
Les pratiques habitantes d'auto-réhabilitation dans la vieille ville de Constantine : quel apport à la sauvegarde du patrimoine?

Iqbal BENEDJMA⁽¹⁾

En Algérie, le patrimoine bâti a connu un regain d'intérêt au cours des dernières années, marquées par la multiplication des textes législatifs et des sites classés. Toutefois, la sauvegarde reste confrontée à de nombreux défis et la gestion du patrimoine bâti des centres historiques algériens, qui relève de la seule responsabilité des pouvoirs publics, n'a pas donné les résultats escomptés (Zadem, 2008). Cette situation est illustrée par le cas de la vieille ville de Constantine, où plusieurs études et opérations de réhabilitation du tissu ancien ont été lancées par les acteurs publics. Si on s'en tient aux travaux de Boufenara et Belabed-Sahraoui, (2016), Fantazi et Zehioua, (2018), Mouhoubi et Boudemagh, (2019), la plupart de ces actions n'ont pas donné de résultats satisfaisants. Cet « échec » met en évidence la difficulté d'établir un programme global de sauvegarde, malgré la mise de la vieille ville en secteur sauvegardé en 2005 et l'approbation de son plan de sauvegarde en 2013.

Par ailleurs, le centre historique de Constantine, l'un des rares en Algérie ayant conservé son aspect de centralité et d'habitabilité (Cote, 2006), connaît depuis le début des années 2000 des mutations urbaines accélérées (Pagand, 2007). Cela se traduit notamment par une forte dégradation de l'environnement bâti, ainsi que par des changements du

⁽¹⁾ Université de Constantine 3, 25 000, Constantine, Algérie.

paysage urbain induits par la multiplication des interventions sur le bâti ordinaire de statut privé¹.

Une multitude de facteurs expliquent ces mutations urbaines, tant en termes de renouvellement de la population que d'évolution des modes de vie urbains. La configuration constructive et spatiale de l'architecture traditionnelle a conduit à une surexploitation du bâti, d et à l'émergence de nouvelles pratiques d'appropriation des espaces traditionnels (logements, commerces, etc.).

Ces pratiques, leurs logiques et leurs mécanismes, sont restés longtemps méconnus et sous-estimés par la recherche académique. Elles ont souvent été considérées négativement par les porteurs de la vision institutionnelle du patrimoine (experts, institutions publiques, etc.). Cette vision se retrouve en partie dans le Plan Permanent de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Secteur Sauvegardé de Constantine (PPSMVSS, 2012), document fondamental de la gestion du patrimoine. Dans de ce document, les habitants et leurs pratiques sont perçus comme étant des facteurs de « dénaturation » de la valeur patrimoniale, comme l'indique ce passage du rapport de présentation du PPSMVSS 2012 :

« Aucun espace de la maison traditionnelle n'a été épargné par ces transformations [...] ce qui dénote de graves infractions vis-à-vis d'un habitat traditionnel ancestral, qui devrait être préservé à l'état original. » (PPSMVSS, 2012, p. 203).

Par ailleurs, le document dénie l'existence de toute volonté de bien faire chez les habitants : « Les vrais propriétaires n'ont aucun intérêt à entretenir un patrimoine souvent très dégradé » (PPSMVSS, 2012, p. 1).

La stigmatisation des pratiques habitantes par les porteurs du « discours autorisé sur le patrimoine » (Smith, 2006), et la négligence de leurs compétences qu'ils mobilisent, sont révélatrices d'un manque de légitimité reconnue de l'habitant comme acteur dans la patrimonialisation. Pour les acteurs publics, le patrimoine correspond à des moments figés dans le temps, séparés du présent et des paysages culturels dans lesquels ils se produisent (Urry, 1995 ; Emerick, 2003). L'habitant devient quant à lui un récepteur passif des effets de la patrimonialisation par le haut (Waterton et al., 2006).

¹ Selon l'enquête exhaustive du PPSMVSS 2012, la propriété privée et le waqf représentent 71% du parc immobilier de la vieille ville de Constantine. Pour le reste, les propriétés sont réparties entre les biens de l'État et les copropriétés publiques-privées.

