparent des travées voisines* ». https://www.fncaue.com/glossaire/travee/ (consulté le 14/08/2021).

Le deuxième niveau de lecture (composition de la façade sur rue) porte sur la composition architecturale et ornementale de la façade sur rue (voir tableau 11). Les données recherchées ici sont donc de nature qualitative.

II	CLES DE LECTURE - NIVEAU N°02	
	COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE (STRUCTURE ET MODENATURE)	**NATURE** *Données qualitatives*
01	Position de l'entrée sur la façade: centrée ou excentrée	C.: 01 EXC.: 00
02	Présence du RDC en double hauteur	Oui: 01 Non: 00
03	Présence de l'entresol	Oui: 01 Non: 00
04	Présence de l'étage noble	Oui: 01 Non: 00
05	Présence des balcons	Oui: 01 Non: 00
06	Présence des balcons filants	Oui: 01 Non: 00
07	Présence des Bow Windows	Oui: 01 Non: 00
08	Présence de l'attique	Oui: 01 Non: 00
09	Présence des combles	Oui: 01 Non: 00
10	Hiérarchisation dans la hauteur des étages *	Oui: 01 Non: 00
11	Présence de modénatures riches	Oui: 01 Non: 00
	* : Données citées ici comme apport méthodologique à la recherche mais non traitées dans notre étude par manque d'information.	

Tableau 11 : Clés de lecture. Niveau N°02 : Composition de la façade sur rue (structure et modénature)

L'auteur, novembre 2020

La façade sur rue de l'immeuble de rapport bourgeois du 19ème siècle est très élaborée. Elle est souvent distinguée par une structure codifiée et une modénature travaillée selon la tradition classique (voir exemple dans figure 83). Durant la 02ème moitié du 19ème siècle, la façade de l'immeuble de rapport parisien s'est caractérisée par une composition architecturale "normalisée"

selon le modèle dit haussmannien (voir *système de composition de la façade sur rue* dans chapitre 03).

Figure 83 : Vocabulaire de la façade en pierre de taille (exemple illustratif)
https://blog-patrimoine-facades.com/fichues-facades/fichues14/ (consulté le 29/06/2021)

Dans l'immeuble haussmannien (voir figure 84), « le *rez-de-chaussée accueille souvent des boutiques, sauf pour les immeubles les plus bourgeois. L'entresol est assez bas de plafond. Il peut servir d'entrepôt aux boutiques du rez-de-chaussée, ou encore loger le concierge de l'immeuble. Le deuxième étage, traditionnellement réservé aux habitants les plus aisés, est appelé l'étage noble. Il comporte un ou plusieurs balcons en pierre ou fer forgé. Les pièces à vivre et pièces de réception sont en enfilade sur la rue. Les cuisines, chambres et pièces secondaires donnent sur la cour. Les troisième et quatrième étages reprennent le style du deuxième, mais les ornements et les encadrements de fenêtres sont généralement plus sobres. Le cinquième étage comporte le plus souvent un balcon filant, mais peu de décoration. Le sixième étage est constitué des combles sous les toits. Le toit de zinc forme un angle de 45*

degrés et les pièces sont mansardées. Y logent les domestiques et les étudiants ».[16]

Figure 84 : Exemple type de l'immeuble haussmannien (exemple illustratif)
http://passerelles.bnf.fr/explo/haussmann2/index.php (consulté le 18/08/2021)

Dans l'immeuble bourgeois du 19ème siècle, l'étage noble (ou bel étage) est généralement l'étage le plus haut de plafond et le plus luxueusement décoré.[17] Le couronnement de l'immeuble de rapport haussmannien parisien est matérialisé par l'étage des combles sous les toits. À Alger, c'est souvent l'étage attique qui constitue le couronnement de l'immeuble de rapport. L'attique est « *la construction élevée au-dessus de la corniche d'un entablement pour masquer la naissance du toit* ».[18] Autrement dit, c'est un « *petit étage placé au sommet d'un édifice, en retrait sur les étages inférieurs, et séparé par une*

[16] http://passerelles.bnf.fr/explo/haussmann2/index.php (consulté le 18/08/2021).

[17] https://www.cnrtl.fr/definition/academie9/%C3%A9tage (consulté le 14/08/2021).

[18] https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/attique/6282 (consulté le 14/08/2021).

corniche du reste de la construction »[19]. A priori, l'attique s'est substitué aux combles dans le système de composition tripartite de la façade sur rue à Alger.

Les bow-windows (ou oriels) sont introduits dans la composition de la façade sur rue en France à partir 1882 grâce au règlement datant de la même année qui autorise cet encorbellement sur la façade.[20] Cet élément en surplomb, qui donne une forme plus dynamique à la façade sur rue, est réservé généralement aux grands immeubles luxueux situés sur les grands boulevards.

En tenant compte de l'ensemble des éléments développés ci-dessus, les clés proposées pour ce niveau de lecture tentent de vérifier la présence (ou non) des façades élaborées selon le modèle bourgeois dans le contexte d'étude. C'est-à-dire dans les trois entités urbaines identifiées dans le Quartier d'Isly.

Le troisième niveau de lecture (façade urbaine et régularité morphologique) traite de la question de l'uniformité et de la régularité du tissu urbain produit dans le Quartier d'Isly et ce à travers l'étude de l'alignement urbain présent au niveau des différents parcours étudiés (voir tableau 12).

La façade urbaine du 19ème siècle, notamment celle érigée durant la période haussmannienne, se caractérise par son uniformité et sa régularité. Dans cette logique, « *l'immeuble haussmannien appartient à un ensemble homogène. Des lignes horizontales très marquées (les balcons, les corniches …) se prolongent d'un immeuble à l'autre. On parle même d'un "rue-mur" comme si tous les immeubles d'une rue composaient un mur unique* ».[21]

[19] https://www.cnrtl.fr/definition/academie9/attique (consulté le 14/08/2021).

[20] LARBODIERE, J-M. *Reconnaître les façades du Moyen Âge à nos jours à Paris*. Paris : Massin, 2000, p.102.

[21] http://passerelles.bnf.fr/explo/haussmann2/index.php (consulté le 18/08/2021).

III	CLES DE LECTURE - NIVEAU N°03	
FAÇADE URBAINE ET REGULARITE MORPHOLOGIQUE		NATURE
		Données qualitatives
01	Alignement des hauteurs au niveau du rez-de-chaussée	Oui: 01 Non: 00
02	Alignement des hauteurs au niveau des étages	Oui: 01 Non: 00
03	Alignement des hauteurs des immeubles (hauteur des corniches)	Oui: 01 Non: 00
04	Présence du RDC commercial	Oui: 01 Non: 00

Tableau 12 :

Clés de lecture. Niveau N°03 : Façade urbaine et régularité morphologique

L'auteur, novembre 2020

Le quatrième et dernier niveau de lecture (parties intérieures communes) est proposé ici afin de permettre l'examen de la qualité architecturale et décorative des parties intérieurs communes (halls d'entrée, escaliers, ascenseurs) dans les immeubles étudiés. Dans les immeubles luxueux, destinés pour une classe de population fortunée, les parties communes bénéficient d'un traitement architectural et ornemental riche et soigné.

b. DETERMINATION DES ECHANTILLONS D'ETUDE

Afin d'assurer un échantillonnage homogène dans les trois entités urbaines, le choix des échantillons (exemples) d'étude doit obéir à trois critères principaux:

- Les immeubles sélectionnés doivent être tous situés sur des parcours urbains principaux et structurants (voir figure 85).
- La façade principale de l'immeuble (l'entrée) doit donner sur ces parcours (voir figure 86).
- Les immeubles sélectionnés dans un parcours doivent être, dans la mesure du possible, mitoyens. Cette disposition permet d'évaluer le taux d'uniformité et de régularité de la façade urbaine.

Ainsi, cinquante-sept (57) échantillons ont été retenus pour la réalisation de cette étude dont dix-sept (17) échantillons dans l'entité Est, dix-huit (18) échantillons dans l'entité Centre et vingt-cinq (22) échantillons dans l'entité Ouest (voir tableaux 13, 14 et 15). Ces échantillons sont situés sur les parcours urbains structurants à l'échelle du Quartier d'Isly (voir figures 94 et 95).

ENTITE EST
- **A.** Boulevard Zirout Youcef (Ex-boulevard Carnot)
- **B.** Rue de la Liberté (Ex-rue de la Liberté)
- **C.** Rue Abane Ramdane (Ex-rue Colonel Colonna d'Ornano)

ENTITE CENTRE
- **D.** Boulevard Mustapha Ben-Boulaid (Ex-boulevard Bugeaud)
- **E.** Rue Larbi Ben M'hidi (Ex-rue d'Isly)

ENTITE OUEST
- **F.** Rue Debbih Chérif (Ex-Tournants Rovigo)
- **G.** Rue Hariched Ali (Ex-rue Mogador)
- **H.** Rue Mouzaoui Abdelaziz (Ex-rue Dupuch)

Figure 85 : Rues sélectionnées pour étude: les parcours urbains structurants dans le Quartier d'Isly

Production graphique par l'auteur sur fond du Google Earth Pro, octobre 2020

- *Échantillons d'études dans l'entité Est :*

CARACTERISATION MORPHOLOGIQUE DE LA TROISIEME DIMENSION			
			ENTITE EST
A	Boulevard Zirout Youcef (Ex-boulevard Carnot)		
10	**01**	N° 19	
	02	N° 20	
	03	N° 21	
	04	N° 23	
	05	N° 23 bis	
	06	N° 24	
	07	N° 25	
	08	N° 26	
	09	N° 27	
	10	N° 28	
			ENTITE EST
B	Rue de la Liberté (Ex-rue de la Liberté)		
03	**11**	N° 24	
	12	N° 26	
	13	N° 28	
			ENTITE EST
C	Rue Abane Ramdane (Ex-rue Colonel Colonna d'Ornano)		
04	**14**	N° 05	
	15	N° 07	
	16	N° 09	
	17	N° 11	
		17 échantillons	

Tableau 13 : Échantillons d'étude dans l'entité Est

L'auteur, novembre 2020

- *Échantillons d'études dans l'entité Centre :*

CARACTERISATION MORPHOLOGIQUE DE LA TROISIEME DIMENSION		
		ENTITE CENTRE
D	Boulevard Mustapha Ben-Boulaïd (Ex-boulevard Bugeaud)	
08	**18**	N° 15
	19	N° 17
	20	N° 19
	21	N° 21
	22	N° 23
	23	N° 25
	24	N° 27
	25	N° 29
		ENTITE CENTRE
E	Rue Larbi Ben M'hidi (Ex-rue d'Isly)	
10	**26**	N° 05
	27	N° 11
	28	N° 11 bis
	29	N° 13
	30	N° 15
	31	N° 06
	32	N° 08
	33	N° 10
	34	N° 12
	35	N° 14
		18 échantillons

Tableau 14 : Échantillons d'étude dans l'entité Centre

L'auteur, novembre 2020

- *Échantillons d'études dans l'entité Ouest :*

CARACTERISATION MORPHOLOGIQUE DE LA TROISIEME DIMENSION		
		ENTITE OUEST
F	Rue Debbih Chérif (Ex-Tournants Rovigo)	
05	36	N° 18
	37	N° 20
	38	N° 22
	39	N° 24
	40	N° 26
		ENTITE OUEST
G	Rue Hariched Ali (Ex-rue Mogador)	
10	41	N° 03
	42	N° 03 bis
	43	N° 02
	44	N° 04
	45	N° 06
	46	N° 10
	47	N° 14
	48	N° 16
	49	N° 18
	50	N° 20
		ENTITE OUEST
H	Rue Mouzaoui Abdelaziz (Ex-rue Dupuch)	
07	51	N° 02
	52	N° 04
	53	N° 06
	54	N° 08
	55	N° 10
	56	N° 12
	57	N° 12 bis
		22 échantillons

Tableau 15 : Échantillons d'étude dans l'entité Ouest

L'auteur, novembre 2020

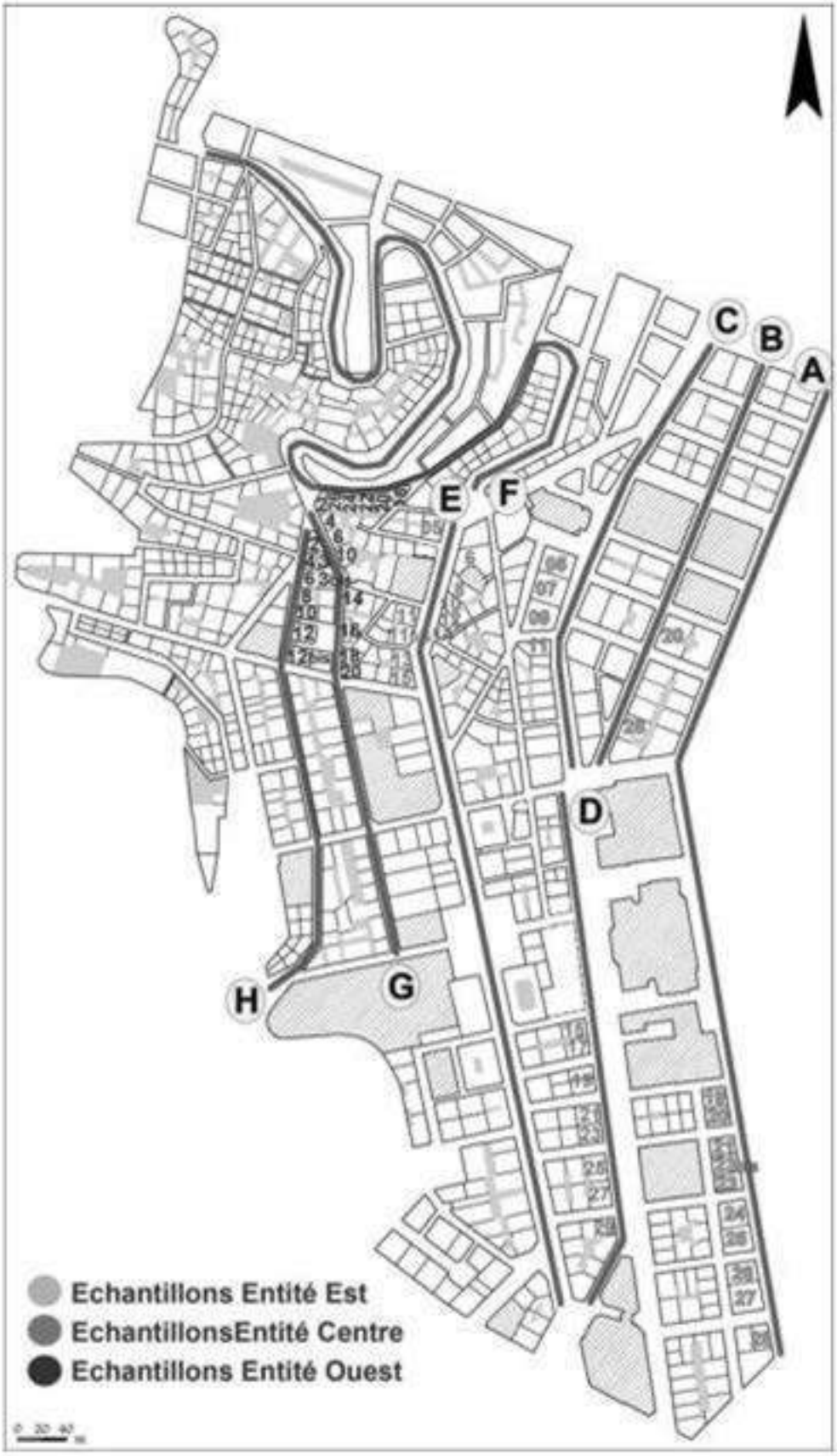


Figure 86 : Situation des échantillons d'étude sur les parcours structurants

Production graphique par l'auteur sur le plan parcellaire, octobre 2020

4-3 ANALYSE ET RESULTATS

Les résultats de l'analyse obtenus pour chaque immeuble étudié sont détaillés et présentés sous forme de tableaux (voir exemple dans tableau 16) en document annexe (voir annexe 01).

C	Immeuble n°11, rue Abane Ramdane (Ex-rue Col. Colonna d'Omano)	
	17	ENTITE EST
I	NIVEAU N°01: GABARITS ET HAUTEURS DE LA FAÇADE SUR RUE	
01	Largeur de la façade sur la rue (m)	23
02	Nombre des travées (n)	07
03	Largeur moyenne de la travée (Larg. façade / N° travées) (m)	03,30
04	Hauteur des immeubles sur la rue (n)	/
05	Nombre des étages par immeuble (n)	R+5
06	Hauteur moyenne des étages (m)	/
07	Rapport (Largeur façade x Hauteur façade) (m²)	/
08	Nombre des appartements par étage (n)	/
II	NIVEAU N°02: COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE	
01	Position de l'entrée sur la façade: centrée ou excentrée	C :01
02	Présence du RDC en double hauteur	Oui:01
03	Présence de l'entresol	Non: 00
04	Présence de l'étage noble	Non: 00
05	Présence des balcons	Non: 00
06	Présence des balcons filants	Oui:01
07	Présence des Bow Windows	Non: 00
08	Présence de l'attique	Oui:01
09	Présence des combles	Non: 00
10	Hiérarchisation dans la hauteur des étages	/
11	Présence de modénatures riches	Oui:01
III	NIVEAU N°03: FAÇADE URBAINE ET REGULARITE	
01	Alignement des hauteurs au niveau du rez-de-chaussée	Non: 00
02	Alignement des hauteurs au niveau des étages	Non: 00
03	Alignement des hauteurs des immeubles	Oui:01
04	Présence du rez-de-chaussée commercial ou services	Oui:01

Tableau 16 : Exemple des résultats de l'analyse morphologique de la façade sur rue: Immeuble n°11, rue Abane Ramdane

L'auteur, octobre 2020

Est présentée ci-dessous, sous forme de tableaux, la synthèse (la moyenne) des résultats obtenus par rue puis par entité et ce pour les trois niveaux de lecture abordés (voir tableaux 17, 18, 19 et 20).

a. NIVEAU 01: GABARITS ET HAUTEUR DE LA FAÇADE SUR RUE

	ENTITE EST	Boulevard Zirout Y.	Rue de la Liberté	Rue Abane Ramdane
I	GABARITS ET HAUTEURS DE LA FAÇADE	A	B	C
1	Largeur de la façade sur la rue (m)	18,1	17,7	21,5
2	Nombre des travées (n)	5	5	5,5
3	Nombre des étages par immeuble (n)	R+6 (20%) R+5 (80%)	R+4 (100%)	R+6 (75%) R+5 (25%)
	ENTITE CENTRE	Boulevard Ben Boulaid	Boulevard Ben M'hidi	/
I	GABARITS ET HAUTEUR DE LA FAÇADE	D	E	/
1	Largeur de la façade sur la rue (m)	18,5	15,9	/
2	Nombre des travées (n)	5,1	5,1	/
3	Nombre des étages par immeuble (n)	R+6 (87%) R+5 (13%)	R+6 (10%) R+5 (50%) R+4 (30%) R+3 (10%)	/
	ENTITE OUEST	Rue Debbih C.	Rue Ali Hariched	Rue A. Mouzaoui
I	GABARITS ET HAUTEURS	F	G	H
1	Largeur de la façade sur la rue (m)	14,2	14,9	14,3
2	Nombre des travées (n)	4	4,9	4,3
3	Nombre des étages par immeuble (n)	R+4 (100%)	R+4 (30%) R+3 (30%) R+2 (20%) R+1 (10%) RDC (10%)	R+5 (43%) R+3 (57%)

Tableau 17 :

Analyse et résultats. Niveau 01: Gabarits et hauteur de la façade sur rue

L'auteur, novembre 2020

b. NIVEAU 02: COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE

	ENTITE EST	Boulevard Zirout Y.	Rue de la Liberté	Rue Abane Ramdane	MOYENNE
II	COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE	A (%)	B (%)	C (%)	(M)%
1	Position de l'entrée sur la façade: Centrée	90	66,7	100	**88,2**
2	Présence du RDC en double hauteur	100	33,3	100	**88,2**
3	Présence de l'entresol	100	0	0	**58,8**
4	Présence de l'étage noble	100	66,7	75	**88,2**
5	Présence des balcons	100	100	75	**94,1**
6	Présence des balcons filants	100	66,7	100	**94,1**
7	Présence des Bow Windows	20	0	0	**11,8**
8	Présence de l'attique	80	0	100	**70,6**
9	Présence des combles	20	0	0	**11,8**
10	Présence de modénatures riches	100	0	100	**82,4**
	ENTITE CENTRE	Boulevard Ben Boulaid	Boulevard Ben M'hidi	/	MOYENNE
II	COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE	D (%)	E (%)	/	(M)%
1	Position de l'entrée sur la façade: Centrée	83,3	66,7	/	**74,1**
2	Présence du RDC en double hauteur	87,5	100	/	**94,4**
3	Présence de l'entresol	0	20	/	**11,1**
4	Présence de l'étage noble	75	70	/	**72,2**
5	Présence des balcons	50	90	/	**72,2**
6	Présence des balcons filants	87,5	80	/	**83,3**
7	Présence des Bow Windows	25	20	/	**22,2**
8	Présence de l'attique	100	50	/	**72,2**
9	Présence des combles	0	10	/	**5,6**
10	Présence de modénatures riches	100	90	/	**94,4**
	ENTITE OUEST	Rue Debbih C.	Rue Ali Hariched	Rue A. Mouzaoui	MOYENNE
II	COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE	F (%)	G(%)	H (%)	(M)%
1	Position de l'entrée sur la façade: Centrée	100	70	71,4	**77,3**
2	Présence du RDC en double hauteur	0	0	0	**0**
3	Présence de l'entresol	0	0	0	**0**
4	Présence de l'étage noble	0	0	0	**0**
5	Présence des balcons	60	50	42,9	**50**
6	Présence des balcons filants	0	0	14,3	**4,6**
7	Présence des Bow Windows	0	0	0	**0**
8	Présence de l'attique	0	0	0	**0**
9	Présence des combles	0	0	0	**0**
10	Présence de modénatures riches	0	0	0	**0**

Tableau 18 : Analyse et résultats. Niveau 02: Composition de la façade

L'auteur, novembre 2020

c. NIVEAU 03: FAÇADE URBAINE ET REGULARITE MORPHOLOGIQUE

	ENTITE EST	Boulevard Zirout Y.	Rue de la Liberté	Rue Abane Ramdane	MOYENNE
III	FAÇADE URBAINE ET REGULARITE	A (%)	B (%)	C (%)	(M)%
1	Alignement au niveau du rez-de-chaussée	100	66,7	75	**88,2**
2	Alignement au niveau des étages	100	100	75	**94,1**
3	Uniformité dans la hauteur des immeubles	100	100	100	**100**
4	Présence du RDC commercial	100	100	100	**100**
	ENTITE CENTRE	Boulevard Ben Boulaid	Boulevard Ben M'hidi	/	MOYENNE
III	FAÇADE URBAINE ET REGULARITE	D (%)	E (%)	/	(M)%
1	Alignement au niveau du rez-de-chaussée	50	70	/	**61,1**
2	Alignement au niveau des étages	75	60	/	**66,7**
3	Uniformité dans la hauteur des immeubles	100	70	/	**83,3**
4	Présence du RDC commercial	100	100	/	**100**
	ENTITE OUEST	Rue Debbih C.	Rue Ali Hariched	Rue A. Mouzaoui	MOYENNE
III	FAÇADE URBAINE ET REGULARITE	F (%)	G(%)	H (%)	(M)%
1	Alignement au niveau du rez-de-chaussée	100	0	71,4	**45,4**
2	Alignement au niveau des étages	100	0	71,4	**45,4**
3	Uniformité dans la hauteur des immeubles	100	50	85,7	**72,7**
4	Présence du RDC commercial	100	90	85,7	**90,9**

Tableau 19 :

Analyse et résultats. Niveau 03: Façade urbaine et régularité morphologique

L'auteur, novembre 2020

N.B. Le calcul de la moyenne de chaque point développée dans les trois tableaux ci-dessus prend en compte le nombre des échantillons analysés dans chaque rue.

Exemple :

Calcul de la moyenne de la présence du RDC commercial dans l'entité Ouest (en pourcentage):

Rue Debbih C. (100% x 05 échantillons) + rue A. Hariched (90% x 10 échantillons) + rue A. Mouzaoui (85,7% x 07 échantillons) / 22 = **90,9%**

d. RECAPITULATIF DES RESULTATS DE L'ANALYSE

		ENTITE EST	ENTITE CENTRE	ENTITE OUEST
I	GABARITS ET HAUTEURS DE LA FAÇADE	(M)	(M)	(M)
1	Largeur de la façade sur la rue (m)	18,8	17,1	14,6
2	Nombre des travées (n)	5,1	5,1	4,5
3	Nombre des étages par immeuble (n)	R+6 R+5 R+4	R+6 R+5 R+4 R+3	R+5 R+4 R+3 R+2 R+1 RDC
II	COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE	(M)%	(M)%	(M)%
1	Position de l'entrée sur la façade: Centrée	88,2	74,1	77,3
2	Présence du RDC en double hauteur	88,2	94,4	0
3	Présence de l'entresol	58,8	11,1	0
4	Présence de l'étage noble	88,2	72,2	0
5	Présence des balcons	94,1	72,2	50
6	Présence des balcons filants	94,1	83,3	4,6
7	Présence des Bow Windows	11,8	22,2	0
8	Présence de l'attique	70,6	72,2	0
9	Présence des combles	11,8	5,6	0
10	Présence de modénatures riches	82,4	94,4	0
III	FAÇADE URBAINE ET REGULARITE	(M)%	(M)%	(M)%
1	Alignement au niveau du rez-de-chaussée	88,2	61,1	45,4
2	Alignement au niveau des étages	94,1	66,7	45,4
3	Uniformité dans la hauteur des immeubles	100	83,3	72,7
4	Présence du RDC commercial	100	100	90,9

Tableau 20 : Récapitulatif des résultats de l'analyse de la façade sur rue

L'auteur, novembre 2020

5-1 DISUSSION ET INTERPRETATION DES RESULTATS

a. GABARITS ET HAUTEUR DE LA FAÇADE SUR RUE

Ce premier niveau de lecture révèle que la moyenne de la largeur de la façade sur rue est nettement différente entre les trois entités. La moyenne la plus grande est enregistrée dans l'entité Est avec 18,8 mètres de largeur. Cependant, la moyenne la plus petite est présente dans l'entité Ouest avec seulement 14,6 mètres de largeur.

Le nombre des travées par immeuble reste quasi-équivalent dans les trois entités urbaines. En revanche, c'est la largeur de la travée qui décroit progressivement en passant de l'entité Est vers l'entité Ouest (voir tableau 20).

Il est intéressant de signaler ici que les immeubles de rapport étudiés comporte un nombre de travées quasi-identique (entre quatre à cinq travées) et ce en dépit de la qualité architecturale et du standing de chaque immeuble. Cette constante a probablement contribué à la production d'un tissu urbain homogène dans le Quartier d'Isly. À priori, cette valeur peut être considérée comme l'une des caractéristiques morphologiques du tissu résidentiel construit dans le Quartier d'Isly au 19ème siècle.

Figures 87, 88 et 89 : Gabarits et hauteurs de la façade sur rue. De gauche à droite : N°29 boulevard M. Ben Boulaid (entité Centre: R+5), N°09 rue Abane Ramdane et N°19&20 boulevard Zirout Y. (entité Est: R+6 et R+5)

L'auteur, octobre 2020

Les hauteurs des immeubles étudiés varient d'une entité à une autre mais aussi d'une rue à une autre (voir tableau 17). Dans l'entité Est, la hauteur s'inscrit entre R+6, R+5 et R+4 (voir figures 87, 88 et 89). Dans l'entité Centre, elle varie de R+6 à R+3. L'entité Ouest, quant à elle, enregistre la présence de gabarits mitoyens complètement hétérogènes allant de R+5 jusqu'au Rez-de-chaussée (voir figures 90 et 91). Ces différences s'expliquent principalement par le caractère plus centralisant des parcours étudiés dans la partie basse.

Figures 90 et 91 :

Gabarits et hauteurs de la façade sur rue (entité Ouest). À gauche: N°02 rue Abdelaziz Mouzaoui (R+3). À droite : N°16 rue Ali Hariched (R+1)

L'auteur, juillet 2012

En résumé, la partie basse (entité Est et Centre) est caractérisée par des gabarits homogènes contrairement à la partie haute qui enregistre, par endroits, la présence de gabarits complètement hétérogènes. À la lumière de ce qui précède, le processus d'urbanisation et de de densification urbaine (verticale) semble plus avancé dans la partie basse de la ville.

b. COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE

L'immeuble de rapport bourgeois produit durant la deuxième moitié du 19ème siècle peut être identifié à travers une série d'éléments constituant la façade érigée sur la rue. Parmi ces éléments, nous avons cité la présence des balcons filants, la façade tripartite, la distinction de l'étage noble sur la façade, la présence d'une modénature riche, etc. (voir tableau 11).

Dans cette deuxième partie de l'analyse, il est question de vérifier la présence totale ou partielle de ces éléments sur la façade sur rue. Les résultats obtenus dans l'entité Ouest (partie haute du Quartier d'Isly) ont révélé l'absence totale de certains éléments distinguant l'immeuble de rapport bourgeois tels que l'étage noble, la richesse de la modénature, etc. (voir tableau 20). En revanche, ces éléments sont amplement présents dans l'entité Est et dans l'entité Centre.

Figures 92 et 93 :

Composition de la façade sur rue. À gauche: N°19&20 boulevard Zirout Youcef (entité Est), À droite: N°06 rue Larbi Ben M'hidi (entité Centre)

L'auteur, 2012-2020

Les façades des immeubles construits dans la partie haute du Quartier d'Isly (entité Ouest) se caractérisent dans leur ensemble par une composition architecturale élémentaire et une expression ornementale sobre (voir figures 94 et 95). En revanche, les façades des immeubles étudiés dans la partie basse (entités Centre et Est) se distinguent souvent par une composition architecturale et ornementale riche qui caractérise l'immeuble de rapport bourgeois du 19ème siècle (voir figures 92 et 93).

Ces observations portent à croire que les immeubles de rapport édifiés sur les hauteurs du Quartier d'Isly (entité Ouest) furent destinés à une classe de population modeste. En revanche, l'ensemble des immeubles construits dans la partie basse (entités Centre et Est) furent réservés pour une classe de population fortunée (bourgeoise).

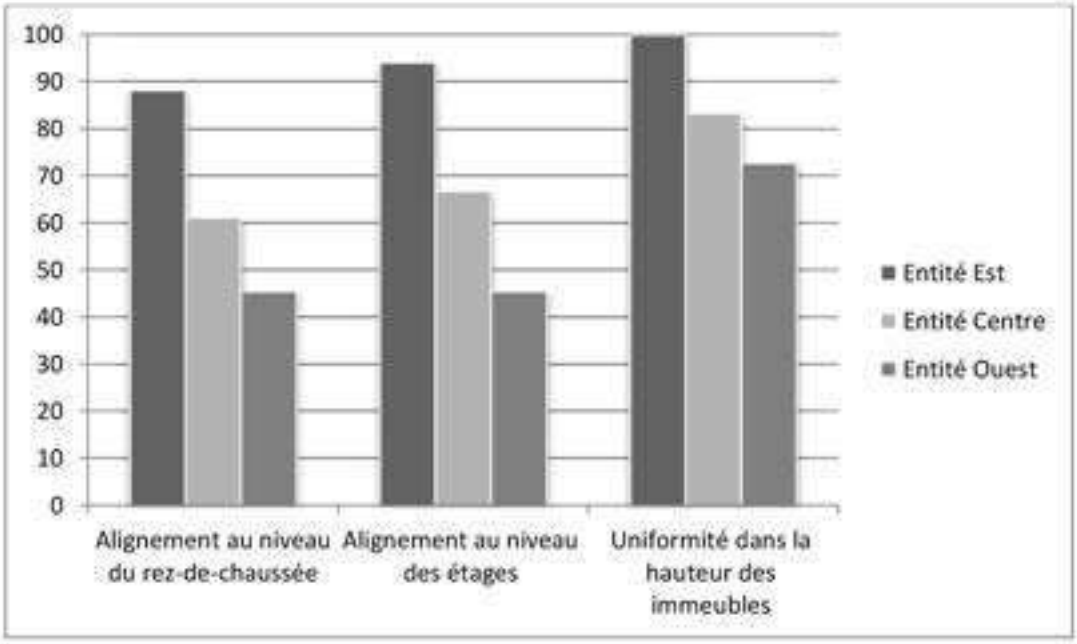
Figures 94 et 95 : Composition de la façade sur rue (entité Ouest). À gauche: N° 14 rue Ali Hariched. À droite: N°06 rue Abdelaziz Mouzaoui

L'auteur, juillet 2012

c. FAÇADE URBAINE ET REGULARITE MORPHOLOGIQUE

L'alignement urbain rigoureux est l'une des caractéristiques fondamentales du tissu urbain produit durant la deuxième moitié du 19ème siècle lors des opérations de restructuration urbaine menées par le Baron Haussmann à Paris. Cette prescription règlementaire vise à produire des façades urbaines homogènes et quasi uniformes tout au long des rues et des boulevards édifiés.

Cette règle a été appliquée également dans le tissu urbain produit dans la partie basse du Quartier d'Isly (entités Est et Centre) et ce notamment sur les boulevards et les rues principales (voir figures 105 et 106). Dans l'entité Est, la quasi-totalité des échantillons étudiées se conforment à cette règle (voir graphique 01). En revanche, la composition de la façade urbaine sur les parcours étudiés dans l'entité Ouest ne tient pas vraiment compte de cet aspect. En fait, l'alignement des hauteurs au niveau des rez-de-chaussée et au niveau des étages est inférieur à 50% (voir tableau 20).



Graphique 01 : Façade urbaine et régularité

L'auteur, novembre 2020

L'alignement urbain produit le long des parcours étudiés dans la partie basse du Quartier d'Isly (entité Est et Centre) est obtenu par l'égalisation des hauteurs des rez-de-chaussée, des étages et de la hauteur totale des immeubles. La pose et le prolongement des balcons filants tout au long de la façade urbaine accentuent l'effet des perspectives obtenues (voir figures 96 et 97).

Figures 96 et 97 : Régularité et alignement urbain. À gauche: boulevard Zirout Youcef (entité Est). À droite: boulevard M. Ben Boulaid (entité Centre)

L'auteur, octobre 2020

La difficulté d'égalisation des hauteurs au niveau des rez-de-chaussée dans la partie haute de la ville (entité Ouest) est due fort probablement, du moins

partiellement, à la présence de dénivelés importants entre les différentes parcelles qui longent les parcours. La rue Ali Hariched constitue l'un des exemples des rues principales en pente qui caractérisent la partie haute du Quartier d'Isly (voir figures 98 et 99).

Figures 98 et 99 :

Absence des alignements au niveau des rez-de-chaussée, des étages et au niveau de la hauteur globale des immeubles (entité Ouest). À gauche: N°02 & N°04 rue A. Hariched. À droite:N°14, N°16, N°18 & N°20 rue A. Hariched

L'auteur, juillet 2012

Tout bien considéré, l'ensemble des façades urbaines analysées dans la partie basse de la ville (entités Est et Centre) sont élaborées conformément aux règles d'alignement urbain dictées durant la 02ème moitié du 19ème siècle pour la construction de nouveaux quartiers destinés particulièrement pour la classe bourgeoise. Cette logique de composition de la façade urbaine est loin d'être la règle dans la partie haute de la ville (entité Ouest).

d. PARTIES INTERIEURES COMMUNES

L'examen de la composition architecturale et ornementale des parties intérieures communes (porte d'entrée, hall d'entrée, cage d'escalier, ascenseur) des immeubles de rapport peut également révéler le statut social des propriétaires et/ou des locataires de ces immeubles. Dans l'immeuble de rapport bourgeois du 19ème siècle, ces parties sont conçues avec beaucoup de soin et d'attention. En revanche, les immeubles destinés pour la classe populaire se caractérisent par des espaces de distribution de surfaces minimales avec un décor le plus souvent dépouillé de tout ornement.

Suivant cette logique, l'analyse des immeubles d'appartements sélectionnés a révélé la présence de disparités spatiales et qualitatives entre les parties communes des immeubles construits dans la partie basse de la ville (entités Est et Centre) et ceux édifiés dans la partie haute (entité Ouest).

Figure 100, 101 et 102 : Qualité des parties intérieures communes dans l'entité Est. De gauche à droite: N°25 boulevard Zirout Youcef, N°26 boulevard Zirout Youcef et N°11 rue Abane Ramdane

L'auteur, octobre 2020

Les immeubles étudiés dans la partie basse du Quartier d'Isly comportent généralement des halls d'entrée spacieux, des grands escaliers à jour et parfois des ascenseurs (voir figures de 100 à 105). Ces espaces se caractérisent également par leurs qualités constructives et esthétiques: revêtement du sol en céramique, revêtement des marches en marbre blanc, rampes des escaliers en fer forgé, faux-plafonds en plâtre décorés, grandes portes d'entrée en bois massif, etc. Ces immeubles sont destinés certainement à une catégorie sociale plus fortunée.

Figure 103, 104 et 105 : Parties intérieures dans l'entité Centre. De gauche à droite: N°15 et N°25 boulevard M. Ben Boulaid, et N°06 rue L. Ben M'hidi

L'auteur, 2012-2020

Les parties communes aménagées dans les immeubles étudiés dans l'entité Ouest (partie haute de la ville) sont conçus généralement avec une taille minimale qui assure seulement la distribution vers les appartements. Les halls d'entrée sont étroits et les escaliers sont souvent insérés dans des volumes exigus sans jour. Les revêtements utilisés sur les différentes surfaces (sol, plafond, soubassements des murs) sont de qualité modeste et le décor reste sobre (voir figures 106, 107 et 108). Ces immeubles sont destinés, sans aucun doute, à une population modeste et peu fortunée.