En tout état de cause, les pratiques habitantes continuent à transformer le paysage urbain de la vieille ville de Constantine de manière permanente et silencieuse. Ce qui pose la question de leurs interactions avec les stratégies publiques de gestion du patrimoine bâti déjà en place. À travers cet article je m'intéresse particulièrement à l'étude des pratiques d'auto-réhabilitation réalisées par les habitants sur les édifices de la vieille ville de Constantine. L'étude propose de considérer ces pratiques sur les espaces patrimoniaux habités comme des actions sociales résultant d'une conception du patrimoine différente de celle des institutions (Navez Bouchanine, 2001 ; David, 1994). Ces pratiques renvoient à différentes rationalités en fonction du sens qui leur est donné par les habitants. Elles peuvent représenter un moyen de conserver la valeur du patrimoine et être une contribution à l'approche publique de la gestion et de la sauvegarde du patrimoine bâti.

L'investigation autour de ces pratiques permettra également de mettre en évidence des éléments de compréhension de la conception du patrimoine chez les habitants, les connaissances et les compétences mobilisées, et éventuellement, les situations conflictuelles qui peuvent surgir entre les acteurs. Cette tentative vise à relier la recherche architecturale et urbaine avec une approche « située »² du patrimoine (Barrère et al., 2017) capable d'appréhender la complexité des mondes patrimoniaux.

Ma démonstration repose sur une approche compréhensive et s'appuie sur des enquêtes par entretiens, des observations directes répétées et des relevés architecturaux des bâtisses auto-réhabilitées dans les limites du secteur sauvegardé de la vieille ville de Constantine.

Afin de pouvoir étudier ces pratiques de manière nuancée et de saisir la complexité et la pluralité de leurs logiques, il convient de considérer d'emblée l'objet d'étude "auto-réhabilitation" comme une "action sociale" contenant des rationalités au sens de Max Weber (1922), qu'il s'agit d'identifier avec comme ambition de donner une portée heuristique aux résultats obtenus.

Pour l'étude de terrain, nous avons exploité des données d'une enquête par questionnaire³, qui nous a apporté une première appréciation quant à

² Selon le sens donné par Rautenberg (2015), les approches « situées » embrassent les pratiques des acteurs, les politiques et les normes patrimoniales avec les émotions, les imaginaires et la variabilité des interprétations.

³ L'enquête par questionnaire a été menée auprès de 140 habitants de la vieille ville de Constantine au mois de février 2018. L'échantillonnage a été fait de manière empirique selon des quotas proportionnels à chaque quartier de la vieille ville.

l'ampleur des travaux sur les espaces habités. Ces données ont servi de base pour la définition de ce qui relève réellement de l'auto-réhabilitation, qui a été étudié par la suite à travers une enquête qualitative⁴.

Pour répondre à notre questionnement, l'article abordera dans un premier temps la question des travaux sur les espaces habités dans le secteur sauvegardé de Constantine à partir de l'approche réglementaire publique et de sa portée réelle sur le terrain. Dans un deuxième temps, les projets d'auto-réhabilitation seront étudiés du point de vue de leurs logiques, de leurs mécanismes et de leurs acteurs.

Les travaux sur les espaces habités dans la vieille ville de Constantine :

L'évolution de la procédure réglementaire : avant et après la patrimonialisation de la vieille ville

La réglementation des travaux sur les bâtiments dans la vieille ville de Constantine (qui se résume dans le processus des demandes et d'attribution des autorisations) a connu plusieurs évolutions en fonction du changement du statut du cadre bâti, passant d'une agglomération ordinaire doté d'un POS (plan d'occupation de sol), à, en 2005, un secteur sauvegardé doté d'un plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs sauvegardés (PPSMVSS).

Avant 2005, les habitants souhaitant réhabiliter leurs propriétés devaient demander une autorisation auprès de l'Assemblée Populaire Municipale (APC), qui leur était accordée sans difficulté au même titre que les permis de construire ordinaires sans aucune prescription particulière en matière de patrimoine.

À partir de 2005, avec la création d'un secteur sauvegardé, la vieille ville de Constantine s'est investie dans une dynamique de patrimonialisation. Dans la mesure où l'APC ne disposait pas de personnel qualifié, une cellule de réhabilitation de la vieille ville a été créée par la Wilaya, dans le but d'assurer la transition vers le nouveau régime patrimonial. Entre 2005 et 2013, la cellule était chargée de suivre les opérations de réhabilitation lancées par les pouvoirs publics et d'attribuer les autorisations de réhabilitation aux habitants. Composée

⁴ 30 entretiens semi-directifs ont été réalisés entre 2017 et 2018. 8 ont été faits avec des habitants ayant réalisé des projets d'auto-réhabilitation de leurs biens, maisons ou commerces. Les autres ont été menés avec des habitants ordinaires, des représentants des structures publiques impliquées dans la sauvegarde, des présidents de deux associations, des architectes et des artisans de bâtiment.

de plusieurs experts architectes et ingénieurs, ainsi que de représentants des administrations et des associations locales, la cellule a veillé au respect des valeurs architecturales des bâtiments lors des réhabilitations. En effet, les habitants souhaitant la réhabilitation de leurs biens devaient avoir recours à un architecte qualifié par le ministère de la culture, ou tout au moins expérimenté dans les bâtiments anciens. Cette période a vu une forte demande de la part des habitants pour la réhabilitation. Selon Azziz (2006), pas moins de 612 dossiers de réhabilitation lourde ou légère ont été soumis à la cellule. Cet engouement se justifie d'une part par la dynamique créée lors du lancement de l'opération de réhabilitation de la rue Mellah Slimane (2005), et d'autre part, par les politiques incitatives lancées par la wilaya. Ces incitations consistaient en la promesse de subventions aux propriétaires dans le cadre de montages financiers répartissant le montant des travaux à raison de 60% pour l'État et 40% pour le propriétaire⁵. Par ailleurs afin de contraindre les propriétaires habitants à rester sur place et les inciter à réhabiliter leurs logements, la wilaya a suspendu les programmes de relogement qui leur étaient destinés⁶.

En plus de ces mesures incitatives, la cellule de réhabilitation, dont certains de ses membres habitaient la vieille ville, a su créer une relation de proximité et un climat de confiance avec les habitants.

Après l'approbation du PPSMVSS en 2012, la gestion du patrimoine bâti est passée à un nouveau régime. Une agence spéciale a été créée⁷, chargée de l'attribution des autorisations administratives, en distinguant deux catégories : les autorisations spéciales pour les travaux mineurs et les autorisations de réhabilitation pour les travaux lourds. Pour cette deuxième catégorie, le règlement exige obligatoirement le dépôt d'un dossier architectural réalisé par un architecte agréé par le ministère de la culture. Dans les faits, les exigences rigoureuses de l'expertise, qui vérifie à la lettre la conformité des travaux avec la réglementation du PPSMVSS, l'agence (l'ANSS) n'a accepté qu'un seul dossier de réhabilitation sur les 15 déposés entre 2013 et 2018 (période de notre enquête).

⁵ Ces subventions n'ont jamais été attribuées, en raison du gel du *fonds du patrimoine* dans le cadre des mesures d'austérité.

⁶ Cette mesure visait également à mettre fin aux destructions volontaires faites par certains habitants qui souhaitaient bénéficier des premiers programmes de relogement dans la ville nouvelle Ali Mendjeli.

⁷ L'Agence Nationale des Secteurs Sauvegardés (ANSS) créée par l'arrêté interministériel de 28 avril 2013.

Le taux élevé de rejet des demandes par l'ANSS a été justifié par le non-respect des prescriptions requises par la réglementation liée au manque de compétence des architectes sollicités. Celles-ci imposent des techniques de réhabilitation difficiles à mettre en œuvre par les artisans locaux et un recours à des matériaux traditionnels non disponibles sur le marché local, comme par exemple. Le mortier traditionnel à base de chaux.

Par ailleurs, le faible nombre de dépôt de dossiers déposés (15) à l'ANSS, comparé à celui de période antérieure (612) , peut s'expliquer par le fait que l'ANSS manque de personnel et en conséquence, n'a pas pu maintenir le travail de proximité qui a caractérisé la cellule⁸.