Figure 106, 107 et 108 : Parties intérieures dans l'entité Ouest. De gauche à droite: N°26 rue Debbih C., N°02 rue A. Hariched et N°06 rue A. Mouzaoui

L'auteur, juillet 2012

CONCLUSION:

L'étude de la troisième dimension du tissu urbain produit dans le Quartier d'Isly au 19ème siècle a permis de révéler la présence de disparités architecturales et morphologiques dans la composition de la façade sur rue. En fait, cette étude démontre la présence d'une logique de répartition spatiale des immeubles d'appartements dans le Quartier d'Isly. Les immeubles luxueux sont situés dans la partie basse de la ville tandis que les immeubles modestes sont placés dans la partie haute. Ces résultats étayent la thèse de la présence d'une ségrégation sociale au sein du Quartier d'Isly. Ces conclusions concordent avec celles présentées dans les chapitres (01) et (02).

La lecture de la formation urbaine du Quartier d'Isly au 19ème siècle (chapitre 01) montre comment les terrains situés dans la partie basse de la ville furent occupés par les militaires jusqu'à la fin du 19ème siècle. Après démilitarisation, ces terrains sont reconstruits en grands immeubles d'habitation mais aussi en édifices publics majeurs. La lecture du parcellaire urbain du Quartier d'Isly (chapitre 02) dévoile l'importance de la taille et la régularité des parcelles sur lesquelles furent édifiés ces nouveaux bâtiments. Les résultats obtenus dans le présent chapitre attestent également la présence de grands et luxueux immeubles d'habitation dans cette partie de la ville.

L'apparition des premiers quartiers dans la partie haute du Quartier d'Isly n'est survenue qu'à partir de 1875 (chapitre 01), c'est-à-dire après une trentaine d'année de la construction de l'enceinte française. Cet important décalage s'explique principalement par le relief très accidenté des terrains qui a constitué pendant longtemps un obstacle réel à l'expansion de la ville. À partir de 1875, la rareté du foncier dans la partie basse de la ville et la demande incessante de logements ont contraint la municipalité et les constructeurs à entreprendre des grands travaux de terrassement dans la partie haute de la ville afin de pouvoir édifier des nouveaux immeubles d'habitation. Cependant, les parcelles accueillant les nouveaux immeubles sont généralement de petites ou de moyennes tailles et de formes irrégulières (chapitre 02). Par conséquent, les immeubles édifiés sont aussi de taille modeste. Par ailleurs, la lecture des

façades sur rue (chapitre 04) révèlent la présence d'une expression architecturale et esthétique sobre dans ces immeubles.

En guise de conclusion, nous pouvons dire que la partie basse de la ville a été édifiée pour accueillir principalement une classe de population bourgeoise tandis que la partie haute fut destinée surtout pour abriter une classe de population modeste.

CONCLUSION GENERALE

La présente recherche a comme objectif l'identification des caractéristiques morphologiques et architecturales du tissu urbain résidentiel produit dans la première ville française édifiée à Alger au 19ème siècle : le Quartier d'Isly. Cet objectif s'inscrit dans une démarche de contribution à la production d'une connaissance morphologique et architecturale sur le centre urbain ancien de l'Ex Quartier d'Isly. Cette connaissance est nécessaire pour l'élaboration du projet de réhabilitation urbaine. Elle peut également être d'un apport utile lors d'une éventuelle opération d'élaboration d'un règlement urbain propre au centre ancien de l'Ex Quartier d'Isly.

L'évolution intermittente de la formation urbaine du Quartier d'Isly et la présence de plusieurs entités urbaines morphologiquement distinctes a constitué la thèse de notre étude. Afin de vérifier cette hypothèse, nous avons élaboré un plan de recherche composé de deux parties principales. Premièrement, la lecture historique (processus de formation urbaine) et morphologique du tissu urbain (en particulier la forme du parcellaire urbain). Deuxièmement, la lecture architecturale et morphologique de la dimension verticale du tissu résidentiel produit. C'est-à-dire les immeubles de rapport.

Avant de présenter la synthèse des résultats obtenus et des interprétations données, il est nécessaire de rappeler ici que cette recherche a été menée dans un cadre théorique, conceptuel et méthodologique qui trouve son fondement dans l'approche de la morphologie urbaine.[1]

SYNTHESE DES RESULTATS OBTENUS :

Première partie :

La lecture du processus de formation urbaine du Quartier d'Isly (chapitre 01) a permis d'abord de regrouper de manière plus précise toutes les données recueillies (écrites, graphiques, photographiques) pour élaborer une chronologie des évènements urbains majeurs produits dans le Quartier d'Isly

[1] Pour la définition du cadre théorique et méthodologique de la recherche, voir : soubassement théorique et méthodologique dans le chapitre introductif.

entre 1840 et 1900. Cette chronologie est organisée en trois grandes phases. Premièrement, la présence militaire dans le Quartier d'Isly jusqu'à 1893. Deuxièmement, les opérations de récupération des sites militaires jusqu'à 1899. Et finalement, la démilitarisation des espaces urbains et l'urbanisation des sites militaires et ce jusqu'aux débuts du 20ème siècle.

Cette lecture a aussi révélé que le tissu résidentiel du Quartier d'Isly s'est formé « par taches » autour des grandes opérations urbaines réalisées durant cette période. En d'autres termes, le Quartier d'Isly s'est constitué de façon intermittente par fragments séparés tout au long de la 02ème moitié du 19ème siècle. Par ailleurs, le rapport de force établi entre l'autorité militaire et la ville tout au long de cette période a entrainé une organisation spatiale particulière au sein du Quartier d'Isly. La partie basse de la ville, avec son relief quasi plat, a été occupée dans son ensemble par les bâtiments et les terrains militaires. En revanche, les terrains de la partie haute, très accidentés, ne furent aménagés qu'à partir de 1875 pour la construction de bâtiments résidentiels.

La lecture morphologique du parcellaire urbain du Quartier d'Isly (chapitre 02) a révélé la présence de trois entités parcellaires différentes avec une forte distinction entre l'entité Ouest, située dans la partie haute de la ville, et l'entité Est, située dans la partie basse. La première partie est constituée majoritairement de parcelles de petites et de moyennes tailles et de formes irrégulières tandis que la deuxième est composée essentiellement de parcelles de grandes tailles et de formes régulières. Ainsi, nous pouvons affirmer que le parcellaire du Quartier d'Isly a une forme hétérogène (irrégulière). Cette conformation particulière est due principalement à la nature du relief accidenté et très contrasté sur lequel s'est construite la ville d'Alger du 19ème siècle. Elle est due aussi à l'intervention militaire dans la partie basse de la ville (parcellement des terrains plats en grands lots). Ces grandes parcelles de formes régulières ont été concédées à la ville en fin du 19ème siècle pour la construction de nouveaux immeubles de rapport.

Cette morphologie particulière du parcellaire urbain du Quartier d'Isly a certainement eu un impact important sur la forme et sur l'organisation du cadre bâti résidentiel. La présence d'immeubles d'appartements (immeubles de

rapport) de tailles et de formes différentes dans les trois entités urbaines identifiées est quasi certaine. Ainsi, la question du classement et de la hiérarchisation de ces immeubles sur cette base se présente avec pertinence.

Deuxième partie :

Le tissu résidentiel édifié dans le Quartier d'Isly au 19ème siècle est composé quasi entièrement par des immeubles d'appartements dit immeubles de rapport. L'étude de l'architecture de l'immeuble de rapport du 19ème siècle dans son contexte d'origine (chapitre 03) nous a permis d'identifier les caractéristiques architecturales et morphologiques fondamentales de ce type d'habitat urbain.

À l'issue de cette étude, nous avons pu saisir l'ensemble des règles de conception, d'aménagement et de composition architecturale de l'immeuble de rapport du 19ème siècle. Nous citons ici de manière abrégée quelques-unes : le rapport étroit entre l'organisation spatiale et fonctionnelle du plan et la forme et la situation de la parcelle par rapport à la rue et/ou à l'espace public libre (ex. organisation bipartite rue/cour arrière), la hiérarchisation spatiale des immeubles par quartiers ou par rapport à la rue (ex. quartiers riches, quartiers modestes), la hiérarchisation sociale des appartements par étage (ex. présence de l'étage noble souvent au deuxième niveau), la distribution « normalisée » des pièces et des espaces au sein des appartements (ex. pièces principales organisées en enfilade sur la façade sur rue), la composition codifiée de la façade sur rue par rapport à l'espace public (ex. alignement urbain, hauteurs uniformes, présence du socle urbain en double hauteur, etc.) et par rapport au statut social de l'immeuble et de ses occupants (ex. distinction de l'étage noble sur la façade, ornementation riche, etc.), etc.

Un travail de synthèse nous a permis ensuite d'organiser ces informations sous forme de schémas de lecture de l'architecture de l'immeuble de rapport par niveau d'information (synthèse de lecture au niveau de la parcelle, au niveau de l'immeuble, au niveau de l'appartement et au niveau de la façade sur rue). Ces synthèses de lecture ont constitué un outil de travail dans la phase suivante (chapitre 04) notamment pour la lecture morphologique et architecturale de la composition de la façade sur rue.

Il est important de rappeler ici qu'une recherche documentaire non négligeable sur les facteurs et sur les circonstances qui ont amené à l'émergence de l'immeuble de rapport au cours du 19ème siècle a été réalisée en amont. Parmi ces facteurs, nous trouvons le rôle fondamental des traités d'architecture, l'influence de la culture sociale dominante au 19ème siècle, le rôle de la promotion immobilière privée, l'impact de l'application du règlement urbain, l'influence de l'intervention haussmannienne, etc. Cette étude nous a permis de bien saisir la genèse de la forme architecturale de l'immeuble de rapport du 19ème siècle. Les résultats sont organisés et présentés dans le manuscrit de la thèse en appendice (voir annexe 01).

Les résultats de la lecture morphologique de la troisième dimension du tissu urbain, appliquée sur la façade sur rue de l'immeuble de rapport (chapitre 04), ont permis d'attester la présence de disparités morphologiques et qualitatives dans la composition de la façade sur rue entre les trois entités urbaines identifiées. Ces disparités sont plus accentuées entre l'entité Ouest, qui est située dans la partie haute de la ville, et les entités Est et Centre situées dans la partie basse. Dans l'entité Ouest, la composition architecturale de la façade sur rue est souvent sobre, la façade urbaine est assez hétérogène et irrégulière et le traitement architectural et décoratif des parties intérieures communes est quasi-absent. Dans les entités Est et Centre, c'est quasiment l'inverse qui s'est produit. La composition de la façade sur rue est riche, la façade urbaine se distingue par son uniformité et sa régularité et les parties intérieures communes sont aménagées et ornées avec beaucoup de soin.

Au vu de ces résultats, nous pouvons dire que la composition architecturale des façades des immeubles présents dans la partie basse de la ville répond dans l'ensemble au modèle de l'immeuble de rapport bourgeois du 19ème siècle appelé aussi immeuble haussmannien. En revanche, la composition des façades des immeubles situés dans la partie haute de la ville correspond à un type d'immeubles d'habitation collective (immeubles d'appartements) qui sont destinés aux classes populaires modestes.

CONCLUSIONS :

Nous pouvons affirmer à l'issue de cette étude que l'hypothèse de l'intermittence et de la présence d'entités urbaines distinctes qui a constitué la trame de cette recherche a pu être vérifiée avec confirmation. Cela revient à dire que la forme urbaine (et architecturale) du tissu résidentiel du Quartier d'Isly est une forme riche et multiple.

Si l'étude du processus de formation et d'évolution du tissu urbain dans le Quartier d'Isly au 19ème siècle a permis de vérifier l'hypothèse de l'intermittence et de la constitution d'un tissu urbain par plusieurs fragments, l'étude morphologique (étude du parcellaire et de la dimension verticale) a révélé la présence de trois entités urbaines distinctes morphologiquement. Cette distinction est plus accentuée entre la partie haute de la ville (entité Ouest) et la partie basse (entités Est et Centre).

En résumé, la partie haute de la ville se distingue par un tracé irrégulier et curviligne par endroit, par des parcelles de petites tailles et de formes irrégulières et par des immeubles de rapport de qualité architecturale modeste. Des immeubles qui ont été destinés fort probablement pour une classe de population modeste. En revanche, la partie basse est marquée par un tracé urbain quasi orthogonal, par la présence de grandes parcelles de forme régulières et par ses luxueux immeubles de rapport (immeubles bourgeois et/ou haussmanniens) qui ont été construits pour une classe de population aisée.

D'autres conclusions peuvent être données ici en vue d'apporter quelques éclaircissements sur un certain nombre de questions qui restent, à notre sens, récurrentes et sans réponses claires.

D'abord, le tissu urbain de la ville d'Alger du 19ème siècle n'obéit pas systématiquement au modèle de la ville régulière tel qu'opéré par le génie militaire dans certaines villes algériennes à noyau colonial. La thèse qui consiste à dire que toutes les villes algériennes fondées par les français sont des villes à tracé régulier se voit rejetée complètement dans le cas de la ville d'Alger. Le tracé du tissu urbain dans le Quartier d'Isly n'est pas un tracé

entièrement régulier. Il est même curviligne (par endroits) dans la partie haute de la ville. Cette hypothèse de régularité a été formulée principalement dans les travaux menés par Xavier Malverti et Aleth Picard.[2]

Ensuite, les îlots triangulaires obtenus lors des travaux d'urbanisation et du parcellement des terrains dans le Quartier d'Isly, plus précisément dans les entités Centre et Ouest, ne reproduisent pas forcément le modèle de l'îlot triangulaire dit îlot haussmannien. Si ce dernier a été généré suite aux opérations de restructuration du tissu urbain,[3] nous avons constaté lors de l'étude de la topographie du site, du tracé de la voirie et du plan parcellaire du (chapitre 02) que l'îlot triangulaire est produit dans les zones accidentées suite aux travaux de raccordement des dénivellations au moyen des rampes (rues). Cette situation est assez fréquente à Alger.[4]

Enfin, sur le plan architectural, nous pouvons attester que le modèle de l'immeuble haussmannien ne fait pas règle dans le Quartier d'Isly. Si les immeubles de rapport édifiés dans la partie basse de la ville peuvent être assimilés à l'immeuble haussmannien, les immeubles étudiés dans la partie haute ne correspondent pas du tout au modèle de l'immeuble dit haussmannien et/ou bourgeois. Par ailleurs, la distinction accentuée entre la partie haute de la ville et la partie basse, sur le plan urbain et architectural, nous interroge sur la

---

[2] Sur ce sujet voir les exemples suivants :

MALVERTI, X. « Ville et régularité. Le corps du génie ». *La ville régulière. Modèles et tracés*. MALVERTI, X., PINON, P. (dir.). Paris : Picard, 1997, pp.167-181.

PICARD, A. « Des villes françaises en Algérie 1830-1870 ». *La ville régulière. Modèles et tracés*. MALVERTI, X., PINON, P. (dir.). Paris : Picard, 1997, pp.147-165.

MALVERTI, X. « Les officiers du Génie et le dessin de villes en Algérie (1830-1870) ». *Revue du monde musulman et de la Méditerranée*, N°73-74, 1994, pp.229-244.

[3] PANERAI, P., CASTEX, J., DEPAULE, J-C. *Formes urbaines: de l'îlot à la barre*. Marseille : Parenthèses, 2001, p.32-36.

[4] Nous pouvons citer ici, à titre d'exemple, le cas de l'îlot triangulaire inscrit entre la rue Abane Ramdane (ex rue de Constantine), la rue/rampe Ali Boumendjel (ex rue Dumont-d'Urville) et la rue Ahmed Chaïb (ex rue Tanger). Dans ce cas-là, le traitement d'angle de l'immeuble N°02 rue Ali Boumendjel (situé au niveau de l'intersection de la rue Abane Ramdane avec la rue Ali Boumendjel) est marqué par une rotonde surmontée d'un dôme en pinacle et appuyée par les caryatides (solution architecturale vis-à-vis de la contrainte de la dénivellation).

présence d'une répartition par classes sociales de la population française et/ou européenne au 19ème siècle au sein même de la ville française.

LIMITES DE LA RECHERCHE :

La difficulté du travail sur terrain et de l'accès à l'information au niveau de certains établissements publics (ex. direction du cadastre de la wilaya d'Alger, service des archives de la wilaya d'Alger, etc.) a probablement influencé les résultats obtenus et limité notre champ d'intervention. Par exemple, l'accès à l'ensemble des dossiers de permis de construire (dossiers graphiques et écrits) aurait pu nous offrir un précieux matériel de travail pour l'étude architecturale et le classement des immeubles et des appartements édifiés dans le Quartier d'Isly (programme qualitatif, surface des appartements et des pièces, consistance constructive, composition des façades, etc.). Dans d'autres cas, bien que l'accès aux services concernés nous a été accordé (ex. service des archives de la direction régionale du cadastre d'Alger), les documents recherchés restent introuvables (plans cadastraux anciens de la zone d'étude).

Quant au travail de recherche documentaire que nous avons mené au niveau des centres des archives en France, notamment dans les archives nationales d'outre-mer à Aix-en-Provence et le centre historique des archives (service historique de la défense) à Vincennes, le temps consacré à cette mission fut insuffisant. En dépit de cette contrainte, nous avons pu mettre la main sur un certain nombre de documents graphiques qui portent principalement sur les différents projets des fortifications militaires dans le Quartier d'Isly.

Face à ces contraintes et afin de mener à bien cette étude et d'obtenir des résultats probants, nous avons introduit des solutions qui vise à pallier le manque enregistré surtout en matière de documentation sur les immeubles de rapport construits dans le Quartier d'Isly. Ainsi, l'étude de l'architecture de l'immeuble de rapport du 19ème siècle dans son contexte d'origine (chapitre 03 et annexe 01) nous a permis d'établir les clés de lecture nécessaires pour l'analyse des immeubles édifiés dans le Quartier d'Isly.

Par ailleurs, le travail sur terrain (relevé architectural et reportage photographique) nous a permis de compenser l'absence des dossiers graphiques sur les immeubles de rapport construits dans le Quartier d'Isly et ce notamment au niveau des façades et des parties intérieures communes qui sont accessibles.

Enfin, et en dépit de l'absence d'une documentation complète sur le sujet, nous avons tenté d'exploiter de façon optimale toutes les données recueillies. Le cas du plan parcellaire du Quartier d'Isly est illustratif. Le plan parcellaire de la commune d'Alger Centre qui a servi comme fond pour la numérisation du plan parcellaire du Quartier d'Isly manque de précision (incomplet par endroit). Pour compléter les informations manquantes, nous avons eu recours aux vues aériennes établies par l'INCT (institut national de cartographie et de télédétection) et au travail (vérification) sur terrain.

PERSPECTIVES DE LA RECHERCHE :

Des questions sur le mode de production urbaine de l'architecture résidentielle algéroise du 19ème siècle méritent à notre sens d'être étudiées. Par exemple, il est pertinent de vouloir vérifier les résultats obtenus par le biais d'une étude architecturale plus détaillée (lecture spatiale, fonctionnelle, typologique, etc.) sur un échantillonnage plus important des immeubles et des appartements édifiés dans le Quartier d'Isly (sur la base des permis de construire et des anciens documents cadastraux). Quant à la possibilité d'une répartition des classes sociales par quartiers au sein même du Quartier d'Isly (la partie haute pour une classe de population modeste et la partie basse pour une classe de population aisée), une étude historique, économique et sociale (étude pluridisciplinaire) sur le mode d'organisation de la population française et/ou européenne dans la ville d'Alger au 19ème siècle pourra apporter des éléments de réponse plus tangibles à cette question.

Sur un autre volet, les résultats obtenus dans l'étude morphologique du parcellaire urbain méritent d'être exploitées de façon optimale en vue de leur utilisation dans le projet de réhabilitation urbaine. Par exemple, à travers l'étude

du système d'occupation des parcelles, c'est-à-dire l'étude du rapport entre la taille et la forme de la parcelle, le nombre des fronts (façades) sur rue, la taille et la hauteur de l'immeuble édifié, le nombre des cours et des cages d'escaliers, etc. Une fois ce rapport est déterminé sur l'ensemble des immeubles existants, il sera possible d'établir un classement des immeubles par leur degré d'habitabilité. Cette lecture pourra être développée et appliquée sur des cas d'étude similaires (ex. Bab El-Oued).

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

BIBLIOGRAPHIE DE REFERENCE

I. LA VILLE D'ALGER AU 19EME SIECLE. URBANISME ET ARCHITECTURE :

1) AÏCHE Boussad, CHERBI Farida et OUBOUZAR Leïla, « Le patrimoine des XIXe et XXe siècles en Algérie : un héritage à l'avenir incertain », in : ABRY Alexandre, CARABELLI Romeo (dir.), *Reconnaître et protéger l'architecture récente en méditerranée*, Éd. Maisonneuve et Larose, Paris, 2005, pp. 147-170.

2) ALMI Saïd, *Urbanisme et colonisation : Présence française en Algérie*, Éd. Mardaga, Liège, 2002.

3) ARNAUDÈS Fernand, *Esquisses anecdotiques et historiques du vieil Alger*, Éd. A. Barthélemy, Avignon, 1990.

4) ASSARI Nadir, *Alger : un passé à la carte*, Éd. Dalimen, Alger, 2011.

5) BÉGUIN François, *Arabisances, Décor architectural et tracé urbain en Afrique du Nord 1830-1950*, Éd. Bordas, Paris, 1983.

6) BENMAADI Mm., MOUSSA Ameur, « Le patrimoine immobilier de l'état dans la wilaya d'Alger », in : *La question du logement à* Alger (Actes des journées sur l'habitat urbain, O.N.R.S / Wilaya d'Alger, 19-20 mars 1976), Éd. OPU, Alger, 1977, pp. 126-138.

7) COLLECTIF, *Architecture algérienne*, EPAU-Alger / SIAAL-Stuttgart, 2000.

8) COLLECTIF : EPAU / UPM, *Méthode de réhabilitation d'un centre historique : Diagnostic du quartier Ben M'hidi - Alger*, Éd. Les alternatives urbaines, Alger, 2013.

9) COMITÉ DU VIEIL ALGER (Fondateur Henri KLEIN, 1910), *Feuillets d'El Djezaïr* (t.01), Éditions du Tell, Blida, 2003.

10) COMITÉ DU VIEIL ALGER (Fondateur Henri KLEIN, 1910), *Feuillets d'El Djezaïr* (t.02), Éditions du Tell, Blida, 2003.

11) CRESTI Federico, *Contributions à l'histoire* d'Alger, Éd. Centro Analisi Sociale Progetti S.r.l., Rome, 1993.

12) CRESTI Federico, « Une façade pour Alger: le boulevard de l'Impératrice », in : COHEN Jean-Louis, OULEBSIR Nabila, KANOUN Youcef (dir.), *Alger paysage urbain et architectures, 1800-2000,* Éd. L'imprimeur, Besançon, 2003, pp. 64-87.

13) DAOUDI Nadia Samia, *Bilan et perspectives de la démarche interdisciplinaire appliquée à la caractérisation des ambiances et leur rapport au vécu. Cas d'un édifice à atrium colonial d'Alger*, Thèse de Doctorat en « Architecture et Environnement » non publiée, EPAU, Alger, 2013.

14) DELUZ Jean-Jacques, *L'urbanisme et l'architecture d'Alger, aperçu critique*, Éd. Mardaga, Liège, 1988.

15) HAKIMI Zohra, *Alger, politiques urbaines : 1846-1958*, Éd. Bouchène, Paris, 2011.

16) ICHEBOUDÈNE Larbi (Chef de projet), *L'habitat colonial algérois : les immeubles de rapport, statuts et carrières*, Rapport final du projet de recherche universitaire (PRU), n° : 1601/03/2005, EPAU, Alger, 2007.

17) INCT (Institut National de Cartographie et de Télédétection), *Guide et plans d'Alger*, Éd. AGIR-Plus Édition, Tizi-Ouzou, 2005.

18) KASSAB Tsouria, BENDANI Nabila, *Habitat colonial algérien*, Rapport final du projet de recherche universitaire (PRU), n° : G 1601/01/02/2000 EPAU, Alger, 2002.

19) LESPÈS René, *Alger, étude de géographie et d'histoire urbaine*, Éd. Félix Alcan, Paris, 1930.

20) MALVERTI Xavier, « Les officiers du Génie et le dessin de villes en Algérie (1830-1870) ». In: *Revue du monde musulman et de la Méditerranée*, N°73-74, 1994, pp. 229-244.

21) MALVERTI Xavier, PICARD Aleth, *Les villes coloniales fondées entre 1830 et 1870 en Algérie*, 02 vol., Éd. École d'architecture de Grenoble, 1988.

22) MALVERTI Xavier, PICARD Aleth, *Le tracé des villes et le savoir des ingénieurs du génie*, Éd. École d'architecture de Grenoble, 1989.

23) OUKACI Abdennour, BABA-AHMED KASSAB Tsouria, « Construction du Quartier d'Isly au XIX^{e} siècle. Naissance et formation de la première ville française fondée à Alger (1840-1900) », in : *Historia Urbana, XXIX*, 2021, pp. 149-176.

24) OUKACI Abdennour, « La scène et les coulisses: lumière sur les espaces intérieurs du tissu résidentiel ancien dans la commune d'Alger centre », in : SRIR Mohamed (dir.), *Dynamiques urbaines à Alger, la (re)fabrication de la ville en questions*, Edition L'Harmattan, Paris, 2016, pp. 29-46.

25) OUKACI Abdennour, *Vers une lecture typologique du tissu résidentiel colonial de la ville d'Alger. Cas des immeubles d'habitation du 19ème siècle d'Alger centre*, Mémoire de Magister en « Habitat » non publié, Département d'architecture de l'université de Blida, 2009.

26) OULEBSIR Nabila, *Les usages du patrimoine. Monuments, musées et politique coloniale en Algérie (1830-1930)*, Éd. La maison des sciences de l'homme, Paris, 2004.

27) PETRUCCIOLI Attilio, « Alger 1830-1930 : Pour une lecture typologique des immeubles d'habitation », in : COLLECTIF, *Algérie les signes de la* permanence, Éd. Centro Analisi Sociale Progetti S.r.l., Rome, 1993, pp. 33-52.

28) SAIDOUNI Maouia, *Rapports de force dans l'urbanisme colonial algérois (1855-1935) ou la genèse de l'aménagement urbain à Alger*, Thèse de Doctorat en « Urbanisme » non publiée, Université Paris VIII, 1995.

29) SGROÏ-DUFRESNE Maria, *Alger 1830-1984 : Stratégie et enjeux urbains*, Éd. Recherche sur les Civilisations, Paris, 1986.

30) Vie des Villes, *Cinquantenaire : les projets qui transforment Alger*, hors - série n°03, juillet 2012.

II. HISTOIRE ET ARCHITECTURE DE L'IMMEUBLE DE RAPPORT AU 19EME SIECLE :

31) BERTRAND Michel Jean, *Architecture de l'habitat urbain : La maison, le quartier, la ville*, Éd. Dunod, Paris, 1980.

32) BONNEVAL Loïc, ROBERT François, *L'immeuble de rapport. L'immobilier entre gestion et spéculation. Lyon 1860-1990*, Éd. Presses universitaires de Rennes, « Histoire », Rennes, 2013.

33) CABESTAN Jean-François, « Comment le logement est-il devenu savant ? Aperçus sur l'histoire de l'habitat 1650-1840 », in : LAPIERRE Éric (dir.), *Identification d'une ville : Architectures de Paris*, Éd. Picard, Paris, 2002, pp. 18-29.

34) CARBONNIER Youri, « Immeuble », in : TOPALOV Christian, COUDROY DE LILLE Laurent, DEPAULE Jean Charles et MARIN Brigitte (dir.), *L'Aventure des mots de la ville*, Éd. Robert Laffont, Paris, 2010, pp. 607-613.

35) DALY César, *L'architecture privée du XIXe siècle sous Napoléon III : Nouvelles maisons de Paris et des environs*, Tome 02 : *Maisons à loyers*, Éd. A. Morel et Cie, Paris, 1864.

36) DARIN Michael, « L'avènement d'un type : l'immeuble d'appartements parisien », in : LAMBERT-BRESSON Michèle, TÉRADE Annie (dir.), *Architectures urbaines, formes et temps*. Éd. A. et J. Picard, Paris, 2013, pp. 143-148.

37) DARIN Michael, « L'entresol de l'immeuble Haussmannien : un élément typologique faible », in : CROIZÉ Jean-Claude, FREY Jean-Pierre, PINON

Pierre (dir.), *Recherches sur la typologie et les types architecturaux*, Éd. L'Harmattan, Paris, 1991, pp. 199-209.

38) DURAND Jean-Nicolas-Louis, *Précis des leçons d'architecture données à l'école royale polytechnique : suivi de la partie graphique des cours d'architecture faits à la même école*, 02 vol., Éd. L'auteur, Paris, 1825.

39) DURAND Jean-Nicolas-Louis, *Recueil et parallèle des édifices de tout genre anciens et modernes, remarquables par leur beauté, par leur grandeur ou par leur singularité, et dessinés sur une même échelle*, Éd. L'auteur, Paris, 1802.

40) ELEB Monique, « L'appartement de l'immeuble Haussmannien », in : DES CARS Jean, PINON Pierre (dir.), *Paris Haussmann "le pari d'Haussmann"*, Éditions du Pavillon de l'Arsenal, Paris, 1991, pp. 284-295.

41) ELEB Monique, DEBARRE-BLANCHARD Anne, *L'invention de l'habitation moderne : Paris 1880-1914*, Éd. Archives d'Architecture Moderne, Bruxelles / Hazan, Paris, 1995.

42) GEIST Johann-Friedrich, « L'immeuble de rapport Berlinois », in : CROIZÉ Jean-Claude, FREY Jean-Pierre, PINON Pierre (dir.), *Recherches sur la typologie et les types architecturaux*, Éd. L'Harmattan, Paris, 1991, pp. 13-17.

43) GUINCHAT Pierre, CHAULET Marie-Paule, GAILLARDOT Lisette, *Il était une fois l'habitat*, Éditions du Moniteur, Paris, 1981.

44) LAPIERRE Éric, « La ville, l'immeuble, la façade », in : LUCAN Jacques (dir.), *Paris des faubourgs : Formation, transformation*, Éditions du Pavillon de l'Arsenal, Paris, 1996, pp. 175-187.

45) LAPIERRE Éric, « L'esthétique parisienne de la métropole : discussion et fortune du règlement de 1902 », in : LAPIERRE Éric (dir.), *Identification d'une ville : Architectures de Paris*, Éd. Picard, Paris, 2002, pp. 52-61.

46) LARBODIERE Jean-Marc, *Reconnaitre les façades du Moyen Âge à nos jours à Paris*, Éd. Massin, Paris, 2000.

47) MIGNOT Claude, *Grammaire des immeubles parisiens : six siècles de façades du moyen âge à nos jours*, Éd. Parigramme, Paris, 2013.

48) MOLEY Christian, *Regard sur l'immeuble privé, Architecture d'un habitat (1880-1970)*, Éd. Le moniteur, Paris, 1999.

49) PINON Pierre, « De la parcelle à l'immeuble », in : DES CARS Jean, PINON Pierre (dir.), *Paris Haussmann "le pari d'Haussmann"*, Éditions du Pavillon de l'Arsenal, Paris, 1991, pp.142-145.

50) PINON Pierre, « Percées, tracés, la ville réformée », in : DES CARS Jean, PINON Pierre (dir.), *Paris Haussmann "le pari d'Haussmann"*, Éditions du Pavillon de l'Arsenal, Paris, 1991, pp. 88-93.

51) SZAMBIEN Werner, « Le "manège" Duphot et la naissance de l'immeuble », in : *Les cahiers de la recherche architecturale (L'immeuble)*, n° 22, 1er trim. 1988, pp. 06-11.

52) TREUTTEL Jean-Jacques, GARCIAS Jean-Claude, TREUTTEL Jérôme, « Immeubles de rapport des années 30. Un type mort-né : la cour ouverte », in : *Les cahiers de la recherche architecturale (L'immeuble)*, n° 22, 1er trim. 1988, pp. 20-31.

III. SOUBASSEMENTS THEORIQUES, APPROCHES DE RECHERCHE ET METHODES D'ANALYSE :

53) ALLAIN Rémy, Morphologie urbaine, Géographie, aménagement et architecture de la ville, Armand Colin, Paris, 2004.

54) ARNAUD Jean-Luc, *Analyse spatiale, cartographie et histoire urbaine*, Éd. Parenthèses, Marseille, 2008.

55) AYMONINO Carlo, BRUSATIN Manlio, FABBRI Gianni, LENA Mauro, LOVERO Pasquale, LUCIANETTI Sergio et ROSSI Aldo, *La città di Padova, saggio di analisi urbana*, Éd. Officina, Rome, 1966.

56) BORIE Alain, DENIEUL François, « *Méthode d'analyse morphologique des tissus urbains traditionnels* », Collection : *Étude et documents sur le patrimoine culturel*, n° 03, Unesco, 1984, 125p.

57) BOUDON Françoise, BLÉCON Jean, « Tissu urbain et architecture. L'analyse parcellaire comme base de l'histoire architecturale », in: *Annales. Économies, Sociétés, Civilisations*, 30e année, n° 04, 1975, pp. 773-818.

58) BROCHU Johanne, *La conservation du patrimoine urbain, catalyseur du renouvellement des pratiques urbanistiques? Une réflexion théorique sur l'appropriation de la notion de patrimoine urbain par l'urbanisme*, thèse de doctorat non publiée, université de Montréal, 2011.

59) CANIGGIA Gianfranco, *Lecture de Florence*, Éd. Institut supérieur d'Architecture Saint -Luc, Bruxelles, 1994.

60) CANIGGIA Gianfranco, MAFFEI Gian Luigi, *Composizione Architettonica e Tipologia Edilizia, 1 : Lettura dell'edilizia di base*, Éd. Marsilio, Venezia, 1979.

61) CANIGGIA Gianfranco, MAFFEI Gian Luigi, *Composizione Architettonica e Tipologia Edilizia, 2 : Il progetto nell'edilizia di base*, Éd. Marsilio, Venezia, 1984.

62) CONZEN Michael Robert Günter, *Alnwick, Northumberland: a study in town-plan analysis*, Institute of British Geographers Publication 27, Éd. George Philip, London, 1960.

63) CHOUQUER Gérard, « La contribution archéogéographique à l'analyse de morphologie urbaine », in : *Histoire urbaine* 2012/2 (n° 34), pp. 133-151. DOI 10.3917/rhu.034.0133.

64) DUPLAY Claire, DUPLAY Michel, *Méthode illustrée de création architecturale*, Éditions du Moniteur, Paris, 1982.

65) GAUTHIEZ Bernard, « Approche morphologique des plans de villes, archéologie et sources écrites », in: *Revue archéologique de Picardie*. Numéro spécial 16, 1999. pp. 17-25; doi : https://doi.org/10.3406/pica.1999.2044.

66) GAUTHIEZ Bernard, *Espace urbain. Vocabulaire et morphologie*, Éditions du patrimoine, Paris, 2003.

67) GAUTHIEZ Bernard, « The history of urban morphology», in : *Urban Morphology*, n°8(2), 2004, pp. 71-89.

68) GENESTIER Philippe, « Forme urbaine ! ... Formes urbaines ? », in: *Villes en parallèle*, n°12-13, novembre 1988. Formes urbaines. pp. 08-17; doi : https://doi.org/10.3406/vilpa.1988.1555.

69) LEVY Albert, « Formes urbaines et significations : revisiter la morphologie urbaine », in : *Espaces et sociétés* 2005/3 (no 122), pp.25-48. DOI 10.3917/esp.122.0025.

70) MALFROY Sylvain, *L'approche morphologique de la ville et du territoire, 1ère partie: Introduction à la terminologie*, Éd. ETH, Zurich, 1986.

71) MERLIN Pierre (éd.), *Morphologie urbaine et parcellaire*, Éd. Presse Universitaires de Vincennes, Saint-Denis, 1988.

72) MURATORI Saverio, *Studi per un'operante storia urbana di Venezia*, Éd. Instituto poligrafico dello stato, Rome, 1960.

73) PANERAI Philippe, DEPAULE Jean-Charles, DEMORGON Marcelle, *Analyse urbaine*, Éd. Parenthèses, Marseille, 1999, 2002 (02ème éd.).

74) PANERAI Philippe, CASTEX Jean, DEPAULE Jean-Charles, *Formes urbaines: de l'îlot à la barre*, Éd. Parenthèses, Marseille, 1997, 2001 (02ème éd.).

75) PINON Pierre, « La morphologie urbaine : vieille géographie ou nouvelle histoire ? », in: *Villes en parallèle*, n°12-13, novembre 1988. Formes urbaines. pp. 88-99; doi : https://doi.org/10.3406/vilpa.1988.1560.

76) PINON Pierre, *Lire et composer l'espace public*, Les Editions du STU, Paris, 1991.

77) RIMBERT Sylvie, *Les paysages urbains*, Éd. Armand Colin, Paris, 1973.

78) RONCAYOLO Marcel, *Les grammaires d'une ville. Essai sur la genèse des structures urbaines de Marseille*, Éd. EHESS, Paris, 1996.

79) ROSSI Aldo, *L'architecture de la ville*, Éd. L'Équerre, Paris, 1984.

80) ROULEAU Bernard, *Le tracé des rues de Paris, formation, typologie, fonction*, Éd. CNRS, Paris, 1967.

81) WHITEHAND Jeremy William Richard, *The Changing Face of Cities: A Study of Development Cycles and Urban Form*, Institute of British Geographers Publication 21, Éd. Blackwell, Oxford, 1987.

BIBLIOGRAPHIE GENERALE

I. LA VILLE D'ALGER AU 19EME SIECLE. URBANISME ET ARCHITECTURE :

1) ADDOU Mohamed Kebir (entretien avec le Wali d'Alger), «Redonner à Alger le rayonnement qu'elle mérite et que nous lui devons », in : *Vie des Villes (Les projets qui transforment Alger)*, Hors-série n° 03, Juillet 2012, pp. 12-24.

2) AÏCHE Boussad, *Architecture des années trente à Alger : les figures de la modernité*, 02 vol., Thèse de Doctorat non publiée, université Michel de Montaigne (Bordeaux III), 2010.