Procédure réglementaire et la réalité du terrain

La procédure réglementaire des travaux de réhabilitation mise en place par l'ANSS est en net décalage avec la réalité du terrain. Les résultats de l'enquête par questionnaire auprès d'un échantillon de 140 personnes menée en 2018 montrent que 75% des enquêtés, soit 105, ont réalisé des travaux sur leurs espaces habités au cours des cinq dernières années, et ce, sans autorisation. Ces travaux sont de différents types, comme le montre le tableau suivant⁹.

Tableau 1 : Les types des travaux réalisés selon l'enquête par questionnaire

Travaux comme réponse à l'état du bâti (Réparations & maintenances)	113 (49,3%)		
Des travaux comme réponse au développement du mode de vie	85 (37,1)	➤ Modifications, remodelage et rajouts d'espaces	31 (13,5%)
		➤ Intégration des appareils de confort et d'usage quotidien	19 (8,3%)
		➤ Raccordement de réseaux	35 (15,3%)
Autres types de travaux	31(13,5)		

⁸ Certains habitants interrogés en 2018 pensaient que la cellule était toujours en place et ignoraient l'existence de l'agence.

⁹ Cette question est à réponses multiples d'où un nombre de citations (229) qui dépasse le nombre des enquêtés (140).

Les travaux se concentrent davantage dans les quartiers les plus dégradés, en l'occurrence Souika et de Rahbet-souf.

Ils sont réalisés par les propriétaires occupants (48%) pour un coût d'une valeur moyenne de 150 000DA, comme par les locataires (52%), mais avec des dépenses beaucoup plus modestes (coût moyen de 5 000DA).

Ce pourcentage élevé de locataires ayant réalisé des travaux s'explique par le fait que souvent ils sont devenus propriétaires de fait. Les loyers n'ont pas été révisés depuis les années 1980, les propriétaires non occupants se désintéressent de leurs biens et laissent aux locataires la responsabilité de l'entretien. L'entretien consiste alors en un minimum et s'inscrit dans une stratégie du locataire d'attente d'un relogement plus digne dans les nouveaux quartiers.

Les travaux effectués sur les espaces habités consistent pour la plupart en actes d'entretien et de réparation, qui sont réalisés dans le cadre d'urgences ou en tant que pratiques quotidiennes. Cela explique la modestie des investissements qu'il faut mettre en corrélation avec les profils socio-économiques des habitants interrogés : 57,9% ont un revenu mensuel moyen compris entre 18 000DA et 50 000DA, 18,6% ont un revenu inférieur à 18 000DA et 6,4% sont sans revenu¹⁰. Cependant, la modestie de ces travaux n'invalide nullement la force du désir de conservation qu'ils représentent.

Les résultats de notre enquête montrent donc le fort décalage qui existe entre la procédure du PPSMVSS qui oblige à soumettre à autorisation tout type d'intervention, légère ou lourde, à l'intérieur ou à l'extérieur des bâtiments protégés. Ce décalage s'explique en partie par le fait que dans la logique des habitants, les travaux effectués à l'intérieur des habitations étant plus discrets, il n'est pas nécessaire de les déclarer. comme l'illustre ce propos d'un habitant : *« Je travaille à l'intérieur de ma maison, pourquoi demander une autorisation ? »*.

À l'issue de cette partie, il est possible de présenter nos cas d'études d'auto-réhabilitation, qui eux portent sur des travaux plus ou moins lourds et dont l'investissement en temps et en argent, font qu'ils peuvent être considérés comme des « projets », préalablement réfléchis par leur initiateur. Ces projets s'inscrivent dans une démarche dont on peut identifier plusieurs phases distinctes allant de la planification préalable, l'étude, la réalisation, et l'exploitation.

¹⁰ À titre de rappel, le salaire national minimum garanti (SNMG) à cette époque était de 18 000 DA.

Les projets d'auto-réhabilitation dans la vieille ville de Constantine, éléments de compréhension :

Pour approfondir la compréhension de ces pratiques, nous avons sélectionné plusieurs opérations d'auto-réhabilitation et réalisé des entretiens entre décembre 2017 et janvier 2018 avec les habitants porteurs de ces projets. Nous avons sélectionné un éventail de cas couvrant la diversité des pratiques. Les projets étudiés concernent différents types de biens afin d'avoir une représentation aussi complète que possible.

Tableau 2 : Les caractéristiques des cas étudiés

CAS	Caractéristiques de l'enquête	Position et rôle	Caractéristiques du projet
1	Ancien émigré en France. Agé d'une soixantaine d'années originaire de la vieille ville. Un brocanteur amoureux des objets anciens.	Propriétaire	Après une première expérience d'auto-réhabilitation de sa maison familiale dans les années 1990, il a décidé d'acheter une deuxième maison située dans le quartier de Souika pour la réhabiliter et y installer son magasin de brocante. Le projet a duré 15 ans, et il a reçu l'autorisation de l'APC avant 2003.
2	Père de famille d'une cinquantaine d'années, originaire de la vieille ville, ingénieur en génie civil	Propriétaire héritier délégué par sa famille	Réhabilitation de la maison familiale traditionnelle située dans le quartier Souika de type "Ali" (une grande maison à patio louée par chambres aux familles locataires, associée à une petite maison « Ali ». Le projet est en cours depuis 2007 et n'a pas été soumis à autorisation, car il n'a pas encore affecté la façade.
3	Père de famille d'une quarantaine d'années. Grossiste en tissus. Ingénieur en génie civil.	Propriétaire depuis 2002	Afin de développer son commerce, il a décidé en 2002 d'acheter un vieil hôtel datant de l'époque coloniale situé au milieu

			de la rue Larbi Ben M'hidi, en vue de le rénover et de le transformer en centre commercial. Le projet a duré 16 ans, et il a eu l'autorisation de l'APC en 2003.
4	Père de famille d'une quarantaine d'années. Il est l'héritier d'une entreprise de broderie constantinoise fondée par son père en 1965, qui est devenue une marque de réputation nationale.	Propriétaire héritier	Son projet consistait à reconstruire une partie démolie de son atelier situé rue Didouche Mourad, afin d'étendre son activité à d'autres métiers d'artisanat constantinois. Ce projet a été bloqué en raison du rejet de son dossier d'autorisation par l'ANSS.
5	Père de famille d'une quarantaine d'années, originaire de la vieille ville. Directeur d'une société d'imagerie médicale.	Propriétaire	Le projet consistait à réhabiliter une vieille maison qu'il avait achetée située dans le quartier Qasba. Mais son projet a été arrêté en raison de l'effondrement d'une maison mitoyenne. Après cet échec, il a décidé de construire une maison en périphérie, en utilisant un vocabulaire architectural inspiré de l'architecture traditionnelle de Constantine. Le projet de réhabilitation a eu sa première autorisation de la part de la Cellule en 2005.
6	Gérant d'un restaurant dans la vieille ville, âgé d'une cinquantaine d'années.	Propriétaire héritier	La réhabilitation d'un immeuble en R+1 abritant un restaurant en RDC et un appartement à l'étage. Le projet a duré 10 ans et il a eu l'autorisation de l'APC avant 2003.
7	Agé d'une trentaine d'années. Gérant d'un	Fils du propriétaire	Réhabiliter et moderniser la maison de sa famille.

	petit restaurant installé dans une boutique de la maison de ses parents située dans la rue Ben Chaalal Ismail		Après une première phase réalisée par des artisans locaux, il a contacté une équipe d'artisans russes qui travaillaient aux projets de restauration dans le cadre de l'évènement Constantine capital de la culture arabe 2015, afin de finaliser le projet. Le projet a duré 18 ans, n'a pas été soumis à une autorisation, car il n'a pas encore touché la façade.
8	Deux hommes d'une trentaine d'années, gérants d'une bijouterie situés dans le quartier Djazzarine	Locataires	Réhabiliter et moderniser une boutique de bijouterie. Le projet a été réalisé au moment de leur installation en 2010. N' n'a pas fait l'objet d'une demande d'autorisation.