3) AÏCHE Boussad, « Formes architecturales de l'époque coloniale à Alger, les prémices d'une nouvelle architecture (1830-1930) », in : *Alger, lumières sur la ville* (Actes du colloque international, EPAU, Alger, 04-06 mai 2002), pp. 204-211.

4) AÏCHE Boussad, « La construction de l'image du front de mer à Alger », in : COLLECTIF, *Du square Bresson à la place Port Saïd, relectures méthodologiques des citadinités algéroises*, Éd. Presse de Bordeaux, Bordeaux, 2005, pp. 51-59.

5) AÏCHE Boussad, CHERBI Farida, « Connaissance et reconnaissance du patrimoine : 1830-1962 », in : MINNAERT Jean-Baptiste (dir.), *Histoires d'architectures en Méditerranée XIX^e^-XX^e^ siècles*, Éditions de la Villette, Paris, 2005, pp. 99-130.

6) ALAZARD Jean, « L'urbanisme et l'architecture à Alger de 1918 à 1936 », Extrait de la revue *L'Architecture*, Paris, 15 Janvier 1937.

7) ALLOULA Malek, *Alger photographiée au XIX^e^* siècle, Éd. Marval, Paris, 2001.

8) ARTHUS-BERTRAND Yann, *Algérie vue du ciel*, Éditions de la Martinière, Paris, 2011.

9) AYNARD Raymond, *L'œuvre française en Algérie*, Éd. Hachette & Cie, Paris, 1912.

10) BELABED-SAHRAOUI Badia, « Une lecture de la ville coloniale du 19e-20e siècle : ville coloniale-ville du pouvoir », in : *Alger, lumières sur la ville* (Actes du colloque international, EPAU, Alger, 04-06 mai 2002), pp. 169-174.

11) BENAISSA Amine (entretien avec le consultant de la Wilaya d'Alger), « Réconcilier la capitale avec son pacte fondateur », in : *Vie des Villes (Les projets qui transforment Alger)*, Hors-série n° 03, Juillet 2012, pp. 407-414.

12) BENNAI Mehdi, *Le processus d'intervention sur les quartiers anciens de l'époque coloniale à Alger : Approche-démarche-cadres d'action*. Mémoire de Magister en Urbanisme non publié, EPAU, Alger, 2010.

13) BETTOUTIA Ali, *Les arts décoratifs dans le patrimoine colonial de la ville d'Alger*, Éd. G.A.L, Alger, 2006.

14) BEVIA Jean, « Alger et ses agrandissements », in : *L'Architecture*, n° 05, Vol. XLIII, 15 mai 1930, pp. 163-184.

15) BON Philomène, THOMAS Karine, *10 Balades à Alger*, Éd. Barzakh, Alger, 2007.

16) BONNEAU Marie-Christine, « Alger via Marseille. La représentation de la ville-port », In: *Norois (Villes et tourisme)*, n° 178, 1998, pp. 131-148.

17) BOUBKEUR Sid, *L'habitat en Algérie: Stratégies d'acteurs et logiques* industrielles, Éd. OPU, Alger, 1986.

18) BOUTEFLIKA Mourad, « Alger : Une ville portuaire en renouvellement », in : *Portus (Port City and Urban Waterfront)*, n° 16, Octobre 2008, pp. 48-53.

19) BOUTEFLIKA Mourad, « Algeri, città Mediterranea. Un architettura di rampe di fronte al mare », in: *Città di Pietra (Cities of Stone)*, Éd. Marsilio Editori, Venise, 2006, pp. 180-183.

20) BSRIKRI Mehdi, « Pour les Algérois, Alger est un butin de guerre », Interview de l'architecte Mohamed Larbi Merhoum sur le développement des villes algériennes depuis l'indépendance, in : *Courrier international*, n° 1115, Paris, Mars 2012, pp. 29.

21) ÇELIK Zeynep, *Urban forms and colonial confrontations: Algiers under French rule*, Éd. University of California Press, Berkeley, 1997.

22) CHENNAOUI Youcef, « Les processus de structuration du territoire algérois», in : COLLECTIF, *Alger métropole : Région - Ville - Quartier*, EPAU-Alger / SIAAL-Stuttgart, 2000, pp. 15-17.

23) CHENNAOUI Youcef, « Portrait géographique», in : COLLECTIF, *Alger métropole : Région - Ville - Quartier*, EPAU-Alger / SIAAL-Stuttgart, 2000, pp. 08.

24) CHENNAOUI Youcef, « Portrait historique», in : COLLECTIF, *Alger métropole : Région - Ville - Quartier*, EPAU-Alger / SIAAL-Stuttgart, 2000, pp. 09.

25) CRESTI Federico, « Alger 1830-1860 : l'affrontement entre " les deux villes " », in : *Urbi*, VI, Octobre 1982, pp. 16-24.

26) CTC Chlef / APC Alger centre, *Rapports d'expertise technique d'immeubles d'Alger centre : fiches d'évaluation des dommages*, Alger, 2001/2002/2004.

27) DELUZ Jean-Jacques, *Alger, chronique* urbaine, Éd. Bouchene, Paris, 2001.

28) DELUZ Jean-Jacques, « Alger 1962 : L'héritage… », in : *Techniques et Architecture (Algérie)*, n° 329, Février-Mars 1980, pp. 41-46.

29) DELUZ Jean-Jacques, « Alger : répertoire des bâtiments et ensembles construits », in : *Techniques et Architecture (Algérie)*, n° 329, Février-Mars 1980, pp. 47-53.

30) DELUZ Jean-Jacques (entretien avec), «La contribution de l'Agence du Plan», in : COHEN Jean-Louis, OULEBSIR Nabila, KANOUN Youcef (dir.), *Alger paysage urbain et architectures, 1800-2000,* Éd. L'imprimeur, Besançon, 2003, pp. 228-251.

31) DEVOULX Albert, *El Djazaïr. Histoire d'une cité, d'Icosium à Alger*, Éd. ENAG, Alger, 2003.

32) DJERMOUNE Nadir, OUBOUZAR Leïla, « De l'orientalisme éclectique à l'abstraction moderne : une lecture typologique des architectures algéroises des XIX[e] et XX[e] siècles », in : BACHA Myriam (dir.), *Architectures au Maghreb (XIX[e] - XX[e] siècles). Réinvention du patrimoine*, Éd. Presses Universitaires François-Rabelais, Tours, 2011, pp. 245-262.

33) DRIS Nassima, *Le centre d'Alger : évolution, significations et présupposés de l'organisation spatiale*, Thèse de Magister en « Urbanisme » non publiée, EPAU, Alger, 1993.

34) ÉCOLE D'ARCHITECTURE DE GRENOBLE, *Algérie, traces d'histoire : Architecture, urbanisme et art de la préhistoire à l'Algérie contemporaine*, Éd. CERTU, Lyon, 2003.

35) ESQUER Gabriel, *Alger et sa région*, Éd. Arthaud, Paris/Grenoble, 1957.

36) FAURE Jean-Pierre, *Alger capitale*, Éd. Société française d'éditions littéraires et techniques, Paris, 1936.

37) FREY Jean Pierre, « Alger entre ombres et lumières », in : *Images et citadinités* (Actes du colloque international, EPAU, Alger, 29 nov. - 01 déc. 2005), pp. 199-208.

38) GUIAUCHAIN Georges, *Alger*, Édition de l'imprimerie algérienne, Alger, 1905.

39) HAKIMI Zohra, « Du plan communal au plan régional de la ville d'Alger (1931-1948) », in : *Labyrinthe* [En ligne], 13 | 2002, Actualité de la recherche (n° 13), mis en ligne le 25 février 2007, consulté le 18 juin 2013. URL : http://labyrinthe.revues.org/1493.

40) HAKIMI Zohra, « Le développement de "l'urbanisme de plan" à Alger durant la période coloniale », in : VACHER Hélène (dir.), *Villes coloniales au XIX^e^-XX^e^ siècles : D'un sujet d'action à un objet d'histoire*, Éd. Maisonneuve et Larose, Paris, 2005, pp. 59-81.

41) HAKIMI Zohra, *L'urbanisme et l'architecture à Alger entre les deux guerres : Aménagement, Embellissement, Extension et Protection*, Thèse de Doctorat non publiée, Université Paris-VIII, 2002, 03 vol.

42) HAKIMI Zohra, «René Danger, Henri Prost et les débuts de la planification urbaine à Alger», in : COHEN Jean-Louis, OULEBSIR Nabila, KANOUN Youcef (dir.), *Alger paysage urbain et architectures, 1800-2000,* Éd. L'imprimeur, Besançon, 2003, pp. 140-159.

43) HAMMACHE Seddik, « Portrait socio-économique», in : COLLECTIF, *Alger métropole : Région - Ville - Quartier*, EPAU-Alger / SIAAL-Stuttgart, 2000, pp. 10-11.

44) HAMZAOUI-BALAMANE Nadia, *Le quartier de l'Agha à Alger : Essai de restitution topographique et urbaine depuis la période ottomane jusqu'au second empire*, Mémoire de Magister en « Préservation des sites et monuments historiques » non publié, EPAU, Alger, 2012.

45) ICHEBOUDENE Larbi, *Alger, histoire et capitale de destin national*, Éd. Casbah Éditions, Alger, 1997.

46) INCT (Institut National de Cartographie et de Télédétection), *Carte d'Alger (Plan d'Alger actualisé, éch : 1/26000)*, Éd. AGIR-Plus Édition, Tizi Ouzou, 2005.

47) INSTITUT FRANÇAIS D'ARCHITECTURE, *Alger*, in : *Bulletin d'informations architecturales*, supplément au n° 85, Paris, Avril 1984.

48) JORDI Jean-Jacques, « Alger 1830-1930 ou une certaine idée de la construction de la France », in: *Méditerranée (La ville et ses territoires en Méditerranée septentrionale)*, Tome 89, 2-3-1998, pp. 29-34.

49) KASSAB Tsouria, « Du square Bresson à la place Port Saïd », in : COLLECTIF, *Du square Bresson à la place Port Saïd, relectures méthodologiques des citadinités algéroises*, Éd. Presse de Bordeaux, Bordeaux, 2005, pp. 33-46.

50) KASSAB Tsouria, « Le patrimoine colonial algérois, une richesse architecturale et urbaine méconnue », », in : *Alger, lumières sur la ville* (Actes du colloque international, EPAU, Alger, 04-06 mai 2002), pp. 325-331.

51) KASSAB Tsouria, KASSAB Nasreddine, « Alger », in: COLLECTIF, *Sur les traces de la modernité, 50 ans d'architecture : Oran, Alger, Annaba*, Éd. CIVA, Bruxelles, 2004, pp. 08-67.

52) KHALIL Farid, *L'urbanisme et l'architecture en Algérie : entre théorie et pratique, cas de la période coloniale et postcoloniale à Alger*. Mémoire de Magister en « Urbanisme » non publié, EPAU, Alger, 2002.

53) LATHUILLIÈRE Marcel, « L'évolution de l'architecture d'Alger de 1830 à 1936 », in : *Algeria*, Mai 1936, pp. 20-23.

54) LEPRUN Sylviane, *Le Théâtre des colonies: Scénographie, acteurs et discours de l'imaginaire dans les expositions, 1855-1937*, Éd. L'Harmattan, Paris, 1986.

55) LESPÈS René, *Alger, esquisse de géographie urbaine : Introduction au plan d'agrandissement et d'embellissement de la ville d'Alger*, Éd. Jules Carbonnel, Alger, 1925.

56) LESPÈS René, « La vieille ville d'Alger-centre, étude régionale : le passé, le présent et les projets d'avenir (Part.01) », in : *Chantiers*, N°07 (t. II), Février 1934, pp. 123-130.

57) LESPÈS René, « La vieille ville d'Alger-centre, étude régionale : le passé, le présent et les projets d'avenir (Part.02) », in : *Chantiers*, N°07 (t. III), Mars 1934, pp. 217-224.

58) LESPÈS René, « La vieille ville d'Alger-centre, étude régionale : le passé, le présent et les projets d'avenir (Part.03) », in : *Chantiers*, N°07 (t. IV), Avril 1934, pp. 289-296.

59) LESPÈS René, « Le port d'Alger », in: *Annales de Géographie*, t. 30, n°165, 1921, pp. 195-222.

60) LESPÈS René, « Les villes : Alger, capitale qui déborde de son site naturel », in : *Chantiers*, N°10 (t. VII), Juillet 1937, pp. 331-352.

61) LESPÈS René, « L'évolution des idées sur l'urbanisme algérois de 1830 à nos jours », in : *Chantiers*, N°06 (t. III), Mars 1933, pp. 247-262.

62) LESPÈS René, « Quelques vues sur l'histoire et le développement de l'Alger contemporain », *Chantiers*, N°06 (t. II), Février 1933, pp. 123-132.

63) LESPÈS René et MESSERSCHMITT Paul, « Alger 1935. La ville, le port, le tourisme : réalisations et projets », in : *Chantiers*, N°08 (t. III), Mars 1935, pp. 160-263.

64) MAISONSEUL Jean (de), « Pour une architecture et un urbanisme nord-africains », in : *Revue d'Alger*, n°08 (t. II), 1945, pp. 352-358.

65) MALVERTI Xavier, « Alger, Méditerranée, soleil et modernité », in : CULOT Maurice, THIVEAUD Jean-Marie (dir.), *Architectures françaises outre-mer : Abidjan, Agadir, Alep, Alger, Bangui, Beyrouth,...*, Éd. Mardaga, Liège, 1992, pp. 46-52.

66) MALVERTI Xavier, « Ville et régularité. Le corps du génie », in : MALVERTI Xavier, PINON Pierre (dir.), *La ville régulière. Modèles et tracés*, Éd. Picard, Paris, 1997, pp. 167-181.

67) MESSIKH Mohamed Sadek, *L'Algérie des premiers photographes (1850-1910)*, Éd. Raïs, Skikda, 2003.

68) MEZALI Hocine, *Alger, 32 siècles d'histoire*, Éd. ENAG, Alger, 2006.

69) OUAHÈS Rachid, « Architectes, ingénieurs et urbanistes actifs à Alger », in : COHEN Jean-Louis, OULEBSIR Nabila, KANOUN Youcef (dir.), *Alger*

paysage urbain et architectures, 1800-2000, Éd. L'imprimeur, Besançon, 2003, pp. 305-322.

70) OUAHÈS Rachid, « Plans d'aménagement et d'urbanisme pour Alger », in : COHEN Jean-Louis, OULEBSIR Nabila, KANOUN Youcef (dir.), *Alger paysage urbain et architectures, 1800-2000*, Éd. L'imprimeur, Besançon, 2003, pp. 280-287.

71) OUKACI Abdennour, « La réhabilitation des ensembles immobiliers du 19ème siècle d'Alger centre », in : *La conservation du patrimoine : didactiques et mise en pratique* (Actes du séminaire international, université de Constantine, 02-03 novembre 2009), support numérique.

72) OUKACI Abdennour, BABA-AHMED KASSAB Tsouria, « L'état de conservation du tissu résidentiel ancien de la ville d'Alger centre, la scène et les coulisses », in : *Vers un cadre bâti soutenable dans le contexte méditerranéen* (actes du colloque international CBE 2014, université de Jijel, Algérie, 27-28 mai 2014), support numérique.

73) OULEBSIR Nabila, «Les ambiguïtés du régionalisme: Le style néo-mauresque», in : COHEN Jean-Louis, OULEBSIR Nabila, KANOUN Youcef (dir.), *Alger paysage urbain et architectures, 1800-2000*, Éd. L'imprimeur, Besançon, 2003, pp. 104-125.

74) OULEBSIR Nabila, « Paris-Alger : transferts artistiques et architecturaux au début du XXe siècle », in : *Alger, lumières sur la ville* (Actes du colloque international, EPAU, Alger, 04-06 mai 2002), pp. 277-280.

75) OUAGUENNI Yacine, « Dualité et continuité typologique du bâti à la casbah d'Alger », in : *Alger, lumières sur la ville* (Actes du colloque international, EPAU, Alger, 04-06 mai 2002), pp. 123-132.

76) PASQUIER-BRONDE Louis, « L'habitat indigène en Algérie », in : *L'Architecture d'Aujourd'hui (Spécial « France d'outre-mer »)*, n°03, Mars 1936, pp. 20-21.

77) PÉRIODIQUE, « Patrimoines partagés. Architectes français au sud et à l'est de la Méditerranée. Guide de recherches dans les archives de l'Ifa », *Colonnes*, n°21, Février 2003.

78) PETRUCCIOLI Attilio, *After Amnesia: Learning from the islamic mediterranean urban fabric*, Éd. ICAR, Bari, 2007.

79) PETRUCCIOLI Attilio, « Polarity and antipolarity in the formation of the XIX Century city », in: PETRUCCIOLI Attilio (dir), *Rethinking XIXth Century city*, Éd. Aga Khan Program for Islamic Architecture, Cambridge, 1998, pp. 83-94.

80) PICARD Aleth, « Architecture et urbanisme en Algérie. D'une rive à l'autre (1830-1962) », in: *Revue du monde musulman et de la Méditerranée*, n° 73-74, 1994, pp. 121-136.

81) PICARD Aleth, « Des villes françaises en Algérie 1830-1870 », in : MALVERTI Xavier, PINON Pierre (dir.), *La ville régulière. Modèles et tracés*, Éd. Picard, Paris, 1997, pp. 147-165.

82) PLANCHE Jean-Louis, « Alger : urbanisation et contrôle ethnique, 1930-1962 », in : *Alger, lumières sur la ville* (Actes du colloque international, EPAU, Alger, 04-06 mai 2002), pp. 231-245.

83) RAYMOND André, « La région centrale d'Alger en 1830 », in : COHEN Jean-Louis, OULEBSIR Nabila, KANOUN Youcef (dir.), *Alger paysage urbain et architectures, 1800-2000*, Éd. L'imprimeur, Besançon, 2003, pp. 46-63.

84) REBAHI Abderrahmane, *L'Algérie période coloniale : splendeurs coloniales et misères autochtones, un siècle de cartes postales…*, Éd. G.A.L, Alger, 2004.

85) ROSSI Catherine, Les carnets d'Alger, Éd. Dalimen, Alger, 2005.

86) ROSSI Catherine, Les carnets d'Alger 2, Éd. Dalimen, Alger, 2008.

87) SAFAR ZITOUN Madani, « Alger d'aujourd'hui : une ville à la recherche de ses marques sociales », in : *Insaniyat (Alger : une métropole en devenir)*, n° 44-45, avril - Septembre 2009, pp. 33-57.

88) SAFAR-ZITOUN Madani, *Stratégies patrimoniales et urbanisation : Alger, 1962-1992*, Éd. L'Harmattan, Paris, 1996.

89) SAIDOUNI Maouia, « Alger à travers représentations et projets de la période coloniale 1830-1945. Synthèse et repères chronologiques », in : *Les cahiers de l'EPAU (Alger)*, n° 09/10, Octobre 2001, pp. 16-27.

90) SEILLER Albert, LATHUILLIÈRE Marcel, « Le problème de l'habitat indigène en Algérie », in : *L'Architecture d'Aujourd'hui (Spécial « France d'outre-mer »)*, n°03, Mars 1936, pp. 22-26.

91) TSAKOPOULOS Parayotis, « Technique d'intervention et appropriation de l'espace traditionnel. L'urbanisme militaire des expéditions françaises en Méditerranée », in: *Revue du monde musulman et de la Méditerranée (Figures de l'orientalisme en Architecture)*, n° 73-74, 1994, pp. 209-227.

92) VILAN Luc, « Les arcades de la Casbah, alignements dans Alger », In : LORTIE André (dir.), *Paris s'exporte : modèle d'architecture ou architectures modèles*, Éditions du Pavillon de l'Arsenal/Picard, Paris, 1995, pp. 111-117.

II. HISTOIRE ET ARCHITECTURE DE L'IMMEUBLE DE RAPPORT AU 19EME SIECLE :

93) ABRAM Joseph, « Un savoir urbain implicite : les immeubles de rapport des frères Perret », in : *Les cahiers de la recherche architecturale (L'immeuble)*, n° 22, 1er trim. 1988, pp. 54-65.

94) BAUHAIN Claude, *La maison bourgeoise. Architecture et pratiques sociales*, Éd. Institut de l'habitat, Paris, 1985.

95) BAUHAIN Claude, « Typologies des espaces de réception dans les habitations bourgeoises au XIXe siècle », in : CROIZÉ Jean-Claude, FREY Jean-Pierre, PINON Pierre (dir.), *Recherches sur la typologie et les types architecturaux*, Éd. L'Harmattan, Paris, 1991, pp. 210-217.

96) CARBONNIER Youri, *Maisons parisiennes des lumières*, Éd. Presses de l'Université Paris-Sorbonne, Paris, 2006.

97) DESMIER-MAULION Annick, *Paris, la couleur de la ville*, Éditions de la Villette, Paris, 2002.

98) DIDILLON Jean Marc, *L'immeuble de rapport, Paris 1830-1930: objet et méthode*, DEA en Urbanisme, IUP Créteil, Paris, 1990.

99) EPRON Jean-Pierre, *Comprendre l'éclectisme*, Éd. IFA/Norma, Paris, 1997.

100) HAUTECOEUR Louis, *Histoire de l'architecture classique en France. Tome VII, La Fin de l'architecture classique : 1848-1900*, Éd. A. et J. Picard et Cie, Paris, 1957.

101) LOYER François, *Paris XIX^e siècle, l'immeuble et la rue*, Éd. Hazan, Paris, 1987.

102) MOLEY Christian, *L'architecture du logement, culture et logiques d'une norme héritée*, Éd. Economica, Paris, 1998.

103) MOLEY Christian, *L'immeuble en formation, genèse de l'habitat collectif et avatars intermédiaires*, Éd. Mardaga, Liège, 1991.

104) POISSON Michel, *1000 immeubles et monuments de Paris, Dictionnaire visuel des architectes de la capitale*, Éd. Parigramme, Paris, 2009.

105) TOULIER Bernard, « Règles et construction d'une typologie de la demeure urbaine (bilan des travaux menés par le service de l'inventaire) », in : CROIZÉ Jean-Claude, FREY Jean-Pierre, PINON Pierre (dir.), *Recherches sur la typologie et les types architecturaux*, Éd. L'Harmattan, Paris, 1991, pp. 28-33.

III. SOUBASSEMENTS THEORIQUES, APPROCHES DE RECHERCHE ET METHODES D'ANALYSE :

106) BOUDON Philippe, « Le type architectural : social ou poïétique ? », in : CROIZÉ Jean-Claude, FREY Jean-Pierre, PINON Pierre (dir.), *Recherches sur la typologie et les types architecturaux*, Éd. L'Harmattan, Paris, 1991, pp. 34-41.

107) BÜRKLIN Thorsten, PETEREK Michael, *Basics Morphologie urbaine*, Éd. Birkhäuser Verlag AG, Bâle, 2008.

108) CASTEX Jean, COHEN Jean-Louis, DEPAULE Jean-Charles, *Histoire urbaine, anthropologie de l'espace*, Éd. CNRS Editions, Paris, 1995.

109) CASTEX Jean, PANERAI Philippe, « Notes sur la structure de l'espace urbain », in : *Architecture d'aujourd'hui (La ville)*, n° 153, Déc. 1970 - Janv. 1971, pp. 30-33.

110) CHOAY Françoise, *L'allégorie du patrimoine*, Éd. Seuil, Paris, 1992.

111) CULLEN Gordon, *The concise townscape*, Éd. Architectural Press, New York, 1961.

112) DEVILLERS Christian, « Typologies de l'habitat et morphologie urbaine », in : *Architecture d'aujourd'hui*, n° 174, 1974, pp. 18-22.

113) DUPRAT Bernard et PAULIN Michel, *Le système de la façade et de la baie : maisons à loyer urbaines du XIXe siècle*, Ed. du Cosmogone, Lyon, 1995.

114) GAUTHIEZ Bernard, Espace urbain. Vocabulaire et morphologie, Ed. du Patrimoine, Paris, 2003.

115) LA Luigi, *Architettura e tipologica*, Éd. Officina edizioni, Roma, 1987.

116) GIOVANNONI Gustavo, *L'urbanisme face aux villes anciennes*, Éditions du Seuil, Paris, 1998.

117) LEPETIT Bernard, « Pierre Merlin (éd.), Morphologie urbaine et parcellaire; Formes urbaines, villes en parallèle », in: *Annales. Economies, sociétés, civilisations*. 45e année, N. 02, 1990. pp. 469-470. https://www.persee.fr/doc/ahess_0395-2649_1990_num_45_2_278847_t1_0469_0000_001

118) LEVY Albert, SPIGAI Vittorio, *Il piano e l'architettura della città: ipotesi per nuovi strumenti*, Éd. Cluva, Venezia, 1989.

119) LYNCH Kevin, *L'image de la Cité*, Éd. Dunod, Paris, 1998 (1960).

120) MANGIN David, PANERAI Philippe, *Projet urbain*, Éd. Parenthèses, Marseille, 1999.

121) MERLIN Pierre, CHOAY Françoise, (sous la dir.), *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, Éd. Presses Universitaires de France, Paris, 1996.

122) MONJO CARRIÓ Juan, *La modulación en la arquitectura urbana y su posible prefabricación*, Éd. Asociación de investigación de la construcción (ASIC), Madrid, 1978. (Thèse de Doctorat).

123) MOYA Luis González, « Espacios de transición », in: *Ciudad y territorio: Estudios territoriales*, n° 161-162, 2009, pp. 559-570.

124) MOYA Luis González (coord.), *VR: Vivienda Reducida*, Éd. Mairea Libros, Madrid, 2007.

125) RAYNAUD Dominique, « Forme urbaine: une notion exemplaire du point de vue de l'épistémologie des sciences sociales », in : BOUDON Philippe (éd.), *Langages singuliers et partagés de l'urbain* (Actes du Colloque LOUEST, CNRS UMR 7544), L'Harmattan, pp. 93-120, 1999.

126) ROSSI Aldo, *Autobiografia scientifica*, Éd. Pratiche Editrice, Parme, 1990.

127) ROWE Colin, KOETTER Fred, *Collage city*, Éd. Infolio éditions, Gollion, 2002.

128) SITTE Camillo, *L'art de bâtir les villes, l'urbanisme selon ses fondements artistique*, Éditions du Seuil, Paris, 1996.

129) VAN DE VONDELE Hugo, « La définition sémantique du type comme élément de la production architecturale », in : CROIZÉ Jean-Claude, FREY Jean-Pierre, PINON Pierre (dir.), *Recherches sur la typologie et les types architecturaux*, Éd. L'Harmattan, Paris, 1991, pp. 131-142.

130) YEDID Adam, *Centres historiques. Les outils de lecture*, les Editions du STU, Paris, 1987.

ANNEXE 01 :

L'IMMEUBLE DE RAPPORT DU 19EME SIECLE. UN TYPE D'HABITAT URBAIN CONSACRÉ

INTRODUCTION:

L'immeuble de rapport est une forme d'habitat urbain adoptée dans de nombreux pays d'Europe au 19ème siècle. Produit de la promotion immobilière privée, il connaitra un grand essor non seulement au long du 19ème siècle mais aussi au début du 20ème siècle.

Avant d'étudier l'architecture de l'immeuble de rapport, nous allons porter notre intérêt, dans le présent chapitre, sur les différents facteurs (sociaux, économiques, culturels, etc.) qui ont conditionné son développement et son expansion au cours du 19ème siècle. À cette fin, nous allons commencer d'abord par exposer l'ensemble de la terminologie spécifique qui se rapporte à ce sujet. Par la suite, il est question de présenter un aperçu historique sur la naissance et sur l'évolution de l'immeuble de rapport en Europe en général et en France en particulier. Enfin, il s'agit de présenter la conjoncture sociale, économique et culturelle qui a favorisé l'apparition et la prédominance de l'immeuble de rapport comme une forme d'habitat urbain le long du 19ème siècle.

A1.1 DEFINITION DES CONCEPTS ET TERMINOLOGIE

a. MAISON A LOYER / MAISON DE RAPPORT

Les maisons à loyer, appellation donnée à l'immeuble de rapport en début du 19ème siècle, sont construites dans l'optique d'héberger plusieurs individus ou plusieurs familles, en même temps, en contrepartie d'une rémunération. Ces maisons sont érigées donc pour constituer une source de revenu régulière par le biais de la location. Pour que ce profit soit optimal, les pièces aménagées dans chaque appartement peuvent, par leur disposition judicieuse, être louées ensemble ou séparément pour constituer ainsi une offre diversifiée à toute la clientèle.[1]

À travers cette définition, qui acquiert un caractère économique et financier net, nous pouvons dire que la maison à loyer est conçue tout d'abord comme un

[1] DURAND, J-N-L. *Précis des leçons d'architecture données à l'école royale polytechnique, suivi de la partie graphique des cours d'architecture faits à la même école* (02 vol.). Paris : L'auteur, 1825, p.83.

produit de placement. La manière avec laquelle elle est construite et disposée vise donc avant tout la rentabilité maximale au profit des propriétaires et des promoteurs immobiliers privés.

En 1864, César Daly[2] revient sur la définition et sur les règles de conception de *la maison à loyer*. Il estime que les maisons à loyer ne peuvent acquérir aucune forme d'originalité car elles sont destinées à la foule. C'est-à-dire à des locataires de classes sociales diverses ayant des besoins différents et qui occupent les mêmes appartements et les mêmes pièces tour à tour.[3]

Ce texte révèle que la *maison à loyer* est considérée comme une offre qui peut être destinée non seulement aux classes sociales aisées mais aussi aux classes sociales les plus modestes. L'offre est donc diverse. Cette diversité peut s'exprimer par la qualité des espaces et des services à l'intérieur d'une seule maison comme elle peut l'être entre plusieurs maisons différentes. L'image de la maison à loyer peut refléter aussi le statut de son propriétaire ou de son constructeur. Toute maison à loyer peut donc se distinguer « *autant par ses formes et volumes que par les références sociales de celui qui la fit construire pour l'occuper ou la louer* ».[4]

b. IMMEUBLE A LOYER / IMMEUBLE DE RAPPORT

Dans la ville du 19ème siècle, le terme *immeuble* substitua progressivement au mot *maison*. Ce terme est utilisé d'abord dans la terminologie juridique pour désigner un « *bien fixe, d'un fonds de terre et de ce qui y est incorporé* »[5]. Il acquerra par la suite une autre acception au sens d'un « *bâtiment urbain à*

---

[2] A la fin du 19ème siècle, César Daly publia une série d'ouvrage sur l'architecture privée produite sous le règne de Napoléon III dont un volet fut dédié exclusivement à la maison à loyer. César Daly est considéré comme le théoricien de la production architecturale durant la période haussmannienne.

[3] DALY, C. *L'architecture privée du XIXe siècle sous Napoléon III : Nouvelles maisons de Paris et des environs*. Tome 02 : *Maisons à loyers*. Paris : A. Morel et Cie, 1864, p.16.

[4] BERTRAND, M-J. *Architecture de l'habitat urbain : La maison, le quartier, la ville*. Paris : Dunod, 1980, p.11.

[5] https://www.larousse.com/dictionnaires/francais/immeuble/41701?q=immeuble#41606 (consulté le 05/12/2018)

nombre plus au moins important de niveaux destiné à abriter des appartements, des installations professionnelles ou des bureaux ».[6]

Youri Carbonnier estime que le mot *immeuble* est relativement ancien. Dans son étude, il explique que le terme *immeuble* dérive de l'adjectif *immobile* qui est emprunté lui aussi au latin *immobilis et* qui est utilisé à partir du 13ème siècle pour désigner ce qui ne bouge pas.[7] Depuis lors, le sens d'*immeuble* a bien évolué pour désigner aujourd'hui un objet construit facilement identifiable, c'est-à-dire un « *bâtiment d'une certaine importance, en particulier bâtiment divisé en appartements pour particuliers ou aménagé à usage de bureaux* ».[8]

En dépit de l'apparition de l'*immeuble* dans la terminologie architecturale, le terme *maison* continue d'être employé durant le 19ème siècle dans les centres urbains pour désigner les bâtiments de tailles modestes qui sont aménagés en appartements. En réalité, les deux termes furent employés conjointement durant le 19ème siècle et pendant la première moitié du 20ème siècle.[9]

Durant le 19ème siècle, loin du sens juridique initial, le terme *immeuble* désigna le plus souvent une maison grande ayant un niveau de standing élevé. Cette spécification est due selon toute vraisemblance à l'usage d'un argot propre à la classe bourgeoise détentrice de la quasi-totalité des biens immobiliers. Le terme d'*immeuble* fut donc utilisé d'abord par la classe bourgeoise du 19ème siècle pour distinguer les constructions les plus luxueuses du reste.

Par ailleurs, les grandes transformations urbaines réalisées dans la ville occidentale au 19ème siècle, conduites par des grandes sociétés de promotion immobilière, ont bouleversé les modes d'urbanisation et de production architecturale. Dans ce contexte, la *maison de rapport* fut identifiée comme une opération ponctuelle, de petite échelle, réalisée par un propriétaire privé tandis

[6] Trésor de la langue française, 1981.

[7] CARBONNIER, Y. « Immeuble », *L'Aventure des mots de la ville*. TOPALOV, C., COUDROY DE LILLE, L., DEPAULE, J-C., MARIN, B. (dir.). Paris : Robert Laffont, 2010, p.607.

[8] Grand Larousse universel, 1995.

[9] CARBONNIER, Y., *op. cit.*, p.609.

que l'*immeuble*, de plus grande envergure, fut financé et édifié par des sociétés immobilières importantes.[10]

c. DE LA MAISON A LOYER A L'IMMEUBLE DE RAPPORT. APERÇU HISTORIQUE

La location des pièces ou de certains appartements dans les maisons à loyer est une pratique courante au 17ème siècle. En revanche, l'édification à grande échelle de plusieurs immeubles de tailles importantes, qui sont destinés exclusivement au marché de la location, constitue une pratique nouvelle. Ce nouveau mode de production immobilière est apparu au cours du 17ème siècle durant le règne de Louis XIV.[11]

Selon Jean-François Cabestan, ce mode de production architecturale s'est répandu d'abord dans la capitale française (Paris) durant le 17ème siècle. Bien que ces opérations restent rares durant cette époque, la réussite de cette nouvelle forme d'habitat urbain a entrainé un changement important dans les mentalités. Jusqu'alors, la conception de l'habitat fut réduite à l'idée de la présence d'une seule personne (ou famille), propriétaire ou locataire, dans la maison.[12]

Les maisons construites durant cette période (c'est-à-dire au cours du 17ème siècle) se caractérisent par un style décoratif sobre. Cette sobriété n'est en aucun cas synonyme de pauvreté ou de précarité. Certes, ces immeubles sont souvent dépourvus de décoration et de modénature mais ils demeurent solides et convenables pour assurer une rentabilité pérenne au capital investi.[13]

---

[10] *Ibid.*, p.610.

[11] LARBODIERE, J-M. *Reconnaitre les façades du Moyen Âge à nos jours à Paris*. Paris : Massin, 2000, p.25.

[12] CABESTAN, J-F. « Comment le logement est-il devenu savant ? Aperçus sur l'histoire de l'habitat 1650-1840 », *Identification d'une ville : Architectures de Paris*. LAPIERRE, E. (dir.). Paris : Picard, 2002, p.18.

[13] LARBODIERE, J-M., *op. cit.*, p.25.

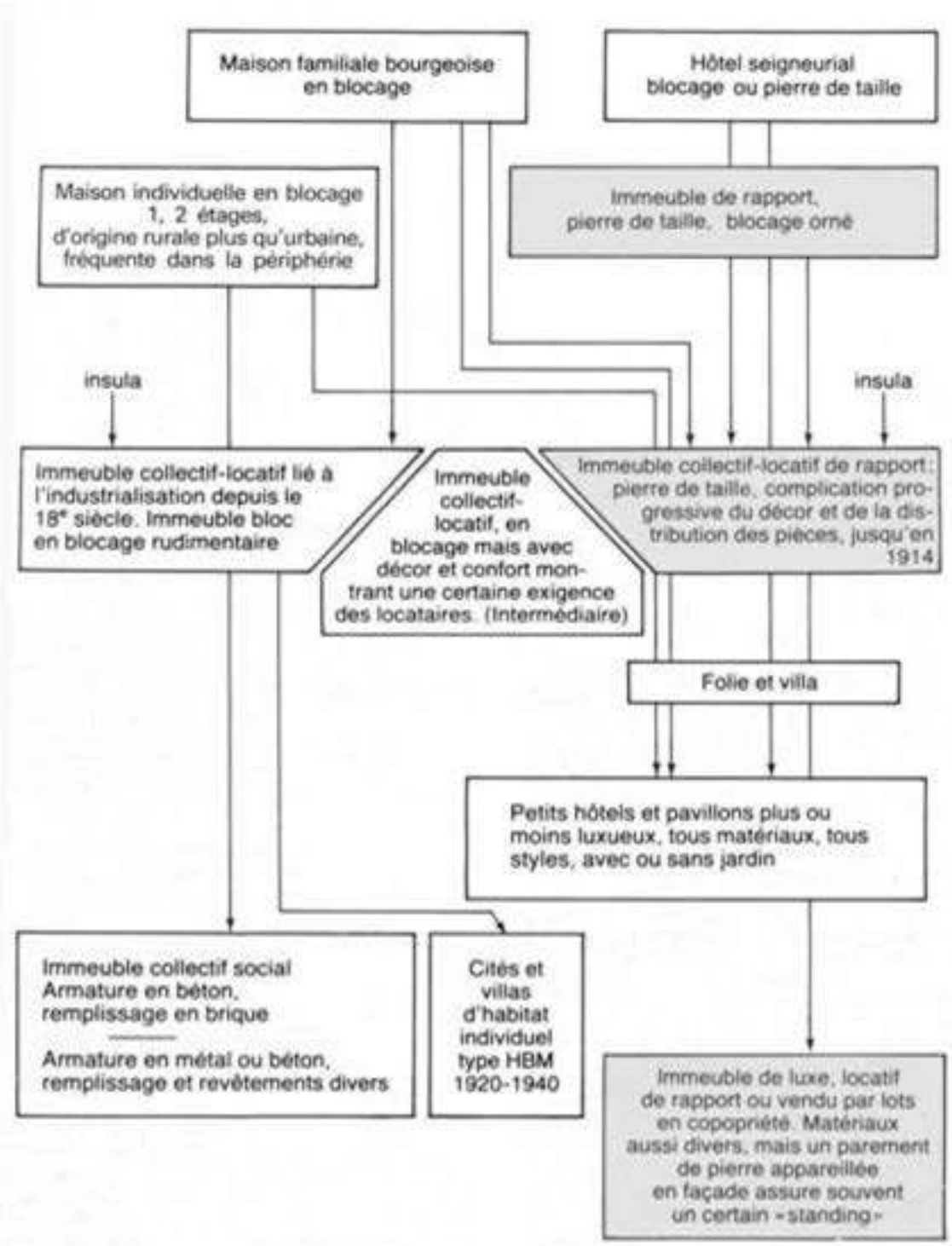


Figure 109 : Évolution et typologies de l'immeuble de rapport selon M-J Bertrand

Bertrand, 1980, p.13

Au cours du 18ème siècle, sous le règne de Louis XV, la construction des immeubles de rapport commence à connaître un essor considérable. Les immeubles peuvent être construits par des particuliers ou par des promoteurs immobiliers privés. Ils peuvent aussi appartenir à des collectivités telles que les congrégations religieuses, les fabriques des paroisses, les gros propriétaires fonciers qui les édifient afin de générer un revenu régulier.[14] Dans ce dernier cas, les immeubles construits se caractérisent généralement par leurs grandes tailles et par des emprises au sol importantes.

La production des immeubles d'appartements connait un essor remarquable à la fin du 18ème siècle sous le règne de Louis XVI et surplombe ainsi tous les autres types de constructions.[15] Durant cette période, une organisation spatiale commune commence à être associée à l'ensemble des immeubles construits : on trouve au niveau du rez-de-chaussée des commerces, des écuries et des appentis. Au niveau des étages, chaque étage devient indépendant et reproduit généralement la disposition du bel étage. Ainsi, l'appartement moderne est né, avec une cuisine et un foyer pour chacun.[16]

Durant cette période, la maison à loyer *bourgeoise* s'est démarquée peu à peu de la maison à loyer *ordinaire* et ceci par sa situation, sa grande taille et son opulence ornementale qui caractérise notamment les façades. Cette formule fut destinée habituellement à une population vivant dans l'aisance mais qui ne pouvait pas encore accéder à la propriété de biens immobiliers luxueux.

Au cours du 19ème siècle et au début du 20ème siècle, l'immeuble de rapport devient la forme urbaine la plus prépondérante en France. Durant les années 1850 qui sont marquées particulièrement par les grandes transformations urbaines réalisées à paris sous la direction du Préfet Haussmann, la majorité

[14] *Ibid.*, p.41.

[15] CABESTAN, J-F., *op. cit.*, p.18.

[16] LARBODIERE, J-M., *op. cit.*, p.41.

des immeubles furent construits par des grands investisseurs rentiers.[17] Ils furent destinés exclusivement à la location.

A1.2 L'ESSOR DE L'IMMEUBLE DE RAPPORT AU 19EME SIECLE

a. L'IMMEUBLE DE RAPPORT DU 19EME SIECLE EN EUROPE

Cette partie de travail consiste à dresser un portrait général de l'immeuble de rapport du 19ème siècle construit en Europe (en particulier en Europe occidentale)[18] et à exposer les règles générales qui ont régi son architecture. À ce propos, il faut préciser qu'il n'est pas d'usage d'utiliser le terme d'*immeuble de rapport* dans ces pays même s'il s'agit du même mode de production de l'habitat urbain.

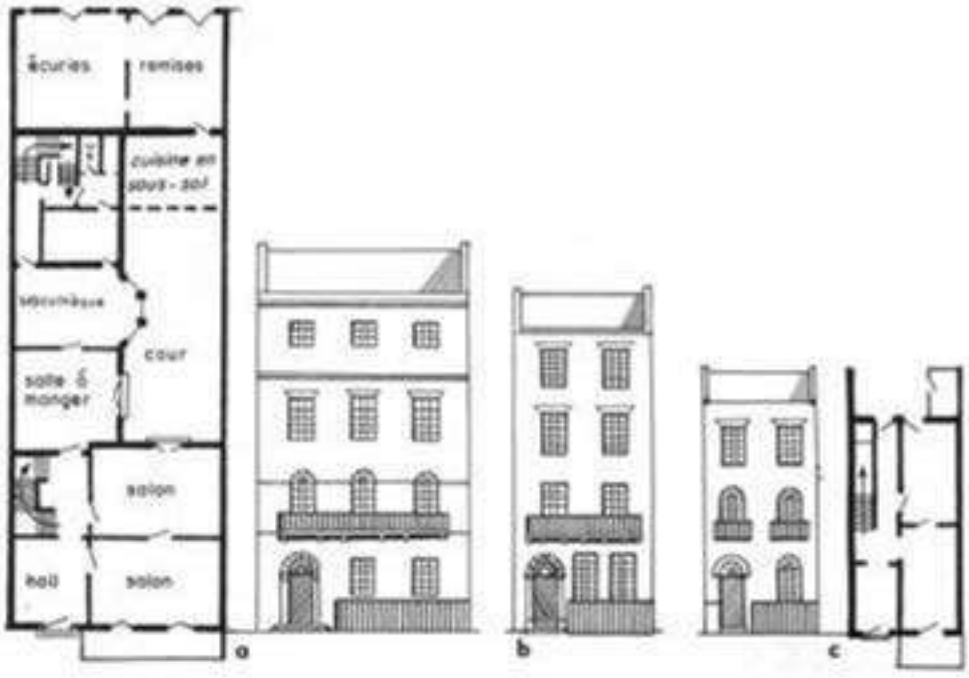


Figure 110 : Différentes variantes des immeubles de rapport Londoniens.
Bertrand, 1980, p.72

[17] BONNEVAL, L., ROBERT, F. *L'immeuble de rapport. L'immobilier entre gestion et spéculation. Lyon 1860-1990.* Rennes : Presses universitaires de Rennes, 2013, p.11.

[18] Il s'agit ici de présenter succinctement les caractéristiques générales de l'immeuble de rapport issu des grandes villes de l'Europe, spécifiquement celles se trouvant à l'ouest de l'Europe à proximité de notre cas d'étude (l'immeuble de rapport algérois), à l'exemple des villes du sud de l'Italie, de l'Espagne et du sud de la France.

En effet, le terme *immeuble de rapport,* qui a désigné une forme particulière de l'habitat urbain consacrée en France au cours du 19ème siècle, a eu probablement d'autres appellations dans les autres pays d'Europe. Toutefois, la pratique qui consiste à construire des immeubles d'appartements, par des investisseurs privés, destinés à la location fut une pratique courante dans l'Europe du 19éme siècle (voir exemples dans figures 36 et 37).

Figure 111 : Vue sur des immeubles d'habitation, place d'Espagne, Rome.
Photo prise par l'auteur, 2008

Mettre en avant l'idée que l'immeuble de rapport fut réalisé dans certains pays de l'Europe du 19ème siècle comme étant un mode particulier de production de l'habitat urbain implique à dire que ces immeubles, en dépit de leurs appellations différentes, possèdent des propriétés communes. Autrement dit, le concept de *l'immeuble de rapport* tel que défini dans le développement précèdent ne peut être assumé dans ces différents pays que lorsqu'un ensemble de données techniques, juridiques, formelles, typologiques et sociologiques est respecté.[19]

[19] SZAMBIEN, W. « Le "manège" Duphot et la naissance de l'immeuble ». *Les cahiers de la recherche architecturale (L'immeuble)*, n° 22 (1er trim.). 1988, p.08.

Nous présentons dans ce qui suit une description de chaque aspect qui permet de vérifier le mode de production de l'immeuble de rapport[20] :

L'aspect technique : au cours du 19ème siècle, la construction des immeubles de rapport demeure traditionnelle[21] et l'ensemble des techniques de construction utilisées dans ce secteur de bâtiment étaient quasiment similaires.

L'aspect juridique : constitué de plusieurs appartements destinés à la location, l'immeuble de rapport est un bien immobilier privé qui ne peut se référer au droit public que lorsqu'il s'agit de respecter le règlement urbain.

L'aspect formel et typologique : la division des îlots en parcelles et l'occupation de ses dernières par des immeubles d'habitation ouvrants sur la rue. Ces immeubles sont composés de plusieurs étages semblables qui sont surmontés par un étage d'attique, de combles, de toiture ou de terrasse. Le tout est soutenu par un rez-de-chaussée urbain souvent commercial qui peut être aussi dédié aux services. Outre le cadre physique bâti, les cœurs d'îlots peuvent prendre la forme de cours communes entre plusieurs immeubles. Cette configuration globale constitue la forme générale de l'immeuble de rapport dans toute l'Europe de l'ouest.

L'aspect architectural et décoratif : la conception de la façade sur rue requiert un niveau de composition et de décoration recherché notamment quand il s'agit d'immeubles destinés pour la classe bourgeoise. De même, l'espace d'entrée principale qui comporte un escalier principal et parfois un ascenseur et/ou une cour réclame aussi une composition esthétique recherchée. Ces qualités architecturales et esthétiques sont aussi présentes à l'intérieur des appartements qui sont destinés aux populations aisées.

L'aspect sociologique : l'immeuble de rapport constitue une offre diversifiée de loyer. Ces étages peuvent être occupés par une clientèle émanant de classes sociales différentes. Cependant, le rang social du propriétaire et le niveau du standing offert s'affichent souvent sur la façade de l'immeuble. Cette distinction

[20] *Ibid.*, p.08-11.

[21] Les façades sur rue étaient construites majoritairement en pierre de taille tandis que les autres murs étaient réalisés par des pans de bois. (Szambien, 1988, p.08).

permet de cibler la clientèle désirée. Nous sommes donc face à une diversification d'offres par immeuble mais aussi par quartier (situation de l'immeuble dans le quartier et dans la ville).

Figure 112 : Façades principales d'immeubles de rapport du 19ème siècle à Rome (d : Via Nazionale – e : Via 20-settembre).

Bertrand, 1980, p.69

Quant à l'apparition de l'immeuble de rapport dans les pays du sud de l'Europe, tel que caractérisé dans les développements précédents, c'est à partir de la deuxième moitié du 19ème siècle que ce type d'habitat urbain fut adopté d'abord dans les grandes villes. Ce choix est dû notamment à la reprise de la croissance démographique après de longues périodes de stagnation.[22] Ce fut le cas en Espagne et en Italie (voir figure 112).

Les différents traités d'architecture, publiés notamment au début du 19ème siècle, ont également joué un rôle important dans la prolifération de l'immeuble de rapport dans toute l'Europe occidentale. Les exemples types publiés dans les traités d'architecture mais aussi dans certains journaux inspirent à de

[22] BERTRAND, M-J., *op. cit.*, p.67.

nombreux architectes la conception de nouveaux immeubles de rapport au milieu du 19ème siècle.[23]

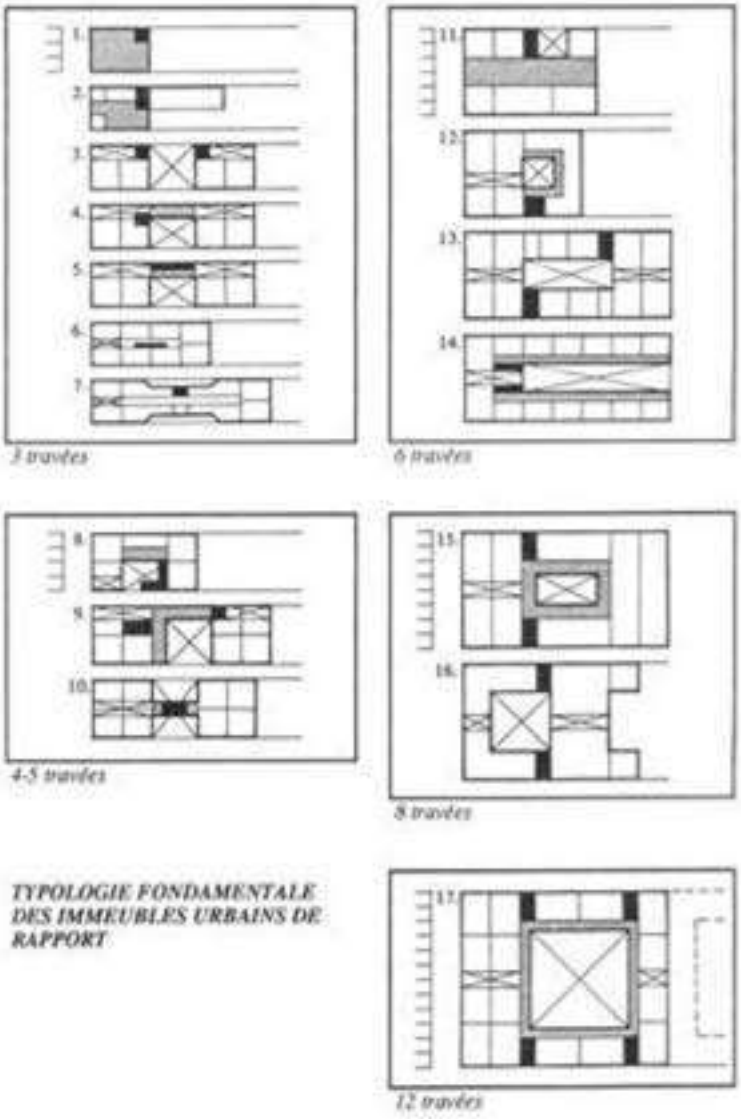


Figure 113 : Typologies fondamentales des immeubles de rapport européens.

Geist, 1991, p.17

En dépit des différences climatiques et des particularités culturelles locales, l'organisation spatiale et distributive de l'immeuble de rapport peut être similaire dans l'ensemble des grandes villes européennes (voir figure 113). « *On trouve*

[23] GEIST, J-F. « L'immeuble de rapport Berlinois », *Recherches sur la typologie et les types architecturaux*. CROIZÉ, J-C., FREY, J-P., PINON, P. (dir.). Paris : L'Harmattan, 1991, p.16.

des ailes latérales, des immeubles transversaux et des cours fermées aussi bien à Paris qu'à Vienne, à Budapest, à Lyon, etc. ».[24]

En revanche, des différences peuvent être constatées dans la composition de la façade. Elles sont dues essentiellement aux données climatiques très contrastées entre le nord et le sud de l'Europe. En effet, l'immeuble de rapport méditerranéen du 19ème siècle se caractérise par ses hautes fenêtres qui permettent de capter le soleil en hiver alors que des volets à auvent assurent la protection contre les chaleurs de l'été. En outre, la hiérarchisation verticale entre les différents étages est moins accentuée et ce contrairement à l'immeuble de rapport parisien.[25]

b. L'IMMEUBLE DE RAPPORT DU 19EME SIECLE EN FRANCE

Il s'agit ici, en première partie, de rapporter les différentes représentations (définitions) attribuées à l'immeuble de rapport du 19ème siècle en France. Cette démarche comparative permettra une meilleure connaissance du sujet et donc une meilleure appréhension. La deuxième partie consiste à présenter un aperçu historique sur la formation et sur l'évolution de l'immeuble de rapport en France.

L'immeuble de rapport peut être défini comme « *un immeuble abritant plusieurs logements loués par un ou plusieurs propriétaires. Il est conçu comme un placement par le propriétaire* ».[26] Autrement dit, c'est « *un immeuble qui appartient à un seul propriétaire, et qui est composé de plusieurs logements. Le but recherché dans ce type d'achat est bien d'obtenir un rendement financier attrayant. L'immeuble est d'ailleurs souvent divisé en appartements séparés dès la construction, aux fins de percevoir des loyers* ».[27] Excepté le nombre des propriétaires dans chaque immeuble, les deux définitions données sont concordantes. Elles mettent toutes les deux l'accent sur l'aspect économique et financier de l'opération immobilière.

---

[24] *Ibid.*

[25] BERTRAND, M-J., *op. cit.*, p.67.

[26] http://www.pret-conseils.be/fr/immeuble_de_rapport_site.html (consulté le 05/06/2013).

[27] http://www.quichet-du-savoir.org/viewtopic.php?f=2&t=1353 (consulté le 12/12/2013).

La définition suivante décrit sommairement l'organisation architecturale et spatiale dans le projet : « *l'immeuble de rapport étant destiné à la location par niveaux, il vise la rentabilité: il se rattache à une mentalité particulière, celle du profit calculé. Caractérisé par une plus grande hauteur d'étages (quatre à six en moyenne aux XVIIIe et XIXe siècles), une distribution homogène et répétitive, une desserte verticale plus importante, il nécessite également beaucoup de place au sol* ».[28] Cette définition révèle la taille importante des immeubles de rapport construits durant le 18ème siècle et le 19ème siècle contrairement à la maison de rapport du 17ème siècle.

Force est de constater ici que toutes ces définitions mettent l'accent d'abord sur le caractère du profit optimal. Les immeubles et les appartements construits sont destinés à la location avec une contrepartie financière. En fait, l'immeuble de rapport du 19ème siècle est conçu d'abord comme un produit commercial destiné au marché de la location immobilière.

Figure 114 : Immeubles de rapport parisiens de l'époque de Louis XVI.
Larbodière, 2006, p.89

Après avoir rappelé la définition de l'immeuble de rapport tel que entendu en France, le développement suivant présente un aperçu historique sur l'apparition

[28] http://www.guichet-du-savoir.org/viewtopic.php?f=2&t=1353 (consulté le 12/12/2013).

et sur l'évolution de l'immeuble de rapport dans la capitale française. Dans cette dernière, l'hégémonie de l'immeuble de rapport comme unique forme d'habitat urbain tout au long du 19ème siècle est incontestable.

À Paris, l'immeuble de rapport apparait au 17ème siècle et se développa notamment à partir du règne de Louis XVI.[29] En effet, les programmes de construction des immeubles de rapport sont présents dans tous les programmes d'urbanisme réalisés durant le règne de Louis XVI (voir figure 114). Lors des transformations urbaines menées par Haussmann, l'immeuble de rapport deviendra la composante principale du tissu urbain parisien. De vastes terrains sont lotis par des spéculateurs qui y construisent ce type d'immeubles. Les règlements urbains prescrits et les programmes architecturaux destinés à une population diversifiée favorisent le réemploi des mêmes types de façades et de bâtiments.[30] On ne construit plus de petites maisons dans le centre parisien du 19ème siècle car elle ne correspond plus aux besoins économiques ni à la pression foncière.[31] La vogue de l'immeuble de rapport est ainsi l'une des sources de l'homogénéité architecturale de Paris.[32]

Ces descriptions historiques de l'immeuble de rapport du 19ème siècle attestent l'ascension rapide de l'immeuble de rapport pour devenir au cours du 19ème siècle la forme d'habitat urbain la plus prépondérante dans la ville de Paris. Ce constat peut être valable aussi dans plusieurs grandes villes françaises à l'exemple de Marseille ou de Lyon.

L'immeuble de rapport parisien est généralement érigé sur cinq étages. Le rez-de-chaussée est réservé uniquement au commerce tandis que les autres étages sont destinés à l'habitation. L'une des particularités principales de l'immeuble de rapport parisien est la hiérarchisation verticale accentuée sur la hauteur des étages. Si le premier étage est entresolé, le deuxième est nettement plus haut. Le troisième et le quatrième sont sensiblement de la même hauteur et le cinquième est légèrement plus bas, en partie engagé sous

[29] http://www.guichet-du-savoir.org/viewtopic.php?f=2&t=1353 (consulté le 12/12/2013).

[30] http://www.pret-conseils.be/fr/immeuble_de_rapport_site.html (consulté le 05/06/2013).

[31] http://www.guichet-du-savoir.org/viewtopic.php?f=2&t=1353 (consulté le 12/12/2013).

[32] http://www.pret-conseils.be/fr/immeuble_de_rapport_site.html (consulté le 05/06/2013).

la toiture. Vers 1860, les immeubles de rapport parisiens se développent sur vingt mètres de hauteur en moyenne. Les hauteurs sont moins importantes lorsque les rues sont plus étroites.[33]

Quant au volet ornemental, c'est également durant le 19ème siècle que l'esthétique décorative des immeubles connaîtra une évolution considérable. Le recours à l'usage de la fonte et des moulures en plâtre devient de plus en plus courant. Ces dernières (les moulures) sont utilisées sous forme d'éléments sculptés aux encadrements des fenêtres, aux balustrades et aux portes d'entrées d'immeubles.[34]

Nice.
Immeubles de rapport du quartier de la gare.
Sous l'épaisse corniche du toit, l'immeuble de rapport méditerranéen du XIXe s., pressé de hautes fenêtres qui captent le soleil hivernal alors que des volets à suivre protègent des chaleurs de l'été. La disposition est sensiblement différente de celle de l'immeuble parisien, notamment par une moindre hiérarchie verticale qui rend identiques, comme l'expriment les balcons, les 2e, 3e voire 4e étages.

Figure 115 : Immeubles de rapport au quartier de la gare à Nice.
Bertrand, 1980, p.13

L'immeuble de rapport a donc évolué considérablement entre le 18ème et le 19ème siècle pour devenir la forme exclusive de l'habitat urbain dans les grandes villes françaises (voir exemples dans figure 115). Au cours de son évolution, il a

[33] http://architecture-19eme-lotetgaronne.fr/Habiter/trois-niveau/Les-Immeubles.htm (consulté le 15/08/2014).

[34] http://architecture-19eme-lotetgaronne.fr/Habiter/trois-niveau/Les-Immeubles.htm (consulté le 15/08/2014).

pu constituer ses propres caractéristiques spatiales, distributives, formelles, esthétiques, etc.

Au final, l'immeuble de rapport a marqué la ville du 19ème siècle non seulement comme étant la forme exclusive de l'habitat urbain mais aussi comme un élément majeur dans le paysage urbain. Un produit phare de la promotion immobilière privée de l'habitat urbain collectif, l'immeuble de rapport deviendra la composante essentielle du tissu urbain résidentiel tout au long du 19ème siècle et aussi au début du 20ème siècle.

Dans le développement suivant, il est question de revenir sur les facteurs déterminants qui ont été à la base de la formation de l'immeuble de rapport. En effet, l'architecture de l'immeuble de rapport a obéit durant le 19ème siècle à un certain nombre de règles qui ont permis la genèse de cette forme particulière de l'habitat au 19ème siècle.

A1.3 LA CONFORMATION D'UN TYPE D'HABITAT URBAIN *CONSACRÉ*[35] AU 19EME SIECLE

Dans cette troisième partie, nous allons énumérer l'ensemble des facteurs déterminants qui ont été à la base de la *consécration* de l'immeuble de rapport durant le 19ème siècle. L'immeuble de rapport est qualifié ici comme un *type architectural consacré* : « *c'est-à-dire qu'à une époque déterminée, et pour une société donnée, l'ensemble des architectes (ou plus largement des concepteurs) et des constructeurs d'une part, les maîtres d'œuvre et leurs clients d'autre part, se sont accordés sur la correspondance entre un ensemble de dispositions spatiales et d'éléments stylistiques et un usage (à la fois pratique concrète et pratique symbolique) qui intègre des conventions. Cet accord qui inclut des savoirs techniques a été assez stable pour être reconnu par la société. Les pièces ont une forme et un nom, leur agencement obéit à des règles tacites et relève de la convenance* ».[36]

[35] Terme utilisé dans l'ouvrage *Analyse urbaine*. Voir : PANERAI, P., DEPAULE, J-C., DEMORGON, M. *Analyse urbaine*. Marseille : Parenthèses, 2002, p.109.

[36] *Ibid.*

Au cours de notre recherche, nous avons identifié un certain nombre d'éléments et de faits qui ont joué un rôle primordial (directement ou indirectement) dans la confirmation de l'immeuble de rapport comme l'habitat urbain prédominant tout au long du 19ème siècle.

Ces éléments ont donc concouru à la stabilité et à la longévité de la forme de l'immeuble de rapport. Dans ce contexte, les architectes, les concepteurs et les constructeurs ont été amenés à adopter les mêmes principes quant à la détermination du programme architectural, des règles de distribution et d'organisation spatiale, des formes et des techniques constructives, etc.

Si l'immeuble de rapport est présenté souvent comme une invention de l'architecture résidentielle du 19ème siècle, il faut dire qu'il s'agit d'abord d'un produit culturel et social. Nous allons voir en effet que les règles de sa conception obéissent profondément aux exigences de la société et de la culture occidentale. Par ailleurs, nous allons expliquer le rôle des recueils et des traités d'architecture dans son développement.

a. UN PRODUIT ARCHITECTURAL ENTRE COUTUMES SOCIALES ET LOGIQUES ECONOMIQUES

- *Se conformer aux impératifs de la culture sociale :*

A l'instar de la ville de Paris, les grandes villes françaises connaissent un essor urbain considérable durant le 19ème siècle qui est dû notamment au développement industriel et à la modernisation des moyens de transport. Des transformations urbaines profondes vont marquer à jamais la physionomie de la ville du 19ème siècle et engendrer une nouvelle configuration économique et sociale en son sein.

Dans ce contexte, la ville devient le centre du capital et assiste à l'afflux des investisseurs et des promoteurs immobiliers arrivés pour réaliser les nouvelles constructions civiles. De son côté, l'immeuble de rapport va s'affirmer comme la forme d'habitat urbain la plus dominante. Destiné à l'ensemble des classes sociales, sa qualité et son programme architectural dépendront du rang social et des moyens financiers des occupants (propriétaire et locataires).

En début du 19ème siècle, la cohabitation des différentes classes sociales dans un même immeuble ou dans un même quartier fut encore la règle (voir figure 116). Jusqu'à cette date, la ségrégation sociale entre quartiers n'est pas établie : « *Il n'y pas de quartiers populaires et de quartiers bourgeois, mais une même masse grouillante d'humanité, où s'entassent, pêle-mêle, toutes les conditions* ».[37] Le choix de la mixité sociale dans les grandes villes françaises fut adopté et encouragé par les décideurs comme une politique urbaine qui peut contribuer à la paix sociale dans une société extrêmement fragile à l'époque.[38] À la fin du 19ème siècle, et après la réalisation de grandes opérations de transformations urbaines dans plusieurs villes européennes (dont l'exemple le plus illustratif demeure Paris), cette situation va être inversée. En effet, l'embourgeoisement rapide des quartiers habités par une nouvelle population aisée engendre une division sociale catégorique qui entrainera à son tour une division spatiale marquée par la construction de quartiers destinés pour des classes sociales distinctes.[39]

Ce constat est valable également à l'échelle de l'immeuble. Si la cohabitation entre des locataires de classes sociales différentes dans le même immeuble voir dans le même étage est admise durant la première partie du 19ème siècle, cette configuration spatiale va disparaître progressivement à partir de la deuxième moitié du 19ème siècle avec l'apparition des quartiers destinés pour des niveaux de fortune différents.[40]

Cette spécialisation par quartiers et par immeubles marquée par une forte ségrégation sociale ne se produit pas sans effets sur l'architecture de l'immeuble de rapport du 19ème siècle. En réalité, l'immeuble de rapport subira des transformations importantes qui affecteront le programme architectural,

---

[37] GUINCHAT, P., CHAULET, M-P., GAILLARDOT, L. *Il était une fois l'habitat*. Paris : Éditions du Moniteur, 1981, p.21.

[38] BERTRAND, M-J., *op. cit.*, p.78.

[39] GEIST, J-F., *op. cit.*, p.15.

[40] ELEB, M. « L'appartement de l'immeuble Haussmannien », *Paris Haussmann "le pari d'Haussmann"*. DES CARS, J., PINON, P. (dir.). Paris : Pavillon de l'Arsenal, 1991, p.290.

l'organisation spatiale, la qualité constructive et ornementale, etc. et ce en fonction de sa situation urbaine.

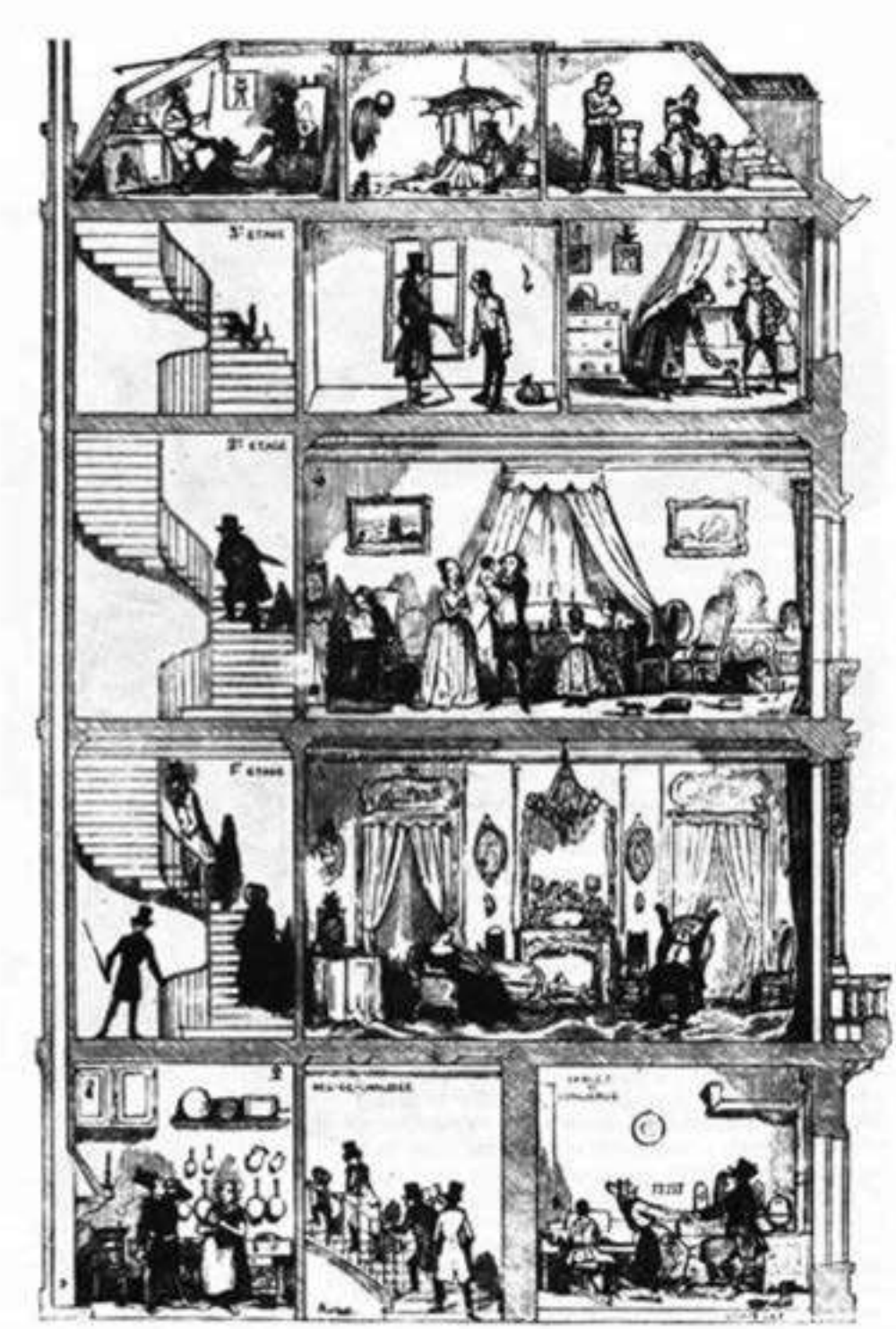


Figure 116 : Hiérarchisation sociale (verticale) dans l'immeuble de rapport.
Guinchat, Chaulet et Gaillardot, 1981, p.22

Cette ségrégation sociale et spatiale fut également pratiquée à l'échelle de la rue. Les immeubles destinés aux classes sociales aisées sont situés sur les grands boulevards et sur les rues principales tandis que les immeubles réservés pour les classes modestes furent implantés sur des rues secondaires généralement étroites et peu privilégiées.

L'aménagement des parcelles profondes qui permettent l'implantation de deux immeubles obéit lui aussi aux mêmes règles de division sociale. Bien construit, l'immeuble situé sur rue fut destiné pour des locataires aisés. Moins bien construit et moins bien traité, « *le bâtiment du fond est sacrifié aux particularités du parcellaire puisqu'il s'adresse à une clientèle socialement inférieure* ».[41]

Cette pratique qui consiste à construire des grands et des beaux immeubles sur les grands boulevards et sur les rues principales, donc sur les devants de la scène urbaine, est dictée par une politique urbaine de l'époque qui avait pour but l'embellissement de l'espace urbain et la gentrification du centre de la ville. Dans cette logique, le refoulement des classes sociales défavorisées vers les espaces périphériques au centre fut un acte volontaire.

Le rang social des habitants se manifeste donc par la qualité architecturale et esthétique des immeubles. Si les classes démunies sont abritées dans des constructions de qualité sobre et dépourvue de toute décoration. La classe aisée, quant à elle, prête beaucoup d'attention à l'aspect décoratif et esthétique notamment quand il s'agit de la façade principale qui donne sur la rue et donc sur l'espace public.

Cette ségrégation parvient a influencé également le choix constructif et structurel de l'immeuble. En effet, dans beaucoup de cas, l'immeuble en pierre de taille appareillée et richement décoré fut consacré uniquement à une clientèle fortunée. En revanche, l'immeuble en blocage à armature en bois, peint ou crépi, est réservé à une classe sociale modeste.[42]

---

[41] TREUTTEL, J-J., GARCIAS, J-C., TREUTTEL, J. « Immeubles de rapport des années 30. Un type mort-né : la cour ouverte ». *Les cahiers de la recherche architecturale (L'immeuble)*, n° 22, 1er trim. 1988, p.29.

[42] BERTRAND, M-J., *op. cit.*, p.65.

Durant la première moitié du 19ème siècle, le programme architectural fut diversifié au sein d'un même immeuble et ce pour pouvoir répondre à la demande de toutes les classes sociales en même temps. Cette hiérarchisation spatiale est assurée généralement par étage. En effet, on peut trouver à l'intérieur d'un même immeuble « *des appartements loués par étage, les uns bourgeoisement, les autres pauvrement* ».[43] Les plus beaux appartements et les plus spacieux, destinés à une clientèle riche, sont situés habituellement au premier et au deuxième étage (l'étage noble). Les autres étages sont réservés pour une clientèle moins fortunée. Les combles et les attiques furent occupés à cette époque par les domestiques (employés de maison) et par des personnes infortunées. Cette répartition des appartements en hauteur reste présente jusqu'en 1914. Dans cette configuration spatiale très hiérarchisée, l'étage noble (second étage) se distingua par sa hauteur de plafond plus importante et par un ornement particulier en moulures. Il est également équipé d'une cheminée en marbre et profite généralement d'un balcon filant.[44] Les pièces aménagées sous les toits mansardées, souvent brisés avec des murs inclinés et des plafonds bas, constituent les espaces les plus défavorables à l'habitation.

Cette mixité sociale assumée durant la première moitié du 19ème siècle dans la conception architecturale des immeubles de rapport disparaitra progressivement à partir de la deuxième moitié du 19ème siècle pour laisser place à des immeubles hiérarchisés par classe sociale. Par conséquent, la ségrégation sociale se manifestera de moins en moins à l'échelle de l'immeuble. « *Cependant, les hiérarchies dans un même immeuble n'en sont pas annulées pour autant. L'étage noble, le second, reste privilégié, plus orné en façade, il a des plafonds plus hauts, de plus beaux décors intérieurs* ».[45]

Si le rang social des locataires tend à être nivelé dans un même immeuble, la distinction sociale par quartier devient plus visible et plus forte. Par ailleurs, l'opulence décorative des immeubles construits dans un même quartier révèlera plus nettement les différences sociales.

---

[43] GUINCHAT, P., CHAULET, M-P., GAILLARDOT, L., *op. cit.*, p.21.

[44] BERTRAND, M-J., *op. cit.*, p.78.

[45] ELEB, M., *op. cit.*, p.286.

- *Se prêter aux logiques de la promotion immobilière privée :*

Dans les développements précédents, l'immeuble de rapport est défini avant tout un comme un produit de la promotion immobilière privée. Un produit de placement qui vise la rente et le profit maximal. Cette définition purement économique qui sous-tend la présence des pratiques immobilières spéculatives n'exclue pas pour autant l'apport considérable de la promotion immobilière privée à l'architecture de l'immeuble de rapport du 19ème siècle.

L'attention prêtée par les promoteurs immobiliers à la qualité architecturale des appartements destinés au marché de la location est due principalement au fait que ces constructeurs sont souvent des architectes et/ou des propriétaires de ces immeubles. Cette association particulière entre les missions de la maîtrise d'ouvrage et celles de la maîtrise d'œuvre a en effet participé activement dans l'amélioration de la qualité architecturale de l'immeuble de rapport du 19ème siècle. Par ailleurs, les architectes engagés dans le processus de conception « *savaient bien maîtriser l'équation qualités offertes/coûts du terrain et de la construction/rendement locatif escomptable* ».[46]

Si le savoir-faire architectural et constructif de la promotion immobilière privée dans le domaine de la construction des immeubles de rapport est incontestable[47], l'objectif fondamental de ces opérations spéculatives demeure le profit optimal. Cette condition incessible met parfois en péril la qualité et l'habitabilité des immeubles et des appartements construits. En pareilles circonstances, l'aspect économique pouvait facilement être privilégié au détriment de la qualité architecturale. Selon Moley, ceci est arrivé vers la fin du 19ème siècle entrainant par conséquent de sévères critiques qui ont reproché à la production immobilière privée « *l'indigence architecturale des opérations majoritairement marquées par une surdétermination spéculative* ».[48]

---

[46] MOLEY, C. *Regard sur l'immeuble privé, Architecture d'un habitat (1880-1970).* Paris : Le Moniteur, 1999, p.15.

[47] « *Au moment où la critique de l'urbanisme moderne faisait redécouvrir les vertus des tissus haussmanniens, ils ont d'abord été reconnus pour leur qualité d'architecture urbaine…distinguant des réalisations significatives d'un art de faire ou d'un art de vivre à la Belle Époque* » (Moley, 1999, p.09).

[48] MOLEY, C., *op. cit.*, p.09.

Ces critiques, motivées par des préoccupations d'ordre humanitaire, ont porté notamment sur les immeubles modestes qui furent destinés aux classes sociales infortunées. Dans certains cas, l'anomalie ne porte pas seulement sur la qualité constructive et structurelle de l'immeuble mais aussi sur le niveau d'habitabilité et de salubrité des appartements. Ces malfaçons sont dues principalement à l'occupation optimale et excessive des parcelles.

Certes l'opération qui consiste à construire un immeuble de rapport doit être conçue surtout comme un placement rentable et sûr[49] mais elle doit aussi répondre aux attentes d'une clientèle qui peut être très exigeante, à l'exemple de la classe bourgeoise. En d'autres mots, nous pouvons dire que l'immeuble de rapport est une offre qui se diversifie selon la demande « *dont les aménagements et la décoration reflètent le montant des loyers* ».[50]

Se prêter à la logique de la production immobilière privée des immeubles de rapport c'est aussi subir l'influence des mécanismes économiques et financiers qui ont régi les pratiques de la promotion immobilière privée tout au long du 19ème siècle. Garantes d'un profit assuré et maximal, ces pratiques, développées au fil du temps, consistent essentiellement à :

- « *Tirer le meilleur parti possible du terrain et des règlements de la voirie, de la situation, des matériaux* ».[51] Cela signifie que l'entrepreneur est amené à négocier ardemment le coût de son investissement lors de l'achat d'un terrain et lors de l'étude des choix des matériaux. Il doit aussi être prédisposé à tirer tous les avantages possibles lorsqu'il est confronté aux contraintes règlementaires.
- Diversifier l'offre dans un même immeuble avec un programme architectural riche et varié et un aménagement flexible des appartements afin que ces derniers puissent accueillir une large clientèle avec des habitudes et des exigences différentes.

[49] BERTRAND, M-J., *op. cit.*, p.63.

[50] *Ibid.*

[51] *Ibid.*

- Dès leur construction, les immeubles et les appartements doivent être dotés de toutes les commodités nécessaires et possibles pour pouvoir convenir à une large clientèle.

b. L'APPORT FONDAMENTAL DES RECUEILS ET DES TRAITES D'ARCHITECTURE

Un recueil d'architecture est un volume réunissant plusieurs documents écrits et surtout graphiques qui s'intéressent au même sujet. Un traité d'architecture est un ouvrage didactique où l'on traite d'une manière systématique d'un ou de plusieurs sujets qui relèvent du domaine de l'architecture[52].

D'une manière plus claire, le traité d'architecture constitue un ouvrage théorique dont lequel sont présentées les règles de la conception architecturale (ex. règles de distribution, d'aménagement, de composition, etc.) sur un sujet donné (ex. jardins, palais, églises, etc.). En revanche, le recueil d'architecture se concentre uniquement sur la présentation d'un objet architectural (à l'exemple de l'immeuble de rapport) à travers des documents graphiques et des commentaires écrits sans formulation ou prescription de quelconques règles.

Selon les sources consultées, la parution des premiers traités d'architecture date du milieu du dix-huitième siècle.[53] Quant à leurs apports à la théorie du projet architectural, Françoise Choay estime que le passage d'un discours purement descriptif à un début de théorie sur la forme architecturale s'est opéré avec la parution du traité d'architecture élaboré par Pierre Patte et édité en 1769 dont l'intitulé fut *Mémoire sur les objets les plus importants de l'architecture*.[54]

Nombreux sont les traités d'architecture à avoir été publiés à la fin du 18ème siècle et au cours du 19ème siècle en France[55]. Dans la présente étude, nous

[52] Définitions établies par l'auteur sur la base du dictionnaire Le Larousse Expression (version 1.0, 2002, CD-Rom).Voir les mots : recueil et traité.

[53] MALVERTI, X., PICARD, A. *Le tracé des villes et le savoir des ingénieurs du génie*. Grenoble : École d'architecture de Grenoble, 1989, p.19.

[54] *Ibid.*

[55] Nous citons ici, à titre illustratif et non exclusif, quelques traités d'architecture publiés durant cette période :

- *Essai sur l'architecture* de M.A. Laugier, 1753.

- *Mémoire sur les objets les plus importants de l'architecture* de P. Patte, 1769.

allons focaliser notre attention exclusivement sur deux ouvrages de référence à cause de leur grande influence sur l'architecture de l'immeuble de rapport durant le 19ème siècle. Ils sont indiqués ci-dessous :

- Traité d'architecture de Jean-Nicolas-Louis Durand[56] publié en 1802 : *Précis des leçons d'architecture données à l'école royale polytechnique : suivi de la partie graphique des cours d'architecture faits à la même école*, 02e vol., Éd. L'auteur, Paris.
- Recueil d'architecture de César Daly publié en 1864 : *L'architecture privée du XIXe siècle sous Napoléon III : Nouvelles maisons de Paris et des environs, Tome 02 : Maisons à loyers*, Éd. A. Morel et Cie, Paris.

Pour les deux ouvrages cités, seule la partie qui concerne l'architecture de l'immeuble de rapport sera examinée.

- *Précis des leçons d'architecture de J.N.L. Durand, 1802 :*

J.N.L. Durand dispense un cours d'architecture à l'école polytechnique de Paris à partir de 1794, date de sa fondation. La méthode d'enseignement de la composition architecturale élaborée par Durand connait une grande réussite car elle est bien adaptée au profil des futurs ingénieurs qui sont formés dans cette école.[57]

Le retentissement des méthodes de composition architecturale proposées par J.L.N. Durand se fait ressentir au début du 19ème siècle dans un contexte politique et culturel particulier marqué par la volonté de la couronne impériale de construire une nouvelle image de la ville française. Dans ces circonstances, Durand propose une nouvelle esthétique impériale fondée sur les règles de la composition classique telles que la régularité, la symétrie, etc. Dans son *Précis*

- *Précis des leçons d'architecture* de J.N.L Durand, 1802.
- *Traité d'architecture* de L. Reynaud, 1850.

[56] J.N.L. Durand est l'un des théoriciens les plus importants qui ont marqué la discipline de l'architecture au 19ème siècle, il influença la pratique de l'architecture par le biais de ses traités d'architecture. Le plus manifeste est le *Précis des leçons d'architecture* données à l'école royale polytechnique entre 1802 et 1805 et publié à plusieurs reprises au cours du 19ème siècle.

[57] MALVERTI, X., PICARD, A., *op. cit.*, p.27.

d'architecture, Durand exige une démarche conceptuelle qui favorise la rationalité et la conformité à l'usage ainsi « *les formes naissent de la convenance fonctionnelle et de l'adaptation aux matériaux et aux techniques* ».[58]

Si J.N.L. Durand considère l'architecture comme un art essentiel dans notre vie, il estime que l'objet architectural doit être conçu en tirant le meilleur parti possible des différentes situations mais sans complexité injustifiée et avec le moindre coût possible. Dans le même ordre d'idées, l'auteur estime que les édifices doivent être disposés « *de la manière la plus convenable et la plus économique possible* ».[59] D'après Durand, le respect de *la convenance* peut être assuré par la construction d'édifices solides, salubres et commodes qui sont conçus de la manière la plus symétrique, régulière et simple possible et par conséquent avec un moindre coût.

Dans un autre extrait de son œuvre *Précis d'architecture*, Durand va même jusqu'à formuler sa propre définition de la beauté. Une définition qui incite vivement à la production d'une architecture sobre et rationnelle : « *Que lorsqu'un édifice a tout ce qu'il faut, rien que ce qu'il doit avoir, et que tout ce qui lui est nécessaire se trouve disposé de la manière la plus économique, c'est-à-dire la plus simple, cet édifice a le genre et le degré de beautés qui lui conviennent* ».[60] De son point de vue, l'auteur considère que l'ajout des ornements de peinture ou de sculpture peut amollir voir même exténuer le caractère de l'édifice.

La force de la méthode de composition architecturale élaborée par J.N.L. Durand réside dans son caractère opérationnel.[61] D'abord, l'auteur propose des

---

[58] BERTRAND, M-J., *op. cit.*, p.67.

[59] DURAND, J-N-L. *Recueil et parallèle des édifices de tout genre anciens et modernes, remarquables par leur beauté, par leur grandeur ou par leur singularité, et dessinés sur une même échelle.* Paris : L'auteur, 1802, p.06.

[60] *Ibid.*

[61] « *La méthode infaillible de Durand se présente comme l'amorce d'une typologie générative qui par une infinité de variations permet de réaliser une foule de variétés accordées aux mœurs, aux usages, aux localités, aux matériaux* » (Panerai, Depaule et Demorgon, 2002, p.109).

exemples de projets qui respectent les convenances et qui permettent de construire des édifices avec rationalité, économie et efficacité (voir figure 117). Ensuite, l'auteur décompose les bâtiments étudiés en plusieurs éléments. Ces derniers sont analysés séparément puis recomposés selon les règles de la géométrie. « *Ainsi les éléments d'architecture combinés entre eux forment les parties de l'édifice puis composent les édifices eux-mêmes* ».[62]

Cette méthode consiste donc à présenter une série de projets réalisés mais détachés de leurs contextes. Ces projets, qui deviennent des modèles potentiels pour les architectes, sont accompagnés d'une série de recommandations écrites qui permettent leur adaptation dans d'autres situations.

- *L'architecture de la maison de rapport selon J.N.L Durand :*

Dans son manifeste traité *Précis des leçons d'architecture* publié en 1802 (appelée communément le *Petit Durand*), J.N.L Durand consacre toute une section de son travail à l'architecture de l'immeuble de rapport (nommée encore à cette époque *maison de rapport*). Procédant du général au particulier, l'auteur décrit d'abord les diverses dispositions générales de la maison de rapport dans la ville, ensuite les diverses divisions des différents corps-de-logis et enfin les règles d'aménagement et d'organisation des appartements.

Dans la première partie, relative aux dispositions générales de la maison de rapport dans la ville, sont indiquées les différentes parties qui peuvent être intégrées dans la composition d'une maison de rapport. D'après l'auteur, la maison de rapport ne peut être composée que d'un seul corps-de-logis qui donne d'un coté sur la rue et de l'autre sur une cour. Une aile, voire deux, peuvent faire partie de cette composition. La cour-arrière peut donc être entourée de bâtiments de tous côtés. Ces différentes variations peuvent être obtenues selon les convenances et suivant la taille des parcelles.[63] Le corps-de-logis principal, qui est habituellement accoté contre la rue, peut être également devancé d'une cour-avant. Par ailleurs, Le nombre et les dimensions

[62] MALVERTI, X., PICARD, A., *op. cit.*, p.27.

[63] DURAND, J-N-L., *op. cit.*, p.78.

des cours intérieures sont définis en fonction de la surface du terrain et de la taille de la maison.

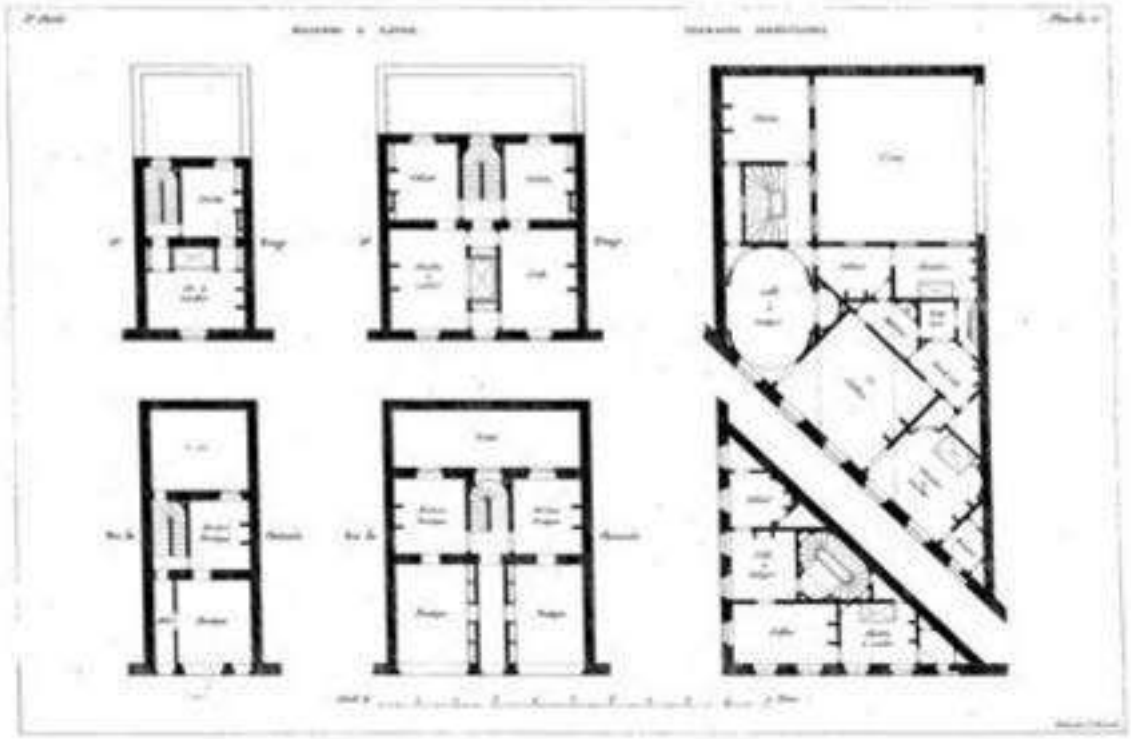


Figure 117 : Exemples de maisons à loyer étudiées par Durand.

Durand, 1802, p.

La deuxième partie comporte un exposé sur les diverses possibilités de division de l'immeuble de rapport en différents corps-de-logis et les situations dans lesquelles ses derniers peuvent être composés. Selon Durand, un corps-de-logis peut être simple, semi-double, double ou triple. « *Il est simple lorsque dans son épaisseur il ne renferme qu'une seule pièce ; semi-double, lorsqu'il contient une grande pièce et une petite ; double, lorsque son épaisseur se compose de deux grandes pièces ; enfin triple, lorsqu'il se compose de trois…* ».[64] Contrairement à un corps-de-logis principal, une aille ne peut être que simple ou semi-double vu qu'elle est souvent adossée à des murs mitoyens dans lesquels on ne peut pratiquer que des petites ouvertures, appelées *jours de coutume*.

[64] *Ibid.*, p.78-79.

Dans la troisième partie, consacrée à l'aménagement des appartements, sont désignés d'abord les différents espaces susceptibles d'être aménagés dans un appartement. Suivant les coutumes de l'époque, un appartement ordinaire doit être composé au moins de cinq pièces, « *d'une antichambre servant de salle à manger, d'un salon de compagnie, d'une chambre à coucher, d'un cabinet, et d'une garde-robe* ».[65]

Le passage de l'appartement ordinaire à l'appartement luxueux implique nécessairement un enrichissement du programme architectural sur le plan qualitatif et quantitatif. En plus des espaces cités précédemment, on peut trouver dans ces appartements « *un vestibule, plusieurs antichambres,…, une salle à manger particulière accompagnée d'une salle de buffet, un salon, une chambre à coucher, plusieurs cabinets suivis d'un arrière-cabinet, et d'un serre-papier, des gardes robes de propreté, d'autres pour le linge et les hardes, un cabinet de toilettes, un boudoir,…,chambre à coucher, étuve, etc.* ».[66] Dans ce type d'appartements (appartements luxueux), les espaces sont hiérarchisés en deux catégories : espaces d'apparat et de vie occupés par les *maîtres* (les locataires) et les espaces de service occupés par les *domestiques* (employés de maison).

Pour la conception de certains appartements de très haut standing destinés à une clientèle opulente, le programme architectural peut être encore plus riche avec des surfaces de plancher énormes. Outre les espaces déjà mentionnés ci-dessus, ces appartements peuvent comporter plusieurs salons, une bibliothèque, une chapelle, une salle de spectacle, une salle de billard, une salle de bal, etc.

Dans un autre volet, sont déterminées les règles d'organisation, de distribution et d'hiérarchisation des espaces. D'après l'auteur, ces règles assurent le bon fonctionnement et la commodité dans l'usage selon la convenance et les coutumes. Ce développement prend la forme de prescriptions architecturales et techniques très détaillées. Le passage suivant est révélateur de l'importance

[65] *Ibid.*, p.79.

[66] *Ibid.*

accordée à ces aspects : « *le levant est la meilleure exposition pour les pièces qui sont le plus constamment habitées. Le nord est la plus mauvaise* ».[67]

- *L'architecture privée du XIXe siècle sous Napoléon III … par C. Daly, 1864 :*

En 1864, César Daly publie trois recueils de planches dédiés à *L'architecture privée du XIXe siècle sous Napoléon III.*[68] Le deuxième volume est consacré entièrement à l'architecture de *la maison à loyer*, sujet de notre étude. Dans l'introduction générale de l'ouvrage, l'auteur explique sa démarche de travail qui consiste à étudier les projets réalisés par les architectes les plus expérimentés et ce afin de mieux maîtriser l'opération de conception, d'aménagement et de distribution des appartements.[69]

Si la plupart des recueils de l'architecture privée du 19ème siècle sont conçus comme des inventaires des différents édifices tels que les immeubles urbains ou les villas suburbaines,[70] l'œuvre de César Daly, l'une des sources les plus importantes sur l'habitat urbain du 19ème siècle, allie les qualités d'un traité à celle d'un recueil. Dans *L'architecture privée du XIXe siècle sous Napoléon III*, Daly expose les illustrations de plusieurs édifices construits dans les nouveaux quartiers de Paris par différents architectes (voir figure 118). Ces illustrations sont accompagnées par des textes qui expriment le point de vue de l'auteur sur le rôle de l'architecte et sur la conception architecturale. L'auteur « *donne là un matériel très riche mais marqué par sa position, son idéologie* ».[71]

Daly définit les règles générales d'organisation et de distribution des différents espaces de la maison à loyer en fonction des mœurs, des relations sociales et des critères de confort recherchés. A l'instar des travaux réalisés par J.N.L.

---

[67] *Ibid.*, p.80.

[68] Le premier est consacré aux *hôtels privés*, le deuxième aux *maisons à loyer* et le dernier aux *villas suburbaines*.

[69] Daly cité in ELEB, M., *op. cit.*, p.287.

[70] PANERAI, P., DEPAULE, J-C., DEMORGON, M., *op. cit.*, p.127.

[71] ELEB, M., *op. cit.*, p.287.

Durand, « *Daly procède à une véritable codification des types bâtis qui, abstraits de leur localisation précise, deviennent libres pour tout réemploi* ».[72]

- *L'architecture de la maison à loyer selon C. Daly :*

Dans le deuxième volume, consacré aux maisons à loyer, l'auteur emploie une méthode analytique critique qui vise à définir les caractéristiques essentielles de la maison à loyer. Selon Daly, la maison à loyer ne doit se distinguer par aucun trait trop exceptionnel car elle est destinée à une clientèle diversifiée.[73]

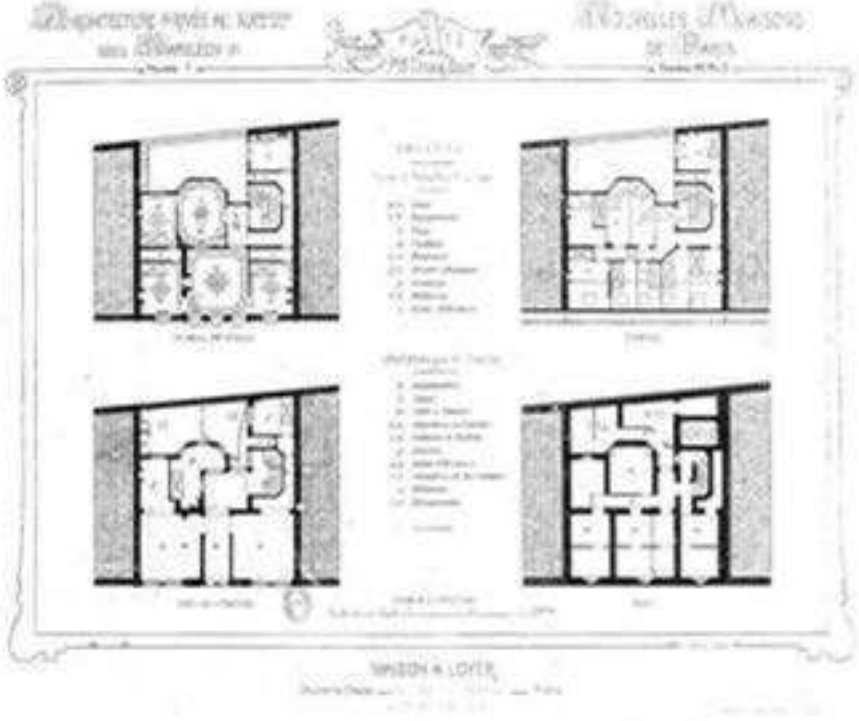


Figure 118 : Exemples de maisons à loyer publiées par C. Daly.
Daly, 1864, sans numérotation des pages

Par ailleurs, César Daly suggère une classification des maisons à loyer suivant le rang social et les moyens financiers des locataires. Trois catégories distinctes sont ainsi définies. Elles illustrent trois niveaux de fortune des

[72] PANERAI, P., DEPAULE, J-C., DEMORGON, M., *op. cit.*, p.127.

[73] LAPIERRE, E. « La ville, l'immeuble, la façade », *Paris des faubourgs : Formation, transformation*. LUCAN, J. (dir.). Paris : Pavillon de l'Arsenal, 1996, p.180.

habitants : maisons à loyers pour de *petites fortunes*, pour de *moyennes fortunes* et pour de *belles fortunes bourgeoises*. Le choix de la classification dépend de la présence d'escaliers de service, du nombre d'étages et de leur hauteur, du nombre d'appartements par étage, de la qualité de la construction et des matériaux, de la décoration extérieure et des caractéristiques de distribution.[74]

À titre exemple, la transition de l'appartement de la première classe (*appartements pour belles fortunes bourgeoises*) à celui de la troisième classe (*appartements de petites fortunes*) est amorcée par la suppression du salon, des annexes de la cuisine, de la double circulation maîtres/domestiques et souvent par la suppression du couloir.[75]

Conçu au départ comme étant un recueil d'architecture, l'œuvre de César Daly se hisse au rang des traités d'architecture grâce à ces illustrations riches et aux explications données qui sont marquées par la position et l'idéologie de l'auteur. Elle a constitué pour un grand nombre d'architectes du 19ème siècle une référence incontournable pour la conception des immeubles de rapport.

c. LE REGLEMENT URBAIN. UN ELEMENT PONDERATEUR DE LA FORME URBAINE ET ARCHITECTURALE

Le parcellaire est resté de droit privé tout au long du 19ème siècle. Toutefois, son occupation ne peut se dérober aux différentes prescriptions du règlement urbain. En fait, cette situation date de loin. Le gabarit des constructions a fait l'objet de règlementations à partir du 16ème siècle afin d'assurer la sécurité et l'hygiène mais aussi pour maintenir l'unité du tissu urbain en évitant toutes formes de dépassements excessifs.[76]

Elaborés pour mieux encadrer l'intervention des architectes, des promoteurs et des citoyens en général, les règlements urbains se succèdent au fil du temps et apportent par conséquent leur contribution dans la formation du paysage urbain de la ville du 19ème siècle.

---

[74] ELEB, M., *op. cit.*, p.288.

[75] *Ibid.*

[76] BERTRAND, M-J., *op. cit.*, p.11.

Dans la capitale française, les règlements urbains ont porté seulement sur la partie visible de l'architecture, c'est-à-dire celle qui constitue le front sur l'espace public et ce jusqu'à une date récente (1961).[77] Cette politique urbaine qui s'intéresse uniquement au profil de la rue néglige les problèmes liés à la densité de l'occupation du sol et laisse ainsi le champ libre aux excès de la spéculation et de la sur-densification du tissu urbain.[78]

Outre les différents facteurs de développement de l'immeuble de rapport du 19ème qui ont été présentés dans les développements précédents, les règlements d'urbanisme et de voirie ont joué également un rôle important dans l'évolution de l'architecture de l'immeuble de rapport du 19ème siècle. Toutefois, ces textes règlementaires qui ont déterminé les gabarits autorisés, la hauteur des immeubles, le prospect, la composition de la façade sur rue, etc. ont influencé notamment la forme et la composition de la façade qui donne sur la rue.

En ce qui suit, nous allons présenter succinctement les spécificités des principaux règlements urbains qui ont régi la construction des immeubles de rapport durant le 19ème siècle notamment ceux appliqués sur la capitale française Paris. De cette façon, nous allons pouvoir saisir l'impact des prescriptions urbaines sur la composition architecturale de l'immeuble de rapport du 19ème siècle (voir figure 119).

D'après les sources historiques, « *le premier règlement d'urbanisme général à Paris, est l'ordonnance de 1783 complétée par les lettres patentes d'août 1784* ».[79] Cette première règlementation urbaine porte uniquement sur les problèmes d'alignement, de hauteur, de saillie des façades sur rue. Les règles d'implantation des bâtiments dans les parcelles ou dans les îlots ne sont pas développées dans ce texte.[80] En définitive, le règlement de 1783 prend en charge uniquement le volet relatif à la rue et à l'espace public.

[77] TREUTTEL, J-J., GARCIAS, J-C., TREUTTEL, J., *op. cit.*, p.25.

[78] BERTRAND, M-J., *op. cit.*, p.11.

[79] *Ibid.*, p.102.

[80] TREUTTEL, J-J., GARCIAS, J-C., TREUTTEL, J., *op. cit.*, p.25.

Le décret de 1872 enregistre une nette avancée dans la prise en charge des espaces intérieurs de l'immeuble de rapport. Dans ce texte, les dimensions minimales des cours intérieures des immeubles sont fixées afin d'assurer un degré suffisant d'ensoleillement, d'aération et donc de salubrité et d'habitabilité des appartements construits. Pour les immeubles de vingt mètres de hauteur, et qui sont implantés sur des grandes parcelles, l'aménagement d'une cour de trente mètres carrés est nécessaire. Le côté le plus petit de cette cour doit avoir au moins quatre mètres.[81]

Malgré ces timides progrès, l'attention des législateurs reste jusqu'à cette date portée notamment sur la composition de la façade qui donne sur les rues principales. Cette politique urbaine a provoqué une sur-densification excessive des îlots qui a conduit à l'insalubrité du tissu résidentiel.

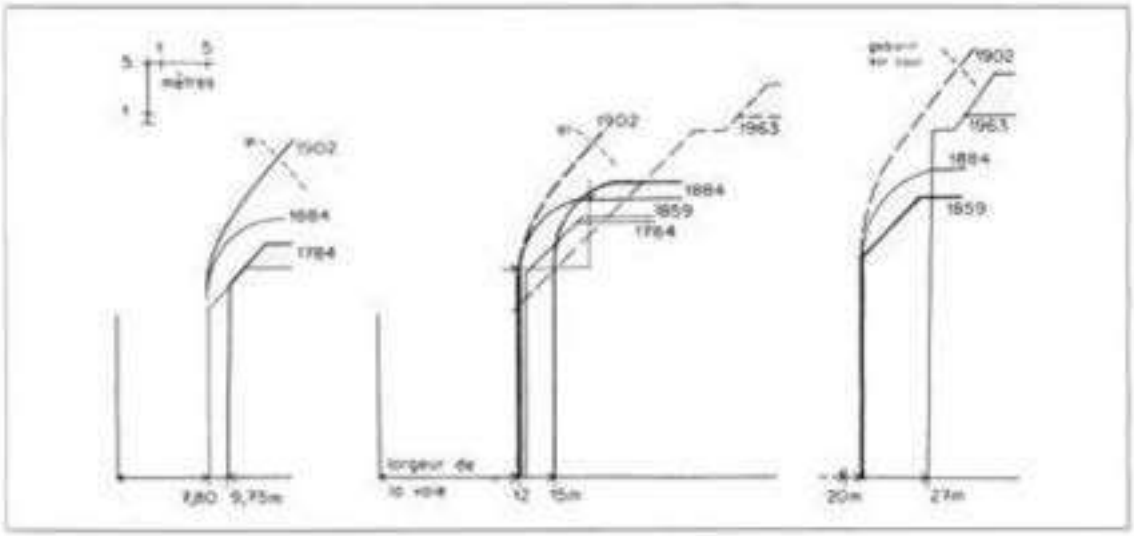


Figure 119 : Hauteurs des immeubles en fonction de la largeur des rues, selon les règlements de 1784, 1859, 1884 et 1902.

Bertrand, 1980, p.103

L'ensemble des règlements urbains produits durant la deuxième moitié du 19ème siècle, sous l'autorité du préfet Haussmann, prescrivent la composition d'une façade urbaine régulière et uniforme. L'alignement des façades édifiées durant

[81] *Ibid.*, p.28.

cette période tout le long des rues a produit des perspectives à perte de vue qui produisent parfois un décor urbain monotone.

Si ces textes de lois ont permet d'assurer l'uniformité urbaine de la ville haussmannienne notamment par l'alignement rigoureux de la façade sur la rue. Cependant, ils n'ont apporté que peu de progrès quant à la prise en charge des espaces intérieurs. « *Hors le gabarit, aucune servitude, aucune directive pour les aménagements intérieurs soumis à la belle apparence de la façade et de l'entrée* ».[82]

C'est le règlement de 1902 qui va révolutionner le rapport de la façade urbaine à la rue et qui marquera profondément la forme des immeubles de rapport. Ce texte avant-gardiste prescrit la pratique qui consiste à construire des saillies importantes sur la rue. Appelées *bow window* par certains et *oriel window* par d'autres, ces saillies peuvent déborder jusqu'à cent vingt centimètres (1.20 m) sur les voies les plus larges.

L'introduction des *bow window* dans la composition de la façade sur rue a permis l'apparition de nouvelles possibilités dans la composition de la façade mais aussi dans l'aménagement des appartements qui donnent sur la rue. En effet, la composition de la façade n'obéit plus au diktat de la régularité absolue. Elle peut donc être asymétrique. Par ailleurs, la nature et l'organisation des pièces donnant sur la rue peuvent être lisibles depuis l'extérieur contrairement à la façade de l'immeuble haussmannien.[83] Ces nouvelles dispositions vont caractériser l'architecture de l'immeuble de rapport de la fin du 19ème siècle.

Contrairement aux attentes des partisans de l'urbanisme hygiéniste, l'apport du règlement de 1902 pour l'amélioration des conditions d'habitabilité et de salubrité du tissu résidentiel reste très timide face aux pratiques spéculatives qui continuent de commander le marché du foncier et de l'immobilier et qui entrainent par conséquent une sur-densification importante du tissu urbain.[84]

---

[82] BERTRAND, M-J., *op. cit.*, p.63.

[83] LAPIERRE, E., *op. cit.*, p.180.

[84] TREUTTEL, J-J., GARCIAS, J-C., TREUTTEL, J., *op. cit.*, p.25.

Par ailleurs, le texte du règlement de 1902 peut être interprété comme une déclaration de rupture avec la platitude du style haussmannien qui a dominé le paysage urbain parisien durant la deuxième moitié du 19ème siècle. Le règlement de 1902 incite donc les architectes à travailler la composition des façades dans l'intention de produire une esthétique urbaine plus pittoresque (voir figure 120). Les implications de cette nouvelle politique urbaine sur le paysage urbain ne sont pas des moindres, notamment quand il s'agit de la forme et de la façade de l'immeuble de rapport sur rue. La volumétrie de l'immeuble sur la rue est plus généreuse grâce aux bow-windows, les coins de rue ne sont plus à angle vif ni à pan coupé. Ces derniers cèdent la place à des traitements d'angle en rotondes surmontées souvent de dômes en pinacle et revêtus en ardoise.[85]

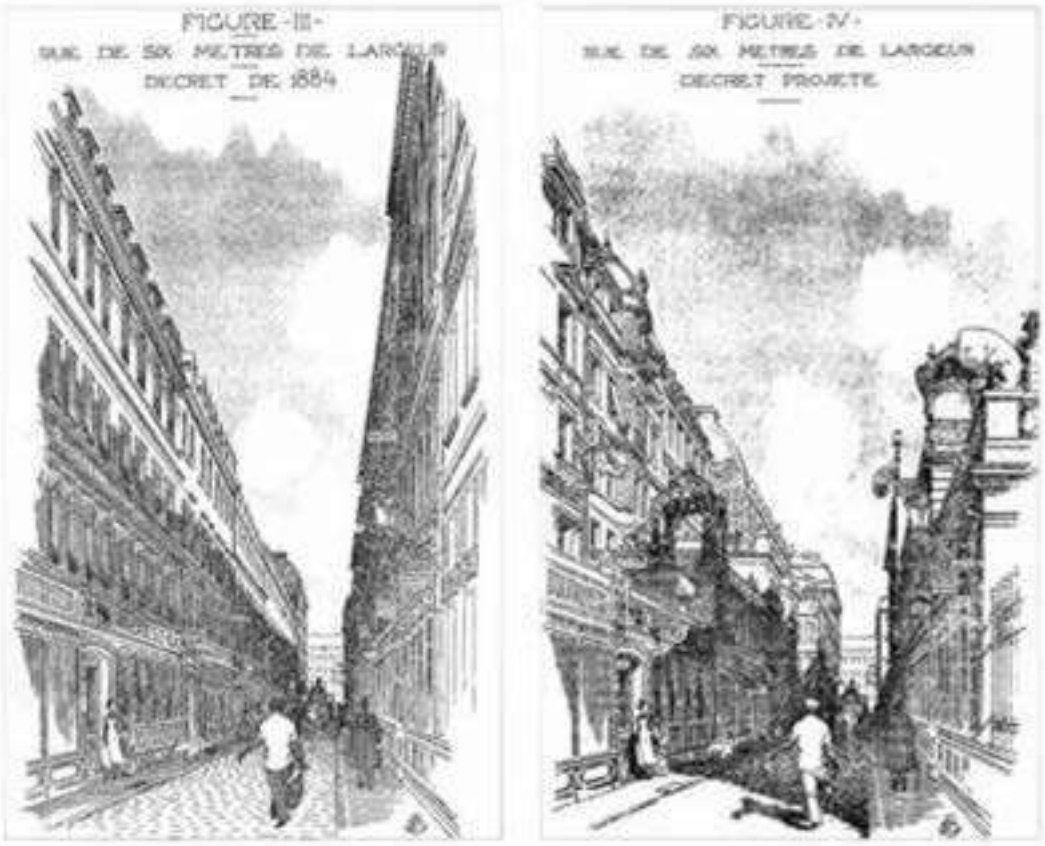


Figure 120 : La réaction pittoresque à la régularité de l'haussmannisme, les possibilités offertes par le règlement de 1884 et par celui de 1902.

Lapierre, 1996, p.178

[85] BERTRAND, M-J., *op. cit.*, p.75.

Le règlement de 1902 plafonne les hauteurs des immeubles à trente et un mètres. Cette mesure a permis de construire des immeubles jusqu'à six étages sur rez-de-chaussée en plus des trois niveaux de combles habitables. Tout compte fait, le texte de 1902 n'échappe pas à cette forte dualité présente dans le traitement règlementaire de la forme des immeubles de rapport entre un espace sur rue fortement prescrit et un espace laissé en arrière à l'appréciation du constructeur.

CONCLUSION:

L'immeuble de rapport du 19ème siècle est une forme d'habitat urbain issue d'une culture architecturale ancrée dans la société européenne. Produit par la promotion immobilière privée le long du 19ème siècle et entériné par les historiens et les théoriciens d'architecture dans un cadre urbain réglementé, l'immeuble de rapport devient au 19ème siècle un type d'habitat urbain consacré.

ANNEXE 02 :

RÉSULTATS DÉTAILLÉS DE L'ANALYSE MORPHOLOGIQUE DE LA FAÇADE SUR RUE

A2.1 RESULTATS DETAILLES DE L'ANALYSE DANS L'ENTITE EST

A	Immeuble n°19, boulevard Zirout Youcef (Ex-boulevard Carnot)	
	01	**ENTITE EST**
I	**NIVEAU N°01: GABARITS ET HAUTEURS DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Largeur de la façade sur la rue (m)	16
02	Nombre des travées (n)	05
03	Largeur moyenne de la travée (Larg. façade / N° travées) (m)	03,20
04	Hauteur des immeubles sur la rue (n)	/
05	Nombre des étages par immeuble (n)	R+6
06	Hauteur moyenne des étages (m)	/
07	Rapport (Largeur façade x Hauteur façade) (m²)	/
08	Nombre des appartements par étage (n)	/
II	**NIVEAU N°02: COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Position de l'entrée sur la façade: centrée ou excentrée	C.:01
02	Présence du RDC en double hauteur	Oui:01
03	Présence de l'entresol	Oui:01
04	Présence de l'étage noble	Oui:01
05	Présence des balcons	Oui:01
06	Présence des balcons filants	Oui:01
07	Présence des Bow Windows	Non: 00
08	Présence de l'attique	Non: 00
09	Présence des combles	Oui:01
10	Hiérarchisation dans la hauteur des étages	/
11	Présence de modénatures riches	Oui:01
III	**NIVEAU N°03: FAÇADE URBAINE ET REGULARITE**	
01	Alignement des hauteurs au niveau du rez-de-chaussée	Oui:01
02	Alignement des hauteurs au niveau des étages	Oui:01
03	Alignement des hauteurs des immeubles	Oui:01
04	Présence du rez-de-chaussée commercial ou services	Oui:01

Tableau 21 : Lecture de la façade. Immeuble n°19, boulevard Zirout Youcef

L'auteur, octobre 2020

A	Immeuble n°20, boulevard Zirout Youcef (Ex-boulevard Carnot)	
	02	**ENTITE EST**
I	**NIVEAU N°01: GABARITS ET HAUTEURS DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Largeur de la façade sur la rue (m)	16
02	Nombre des travées (n)	05
03	Largeur moyenne de la travée (Larg. façade / N° travées) (m)	03,20
04	Hauteur des immeubles sur la rue (n)	/
05	Nombre des étages par immeuble (n)	R+6
06	Hauteur moyenne des étages (m)	/
07	Rapport (Largeur façade x Hauteur façade) (m²)	/
08	Nombre des appartements par étage (n)	/
II	**NIVEAU N°02: COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Position de l'entrée sur la façade: centrée ou excentrée	C.:01
02	Présence du RDC en double hauteur	Oui:01
03	Présence de l'entresol	Oui:01
04	Présence de l'étage noble	Oui:01
05	Présence des balcons	Oui:01
06	Présence des balcons filants	Oui:01
07	Présence des Bow Windows	Non: 00
08	Présence de l'attique	Non: 00
09	Présence des combles	Oui:01
10	Hiérarchisation dans la hauteur des étages	/
11	Présence de modénatures riches	Oui:01
III	**NIVEAU N°03: FAÇADE URBAINE ET REGULARITE**	
01	Alignement des hauteurs au niveau du rez-de-chaussée	Oui:01
02	Alignement des hauteurs au niveau des étages	Oui:01
03	Alignement des hauteurs des immeubles	Oui:01
04	Présence du rez-de-chaussée commercial ou services	Oui:01

Tableau 22 : Lecture de la façade. Immeuble n°20, boulevard Zirout Youcef

L'auteur, octobre 2020

A	Immeuble n°21, boulevard Zirout Youcef (Ex-boulevard Carnot)	
	03	**ENTITE EST**
I	**NIVEAU N°01: GABARITS ET HAUTEURS DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Largeur de la façade sur la rue (m)	14
02	Nombre des travées (n)	04
03	Largeur moyenne de la travée (Larg. façade / N° travées) (m)	03,50
04	Hauteur des immeubles sur la rue (n)	/
05	Nombre des étages par immeuble (n)	R+5
06	Hauteur moyenne des étages (m)	/
07	Rapport (Largeur façade x Hauteur façade) (m²)	/
08	Nombre des appartements par étage (n)	/
II	**NIVEAU N°02: COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Position de l'entrée sur la façade: centrée ou excentrée	C.:01
02	Présence du RDC en double hauteur	Oui:01
03	Présence de l'entresol	Oui:01
04	Présence de l'étage noble	Oui:01
05	Présence des balcons	Oui:01
06	Présence des balcons filants	Oui:01
07	Présence des Bow Windows	Non: 00
08	Présence de l'attique	Oui:01
09	Présence des combles	Non: 00
10	Hiérarchisation dans la hauteur des étages	/
11	Présence de modénatures riches	Oui:01
III	**NIVEAU N°03: FAÇADE URBAINE ET REGULARITE**	
01	Alignement des hauteurs au niveau du rez-de-chaussée	Oui:01
02	Alignement des hauteurs au niveau des étages	Oui:01
03	Alignement des hauteurs des immeubles	Oui:01
04	Présence du rez-de-chaussée commercial ou services	Oui:01

Tableau 23 : Lecture de la façade. Immeuble n°21, boulevard Zirout Youcef

L'auteur, octobre 2020

A	Immeuble n°23, boulevard Zirout Youcef (Ex-boulevard Carnot)	
	04	**ENTITE EST**
I	**NIVEAU N°01: GABARITS ET HAUTEURS DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Largeur de la façade sur la rue (m)	17
02	Nombre des travées (n)	05
03	Largeur moyenne de la travée (Larg. façade / N° travées) (m)	03,40
04	Hauteur des immeubles sur la rue (n)	/
05	Nombre des étages par immeuble (n)	R+5
06	Hauteur moyenne des étages (m)	/
07	Rapport (Largeur façade x Hauteur façade) (m²)	/
08	Nombre des appartements par étage (n)	/
II	**NIVEAU N°02: COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Position de l'entrée sur la façade: centrée ou excentrée	C.:01
02	Présence du RDC en double hauteur	Oui:01
03	Présence de l'entresol	Oui:01
04	Présence de l'étage noble	Oui:01
05	Présence des balcons	Oui:01
06	Présence des balcons filants	Oui:01
07	Présence des Bow Windows	Non: 00
08	Présence de l'attique	Oui:01
09	Présence des combles	Non: 00
10	Hiérarchisation dans la hauteur des étages	/
11	Présence de modénatures riches	Oui:01
III	**NIVEAU N°03: FAÇADE URBAINE ET REGULARITE**	
01	Alignement des hauteurs au niveau du rez-de-chaussée	Oui:01
02	Alignement des hauteurs au niveau des étages	Oui:01
03	Alignement des hauteurs des immeubles	Oui:01
04	Présence du rez-de-chaussée commercial ou services	Oui:01

Tableau 24 : Lecture de la façade. Immeuble n°23, boulevard Zirout Youcef

L'auteur, octobre 2020

A	Immeuble n°23 bis, boulevard Zirout Youcef (Ex-boulevard Carnot)	
	05	**ENTITE EST**
I	**NIVEAU N°01: GABARITS ET HAUTEURS DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Largeur de la façade sur la rue (m)	14
02	Nombre des travées (n)	04
03	Largeur moyenne de la travée (Larg. façade / N° travées) (m)	03,50
04	Hauteur des immeubles sur la rue (n)	/
05	Nombre des étages par immeuble (n)	R+5
06	Hauteur moyenne des étages (m)	/
07	Rapport (Largeur façade x Hauteur façade) (m²)	/
08	Nombre des appartements par étage (n)	/
II	**NIVEAU N°02: COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Position de l'entrée sur la façade: centrée ou excentrée	C.:01
02	Présence du RDC en double hauteur	Oui:01
03	Présence de l'entresol	Oui:01
04	Présence de l'étage noble	Oui:01
05	Présence des balcons	Oui:01
06	Présence des balcons filants	Oui:01
07	Présence des Bow Windows	Non: 00
08	Présence de l'attique	Oui:01
09	Présence des combles	Non: 00
10	Hiérarchisation dans la hauteur des étages	/
11	Présence de modénatures riches	Oui:01
III	**NIVEAU N°03: FAÇADE URBAINE ET REGULARITE**	
01	Alignement des hauteurs au niveau du rez-de-chaussée	Oui:01
02	Alignement des hauteurs au niveau des étages	Oui:01
03	Alignement des hauteurs des immeubles	Oui:01
04	Présence du rez-de-chaussée commercial ou services	Oui:01

Tableau 25 : Lecture de la façade. Immeuble n°23bis, boulevard Zirout Y.

L'auteur, octobre 2020

A	Immeuble n°24, boulevard Zirout Youcef (Ex-boulevard Carnot)	
	06	**ENTITE EST**
I	**NIVEAU N°01: GABARITS ET HAUTEURS DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Largeur de la façade sur la rue (m)	19
02	Nombre des travées (n)	04
03	Largeur moyenne de la travée (Larg. façade / N° travées) (m)	04,75
04	Hauteur des immeubles sur la rue (n)	/
05	Nombre des étages par immeuble (n)	R+5
06	Hauteur moyenne des étages (m)	/
07	Rapport (Largeur façade x Hauteur façade) (m²)	/
08	Nombre des appartements par étage (n)	/
II	**NIVEAU N°02: COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Position de l'entrée sur la façade: centrée ou excentrée	C.:01
02	Présence du RDC en double hauteur	Oui:01
03	Présence de l'entresol	Oui:01
04	Présence de l'étage noble	Oui:01
05	Présence des balcons	Oui:01
06	Présence des balcons filants	Oui:01
07	Présence des Bow Windows	Non: 00
08	Présence de l'attique	Oui:01
09	Présence des combles	Non: 00
10	Hiérarchisation dans la hauteur des étages	/
11	Présence de modénatures riches	Oui:01
III	**NIVEAU N°03: FAÇADE URBAINE ET REGULARITE**	
01	Alignement des hauteurs au niveau du rez-de-chaussée	Oui:01
02	Alignement des hauteurs au niveau des étages	Oui:01
03	Alignement des hauteurs des immeubles	Oui:01
04	Présence du rez-de-chaussée commercial ou services	Oui:01

Tableau 26 : Lecture de la façade. Immeuble n°24, boulevard Zirout Youcef

L'auteur, octobre 2020

A	Immeuble n°25, boulevard Zirout Youcef (Ex-boulevard Carnot)	
	07	**ENTITE EST**
I	**NIVEAU N°01: GABARITS ET HAUTEURS DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Largeur de la façade sur la rue (m)	23
02	Nombre des travées (n)	05
03	Largeur moyenne de la travée (Larg. façade / N° travées) (m)	04,60
04	Hauteur des immeubles sur la rue (n)	/
05	Nombre des étages par immeuble (n)	R+5
06	Hauteur moyenne des étages (m)	/
07	Rapport (Largeur façade x Hauteur façade) (m²)	/
08	Nombre des appartements par étage (n)	/
II	**NIVEAU N°02: COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Position de l'entrée sur la façade: centrée ou excentrée	C.:01
02	Présence du RDC en double hauteur	Oui:01
03	Présence de l'entresol	Oui:01
04	Présence de l'étage noble	Oui:01
05	Présence des balcons	Oui:01
06	Présence des balcons filants	Oui:01
07	Présence des Bow Windows	Non: 00
08	Présence de l'attique	Oui:01
09	Présence des combles	Non: 00
10	Hiérarchisation dans la hauteur des étages	/
11	Présence de modénatures riches	Oui:01
III	**NIVEAU N°03: FAÇADE URBAINE ET REGULARITE**	
01	Alignement des hauteurs au niveau du rez-de-chaussée	Oui:01
02	Alignement des hauteurs au niveau des étages	Oui:01
03	Alignement des hauteurs des immeubles	Oui:01
04	Présence du rez-de-chaussée commercial ou services	Oui:01

Tableau 27 : Lecture de la façade. Immeuble n°25, boulevard Zirout Youcef

L'auteur, octobre 2020

A	Immeuble n°26, boulevard Zirout Youcef (Ex-boulevard Carnot)	
	08	**ENTITE EST**
I	**NIVEAU N°01: GABARITS ET HAUTEURS DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Largeur de la façade sur la rue (m)	17
02	Nombre des travées (n)	05
03	Largeur moyenne de la travée (Larg. façade / N° travées) (m)	03,40
04	Hauteur des immeubles sur la rue (n)	/
05	Nombre des étages par immeuble (n)	R+5
06	Hauteur moyenne des étages (m)	/
07	Rapport (Largeur façade x Hauteur façade) (m²)	/
08	Nombre des appartements par étage (n)	/
II	**NIVEAU N°02: COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Position de l'entrée sur la façade: centrée ou excentrée	C.:01
02	Présence/absence du RDC en double hauteur	Oui:01
03	Présence/absence de l'entresol	Oui:01
04	Présence/absence de l'étage noble	Oui:01
05	Présence/absence des balcons	Oui:01
06	Présence/absence des balcons filants	Oui:01
07	Présence/absence des Bow Windows	Oui:01
08	Présence de l'attique	Oui:01
09	Présence des combles	Non: 00
10	Hiérarchisation dans la hauteur des étages	/
11	Présence de modénatures riches	Oui:01
III	**NIVEAU N°03: FAÇADE URBAINE ET REGULARITE**	
01	Alignement des hauteurs au niveau du rez-de-chaussée	Oui:01
02	Alignement des hauteurs au niveau des étages	Oui:01
03	Alignement des hauteurs des immeubles	Oui:01
04	Présence du rez-de-chaussée commercial ou services	Oui:01

Tableau 28 : Lecture de la façade. Immeuble n°26, boulevard Zirout Youcef

L'auteur, octobre 2020

A	Immeuble n°27, boulevard Zirout Youcef (Ex-boulevard Carnot)	
	09	**ENTITE EST**
I	**NIVEAU N°01: GABARITS ET HAUTEURS DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Largeur de la façade sur la rue (m)	24
02	Nombre des travées (n)	07
03	Largeur moyenne de la travée (Larg. façade / N° travées) (m)	03,40
04	Hauteur des immeubles sur la rue (n)	/
05	Nombre des étages par immeuble (n)	R+5
06	Hauteur moyenne des étages (m)	/
07	Rapport (Largeur façade x Hauteur façade) (m²)	/
08	Nombre des appartements par étage (n)	/
II	**NIVEAU N°02: COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Position de l'entrée sur la façade: centrée ou excentrée	EXC.:00
02	Présence du RDC en double hauteur	Oui:01
03	Présence de l'entresol	Oui:01
04	Présence de l'étage noble	Oui:01
05	Présence des balcons	Oui:01
06	Présence des balcons filants	Oui:01
07	Présence des Bow Windows	Oui:01
08	Présence de l'attique	Oui:01
09	Présence des combles	Non: 00
10	Hiérarchisation dans la hauteur des étages	/
11	Présence de modénatures riches	Oui:01
III	**NIVEAU N°03: FAÇADE URBAINE ET REGULARITE**	
01	Alignement des hauteurs au niveau du rez-de-chaussée	Oui:01
02	Alignement des hauteurs au niveau des étages	Oui:01
03	Alignement des hauteurs des immeubles	Oui:01
04	Présence du rez-de-chaussée commercial ou services	Oui:01

Tableau 29 : Lecture de la façade. Immeuble n°27, boulevard Zirout Youcef

L'auteur, octobre 2020

A	Immeuble n°28, boulevard Zirout Youcef (Ex-boulevard Carnot)	
	10	**ENTITE EST**
I	**NIVEAU N°01: GABARITS ET HAUTEURS DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Largeur de la façade sur la rue (m)	21
02	Nombre des travées (n)	6
03	Largeur moyenne de la travée (Larg. façade / N° travées) (m)	03,50
04	Hauteur des immeubles sur la rue (n)	/
05	Nombre des étages par immeuble (n)	R+5
06	Hauteur moyenne des étages (m)	/
07	Rapport (Largeur façade x Hauteur façade) (m²)	/
08	Nombre des appartements par étage (n)	/
II	**NIVEAU N°02: COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Position de l'entrée sur la façade: centrée ou excentrée	C.:01
02	Présence du RDC en double hauteur	Oui:01
03	Présence de l'entresol	Oui:01
04	Présence de l'étage noble	Oui:01
05	Présence des balcons	Oui:01
06	Présence des balcons filants	Oui:01
07	Présence des Bow Windows	Non:00
08	Présence de l'attique	Oui:01
09	Présence des combles	Non: 00
10	Hiérarchisation dans la hauteur des étages	/
11	Présence de modénatures riches	Oui:01
III	**NIVEAU N°03: FAÇADE URBAINE ET REGULARITE**	
01	Alignement des hauteurs au niveau du rez-de-chaussée	Oui:01
02	Alignement des hauteurs au niveau des étages	Oui:01
03	Alignement des hauteurs des immeubles	Oui:01
04	Présence du rez-de-chaussée commercial ou services	Oui:01

Tableau 30 : Lecture de la façade. Immeuble n°28, boulevard Zirout Youcef

L'auteur, octobre 2020

B	Immeuble n°24, rue de la Liberté (Ex-rue de la Liberté)	
	11	**ENTITE EST**
I	**NIVEAU N°01: GABARITS ET HAUTEURS DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Largeur de la façade sur la rue (m)	16
02	Nombre des travées (n)	4
03	Largeur moyenne de la travée (Larg. façade / N° travées) (m)	04
04	Hauteur des immeubles sur la rue (n)	/
05	Nombre des étages par immeuble (n)	R+4
06	Hauteur moyenne des étages (m)	/
07	Rapport (Largeur façade x Hauteur façade) (m²)	/
08	Nombre des appartements par étage (n)	/
II	**NIVEAU N°02: COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Position de l'entrée sur la façade: centrée ou excentrée	C.:01
02	Présence du RDC en double hauteur	Non: 00
03	Présence de l'entresol	Non: 00
04	Présence de l'étage noble	Oui:01
05	Présence des balcons	Oui:01
06	Présence des balcons filants	Oui:01
07	Présence des Bow Windows	Non: 00
08	Présence de l'attique	Non: 00
09	Présence des combles	Non: 00
10	Hiérarchisation dans la hauteur des étages	/
11	Présence de modénatures riches	Oui:01
III	**NIVEAU N°03: FAÇADE URBAINE ET REGULARITE**	
01	Alignement des hauteurs au niveau du rez-de-chaussée	Oui:01
02	Alignement des hauteurs au niveau des étages	Oui:01
03	Alignement des hauteurs des immeubles	Oui:01
04	Présence du rez-de-chaussée commercial ou services	Oui:01

Tableau 31 : Lecture de la façade. Immeuble n°24, rue de la Liberté

L'auteur, octobre 2020

B	Immeuble n°26, rue de la Liberté (Ex-rue de la Liberté)	
	12	**ENTITE EST**
I	**NIVEAU N°01: GABARITS ET HAUTEURS DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Largeur de la façade sur la rue (m)	16
02	Nombre des travées (n)	4
03	Largeur moyenne de la travée (Larg. façade / N° travées) (m)	04
04	Hauteur des immeubles sur la rue (n)	/
05	Nombre des étages par immeuble (n)	R+4
06	Hauteur moyenne des étages (m)	/
07	Rapport (Largeur façade x Hauteur façade) (m²)	/
08	Nombre des appartements par étage (n)	/
II	**NIVEAU N°02: COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Position de l'entrée sur la façade: centrée ou excentrée	C.:01
02	Présence du RDC en double hauteur	Non: 00
03	Présence de l'entresol	Non: 00
04	Présence de l'étage noble	Oui:01
05	Présence des balcons	Oui:01
06	Présence des balcons filants	Oui:01
07	Présence des Bow Windows	Non: 00
08	Présence de l'attique	Non: 00
09	Présence des combles	Non: 00
10	Hiérarchisation dans la hauteur des étages	/
11	Présence de modénatures riches	Oui:01
III	**NIVEAU N°03: FAÇADE URBAINE ET REGULARITE**	
01	Alignement des hauteurs au niveau du rez-de-chaussée	Oui:01
02	Alignement des hauteurs au niveau des étages	Oui:01
03	Alignement des hauteurs des immeubles	Oui:01
04	Présence du rez-de-chaussée commercial ou services	Oui:01

Tableau 32 : Lecture de la façade. Immeuble n°26, rue de la Liberté

L'auteur, octobre 2020

B	Immeuble n°28, rue de la Liberté (Ex-rue de la Liberté)	
	13	**ENTITE EST**
I	**NIVEAU N°01: GABARITS ET HAUTEURS DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Largeur de la façade sur la rue (m)	21
02	Nombre des travées (n)	7
03	Largeur moyenne de la travée (Larg. façade / N° travées) (m)	03
04	Hauteur des immeubles sur la rue (n)	/
05	Nombre des étages par immeuble (n)	R+4
06	Hauteur moyenne des étages (m)	/
07	Rapport (Largeur façade x Hauteur façade) (m²)	/
08	Nombre des appartements par étage (n)	/
II	**NIVEAU N°02: COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Position de l'entrée sur la façade: centrée ou excentrée	C.:01
02	Présence du RDC en double hauteur	Oui:01
03	Présence de l'entresol	Non: 00
04	Présence de l'étage noble	Non: 00
05	Présence des balcons	Oui:01
06	Présence des balcons filants	Non: 00
07	Présence des Bow Windows	Non: 00
08	Présence de l'attique	Non: 00
09	Présence des combles	Non: 00
10	Hiérarchisation dans la hauteur des étages	/
11	Présence de modénatures riches	Oui:01
III	**NIVEAU N°03: FAÇADE URBAINE ET REGULARITE**	
01	Alignement des hauteurs au niveau du rez-de-chaussée	Non: 00
02	Alignement des hauteurs au niveau des étages	Oui:01
03	Alignement des hauteurs des immeubles	Oui:01
04	Présence du rez-de-chaussée commercial ou services	Oui:01

Tableau 33 : Lecture de la façade. Immeuble n°28, rue de la Liberté

L'auteur, octobre 2020

C	Immeuble n°05, rue Abane Ramdane (Ex-rue Col. Colonna d'Ornano)	
	14	**ENTITE EST**
I	**NIVEAU N°01: GABARITS ET HAUTEURS DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Largeur de la façade sur la rue (m)	21
02	Nombre des travées (n)	05
03	Largeur moyenne de la travée (Larg. façade / N° travées) (m)	04,20
04	Hauteur des immeubles sur la rue (n)	/
05	Nombre des étages par immeuble (n)	R+6
06	Hauteur moyenne des étages (m)	/
07	Rapport (Largeur façade x Hauteur façade) (m²)	/
08	Nombre des appartements par étage (n)	/
II	**NIVEAU N°02: COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Position de l'entrée sur la façade: centrée ou excentrée	C.:01
02	Présence du RDC en double hauteur	Oui:01
03	Présence de l'entresol	Non: 00
04	Présence de l'étage noble	Oui:01
05	Présence des balcons	Oui:01
06	Présence des balcons filants	Oui:01
07	Présence des Bow Windows	Non: 00
08	Présence de l'attique	Oui:01
09	Présence des combles	Non: 00
10	Hiérarchisation dans la hauteur des étages	/
11	Présence de modénatures riches	Oui:01
III	**NIVEAU N°03: FAÇADE URBAINE ET REGULARITE**	
01	Alignement des hauteurs au niveau du rez-de-chaussée	Oui:01
02	Alignement des hauteurs au niveau des étages	Oui:01
03	Alignement des hauteurs des immeubles	Oui:01
04	Présence du rez-de-chaussée commercial ou services	Oui:01

Tableau 34 : Lecture de la façade. Immeuble n°05, rue Abane Ramdane

L'auteur, octobre 2020

C	Immeuble n°07, rue Abane Ramdane (Ex-rue Col. Colonna d'Ornano)	
	15	**ENTITE EST**
I	**NIVEAU N°01: GABARITS ET HAUTEURS DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Largeur de la façade sur la rue (m)	21
02	Nombre des travées (n)	05
03	Largeur moyenne de la travée (Larg. façade / N° travées) (m)	04,20
04	Hauteur des immeubles sur la rue (n)	/
05	Nombre des étages par immeuble (n)	R+6
06	Hauteur moyenne des étages (m)	/
07	Rapport (Largeur façade x Hauteur façade) (m²)	/
08	Nombre des appartements par étage (n)	/
II	**NIVEAU N°02: COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Position de l'entrée sur la façade: centrée ou excentrée	C.:01
02	Présence du RDC en double hauteur	Oui:01
03	Présence de l'entresol	Non: 00
04	Présence de l'étage noble	Oui:01
05	Présence des balcons	Oui:01
06	Présence des balcons filants	Oui:01
07	Présence des Bow Windows	Non: 00
08	Présence de l'attique	Oui:01
09	Présence des combles	Non: 00
10	Hiérarchisation dans la hauteur des étages	/
11	Présence de modénatures riches	Oui:01
III	**NIVEAU N°03: FAÇADE URBAINE ET REGULARITE**	
01	Alignement des hauteurs au niveau du rez-de-chaussée	Oui:01
02	Alignement des hauteurs au niveau des étages	Oui:01
03	Alignement des hauteurs des immeubles	Oui:01
04	Présence du rez-de-chaussée commercial ou services	Oui:01

Tableau 35 : Lecture de la façade. Immeuble n°07, rue Abane Ramdane

L'auteur, octobre 2020

C	Immeuble n°09, rue Abane Ramdane (Ex-rue Col. Colonna d'Ornano)	
	16	**ENTITE EST**
I	**NIVEAU N°01: GABARITS ET HAUTEURS DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Largeur de la façade sur la rue (m)	21
02	Nombre des travées (n)	05
03	Largeur moyenne de la travée (Larg. façade / N° travées) (m)	04,20
04	Hauteur des immeubles sur la rue (n)	/
05	Nombre des étages par immeuble (n)	R+6
06	Hauteur moyenne des étages (m)	/
07	Rapport (Largeur façade x Hauteur façade) (m²)	/
08	Nombre des appartements par étage (n)	/
II	**NIVEAU N°02: COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Position de l'entrée sur la façade: centrée ou excentrée	C.:01
02	Présence du RDC en double hauteur	Oui:01
03	Présence de l'entresol	Non: 00
04	Présence de l'étage noble	Oui:01
05	Présence des balcons	Oui:01
06	Présence des balcons filants	Oui:01
07	Présence des Bow Windows	Non: 00
08	Présence de l'attique	Oui:01
09	Présence des combles	Non: 00
10	Hiérarchisation dans la hauteur des étages	/
11	Présence de modénatures riches	Oui:01
III	**NIVEAU N°03: FAÇADE URBAINE ET REGULARITE**	
01	Alignement des hauteurs au niveau du rez-de-chaussée	Oui:01
02	Alignement des hauteurs au niveau des étages	Oui:01
03	Alignement des hauteurs des immeubles	Oui:01
04	Présence du rez-de-chaussée commercial ou services	Oui:01

Tableau 36 : Lecture de la façade. Immeuble n°09, rue Abane Ramdane

L'auteur, octobre 2020

C	Immeuble n°11, rue Abane Ramdane (Ex-rue Col. Colonna d'Ornano)	
	17	**ENTITE EST**
I	**NIVEAU N°01: GABARITS ET HAUTEURS DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Largeur de la façade sur la rue (m)	23
02	Nombre des travées (n)	07
03	Largeur moyenne de la travée (Larg. façade / N° travées) (m)	03,30
04	Hauteur des immeubles sur la rue (n)	/
05	Nombre des étages par immeuble (n)	R+5
06	Hauteur moyenne des étages (m)	/
07	Rapport (Largeur façade x Hauteur façade) (m²)	/
08	Nombre des appartements par étage (n)	/
II	**NIVEAU N°02: COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Position de l'entrée sur la façade: centrée ou excentrée	C.:01
02	Présence du RDC en double hauteur	Oui:01
03	Présence de l'entresol	Non: 00
04	Présence de l'étage noble	Non: 00
05	Présence des balcons	Non: 00
06	Présence des balcons filants	Oui:01
07	Présence des Bow Windows	Non: 00
08	Présence de l'attique	Oui:01
09	Présence des combles	Non: 00
10	Hiérarchisation dans la hauteur des étages	/
11	Présence de modénatures riches	Oui:01
III	**NIVEAU N°03: FAÇADE URBAINE ET REGULARITE**	
01	Alignement des hauteurs au niveau du rez-de-chaussée	Non: 00
02	Alignement des hauteurs au niveau des étages	Non: 00
03	Alignement des hauteurs des immeubles	Oui:01
04	Présence du rez-de-chaussée commercial ou services	Oui:01

Tableau 37 : Lecture de la façade. Immeuble n°11, rue Abane Ramdane

L'auteur, octobre 2020

A2.2 RESULTATS DETAILLES DE L'ANALYSE DANS L'ENTITE CENTRE

D	Immeuble n°15, boulevard Mustapha Ben-Boulaïd	
	18	ENTITE CENTRE
I	NIVEAU N°01: GABARITS ET HAUTEURS DE LA FAÇADE SUR RUE	
01	Largeur de la façade sur la rue (m)	15
02	Nombre des travées (n)	04
03	Largeur moyenne de la travée (Larg. façade / N° travées) (m)	03,75
04	Hauteur des immeubles sur la rue (n)	/
05	Nombre des étages par immeuble (n)	R+5
06	Hauteur moyenne des étages (m)	/
07	Rapport (Largeur façade x Hauteur façade) (m^2)	/
08	Nombre des appartements par étage (n)	/
II	NIVEAU N°02: COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE	
01	Position de l'entrée sur la façade: centrée ou excentrée	C.:01
02	Présence du RDC en double hauteur	Oui:01
03	Présence de l'entresol	Non: 00
04	Présence de l'étage noble	Oui:01
05	Présence des balcons	Non: 00
06	Présence des balcons filants	Oui:01
07	Présence des Bow Windows	Non: 00
08	Présence de l'attique	Oui:01
09	Présence des combles	Non: 00
10	Hiérarchisation dans la hauteur des étages	/
11	Présence de modénatures riches	Oui:01
III	NIVEAU N°03: FAÇADE URBAINE ET REGULARITE	
01	Alignement des hauteurs au niveau du rez-de-chaussée	Non: 00
02	Alignement des hauteurs au niveau des étages	Oui:01
03	Alignement des hauteurs des immeubles	Oui:01
04	Présence du rez-de-chaussée commercial ou services	Oui:01

Tableau 38 : Lecture de la façade. Immeuble n°15, boulevard Ben-Boulaïd

L'auteur, octobre 2020

D	Immeuble n°17, boulevard Mustapha Ben-Boulaïd	
	19	**ENTITE CENTRE**
I	**NIVEAU N°01: GABARITS ET HAUTEURS DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Largeur de la façade sur la rue (m)	15
02	Nombre des travées (n)	04
03	Largeur moyenne de la travée (Larg. façade / N° travées) (m)	03,75
04	Hauteur des immeubles sur la rue (n)	/
05	Nombre des étages par immeuble (n)	R+6
06	Hauteur moyenne des étages (m)	/
07	Rapport (Largeur façade x Hauteur façade) (m^2)	/
08	Nombre des appartements par étage (n)	/
II	**NIVEAU N°02: COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Position de l'entrée sur la façade: centrée ou excentrée	C..01
02	Présence du RDC en double hauteur	Non: 00
03	Présence de l'entresol	Non: 00
04	Présence de l'étage noble	Oui:01
05	Présence des balcons	Non: 00
06	Présence des balcons filants	Oui:01
07	Présence des Bow Windows	Non: 00
08	Présence de l'attique	Oui:01
09	Présence des combles	Non: 00
10	Hiérarchisation dans la hauteur des étages	/
11	Présence de modénatures riches	Oui:01
III	**NIVEAU N°03: FAÇADE URBAINE ET REGULARITE**	
01	Alignement des hauteurs au niveau du rez-de-chaussée	Non: 00
02	Alignement des hauteurs au niveau des étages	Oui:01
03	Alignement des hauteurs des immeubles	Oui:01
04	Présence du rez-de-chaussée commercial ou services	Oui:01

Tableau 39 : Lecture de la façade. Immeuble n°17, boulevard Ben-Boulaïd

L'auteur, octobre 2020

D	Immeuble n°19, boulevard Mustapha Ben-Boulaïd	
	20	**ENTITE CENTRE**
I	**NIVEAU N°01: GABARITS ET HAUTEURS DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Largeur de la façade sur la rue (m)	22
02	Nombre des travées (n)	06
03	Largeur moyenne de la travée (Larg. façade / N° travées) (m)	03,70
04	Hauteur des immeubles sur la rue (n)	/
05	Nombre des étages par immeuble (n)	R+5
06	Hauteur moyenne des étages (m)	/
07	Rapport (Largeur façade x Hauteur façade) (m²)	/
08	Nombre des appartements par étage (n)	/
II	**NIVEAU N°02: COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Position de l'entrée sur la façade: centrée ou excentrée	/
02	Présence du RDC en double hauteur	Oui:01
03	Présence de l'entresol	Non: 00
04	Présence de l'étage noble	Oui:01
05	Présence des balcons	Oui:01
06	Présence des balcons filants	Oui:01
07	Présence des Bow Windows	Non: 00
08	Présence de l'attique	Oui:01
09	Présence des combles	Non: 00
10	Hiérarchisation dans la hauteur des étages	/
11	Présence de modénatures riches	Oui:01
III	**NIVEAU N°03: FAÇADE URBAINE ET REGULARITE**	
01	Alignement des hauteurs au niveau du rez-de-chaussée	Oui:01
02	Alignement des hauteurs au niveau des étages	Oui:01
03	Alignement des hauteurs des immeubles	Oui:01
04	Présence du rez-de-chaussée commercial ou services	Oui:01

Tableau 40 : Lecture de la façade. Immeuble n°19, boulevard Ben-Boulaïd

L'auteur, octobre 2020

D	Immeuble n°21, boulevard Mustapha Ben-Boulaïd	
	21	**ENTITE CENTRE**
I	**NIVEAU N°01: GABARITS ET HAUTEURS DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Largeur de la façade sur la rue (m)	16
02	Nombre des travées (n)	05
03	Largeur moyenne de la travée (Larg. façade / N° travées) (m)	03,20
04	Hauteur des immeubles sur la rue (n)	/
05	Nombre des étages par immeuble (n)	R+5
06	Hauteur moyenne des étages (m)	/
07	Rapport (Largeur façade x Hauteur façade) (m²)	/
08	Nombre des appartements par étage (n)	/
II	**NIVEAU N°02: COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Position de l'entrée sur la façade: centrée ou excentrée	C.:01
02	Présence du RDC en double hauteur	Oui:01
03	Présence de l'entresol	Non: 00
04	Présence de l'étage noble	Oui:01
05	Présence des balcons	Non: 00
06	Présence des balcons filants	Oui:01
07	Présence des Bow Windows	Non: 00
08	Présence de l'attique	Oui:01
09	Présence des combles	Non: 00
10	Hiérarchisation dans la hauteur des étages	/
11	Présence de modénatures riches	Oui:01
III	**NIVEAU N°03: FAÇADE URBAINE ET REGULARITE**	
01	Alignement des hauteurs au niveau du rez-de-chaussée	Non: 00
02	Alignement des hauteurs au niveau des étages	Non: 00
03	Alignement des hauteurs des immeubles	Oui:01
04	Présence du rez-de-chaussée commercial ou services	Oui:01

Tableau 41 : Lecture de la façade. Immeuble n°21, boulevard Ben-Boulaïd

L'auteur, octobre 2020

D	Immeuble n°23, boulevard Mustapha Ben-Boulaïd	
	22	**ENTITE CENTRE**
I	**NIVEAU N°01: GABARITS ET HAUTEURS DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Largeur de la façade sur la rue (m)	16
02	Nombre des travées (n)	04
03	Largeur moyenne de la travée (Larg. façade / N° travées) (m)	03,20
04	Hauteur des immeubles sur la rue (n)	/
05	Nombre des étages par immeuble (n)	R+5
06	Hauteur moyenne des étages (m)	/
07	Rapport (Largeur façade x Hauteur façade) (m²)	/
08	Nombre des appartements par étage (n)	/
II	**NIVEAU N°02: COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Position de l'entrée sur la façade: centrée ou excentrée	/
02	Présence du RDC en double hauteur	Oui:01
03	Présence de l'entresol	Non: 00
04	Présence de l'étage noble	Oui:01
05	Présence des balcons	Oui:01
06	Présence des balcons filants	Oui:01
07	Présence des Bow Windows	Non: 00
08	Présence de l'attique	Oui:01
09	Présence des combles	Non: 00
10	Hiérarchisation dans la hauteur des étages	/
11	Présence de modénatures riches	Oui:01
III	**NIVEAU N°03: FAÇADE URBAINE ET REGULARITE**	
01	Alignement des hauteurs au niveau du rez-de-chaussée	Non: 00
02	Alignement des hauteurs au niveau des étages	Non: 00
03	Alignement des hauteurs des immeubles	Oui:01
04	Présence du rez-de-chaussée commercial ou services	Oui:01

Tableau 42 : Lecture de la façade. Immeuble n°23, boulevard Ben-Boulaïd

L'auteur, octobre 2020

D	Immeuble n°25, boulevard Mustapha Ben-Boulaïd	
	23	**ENTITE CENTRE**
I	**NIVEAU N°01: GABARITS ET HAUTEURS DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Largeur de la façade sur la rue (m)	22
02	Nombre des travées (n)	06
03	Largeur moyenne de la travée (Larg. façade / N° travées) (m)	03,70
04	Hauteur des immeubles sur la rue (n)	/
05	Nombre des étages par immeuble (n)	R+5
06	Hauteur moyenne des étages (m)	/
07	Rapport (Largeur façade x Hauteur façade) (m²)	/
08	Nombre des appartements par étage (n)	/
II	**NIVEAU N°02: COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Position de l'entrée sur la façade: centrée ou excentrée	EXC.: 00
02	Présence du RDC en double hauteur	Oui:01
03	Présence de l'entresol	Non: 00
04	Présence de l'étage noble	Oui:01
05	Présence des balcons	Oui:01
06	Présence des balcons filants	Oui:01
07	Présence des Bow Windows	Oui:01
08	Présence de l'attique	Oui:01
09	Présence des combles	Non: 00
10	Hiérarchisation dans la hauteur des étages	/
11	Présence de modénatures riches	Oui:01
III	**NIVEAU N°03: FAÇADE URBAINE ET REGULARITE**	
01	Alignement des hauteurs au niveau du rez-de-chaussée	Oui:01
02	Alignement des hauteurs au niveau des étages	Oui:01
03	Alignement des hauteurs des immeubles	Oui:01
04	Présence du rez-de-chaussée commercial ou services	Oui:01

Tableau 43 : Lecture de la façade. Immeuble n°25, boulevard Ben-Boulaïd

L'auteur, octobre 2020

D	Immeuble n°27 (hôtel Régina), boulevard Mustapha Ben-Boulaïd	
	24	**ENTITE CENTRE**
I	**NIVEAU N°01: GABARITS ET HAUTEURS DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Largeur de la façade sur la rue (m)	22
02	Nombre des travées (n)	07
03	Largeur moyenne de la travée (Larg. façade / N° travées) (m)	03,10
04	Hauteur des immeubles sur la rue (n)	/
05	Nombre des étages par immeuble (n)	R+5
06	Hauteur moyenne des étages (m)	/
07	Rapport (Largeur façade x Hauteur façade) (m²)	/
08	Nombre des appartements par étage (n)	/
II	**NIVEAU N°02: COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Position de l'entrée sur la façade: centrée ou excentrée	C..01
02	Présence du RDC en double hauteur	Oui:01
03	Présence de l'entresol	Non: 00
04	Présence de l'étage noble	Non: 00
05	Présence des balcons	Non: 00
06	Présence des balcons filants	Oui:01
07	Présence des Bow Windows	Non: 00
08	Présence de l'attique	Oui:01
09	Présence des combles	Non: 00
10	Hiérarchisation dans la hauteur des étages	/
11	Présence de modénatures riches	Oui:01
III	**NIVEAU N°03: FAÇADE URBAINE ET REGULARITE**	
01	Alignement des hauteurs au niveau du rez-de-chaussée	Oui:01
02	Alignement des hauteurs au niveau des étages	Oui:01
03	Alignement des hauteurs des immeubles	Oui:01
04	Présence du rez-de-chaussée commercial ou services	Non: 00

Tableau 44 : Lecture de la façade. Immeuble n°27, boulevard Ben-Boulaïd

L'auteur, octobre 2020

D	Immeuble n°29, boulevard Mustapha Ben-Boulaïd	
	25	**ENTITE CENTRE**
I	**NIVEAU N°01: GABARITS ET HAUTEURS DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Largeur de la façade sur la rue (m)	19
02	Nombre des travées (n)	05
03	Largeur moyenne de la travée (Larg. façade / N° travées) (m)	03,80
04	Hauteur des immeubles sur la rue (n)	/
05	Nombre des étages par immeuble (n)	R+5
06	Hauteur moyenne des étages (m)	/
07	Rapport (Largeur façade x Hauteur façade) (m²)	/
08	Nombre des appartements par étage (n)	/
II	**NIVEAU N°02: COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Position de l'entrée sur la façade: centrée ou excentrée	C..01
02	Présence du RDC en double hauteur	Oui:01
03	Présence de l'entresol	Non: 00
04	Présence de l'étage noble	Non: 00
05	Présence des balcons	Oui:01
06	Présence des balcons filants	Non: 00
07	Présence des Bow Windows	Oui:01
08	Présence de l'attique	Oui:01
09	Présence des combles	Non: 00
10	Hiérarchisation dans la hauteur des étages	/
11	Présence de modénatures riches	Oui:01
III	**NIVEAU N°03: FAÇADE URBAINE ET REGULARITE**	
01	Alignement des hauteurs au niveau du rez-de-chaussée	Oui:01
02	Alignement des hauteurs au niveau des étages	Oui:01
03	Alignement des hauteurs des immeubles	Oui:01
04	Présence du rez-de-chaussée commercial ou services	Non: 00

Tableau 45 : Lecture de la façade. Immeuble n°29, boulevard Ben-Boulaïd

L'auteur, octobre 2020

E	Immeuble n°05, rue Larbi Ben M'hidi (Ex-rue d'Isly)	
	26	**ENTITE CENTRE**
I	**NIVEAU N°01: GABARITS ET HAUTEURS DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Largeur de la façade sur la rue (m)	22
02	Nombre des travées (n)	08
03	Largeur moyenne de la travée (Larg. façade / N° travées) (m)	02,75
04	Hauteur des immeubles sur la rue (n)	/
05	Nombre des étages par immeuble (n)	R+5
06	Hauteur moyenne des étages (m)	/
07	Rapport (Largeur façade x Hauteur façade) (m²)	/
08	Nombre des appartements par étage (n)	/
II	**NIVEAU N°02: COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Position de l'entrée sur la façade: centrée ou excentrée	C..01
02	Présence du RDC en double hauteur	Oui:01
03	Présence de l'entresol	Non: 00
04	Présence de l'étage noble	Oui:01
05	Présence des balcons	Oui:01
06	Présence des balcons filants	Oui:01
07	Présence des Bow Windows	Non: 00
08	Présence de l'attique	Oui:01
09	Présence des combles	Non: 00
10	Hiérarchisation dans la hauteur des étages	/
11	Présence de modénatures riches	Oui:01
III	**NIVEAU N°03: FAÇADE URBAINE ET REGULARITE**	
01	Alignement des hauteurs au niveau du rez-de-chaussée	Oui:01
02	Alignement des hauteurs au niveau des étages	Oui:01
03	Alignement des hauteurs des immeubles	Oui:01
04	Présence du rez-de-chaussée commercial ou services	Oui:01

Tableau 46 : Lecture de la façade. Immeuble n°05, rue Larbi Ben M'hidi

L'auteur, octobre 2020

E	Immeuble n°11, rue Larbi Ben M'hidi (Ex-rue d'Isly)	
	27	**ENTITE CENTRE**
I	**NIVEAU N°01: GABARITS ET HAUTEURS DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Largeur de la façade sur la rue (m)	16
02	Nombre des travées (n)	05
03	Largeur moyenne de la travée (Larg. façade / N° travées) (m)	03,20
04	Hauteur des immeubles sur la rue (n)	/
05	Nombre des étages par immeuble (n)	R+5
06	Hauteur moyenne des étages (m)	/
07	Rapport (Largeur façade x Hauteur façade) (m²)	/
08	Nombre des appartements par étage (n)	/
II	**NIVEAU N°02: COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Position de l'entrée sur la façade: centrée ou excentrée	C..01
02	Présence du RDC en double hauteur	Oui:01
03	Présence de l'entresol	Non: 00
04	Présence de l'étage noble	Oui:01
05	Présence des balcons	Oui:01
06	Présence des balcons filants	Oui:01
07	Présence des Bow Windows	Non: 00
08	Présence de l'attique	Oui:01
09	Présence des combles	Non: 00
10	Hiérarchisation dans la hauteur des étages	/
11	Présence de modénatures riches	Oui:01
III	**NIVEAU N°03: FAÇADE URBAINE ET REGULARITE**	
01	Alignement des hauteurs au niveau du rez-de-chaussée	Oui:01
02	Alignement des hauteurs au niveau des étages	Oui:01
03	Alignement des hauteurs des immeubles	Oui:01
04	Présence du rez-de-chaussée commercial ou services	Oui:01

Tableau 47 : Lecture de la façade. Immeuble n°11, rue Larbi Ben M'hidi

L'auteur, octobre 2020

E	Immeuble n°11bis, rue Larbi Ben M'hidi (Ex-rue d'Isly)	
	28	**ENTITE CENTRE**
I	**NIVEAU N°01: GABARITS ET HAUTEURS DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Largeur de la façade sur la rue (m)	16
02	Nombre des travées (n)	05
03	Largeur moyenne de la travée (Larg. façade / N° travées) (m)	03,20
04	Hauteur des immeubles sur la rue (n)	/
05	Nombre des étages par immeuble (n)	R+5
06	Hauteur moyenne des étages (m)	/
07	Rapport (Largeur façade x Hauteur façade) (m²)	/
08	Nombre des appartements par étage (n)	/
II	**NIVEAU N°02: COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Position de l'entrée sur la façade: centrée ou excentrée	C..01
02	Présence du RDC en double hauteur	Oui:01
03	Présence de l'entresol	Non: 00
04	Présence de l'étage noble	Oui:01
05	Présence des balcons	Oui:01
06	Présence des balcons filants	Oui:01
07	Présence des Bow Windows	Non: 00
08	Présence de l'attique	Oui:01
09	Présence des combles	Non: 00
10	Hiérarchisation dans la hauteur des étages	/
11	Présence de modénatures riches	Oui:01
III	**NIVEAU N°03: FAÇADE URBAINE ET REGULARITE**	
01	Alignement des hauteurs au niveau du rez-de-chaussée	Oui:01
02	Alignement des hauteurs au niveau des étages	Oui:01
03	Alignement des hauteurs des immeubles	Oui:01
04	Présence du rez-de-chaussée commercial ou services	Oui:01

Tableau 48 : Lecture de la façade. Immeuble n°11bis, rue Larbi Ben M'hidi

L'auteur, octobre 2020

E	Immeuble n°13, rue Larbi Ben M'hidi (Ex-rue d'Isly)	
	29	**ENTITE CENTRE**
I	**NIVEAU N°01: GABARITS ET HAUTEURS DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Largeur de la façade sur la rue (m)	16
02	Nombre des travées (n)	05
03	Largeur moyenne de la travée (Larg. façade / N° travées) (m)	03,20
04	Hauteur des immeubles sur la rue (n)	/
05	Nombre des étages par immeuble (n)	R+5
06	Hauteur moyenne des étages (m)	/
07	Rapport (Largeur façade x Hauteur façade) (m²)	/
08	Nombre des appartements par étage (n)	/
II	**NIVEAU N°02: COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Position de l'entrée sur la façade: centrée ou excentrée	C.:01
02	Présence du RDC en double hauteur	Oui:01
03	Présence de l'entresol	Non: 00
04	Présence de l'étage noble	Oui:01
05	Présence des balcons	Non: 00
06	Présence des balcons filants	Oui:01
07	Présence des Bow Windows	Non: 00
08	Présence de l'attique	Oui:01
09	Présence des combles	Non: 00
10	Hiérarchisation dans la hauteur des étages	/
11	Présence de modénatures riches	Oui:01
III	**NIVEAU N°03: FAÇADE URBAINE ET REGULARITE**	
01	Alignement des hauteurs au niveau du rez-de-chaussée	Non: 00
02	Alignement des hauteurs au niveau des étages	Non: 00
03	Alignement des hauteurs des immeubles	Oui:01
04	Présence du rez-de-chaussée commercial ou services	Oui:01

Tableau 49 : Lecture de la façade. Immeuble n°13, rue Larbi Ben M'hidi

L'auteur, octobre 2020

E	Immeuble n°15, rue Larbi Ben M'hidi (Ex-rue d'Isly)	
	30	**ENTITE CENTRE**
I	**NIVEAU N°01: GABARITS ET HAUTEURS DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Largeur de la façade sur la rue (m)	16
02	Nombre des travées (n)	05
03	Largeur moyenne de la travée (Larg. façade / N° travées) (m)	03,20
04	Hauteur des immeubles sur la rue (n)	/
05	Nombre des étages par immeuble (n)	R+4
06	Hauteur moyenne des étages (m)	/
07	Rapport (Largeur façade x Hauteur façade) (m²)	/
08	Nombre des appartements par étage (n)	/
II	**NIVEAU N°02: COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Position de l'entrée sur la façade: centrée ou excentrée	C.:01
02	Présence du RDC en double hauteur	Oui:01
03	Présence de l'entresol	Oui:01
04	Présence de l'étage noble	Non: 00
05	Présence des balcons	Oui:01
06	Présence des balcons filants	Non: 00
07	Présence des Bow Windows	Non: 00
08	Présence de l'attique	Non: 00
09	Présence des combles	Non: 00
10	Hiérarchisation dans la hauteur des étages	/
11	Présence de modénatures riches	Oui:01
III	**NIVEAU N°03: FAÇADE URBAINE ET REGULARITE**	
01	Alignement des hauteurs au niveau du rez-de-chaussée	Non: 00
02	Alignement des hauteurs au niveau des étages	Non: 00
03	Alignement des hauteurs des immeubles	Non: 00
04	Présence du rez-de-chaussée commercial ou services	Oui:01

Tableau 50 : Lecture de la façade. Immeuble n°15, rue Larbi Ben M'hidi

L'auteur, octobre 2020

E	Immeuble n°06, rue Larbi Ben M'hidi (Ex-rue d'Isly)	
	31	**ENTITE CENTRE**
I	**NIVEAU N°01: GABARITS ET HAUTEURS DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Largeur de la façade sur la rue (m)	18
02	Nombre des travées (n)	06
03	Largeur moyenne de la travée (Larg. façade / N° travées) (m)	03
04	Hauteur des immeubles sur la rue (n)	/
05	Nombre des étages par immeuble (n)	R+6
06	Hauteur moyenne des étages (m)	/
07	Rapport (Largeur façade x Hauteur façade) (m²)	/
08	Nombre des appartements par étage (n)	/
II	**NIVEAU N°02: COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Position de l'entrée sur la façade: centrée ou excentrée	EXC.: 00
02	Présence du RDC en double hauteur	Oui:01
03	Présence de l'entresol	Oui:01
04	Présence de l'étage noble	Oui:01
05	Présence des balcons	Oui:01
06	Présence des balcons filants	Oui:01
07	Présence des Bow Windows	Oui:01
08	Présence de l'attique	Non: 00
09	Présence des combles	Oui:01
10	Hiérarchisation dans la hauteur des étages	/
11	Présence de modénatures riches	Oui:01
III	**NIVEAU N°03: FAÇADE URBAINE ET REGULARITE**	
01	Alignement des hauteurs au niveau du rez-de-chaussée	Oui:01
02	Alignement des hauteurs au niveau des étages	Oui:01
03	Alignement des hauteurs des immeubles	Oui:01
04	Présence du rez-de-chaussée commercial ou services	Oui:01

Tableau 51 : Lecture de la façade. Immeuble n°06, rue Larbi Ben M'hidi

L'auteur, octobre 2020

E	Immeuble n°08, rue Larbi Ben M'hidi (Ex-rue d'Isly)	
	32	**ENTITE CENTRE**
I	**NIVEAU N°01: GABARITS ET HAUTEURS DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Largeur de la façade sur la rue (m)	17
02	Nombre des travées (n)	06
03	Largeur moyenne de la travée (Larg. façade / N° travées) (m)	02,80
04	Hauteur des immeubles sur la rue (n)	/
05	Nombre des étages par immeuble (n)	R+4
06	Hauteur moyenne des étages (m)	/
07	Rapport (Largeur façade x Hauteur façade) (m²)	/
08	Nombre des appartements par étage (n)	/
II	**NIVEAU N°02: COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Position de l'entrée sur la façade: centrée ou excentrée	C..01
02	Présence du RDC en double hauteur	Oui:01
03	Présence de l'entresol	Non: 00
04	Présence de l'étage noble	Non: 00
05	Présence des balcons	Oui:01
06	Présence des balcons filants	Oui:01
07	Présence des Bow Windows	Non: 00
08	Présence de l'attique	Non: 00
09	Présence des combles	Non: 00
10	Hiérarchisation dans la hauteur des étages	/
11	Présence de modénatures riches	Oui:01
III	**NIVEAU N°03: FAÇADE URBAINE ET REGULARITE**	
01	Alignement des hauteurs au niveau du rez-de-chaussée	Non: 00
02	Alignement des hauteurs au niveau des étages	Non: 00
03	Alignement des hauteurs des immeubles	Non: 00
04	Présence du rez-de-chaussée commercial ou services	Oui:01

Tableau 52 : Lecture de la façade. Immeuble n°08, rue Larbi Ben M'hidi

L'auteur, octobre 2020

E	Immeuble n°10, rue Larbi Ben M'hidi (Ex-rue d'Isly)	
	33	**ENTITE CENTRE**
I	**NIVEAU N°01: GABARITS ET HAUTEURS DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Largeur de la façade sur la rue (m)	13
02	Nombre des travées (n)	04
03	Largeur moyenne de la travée (Larg. façade / N° travées) (m)	03,25
04	Hauteur des immeubles sur la rue (n)	/
05	Nombre des étages par immeuble (n)	R+5
06	Hauteur moyenne des étages (m)	/
07	Rapport (Largeur façade x Hauteur façade) (m²)	/
08	Nombre des appartements par étage (n)	/
II	**NIVEAU N°02: COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Position de l'entrée sur la façade: centrée ou excentrée	EXC.: 00
02	Présence du RDC en double hauteur	Oui:01
03	Présence de l'entresol	Non: 00
04	Présence de l'étage noble	Oui:01
05	Présence des balcons	Oui:01
06	Présence des balcons filants	Oui:01
07	Présence des Bow Windows	Non: 00
08	Présence de l'attique	Oui:01
09	Présence des combles	Non: 00
10	Hiérarchisation dans la hauteur des étages	/
11	Présence de modénatures riches	Oui:01
III	**NIVEAU N°03: FAÇADE URBAINE ET REGULARITE**	
01	Alignement des hauteurs au niveau du rez-de-chaussée	Oui:01
02	Alignement des hauteurs au niveau des étages	Oui:01
03	Alignement des hauteurs des immeubles	Oui:01
04	Présence du rez-de-chaussée commercial ou services	Oui:01

Tableau 53 : Lecture de la façade. Immeuble n°10, rue Larbi Ben M'hidi

L'auteur, octobre 2020

E	Immeuble n°12, rue Larbi Ben M'hidi (Ex-rue d'Isly)	
	34	**ENTITE CENTRE**
I	**NIVEAU N°01: GABARITS ET HAUTEURS DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Largeur de la façade sur la rue (m)	13
02	Nombre des travées (n)	04
03	Largeur moyenne de la travée (Larg. façade / N° travées) (m)	03,25
04	Hauteur des immeubles sur la rue (n)	/
05	Nombre des étages par immeuble (n)	R+3
06	Hauteur moyenne des étages (m)	/
07	Rapport (Largeur façade x Hauteur façade) (m²)	/
08	Nombre des appartements par étage (n)	/
II	**NIVEAU N°02: COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Position de l'entrée sur la façade: centrée ou excentrée	EXC.: 00
02	Présence du RDC en double hauteur	Oui:01
03	Présence de l'entresol	Non: 00
04	Présence de l'étage noble	Oui:01
05	Présence des balcons	Oui:01
06	Présence des balcons filants	Oui:01
07	Présence des Bow Windows	Non: 00
08	Présence de l'attique	Non: 00
09	Présence des combles	Non: 00
10	Hiérarchisation dans la hauteur des étages	/
11	Présence de modénatures riches	Oui:01
III	**NIVEAU N°03: FAÇADE URBAINE ET REGULARITE**	
01	Alignement des hauteurs au niveau du rez-de-chaussée	Oui: 01
02	Alignement des hauteurs au niveau des étages	Non: 00
03	Alignement des hauteurs des immeubles	Non: 00
04	Présence du rez-de-chaussée commercial ou services	Oui:01

Tableau 54 : Lecture de la façade. Immeuble n°12, rue Larbi Ben M'hidi

L'auteur, octobre 2020

E	Immeuble n°14, rue Larbi Ben M'hidi (Ex-rue d'Isly)	
	35	**ENTITE CENTRE**
I	**NIVEAU N°01: GABARITS ET HAUTEURS DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Largeur de la façade sur la rue (m)	12
02	Nombre des travées (n)	03
03	Largeur moyenne de la travée (Larg. façade / N° travées) (m)	04
04	Hauteur des immeubles sur la rue (n)	/
05	Nombre des étages par immeuble (n)	R+4
06	Hauteur moyenne des étages (m)	/
07	Rapport (Largeur façade x Hauteur façade) (m²)	/
08	Nombre des appartements par étage (n)	/
II	**NIVEAU N°02: COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Position de l'entrée sur la façade: centrée ou excentrée	/
02	Présence du RDC en double hauteur	Oui:01
03	Présence de l'entresol	Non: 00
04	Présence de l'étage noble	Non: 00
05	Présence des balcons	Oui:01
06	Présence des balcons filants	Non: 00
07	Présence des Bow Windows	Oui:01
08	Présence de l'attique	Non: 00
09	Présence des combles	Non: 00
10	Hiérarchisation dans la hauteur des étages	/
11	Présence de modénatures riches	Oui:01
III	**NIVEAU N°03: FAÇADE URBAINE ET REGULARITE**	
01	Alignement des hauteurs au niveau du rez-de-chaussée	Oui:01
02	Alignement des hauteurs au niveau des étages	Oui:01
03	Alignement des hauteurs des immeubles	Oui:01
04	Présence du rez-de-chaussée commercial ou services	Oui:01

Tableau 55 : Lecture de la façade. Immeuble n°14, rue Larbi Ben M'hidi

L'auteur, octobre 2020

A2.3 RESULTATS DETAILLES DE L'ANALYSE DANS L'ENTITE OUEST

F	Immeuble n°18, rue Debbih Chérif (Ex-Tournants Rovigo)	
	36	**ENTITE OUEST**
I	**NIVEAU N°01: GABARITS ET HAUTEURS DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Largeur de la façade sur la rue (m)	18
02	Nombre des travées (n)	04
03	Largeur moyenne de la travée (Larg. façade / N° travées) (m)	04,50
04	Hauteur des immeubles sur la rue (n)	/
05	Nombre des étages par immeuble (n)	R+4
06	Hauteur moyenne des étages (m)	/
07	Rapport (Largeur façade x Hauteur façade) (m^2)	/
08	Nombre des appartements par étage (n)	/
II	**NIVEAU N°02: COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Position de l'entrée sur la façade: centrée ou excentrée	C.:01
02	Présence du RDC en double hauteur	Non: 00
03	Présence de l'entresol	Non: 00
04	Présence de l'étage noble	Non: 00
05	Présence des balcons	Non: 00
06	Présence des balcons filants	Non: 00
07	Présence des Bow Windows	Non: 00
08	Présence de l'attique	Non: 00
09	Présence des combles	Non: 00
10	Hiérarchisation dans la hauteur des étages	/
11	Présence de modénatures riches	Non: 00
III	**NIVEAU N°03: FAÇADE URBAINE ET REGULARITE**	
01	Alignement des hauteurs au niveau du rez-de-chaussée	Oui:01
02	Alignement des hauteurs au niveau des étages	Oui:01
03	Alignement des hauteurs des immeubles	Oui:01
04	Présence du rez-de-chaussée commercial ou services	Oui:01

Tableau 56 : Lecture de la façade. Immeuble n°18, rue Debbih Chérif

L'auteur, octobre 2020

F	Immeuble n°20, rue Debbih Chérif (Ex-Tournants Rovigo)	
	37	**ENTITE OUEST**
I	**NIVEAU N°01: GABARITS ET HAUTEURS DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Largeur de la façade sur la rue (m)	11
02	Nombre des travées (n)	04
03	Largeur moyenne de la travée (Larg. façade / N° travées) (m)	02,75
04	Hauteur des immeubles sur la rue (n)	/
05	Nombre des étages par immeuble (n)	R+4
06	Hauteur moyenne des étages (m)	/
07	Rapport (Largeur façade x Hauteur façade) (m²)	/
08	Nombre des appartements par étage (n)	/
II	**NIVEAU N°02: COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Position de l'entrée sur la façade: centrée ou excentrée	C.:01
02	Présence du RDC en double hauteur	Non: 00
03	Présence de l'entresol	Non: 00
04	Présence de l'étage noble	Non: 00
05	Présence des balcons	Oui:01
06	Présence des balcons filants	Non: 00
07	Présence des Bow Windows	Non: 00
08	Présence de l'attique	Non: 00
09	Présence des combles	Non: 00
10	Hiérarchisation dans la hauteur des étages	/
11	Présence de modénatures riches	Non: 00
III	**NIVEAU N°03: FAÇADE URBAINE ET REGULARITE**	
01	Alignement des hauteurs au niveau du rez-de-chaussée	Oui:01
02	Alignement des hauteurs au niveau des étages	Oui:01
03	Alignement des hauteurs des immeubles	Oui:01
04	Présence du rez-de-chaussée commercial ou services	Oui:01

Tableau 57 : Lecture de la façade. Immeuble n°20, rue Debbih Chérif

L'auteur, octobre 2020

F	Immeuble n°22, rue Debbih Chérif (Ex-Tournants Rovigo)	
	38	**ENTITE OUEST**
I	**NIVEAU N°01: GABARITS ET HAUTEURS DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Largeur de la façade sur la rue (m)	10
02	Nombre des travées (n)	03
03	Largeur moyenne de la travée (Larg. façade / N° travées) (m)	03,30
04	Hauteur des immeubles sur la rue (n)	/
05	Nombre des étages par immeuble (n)	R+4
06	Hauteur moyenne des étages (m)	/
07	Rapport (Largeur façade x Hauteur façade) (m²)	/
08	Nombre des appartements par étage (n)	/
II	**NIVEAU N°02: COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Position de l'entrée sur la façade: centrée ou excentrée	C.:01
02	Présence du RDC en double hauteur	Non: 00
03	Présence de l'entresol	Non: 00
04	Présence de l'étage noble	Non: 00
05	Présence des balcons	Oui:01
06	Présence des balcons filants	Non: 00
07	Présence des Bow Windows	Non: 00
08	Présence de l'attique	Non: 00
09	Présence des combles	Non: 00
10	Hiérarchisation dans la hauteur des étages	/
11	Présence de modénatures riches	Non: 00
III	**NIVEAU N°03: FAÇADE URBAINE ET REGULARITE**	
01	Alignement des hauteurs au niveau du rez-de-chaussée	Oui:01
02	Alignement des hauteurs au niveau des étages	Oui:01
03	Alignement des hauteurs des immeubles	Oui:01
04	Présence du rez-de-chaussée commercial ou services	Oui:01

Tableau 58 : Lecture de la façade. Immeuble n°22, rue Debbih Chérif

L'auteur, octobre 2020

F	Immeuble n°24 (hôtel Florence), rue Debbih Chérif (Ex-Tournants Rovigo)	
	39	**ENTITE OUEST**
I	**NIVEAU N°01: GABARITS ET HAUTEURS DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Largeur de la façade sur la rue (m)	11
02	Nombre des travées (n)	03
03	Largeur moyenne de la travée (Larg. façade / N° travées) (m)	03,60
04	Hauteur des immeubles sur la rue (n)	/
05	Nombre des étages par immeuble (n)	R+4
06	Hauteur moyenne des étages (m)	/
07	Rapport (Largeur façade x Hauteur façade) (m²)	/
08	Nombre des appartements par étage (n)	/
II	**NIVEAU N°02: COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Position de l'entrée sur la façade: centrée ou excentrée	C..01
02	Présence du RDC en double hauteur	Non: 00
03	Présence de l'entresol	Non: 00
04	Présence de l'étage noble	Non: 00
05	Présence des balcons	Oui:01
06	Présence des balcons filants	Non: 00
07	Présence des Bow Windows	Non: 00
08	Présence de l'attique	Non: 00
09	Présence des combles	Non: 00
10	Hiérarchisation dans la hauteur des étages	/
11	Présence de modénatures riches	Non: 00
III	**NIVEAU N°03: FAÇADE URBAINE ET REGULARITE**	
01	Alignement des hauteurs au niveau du rez-de-chaussée	Oui:01
02	Alignement des hauteurs au niveau des étages	Oui:01
03	Alignement des hauteurs des immeubles	Oui:01
04	Présence du rez-de-chaussée commercial ou services	Oui:01

Tableau 59 : Lecture de la façade. Immeuble n°24, rue Debbih Chérif

L'auteur, octobre 2020

F	Immeuble n°26, rue Debbih Chérif (Ex-Tournants Rovigo)	
	40	**ENTITE OUEST**
I	**NIVEAU N°01: GABARITS ET HAUTEURS DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Largeur de la façade sur la rue (m)	21
02	Nombre des travées (n)	06
03	Largeur moyenne de la travée (Larg. façade / N° travées) (m)	03,50
04	Hauteur des immeubles sur la rue (n)	/
05	Nombre des étages par immeuble (n)	R+4
06	Hauteur moyenne des étages (m)	/
07	Rapport (Largeur façade x Hauteur façade) (m²)	/
08	Nombre des appartements par étage (n)	/
II	**NIVEAU N°02: COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Position de l'entrée sur la façade: centrée ou excentrée	C..01
02	Présence du RDC en double hauteur	Non: 00
03	Présence de l'entresol	Non: 00
04	Présence de l'étage noble	Non: 00
05	Présence des balcons	Non: 00
06	Présence des balcons filants	Non: 00
07	Présence des Bow Windows	Non: 00
08	Présence de l'attique	Non: 00
09	Présence des combles	Non: 00
10	Hiérarchisation dans la hauteur des étages	/
11	Présence de modénatures riches	Non: 00
III	**NIVEAU N°03: FAÇADE URBAINE ET REGULARITE**	
01	Alignement des hauteurs au niveau du rez-de-chaussée	Oui:01
02	Alignement des hauteurs au niveau des étages	Oui:01
03	Alignement des hauteurs des immeubles	Oui:01
04	Présence du rez-de-chaussée commercial ou services	Oui:01

Tableau 60 : Lecture de la façade. Immeuble n°26, rue Debbih Chérif

L'auteur, octobre 2020

G	Immeuble n°03, rue Hariched Ali (Ex-rue Mogador)	
	41	**ENTITE OUEST**
I	**NIVEAU N°01: GABARITS ET HAUTEURS DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Largeur de la façade sur la rue (m)	13
02	Nombre des travées (n)	06
03	Largeur moyenne de la travée (Larg. façade / N° travées) (m)	02,20
04	Hauteur des immeubles sur la rue (n)	/
05	Nombre des étages par immeuble (n)	R+3
06	Hauteur moyenne des étages (m)	/
07	Rapport (Largeur façade x Hauteur façade) (m²)	/
08	Nombre des appartements par étage (n)	/
II	**NIVEAU N°02: COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Position de l'entrée sur la façade: centrée ou excentrée	C.:01
02	Présence du RDC en double hauteur	Non: 00
03	Présence de l'entresol	Non: 00
04	Présence de l'étage noble	Non: 00
05	Présence des balcons	Oui:01
06	Présence des balcons filants	Non: 00
07	Présence des Bow Windows	Non: 00
08	Présence de l'attique	Non: 00
09	Présence des combles	Non: 00
10	Hiérarchisation dans la hauteur des étages	/
11	Présence de modénatures riches	Non: 00
III	**NIVEAU N°03: FAÇADE URBAINE ET REGULARITE**	
01	Alignement des hauteurs au niveau du rez-de-chaussée	Non: 00
02	Alignement des hauteurs au niveau des étages	Non: 00
03	Alignement des hauteurs des immeubles	Oui:01
04	Présence du rez-de-chaussée commercial ou services	Oui:01

Tableau 61 : Lecture de la façade. Immeuble n°03, rue Hariched Ali

L'auteur, octobre 2020

G	Immeuble n°03bis, rue Hariched Ali (Ex-rue Mogador)	
	42	**ENTITE OUEST**
I	**NIVEAU N°01: GABARITS ET HAUTEURS DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Largeur de la façade sur la rue (m)	13
02	Nombre des travées (n)	05
03	Largeur moyenne de la travée (Larg. façade / N° travées) (m)	02,60
04	Hauteur des immeubles sur la rue (n)	/
05	Nombre des étages par immeuble (n)	R+3
06	Hauteur moyenne des étages (m)	/
07	Rapport (Largeur façade x Hauteur façade) (m²)	/
08	Nombre des appartements par étage (n)	/
II	**NIVEAU N°02: COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Position de l'entrée sur la façade: centrée ou excentrée	C..01
02	Présence du RDC en double hauteur	Non: 00
03	Présence de l'entresol	Non: 00
04	Présence de l'étage noble	Non: 00
05	Présence des balcons	Oui:01
06	Présence des balcons filants	Non: 00
07	Présence des Bow Windows	Non: 00
08	Présence de l'attique	Non: 00
09	Présence des combles	Non: 00
10	Hiérarchisation dans la hauteur des étages	/
11	Présence de modénatures riches	Non: 00
III	**NIVEAU N°03: FAÇADE URBAINE ET REGULARITE**	
01	Alignement des hauteurs au niveau du rez-de-chaussée	Non: 00
02	Alignement des hauteurs au niveau des étages	Non: 00
03	Alignement des hauteurs des immeubles	Oui:01
04	Présence du rez-de-chaussée commercial ou services	Oui:01

Tableau 62 : Lecture de la façade. Immeuble n°03bis, rue Hariched Ali

L'auteur, octobre 2020

G	Immeuble n°02, rue Hariched Ali (Ex-rue Mogador)	
	43	**ENTITE OUEST**
I	**NIVEAU N°01: GABARITS ET HAUTEURS DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Largeur de la façade sur la rue (m)	14
02	Nombre des travées (n)	03
03	Largeur moyenne de la travée (Larg. façade / N° travées) (m)	04,70
04	Hauteur des immeubles sur la rue (n)	/
05	Nombre des étages par immeuble (n)	R+4
06	Hauteur moyenne des étages (m)	/
07	Rapport (Largeur façade x Hauteur façade) (m²)	/
08	Nombre des appartements par étage (n)	/
II	**NIVEAU N°02: COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Position de l'entrée sur la façade: centrée ou excentrée	EXC.:00
02	Présence du RDC en double hauteur	Non: 00
03	Présence de l'entresol	Non: 00
04	Présence de l'étage noble	Non: 00
05	Présence des balcons	Non: 00
06	Présence des balcons filants	Non: 00
07	Présence des Bow Windows	Non: 00
08	Présence de l'attique	Non: 00
09	Présence des combles	Non: 00
10	Hiérarchisation dans la hauteur des étages	/
11	Présence de modénatures riches	Non: 00
III	**NIVEAU N°03: FAÇADE URBAINE ET REGULARITE**	
01	Alignement des hauteurs au niveau du rez-de-chaussée	Non: 00
02	Alignement des hauteurs au niveau des étages	Non: 00
03	Alignement des hauteurs des immeubles	Oui:01
04	Présence du rez-de-chaussée commercial ou services	Oui:01

Tableau 63 : Lecture de la façade. Immeuble n°02, rue Hariched Ali

L'auteur, octobre 2020

G	Immeuble n°04, rue Hariched Ali (Ex-rue Mogador)	
	44	**ENTITE OUEST**
I	**NIVEAU N°01: GABARITS ET HAUTEURS DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Largeur de la façade sur la rue (m)	13
02	Nombre des travées (n)	04
03	Largeur moyenne de la travée (Larg. façade / N° travées) (m)	03,25
04	Hauteur des immeubles sur la rue (n)	/
05	Nombre des étages par immeuble (n)	R+4
06	Hauteur moyenne des étages (m)	/
07	Rapport (Largeur façade x Hauteur façade) (m²)	/
08	Nombre des appartements par étage (n)	/
II	**NIVEAU N°02: COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Position de l'entrée sur la façade: centrée ou excentrée	C..01
02	Présence du RDC en double hauteur	Non: 00
03	Présence de l'entresol	Non: 00
04	Présence de l'étage noble	Non: 00
05	Présence des balcons	Oui:01
06	Présence des balcons filants	Non: 00
07	Présence des Bow Windows	Non: 00
08	Présence de l'attique	Non: 00
09	Présence des combles	Non: 00
10	Hiérarchisation dans la hauteur des étages	/
11	Présence de modénatures riches	Non: 00
III	**NIVEAU N°03: FAÇADE URBAINE ET REGULARITE**	
01	Alignement des hauteurs au niveau du rez-de-chaussée	Non: 00
02	Alignement des hauteurs au niveau des étages	Non: 00
03	Alignement des hauteurs des immeubles	Oui:01
04	Présence du rez-de-chaussée commercial ou services	Oui:01

Tableau 64 : Lecture de la façade. Immeuble n°04, rue Hariched Ali

L'auteur, octobre 2020

G	Immeuble n°06, rue Hariched Ali (Ex-rue Mogador)	
	45	**ENTITE OUEST**
I	**NIVEAU N°01: GABARITS ET HAUTEURS DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Largeur de la façade sur la rue (m)	17
02	Nombre des travées (n)	05
03	Largeur moyenne de la travée (Larg. façade / N° travées) (m)	03,40
04	Hauteur des immeubles sur la rue (n)	/
05	Nombre des étages par immeuble (n)	R+4
06	Hauteur moyenne des étages (m)	/
07	Rapport (Largeur façade x Hauteur façade) (m²)	/
08	Nombre des appartements par étage (n)	/
II	**NIVEAU N°02: COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Position de l'entrée sur la façade: centrée ou excentrée	C.:01
02	Présence du RDC en double hauteur	Non: 00
03	Présence de l'entresol	Non: 00
04	Présence de l'étage noble	Non: 00
05	Présence des balcons	Oui:01
06	Présence des balcons filants	Non: 00
07	Présence des Bow Windows	Non: 00
08	Présence de l'attique	Non: 00
09	Présence des combles	Non: 00
10	Hiérarchisation dans la hauteur des étages	/
11	Présence de modénatures riches	Non: 00
III	**NIVEAU N°03: FAÇADE URBAINE ET REGULARITE**	
01	Alignement des hauteurs au niveau du rez-de-chaussée	Non: 00
02	Alignement des hauteurs au niveau des étages	Non: 00
03	Alignement des hauteurs des immeubles	Oui:01
04	Présence du rez-de-chaussée commercial ou services	Oui:01

Tableau 65 : Lecture de la façade. Immeuble n°06, rue Hariched Ali

L'auteur, octobre 2020

G	Immeuble n°10, rue Hariched Ali (Ex-rue Mogador)	
	46	**ENTITE OUEST**
I	**NIVEAU N°01: GABARITS ET HAUTEURS DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Largeur de la façade sur la rue (m)	17
02	Nombre des travées (n)	05
03	Largeur moyenne de la travée (Larg. façade / N° travées) (m)	03,40
04	Hauteur des immeubles sur la rue (n)	/
05	Nombre des étages par immeuble (n)	R+3
06	Hauteur moyenne des étages (m)	/
07	Rapport (Largeur façade x Hauteur façade) (m²)	/
08	Nombre des appartements par étage (n)	/
II	**NIVEAU N°02: COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Position de l'entrée sur la façade: centrée ou excentrée	C..01
02	Présence du RDC en double hauteur	Non: 00
03	Présence de l'entresol	Non: 00
04	Présence de l'étage noble	Non: 00
05	Présence des balcons	Oui:01
06	Présence des balcons filants	Non: 00
07	Présence des Bow Windows	Non: 00
08	Présence de l'attique	Non: 00
09	Présence des combles	Non: 00
10	Hiérarchisation dans la hauteur des étages	/
11	Présence de modénatures riches	Non: 00
III	**NIVEAU N°03: FAÇADE URBAINE ET REGULARITE**	
01	Alignement des hauteurs au niveau du rez-de-chaussée	Non: 00
02	Alignement des hauteurs au niveau des étages	Non: 00
03	Alignement des hauteurs des immeubles	Non: 00
04	Présence du rez-de-chaussée commercial ou services	Oui:01

Tableau 66 : Lecture de la façade. Immeuble n°10, rue Hariched Ali

L'auteur, octobre 2020

G	Immeuble n°14 (ex-couvent), rue Hariched Ali (Ex-rue Mogador)	
	47	**ENTITE OUEST**
I	**NIVEAU N°01: GABARITS ET HAUTEURS DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Largeur de la façade sur la rue (m)	18
02	Nombre des travées (n)	07
03	Largeur moyenne de la travée (Larg. façade / N° travées) (m)	02,60
04	Hauteur des immeubles sur la rue (n)	/
05	Nombre des étages par immeuble (n)	R+2
06	Hauteur moyenne des étages (m)	/
07	Rapport (Largeur façade x Hauteur façade) (m²)	/
08	Nombre des appartements par étage (n)	/
II	**NIVEAU N°02: COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Position de l'entrée sur la façade: centrée ou excentrée	C..01
02	Présence du RDC en double hauteur	Non: 00
03	Présence de l'entresol	Non: 00
04	Présence de l'étage noble	Non: 00
05	Présence des balcons	Non: 00
06	Présence des balcons filants	Non: 00
07	Présence des Bow Windows	Non: 00
08	Présence de l'attique	Non: 00
09	Présence des combles	Non: 00
10	Hiérarchisation dans la hauteur des étages	/
11	Présence de modénatures riches	Non: 00
III	**NIVEAU N°03: FAÇADE URBAINE ET REGULARITE**	
01	Alignement des hauteurs au niveau du rez-de-chaussée	Non: 00
02	Alignement des hauteurs au niveau des étages	Non: 00
03	Alignement des hauteurs des immeubles	Non: 00
04	Présence du rez-de-chaussée commercial ou services	Non: 00

Tableau 67 : Lecture de la façade. Immeuble n°14, rue Hariched Ali

L'auteur, octobre 2020

G	Immeuble n°16, rue Hariched Ali (Ex-rue Mogador)	
	48	**ENTITE OUEST**
I	**NIVEAU N°01: GABARITS ET HAUTEURS DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Largeur de la façade sur la rue (m)	20
02	Nombre des travées (n)	7
03	Largeur moyenne de la travée (Larg. façade / N° travées) (m)	02,90
04	Hauteur des immeubles sur la rue (n)	/
05	Nombre des étages par immeuble (n)	RDC
06	Hauteur moyenne des étages (m)	/
07	Rapport (Largeur façade x Hauteur façade) (m²)	/
08	Nombre des appartements par étage (n)	/
II	**NIVEAU N°02: COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Position de l'entrée sur la façade: centrée ou excentrée	EXC.: 00
02	Présence du RDC en double hauteur	Non: 00
03	Présence de l'entresol	Non: 00
04	Présence de l'étage noble	Non: 00
05	Présence des balcons	Non: 00
06	Présence des balcons filants	Non: 00
07	Présence des Bow Windows	Non: 00
08	Présence de l'attique	Non: 00
09	Présence des combles	Non: 00
10	Hiérarchisation dans la hauteur des étages	/
11	Présence de modénatures riches	Non: 00
III	**NIVEAU N°03: FAÇADE URBAINE ET REGULARITE**	
01	Alignement des hauteurs au niveau du rez-de-chaussée	Non: 00
02	Alignement des hauteurs au niveau des étages	Non: 00
03	Alignement des hauteurs des immeubles	Non: 00
04	Présence du rez-de-chaussée commercial ou services	Oui:01

Tableau 68 : Lecture de la façade. Immeuble n°16, rue Hariched Ali

L'auteur, octobre 2020

G	Immeuble n°18, rue Hariched Ali (Ex-rue Mogador)	
	49	**ENTITE OUEST**
I	**NIVEAU N°01: GABARITS ET HAUTEURS DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Largeur de la façade sur la rue (m)	14
02	Nombre des travées (n)	04
03	Largeur moyenne de la travée (Larg. façade / N° travées) (m)	03,50
04	Hauteur des immeubles sur la rue (n)	/
05	Nombre des étages par immeuble (n)	R+1
06	Hauteur moyenne des étages (m)	/
07	Rapport (Largeur façade x Hauteur façade) (m²)	/
08	Nombre des appartements par étage (n)	/
II	**NIVEAU N°02: COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Position de l'entrée sur la façade: centrée ou excentrée	/
02	Présence du RDC en double hauteur	Non: 00
03	Présence de l'entresol	Non: 00
04	Présence de l'étage noble	Non: 00
05	Présence des balcons	Non: 00
06	Présence des balcons filants	Non: 00
07	Présence des Bow Windows	Non: 00
08	Présence de l'attique	Non: 00
09	Présence des combles	Non: 00
10	Hiérarchisation dans la hauteur des étages	/
11	Présence de modénatures riches	Non: 00
III	**NIVEAU N°03: FAÇADE URBAINE ET REGULARITE**	
01	Alignement des hauteurs au niveau du rez-de-chaussée	Non: 00
02	Alignement des hauteurs au niveau des étages	Non: 00
03	Alignement des hauteurs des immeubles	Non: 00
04	Présence du rez-de-chaussée commercial ou services	Oui:01

Tableau 69 : Lecture de la façade. Immeuble n°18, rue Hariched Ali

L'auteur, octobre 2020

G	Immeuble n°20 (Hôtel Mogador), rue Hariched Ali (Ex-rue Mogador)	
	50	**ENTITE OUEST**
I	**NIVEAU N°01: GABARITS ET HAUTEURS DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Largeur de la façade sur la rue (m)	10
02	Nombre des travées (n)	03
03	Largeur moyenne de la travée (Larg. façade / N° travées) (m)	03,30
04	Hauteur des immeubles sur la rue (n)	/
05	Nombre des étages par immeuble (n)	R+2
06	Hauteur moyenne des étages (m)	/
07	Rapport (Largeur façade x Hauteur façade) (m²)	/
08	Nombre des appartements par étage (n)	/
II	**NIVEAU N°02: COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Position de l'entrée sur la façade: centrée ou excentrée	C..01
02	Présence du RDC en double hauteur	Non: 00
03	Présence de l'entresol	Non: 00
04	Présence de l'étage noble	Non: 00
05	Présence des balcons	Non: 00
06	Présence des balcons filants	Non: 00
07	Présence des Bow Windows	Non: 00
08	Présence de l'attique	Non: 00
09	Présence des combles	Non: 00
10	Hiérarchisation dans la hauteur des étages	/
11	Présence de modénatures riches	Non: 00
III	**NIVEAU N°03: FAÇADE URBAINE ET REGULARITE**	
01	Alignement des hauteurs au niveau du rez-de-chaussée	Non: 00
02	Alignement des hauteurs au niveau des étages	Non: 00
03	Alignement des hauteurs des immeubles	Non: 00
04	Présence du rez-de-chaussée commercial ou services	Non: 00

Tableau 70 : Lecture de la façade. Immeuble n°20, rue Hariched Ali

L'auteur, octobre 2020

H	Immeuble n°02, rue Mouzaoui Abdelaziz (Ex-rue Dupuch)	
	51	**ENTITE OUEST**
I	**NIVEAU N°01: GABARITS ET HAUTEURS DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Largeur de la façade sur la rue (m)	18
02	Nombre des travées (n)	06
03	Largeur moyenne de la travée (Larg. façade / N° travées) (m)	03
04	Hauteur des immeubles sur la rue (n)	/
05	Nombre des étages par immeuble (n)	R+3
06	Hauteur moyenne des étages (m)	/
07	Rapport (Largeur façade x Hauteur façade) (m²)	/
08	Nombre des appartements par étage (n)	/
II	**NIVEAU N°02: COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Position de l'entrée sur la façade: centrée ou excentrée	EXC.: 00
02	Présence du RDC en double hauteur	Non: 00
03	Présence de l'entresol	Non: 00
04	Présence de l'étage noble	Non: 00
05	Présence des balcons	Non: 00
06	Présence des balcons filants	Non: 00
07	Présence des Bow Windows	Non: 00
08	Présence de l'attique	Non: 00
09	Présence des combles	Non: 00
10	Hiérarchisation dans la hauteur des étages	/
11	Présence de modénatures riches	Non: 00
III	**NIVEAU N°03: FAÇADE URBAINE ET REGULARITE**	
01	Alignement des hauteurs au niveau du rez-de-chaussée	Oui:01
02	Alignement des hauteurs au niveau des étages	Oui:01
03	Alignement des hauteurs des immeubles	Oui:01
04	Présence du rez-de-chaussée commercial ou services	Oui:01

Tableau 71 : Lecture de la façade. Immeuble n°02, rue Mouzaoui Abdelaziz

L'auteur, octobre 2020

H	Immeuble n°04, rue Mouzaoui Abdelaziz (Ex-rue Dupuch)	
	52	**ENTITE OUEST**
I	**NIVEAU N°01: GABARITS ET HAUTEURS DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Largeur de la façade sur la rue (m)	13
02	Nombre des travées (n)	04
03	Largeur moyenne de la travée (Larg. façade / N° travées) (m)	03,25
04	Hauteur des immeubles sur la rue (n)	/
05	Nombre des étages par immeuble (n)	R+3
06	Hauteur moyenne des étages (m)	/
07	Rapport (Largeur façade x Hauteur façade) (m²)	/
08	Nombre des appartements par étage (n)	/
II	**NIVEAU N°02: COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Position de l'entrée sur la façade: centrée ou excentrée	C: 01
02	Présence du RDC en double hauteur	Non: 00
03	Présence de l'entresol	Non: 00
04	Présence de l'étage noble	Non: 00
05	Présence des balcons	Non: 00
06	Présence des balcons filants	Non: 00
07	Présence des Bow Windows	Non: 00
08	Présence de l'attique	Non: 00
09	Présence des combles	Non: 00
10	Hiérarchisation dans la hauteur des étages	/
11	Présence de modénatures riches	Non: 00
III	**NIVEAU N°03: FAÇADE URBAINE ET REGULARITE**	
01	Alignement des hauteurs au niveau du rez-de-chaussée	Oui:01
02	Alignement des hauteurs au niveau des étages	Oui:01
03	Alignement des hauteurs des immeubles	Oui:01
04	Présence du rez-de-chaussée commercial ou services	Oui:01

Tableau 72 : Lecture de la façade. Immeuble n°04, rue Mouzaoui Abdelaziz

L'auteur, octobre 2020

H	Immeuble n°06, rue Mouzaoui Abdelaziz (Ex-rue Dupuch)	
	53	**ENTITE OUEST**
I	**NIVEAU N°01: GABARITS ET HAUTEURS DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Largeur de la façade sur la rue (m)	16
02	Nombre des travées (n)	04
03	Largeur moyenne de la travée (Larg. façade / N° travées) (m)	04
04	Hauteur des immeubles sur la rue (n)	/
05	Nombre des étages par immeuble (n)	R+3
06	Hauteur moyenne des étages (m)	/
07	Rapport (Largeur façade x Hauteur façade) (m²)	/
08	Nombre des appartements par étage (n)	/
II	**NIVEAU N°02: COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Position de l'entrée sur la façade: centrée ou excentrée	C: 01
02	Présence du RDC en double hauteur	Non: 00
03	Présence de l'entresol	Non: 00
04	Présence de l'étage noble	Non: 00
05	Présence des balcons	Non: 00
06	Présence des balcons filants	Non: 00
07	Présence des Bow Windows	Non: 00
08	Présence de l'attique	Non: 00
09	Présence des combles	Non: 00
10	Hiérarchisation dans la hauteur des étages	/
11	Présence de modénatures riches	Non: 00
III	**NIVEAU N°03: FAÇADE URBAINE ET REGULARITE**	
01	Alignement des hauteurs au niveau du rez-de-chaussée	Non: 00
02	Alignement des hauteurs au niveau des étages	Non: 00
03	Alignement des hauteurs des immeubles	Oui:01
04	Présence du rez-de-chaussée commercial ou services	Oui:01

Tableau 73 : Lecture de la façade. Immeuble n°06, rue Mouzaoui Abdelaziz

L'auteur, octobre 2020

H	Immeuble n°08, rue Mouzaoui Abdelaziz (Ex-rue Dupuch)	
	54	**ENTITE OUEST**
I	**NIVEAU N°01: GABARITS ET HAUTEURS DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Largeur de la façade sur la rue (m)	15
02	Nombre des travées (n)	05
03	Largeur moyenne de la travée (Larg. façade / N° travées) (m)	03
04	Hauteur des immeubles sur la rue (n)	/
05	Nombre des étages par immeuble (n)	R+3
06	Hauteur moyenne des étages (m)	/
07	Rapport (Largeur façade x Hauteur façade) (m²)	/
08	Nombre des appartements par étage (n)	/
II	**NIVEAU N°02: COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Position de l'entrée sur la façade: centrée ou excentrée	C: 01
02	Présence du RDC en double hauteur	Non: 00
03	Présence de l'entresol	Non: 00
04	Présence de l'étage noble	Non: 00
05	Présence des balcons	Oui:01
06	Présence des balcons filants	Non: 00
07	Présence des Bow Windows	Non: 00
08	Présence de l'attique	Non: 00
09	Présence des combles	Non: 00
10	Hiérarchisation dans la hauteur des étages	/
11	Présence de modénatures riches	Non: 00
III	**NIVEAU N°03: FAÇADE URBAINE ET REGULARITE**	
01	Alignement des hauteurs au niveau du rez-de-chaussée	Oui:01
02	Alignement des hauteurs au niveau des étages	Oui:01
03	Alignement des hauteurs des immeubles	Oui:01
04	Présence du rez-de-chaussée commercial ou services	Oui:01

Tableau 74 : Lecture de la façade. Immeuble n°08, rue Mouzaoui Abdelaziz

L'auteur, octobre 2020

H	Immeuble n°10, rue Mouzaoui Abdelaziz (Ex-rue Dupuch)	
	55	**ENTITE OUEST**
I	**NIVEAU N°01: GABARITS ET HAUTEURS DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Largeur de la façade sur la rue (m)	10
02	Nombre des travées (n)	03
03	Largeur moyenne de la travée (Larg. façade / N° travées) (m)	03,30
04	Hauteur des immeubles sur la rue (n)	/
05	Nombre des étages par immeuble (n)	R+5
06	Hauteur moyenne des étages (m)	/
07	Rapport (Largeur façade x Hauteur façade) (m²)	/
08	Nombre des appartements par étage (n)	/
II	**NIVEAU N°02: COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Position de l'entrée sur la façade: centrée ou excentrée	EXC.: 00
02	Présence du RDC en double hauteur	Non: 00
03	Présence de l'entresol	Non: 00
04	Présence de l'étage noble	Non: 00
05	Présence des balcons	Non: 00
06	Présence des balcons filants	Oui:01
07	Présence des Bow Windows	Non: 00
08	Présence de l'attique	Non: 00
09	Présence des combles	Non: 00
10	Hiérarchisation dans la hauteur des étages	/
11	Présence de modénatures riches	Non: 00
III	**NIVEAU N°03: FAÇADE URBAINE ET REGULARITE**	
01	Alignement des hauteurs au niveau du rez-de-chaussée	Non: 00
02	Alignement des hauteurs au niveau des étages	Non: 00
03	Alignement des hauteurs des immeubles	Non: 00
04	Présence du rez-de-chaussée commercial ou services	Non: 00

Tableau 75 : Lecture de la façade. Immeuble n°10, rue Mouzaoui Abdelaziz

L'auteur, octobre 2020

H	Immeuble n°12, rue Mouzaoui Abdelaziz (Ex-rue Dupuch)	
	56	**ENTITE OUEST**
I	**NIVEAU N°01: GABARITS ET HAUTEURS DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Largeur de la façade sur la rue (m)	14
02	Nombre des travées (n)	04
03	Largeur moyenne de la travée (Larg. façade / N° travées) (m)	03,50
04	Hauteur des immeubles sur la rue (n)	/
05	Nombre des étages par immeuble (n)	R+5
06	Hauteur moyenne des étages (m)	/
07	Rapport (Largeur façade x Hauteur façade) (m²)	/
08	Nombre des appartements par étage (n)	/
II	**NIVEAU N°02: COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Position de l'entrée sur la façade: centrée ou excentrée	C..01
02	Présence du RDC en double hauteur	Non: 00
03	Présence de l'entresol	Non: 00
04	Présence de l'étage noble	Non: 00
05	Présence des balcons	Oui:01
06	Présence des balcons filants	Non: 00
07	Présence des Bow Windows	Non: 00
08	Présence de l'attique	Non: 00
09	Présence des combles	Non: 00
10	Hiérarchisation dans la hauteur des étages	/
11	Présence de modénatures riches	Oui:01
III	**NIVEAU N°03: FAÇADE URBAINE ET REGULARITE**	
01	Alignement des hauteurs au niveau du rez-de-chaussée	Oui:01
02	Alignement des hauteurs au niveau des étages	Oui:01
03	Alignement des hauteurs des immeubles	Oui:01
04	Présence du rez-de-chaussée commercial ou services	Oui:01

Tableau 76 : Lecture de la façade. Immeuble n°12, rue Mouzaoui Abdelaziz

L'auteur, octobre 2020

H	Immeuble n°12bis, rue Mouzaoui Abdelaziz (Ex-rue Dupuch)	
	57	**ENTITE OUEST**
I	**NIVEAU N°01: GABARITS ET HAUTEURS DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Largeur de la façade sur la rue (m)	14
02	Nombre des travées (n)	04
03	Largeur moyenne de la travée (Larg. façade / N° travées) (m)	03,50
04	Hauteur des immeubles sur la rue (n)	/
05	Nombre des étages par immeuble (n)	R+5
06	Hauteur moyenne des étages (m)	/
07	Rapport (Largeur façade x Hauteur façade) (m²)	/
08	Nombre des appartements par étage (n)	/
II	**NIVEAU N°02: COMPOSITION DE LA FAÇADE SUR RUE**	
01	Position de l'entrée sur la façade: centrée ou excentrée	C..01
02	Présence du RDC en double hauteur	Non: 00
03	Présence de l'entresol	Non: 00
04	Présence de l'étage noble	Non: 00
05	Présence des balcons	Oui:01
06	Présence des balcons filants	Non: 00
07	Présence des Bow Windows	Non: 00
08	Présence de l'attique	Non: 00
09	Présence des combles	Non: 00
10	Hiérarchisation dans la hauteur des étages	/
11	Présence de modénatures riches	Oui:01
III	**NIVEAU N°03: FAÇADE URBAINE ET REGULARITE**	
01	Alignement des hauteurs au niveau du rez-de-chaussée	Oui:01
02	Alignement des hauteurs au niveau des étages	Oui:01
03	Alignement des hauteurs des immeubles	Oui:01
04	Présence du rez-de-chaussée commercial ou services	Oui:01

Tableau 77 : Lecture de la façade. Immeuble n°12bis, rue A. Mouzaoui

L'auteur, octobre 2020

TABLE DES ILLUSTRATIONS

CHAPITRE INTRODUCTIF :

Figure 01 : Les principaux sites retenus pour les opérations de réhabilitation de l'hyper-centre dans le cadre du Plan Stratégique de Développement de la Wilaya d'Alger (2009-2029).....03

Figure 02 : Plan de la recherche.....26

PREMIERE PARTIE

CHAPITRE 01 :

Figure 03 : Plan d'Alger et de ses environs, d'après le croquis fait sur les lieux par le capitaine du génie Boutin, en 1808 (édition 1830).....30

Figure 04 : Situations des nouveaux quartiers sur la base du Plan d'Alger élaboré par le lieutenant Villeneuve en 1840.....31

Figure 05 : La porte d'Isly au 19^{éme} siècle.....32

Figure 06 : Extrait du plan général de la ville d'Alger et de ses faubourgs dressé d'après les documents les plus récents…par Mr A. Berbrugger, ... gravé par J. Priet - 1846.....34

Figure 07 : Extrait du plan des projets et alignements de la ville d'Alger et de ses faubourgs. Gravé sur pierre par F. Delamare, 1847.....35

Figure 08 : Nouveau plan de la ville d'Alger et de ses environs dessiné et gravé d'après les derniers renseignements de la guerre et de la marine par F. Delamare en 1850.....38

Figure 09 : Ancien tracé de la rue du Rempart, sections et points de repère.....41

Figure 10 : Coupe longitudinale des voûtes, boulevard Carnot, Alger.....42

Figure 11 : Rampe Magenta et boulevard Carnot (ex-rue du Rempart du sud) 43

Figure 12 : Rue de la Liberté, Alger.....45

Figure 13 : Plan du quartier de la Liberté, 1875.....46

Figure 14 : Plan d'alignement de la partie comprise entre la rue d'Isly prolongée et la rue de Constantine prolongée (aujourd'hui rue Asselah Houcine), établi le 24 juillet 1868.....47

Figure 15 : Coupe longitudinale sur la rue Joinville (aujourd'hui rue Colonel Mohand Oulhadj complétée par la rue Mahmoud Bouhamidi).....48

Figure 16 : Partie haute du Quartier d'Isly : la rue Mogador (aujourd'hui rue A. Hariched) à gauche et la rue Dupuch (aujourd'hui rue A. Mouzaoui) à droite.....49

Figure 17 : Plan d'implantation de la Caserne des ouvriers d'administration, rue de Constantine (aujourd'hui rue Asselah Houcine), établi le 28 janvier 1878.....51

Figure 18 : Le Quartier d'Isly en 1892. Extrait du plan Port d'Alger, 1892 (Atlas des ports de France).....55

Figure 19 : L'ancienne manutention militaire (à droite) démolie en 1934, boulevard Carnot (aujourd'hui boulevard Zirout Youcef).....56

Figure 20 : Vue sur la porte d'Isly en fin du 19ème siècle (démolie en 1897).....57

Figure 21 : Début des travaux de réalisation du boulevard Laferrière (aujourd'hui boulevard Mohamed Khemisti) vers 1900.....58

Tableau 01 : Les évènements urbains majeurs dans le Quartier d'Isly (1840-1900).....60

Figure 22 : Formation urbaine du Quartier d'Isly au 19ème siècle. Carte de synthèse.....61

CHAPITRE 02 :

Figure 23 : Plan d'Alger, 1892 (Atlas des ports de France).....64

Figure 24 : Zone d'étude : le Quartier d'Isly (aujourd'hui zone Larbi Ben M'hidi), commune d'Alger Centre.....65

Figure 25 : Plan parcellaire de la commune d'Alger Centre (inachevé), 2013.....68

Figure 26 : Quartier d'Isly - Lecture de la carte topographique.....70

Figure 27 : Profils topographiques sur le terrain du Quartier d'Isly (A-A, B-B, C-C).....71

Figure 28 : Le Quartier d'Isly : Plan des voies à trait constant.....72

Tableau 02 : Grille de lecture morphologique du plan parcellaire du Quartier d'Isly.....75

Figure 29 : Lecture du plan parcellaire du Quartier d'Isly.....76

Tableau 03 : Superficie des îlots dans les entités parcellaires identifiées.....78

Figure 30 : Quartier d'Isly: catégorisation des îlots par leurs surfaces.....79

Figure 31 : Forme et taille des îlots (exemples représentatifs).....80

Tableau 04 : Répartition des formes géométriques des îlots dans les entités parcellaires identifiées.....81

Figure 32 : Cœurs d'îlots (exemples représentatifs).....82

Tableau 05 : Résultats du calcul de la densité des cœurs d'îlots dans les entités parcellaires identifiées.....82

Figure 33 : Cœurs d'îlots ouverts sur la rue (exemples représentatifs).....83

Tableau 06 : Calcul de la densité des cœurs d'îlots ouverts sur la rue dans les entités parcellaires identifiées.....84

Figure 34 : Taille des parcelles (exemples représentatifs).....84

Tableau 07 : Calcul de la surface moyenne des parcelles dans les entités parcellaires identifiées.....85

Figure 35 : Forme des parcelles (exemples représentatifs).....86

Tableau 08 : Répartition des formes géométriques des parcelles dans les entités parcellaires identifiées.....86

Figure 36 : Fronts de la parcelle sur la rue (exemples représentatifs).....87

Tableau 09 : Position et fronts de la parcelle sur la rue.....88

Figure 37 : Le Quartier d'Isly. Synthèse de la lecture morphologique du parcellaire urbain.....92

DEUXIEME PARTIE

CHAPITRE 03 :

Figure 38 : Structure en îlots à Prenzlauer Berg à Berlin, les années 1870.....95

Figure 39 : Le tissu haussmannien, percement du boulevard Voltaire à partir de la place de la République et génération de nouveaux îlots triangulaires.....96

Figure 40 : Exemples des îlots haussmanniens, découpage et dimensions.....97

Figure 41 : (A) Parcellaire de l'habitat de rapport à Paris, (B et C) Modèles de découpages de l'îlot (en parcelles) au 19ème siècle.....99

Figure 42 : Traitement architectural spécifique de l'immeuble d'angle (situé sur une parcelle triangulaire), 1899, rue de Réaumur, Paris.....100

Figure 43 : Exemples d'inscription de l'immeuble de rapport dans des parcelles irrégulières, angles des rues du Four et des Ciseaux, Paris.....102

Figures 44 et 45 : Façades urbaines composées en immeubles de rapport : A gauche : Quai de la Tournelle, Paris – A droite : rue Colbert, Marseille.....104

Figures 46 et 46 : Façades urbaines de type haussmannien : A gauche : rue Christiani, Paris – A droite : rue de la République, Marseille.....105

Figure 48 : Les principes usuels de composition de la façade sur rue.....106

Figures 49 et 50 : Balcons filants sur les façades. A droite : immeuble à l'angle de la rue de la chaussée d'Antin et de la rue Halévy, Paris – A gauche : immeuble à l'angle de la rue Colbert et de la rue Sainte-Barbe, Marseille.....107

Figure 51 : Bow-windows et traitement d'angles, immeuble de rapport donnant sur le parc du champ de mars, Paris.....108

Figures 52, 53 et 54 : Indépendance des façades sur rue par rapport au plan (impossibilité de lecture du plan sur la façade), immeubles de rapport construits au 19ème siècle à Paris.....110

Figure 55 : Grands immeubles de rapport avec un traitement esthétique riche et distinctif des étages, Vieux Port, Marseille.....112

Figures 56 et 57 : Hiérarchie régressive des hauteurs (de bas en haut) sur les façades sur rue. A gauche : Immeuble construit sur l'avenue Foch en 1860, Paris – A gauche : 2-4, boulevard Saint-Michel, 1860, Paris.....114

Figures 58, 59 et 60 : Façades sur rue d'expression néoclassique, Paris. Dates de construction (de gauche à droite) : 1854, 1857, 1867.....116

Figures 61, 62 et 63 : L'éclectisme, immeubles à Paris.....118

Figures 64, 65 et 66 : L'expression Art Nouveau : façades sur rue à Paris...119

Figure 67 : Deux grands appartements sur l'étage. Organisation bipartite entre la rue et la cour centrale. Rue de Villiers, Paris, 1895.....121

Figure 68 : Hiérarchisation qualitative des appartements. Le premier appartement s'ouvre sur deux rues principales avec un grand salon en rotonde à l'angle. Le deuxième appartement, avec une façade aveugle (mitoyenneté), s'ouvre en grande partie sur la cour-arrière. Angle avenue Henri-Martin et rue des sablons, Paris, publié en 1900.....123

Figure 69 : Hiérarchisation des appartements. Le premier appartement s'ouvre sur la rue et sur la cour centrale tandis que le deuxième, aménagé en fond de parcelle, s'ouvre uniquement sur les cours. 09 rue Jacquemont, Paris, publié en 1904.....125

Figure 70 : Forme et superficie des parcelles de l'immeuble de rapport.....127

Figure 71 : Schéma d'organisation et d'hiérarchisation des espaces dans l'appartement au sein de l'immeuble de rapport.....131

Figure 72 : Organisation et hiérarchisation des espaces accentuée par la présence d'une 02ème cage d'escalier de service dédiée aux domestiques qui s'ouvre directement sur la cuisine. 31, rue Saint-Jacques, Paris.....132

Figures 73 et 74 : Aménagement des chambres secondaires et des services sur les ailes de l'appartement au fond de la parcelle. Les pièces d'apparat sont aménagées sur la façade principale sur rue. A gauche : avenue Wagram, Paris, 1889. A droite : rue du Luxembourg, Paris, 1886.....134

Figure 75 : Architecture de l'immeuble de rapport du 19ème siècle. Synthès.....137

Figure 76 : Synthèse de la lecture au niveau de la parcelle.....138

Figure 77 : Synthèse de la lecture au niveau de l'immeuble.....139

Figure 78 : Synthèse de la lecture au niveau de l'immeuble.....140

Figure 79 : Synthèse de la lecture au niveau de la façade sur rue.....141

Figure 80 : Synthèse de la lecture au niveau de l'appartement.....142

CHAPITRE 04 :

Figure 81 : Exemple de grille d'analyse de la façade sur rue. Équipe AVAP, Marseille.....148

Tableau 10 : Clés de lecture. Niveau N°01 : Gabarits et hauteurs de la façade sur rue.....149

Figure 82 : Travées. Exemple: rue Berckmans 87, Saint-Gilles, Bruxelles....150

Tableau 11 : Clés de lecture. Niveau N°02 : Composition de la façade sur rue (structure et modénature).....151

Figure 83 : Vocabulaire de la façade en pierre de taille (exemple illustratif).....152

Figure 84 : Exemple type de l'immeuble haussmannien (exemple illustratif).....153

Tableau 12 : Clés de lecture. Niveau N°03 : Façade urbaine et régularité morphologique.....155

Figure 85 : Rues sélectionnées pour étude: les parcours urbains structurants dans le Quartier d'Isly.....156

Tableau 13 : Échantillons d'étude dans l'entité Est.....157

Tableau 14 : Échantillons d'étude dans l'entité Centre.....158

Tableau 15 : Échantillons d'étude dans l'entité Ouest.....159

Figure 86 : Situation des échantillons d'étude sur les parcours structurants.....160

Tableau 16 : Exemple des résultats de l'analyse morphologique de la façade sur rue: Immeuble n°11, rue Abane Ramdane.....161

Tableau 17 : Analyse et résultats. Niveau 01: Gabarits et hauteur de la façade sur rue.....162

Tableau 18 : Analyse et résultats. Niveau 02: Composition de la façade.....163

Tableau 19 : Analyse et résultats. Niveau 03: Façade urbaine et régularité morphologique.....164

Tableau 20 : Récapitulatif des résultats de l'analyse de la façade sur rue.....165

Figures 87, 87 et 89 : Gabarits et hauteurs de la façade sur rue. De gauche à droite : N°29 boulevard M. Ben Boulaid (entité Centre: R+5), N°09 rue Abane Ramdane et N°19&20 boulevard Zirout Y. (entité Est: R+6 et R+5).....166

Figures 90 et 91 : Gabarits et hauteurs de la façade sur rue (entité Ouest). À gauche: N°02 rue Abdelaziz Mouzaoui (R+3). À droite : N°16 rue Ali Hariched (R+1).....167

Figures 92 et 93 : Composition de la façade sur rue. À gauche: N°19&20 boulevard Zirout Youcef (entité Est), À droite: N°06 rue Larbi Ben M'hidi (entité Centre).....168

Figures 94 et 95 : Composition de la façade sur rue (entité Ouest). À gauche: N° 14 rue Ali Hariched. À droite: N°06 rue Abdelaziz Mouzaoui.....169

Graphique 01 : Façade urbaine et régularité.....170

Figures 96 et 97 : Régularité et alignement urbain. À gauche: boulevard Zirout Youcef (entité Est). À droite: boulevard M. Ben Boulaid (entité Centre).....170

Figures 98 et 99 : Absence des alignements au niveau des rez-de-chaussée, des étages et au niveau de la hauteur globale des immeubles (entité Ouest). À gauche: N°02 & N°04 rue A. Hariched. À droite:N°14, N°16, N°18 & N°20 rue A. Hariched.....171

Figure 100, 101 et 102 : Qualité des parties intérieures communes dans l'entité Est. De gauche à droite: N°25 boulevard Zirout Youcef, N°26 boulevard Zirout Youcef et N°11 rue Abane Ramdane.....172

Figure 103, 104 et 105 : Parties intérieures dans l'entité Centre. De gauche à droite: N°15 boulevard et N°25 M. Ben Boulaid et N°06 rue L. Ben M'hidi.....173

Figure 106, 107 et 108 : Parties intérieures dans l'entité Ouest. De gauche à droite: N°26 rue Debbih C., N°02 rue A. Hariched et N°06 rue A. Mouzaoui.....173

ANNEXES

ANNEXE 01 :

Figure 109 : Évolution et typologies de l'immeuble de rapport selon M-J Bertrand.....A5

Figure 110 : Différentes variantes des immeubles de rapport Londoniens.....A7

Figure 111 : Vue sur des immeubles d'habitation, place d'Espagne, Rome....A8

Figure 112 : Façades principales d'immeubles de rapport du 19ème siècle à Rome (d : Via Nazionale – e : Via 20-settembre).....A10

Figure 113 : Typologie fondamentale des immeubles de rapport européens.....A11

Figure 114 : Immeubles de rapport parisiens de l'époque de Louis XVI.....A13

Figure 115 : Immeubles de rapport au quartier de la gare à Nice.....A15

Figure 116 : Hiérarchisation sociale (verticale) dans l'immeuble de rapport.....A19

Figure 117 : Exemples de maisons à loyer étudiées par Durand.....A28

Figure 118 : Exemples de maisons à loyer publiées par C. Daly.....A31

Figure 119 : Hauteurs des immeubles en fonction de la largeur des rues, selon les règlements de 1784, 1859, 1884 et 1902.....A34

Figure 120 : La réaction pittoresque à la régularité de l'haussmannisme, les possibilités offertes par le règlement de 1884 et par celui de 1902.....A36

ANNEXE 02 :

Tableau 21 : Lecture de la façade. Immeuble n°19, boulevard Zirout Youcef.....A38

Tableau 22 : Lecture de la façade. Immeuble n°20, boulevard Zirout Youcef.....A39

Tableau 23 : Lecture de la façade. Immeuble n°21, boulevard Zirout Youcef.....A40

Tableau 24 : Lecture de la façade. Immeuble n°23, boulevard Zirout Youcef.....A41

Tableau 25 : Lecture de la façade. Immeuble n°23bis, boulevard Zirout Youcef.....A42

Tableau 26 : Lecture de la façade. Immeuble n°24, boulevard Zirout Youcef.....A43

Tableau 27 : Lecture de la façade. Immeuble n°25, boulevard Zirout Youcef.....A44

Tableau 28 : Lecture de la façade. Immeuble n°26, boulevard Zirout Youcef.....A45

Tableau 29 : Lecture de la façade. Immeuble n°27, boulevard Zirout Youcef.....A46

Tableau 30 : Lecture de la façade. Immeuble n°28, boulevard Zirout Youcef.....A47

Tableau 31 : Lecture de la façade. Immeuble n°24, rue de la Liberté.....A48

Tableau 32 : Lecture de la façade. Immeuble n°26, rue de la Liberté.....A49

Tableau 33 : Lecture de la façade. Immeuble n°28, rue de la Liberté.....A50

Tableau 34 : Lecture de la façade. Immeuble n°05, rue Abane Ramdane....A51

Tableau 35 : Lecture de la façade. Immeuble n°07, rue Abane Ramdane....A52

Tableau 36 : Lecture de la façade. Immeuble n°09, rue Abane Ramdane....A53

Tableau 37 : Lecture de la façade. Immeuble n°11, rue Abane Ramdane....A54

Tableau 38 : Lecture de la façade. Immeuble n°15, boulevard Ben-Boulaïd.....A55

Tableau 39 : Lecture de la façade. Immeuble n°17, boulevard Ben-Boulaïd.....A56

Tableau 40 : Lecture de la façade. Immeuble n°19, boulevard Ben-Boulaïd.....A57

Tableau 41 : Lecture de la façade. Immeuble n°21, boulevard Ben-Boulaïd.....A58

Tableau 42 : Lecture de la façade. Immeuble n°23, boulevard Ben-Boulaïd.....A59

Tableau 43 : Lecture de la façade. Immeuble n°25, boulevard Ben-Boulaïd.....A60

Tableau 44 : Lecture de la façade. Immeuble n°27, boulevard Ben-Boulaïd.....A61

Tableau 45 : Lecture de la façade. Immeuble n°29, boulevard Ben-Boulaïd.....A62

Tableau 46 : Lecture de la façade. Immeuble n°05, rue Larbi Ben M'hidi...A63

Tableau 47 : Lecture de la façade. Immeuble n°11, rue Larbi Ben M'hidi...A64

Tableau 48 : Lecture de la façade. Immeuble n°11bis, rue Larbi Ben M'hidi.....A65

Tableau 49 : Lecture de la façade. Immeuble n°13, rue Larbi Ben M'hidi...A66

Tableau 50 : Lecture de la façade. Immeuble n°15, rue Larbi Ben M'hidi...A67

Tableau 51 : Lecture de la façade. Immeuble n°06, rue Larbi Ben M'hidi...A68

Tableau 52 : Lecture de la façade. Immeuble n°08, rue Larbi Ben M'hidi...A69

Tableau 53 : Lecture de la façade. Immeuble n°10, rue Larbi Ben M'hidi...A70

Tableau 54 : Lecture de la façade. Immeuble n°12, rue Larbi Ben M'hidi...A71

Tableau 55 : Lecture de la façade. Immeuble n°14, rue Larbi Ben M'hidi...A72

Tableau 56 : Lecture de la façade. Immeuble n°18, rue Debbih Chérif.....A73

Tableau 57 : Lecture de la façade. Immeuble n°20, rue Debbih Chérif.....A74

Tableau 58 : Lecture de la façade. Immeuble n°22, rue Debbih Chérif.....A75

Tableau 59 : Lecture de la façade. Immeuble n°24, rue Debbih Chérif.....A76

Tableau 60 : Lecture de la façade. Immeuble n°26, rue Debbih Chérif.....A77

Tableau 61 : Lecture de la façade. Immeuble n°03, rue Hariched Ali.....A78

Tableau 62 : Lecture de la façade. Immeuble n°03bis, rue Hariched Ali.....A79

Tableau 63 : Lecture de la façade. Immeuble n°02, rue Hariched Ali.....A80

Tableau 64 : Lecture de la façade. Immeuble n°04, rue Hariched Ali.....A81

Tableau 65 : Lecture de la façade. Immeuble n°06, rue Hariched Ali.....A82

Tableau 66 : Lecture de la façade. Immeuble n°10, rue Hariched Ali……A83

Tableau 67 : Lecture de la façade. Immeuble n°14, rue Hariched Ali……A84

Tableau 68 : Lecture de la façade. Immeuble n°16, rue Hariched Ali……A85

Tableau 69 : Lecture de la façade. Immeuble n°18, rue Hariched Ali……A86

Tableau 70 : Lecture de la façade. Immeuble n°20, rue Hariched Ali……A87

Tableau 71 : Lecture de la façade. Immeuble n°02, rue Mouzaoui Abdelaziz……A88

Tableau 72 : Lecture de la façade. Immeuble n°04, rue Mouzaoui Abdelaziz……A89

Tableau 73 : Lecture de la façade. Immeuble n°06, rue Mouzaoui Abdelaziz……A90

Tableau 74 : Lecture de la façade. Immeuble n°08, rue Mouzaoui Abdelaziz……A91

Tableau 75 : Lecture de la façade. Immeuble n°10, rue Mouzaoui Abdelaziz……A92

Tableau 76 : Lecture de la façade. Immeuble n°12, rue Mouzaoui Abdelaziz……A93

Tableau 77 : Lecture de la façade. Immeuble n°12bis, rue A. Mouzaoui……A94