L'analyse des projets repose sur une distinction fondamentale à faire pour identifier la logique qui sous-tend l'action des différents acteurs que nous avons étudiés. Deux rationalités peuvent être distinguées : les actions rationnelles portées par des valeurs culturelles et identitaires (actions rationnelles en valeur), et les actions à finalités économiques (actions rationnelles en finalité).

L'auto-réhabilitation portée par des considérations culturelles : l'action rationnelle en valeur

Pour le premier type de logique, les projets d'auto-réhabilitation sont conçus dans une optique de préservation de la valeur culturelle des biens, et se fondent sur un attachement particulier à la vieille ville et à la mémoire du lieu. Ces aspects ressortent dans les discours des habitants :

« je suis né et j'ai grandi dans ce patrimoine [...], lorsque tu vois que ce patrimoine se dégrade, c'est un morceau de toi en train de se détacher [...], j'ai une maison, je voulais la sauvegarder à tout prix »
(Cas 5).

Cette catégorie de projets est conduite principalement par des habitants ayant un fort ancrage au lieu. Ils sont originaires de la vieille

ville, et relativement âgés. Ils sont dotés d'un capital culturel élevé et entretiennent un intérêt particulier envers les objets anciens (la brocante pour le Cas 1 et l'artisanat pour le Cas 4). Ils se distinguent par la poursuite inconditionnelle des objectifs qu'ils se sont tracés ; ce qui se traduit dans la manière dont ils investissent dans leur projet. Celle-ci est dissociée de l'idée de calculs de rendement par rapport à l'investissement. Ainsi, malgré l'importance de l'investissement en argent et en temps, la recherche de la rentabilité économique des projets reste secondaire. Cet aspect apparaît de manière plus évidente lorsqu'il s'agit de personnes aisées, comme le montre cet extrait : « j'ai dépensé plus de 700 millions de centimes (7 millions de DA) sur mon projet, mais à la fin j'ai eu des difficultés et j'ai tout abandonné... » (Cas 5). Un autre habitant déclare : « ils (les acteurs publics) pensaient que je faisais la réhabilitation de ma maison à des fins économiques, c'est pour ça qu'ils m'ont fait beaucoup de contraintes... en réalité moi je fais cela pour mon plaisir... » (Cas 4). En effet, la future vocation des propriétés réhabilitées reste souvent floue au regard de leurs propriétaires.

« L'appartement que nous avons réhabilité est encore vide. Nous n'avons aucun projet en tête. J'ai eu plusieurs propositions d'avocats pour la location, mais j'ai refusé. L'appartement est luxueux. L'effort que j'ai fait est inestimable » (Cas 6).

L'idée de reconversion à usage touristique, bien que souhaitée, se trouve en dehors de leurs priorités car ils considèrent que la vieille ville de Constantine n'est pas encore prête pour être une destination pour un tourisme culturel respectueux.

Les travaux réalisés par cette catégorie d'acteurs expriment un degré plus au moins élevé du respect des éléments jugés « patrimoniaux » (architectoniques ou architecturaux), et parfois, avec un excès de mise en scène. Néanmoins, l'observation des cas étudiés met en évidence d'autres dimensions qui dépassent les seules logiques historiques ou identitaires, distinguant ainsi ces projets d'auto-réhabilitation de ceux menés par les acteurs publics. Ces aspects peuvent être résumés à travers les thèmes qui suivent.

Réhabilitation par une relecture de la mémoire

Dans les différents projets de notre échantillon, l'auto-réhabilitation n'a pas cherché à conserver tel quel l'immeuble. Elle a plutôt consisté en un travail patrimonial sélectif tout en intégrant des éléments de la modernité. Il en résulte un vocabulaire éclectique qui concilie le traditionnel et le

moderne, le local et l'importé. De cette manière, les espaces habités sont vécus, entretenus, aménagés comme espaces de vie quotidienne et d'activités commerciales, mais non pas systématiquement restaurés ou réhabilités comme monuments historiques (David, 1994).

L'intention est orientée vers le dépassement d'un simple « habiter l'espace », pour aller vers un « habiter le temps ». À ce titre, les travaux entrepris, particulièrement dans la décoration, font apparaître plusieurs éléments rajoutés qui n'appartiennent pas à la sphère traditionnelle mais qui s'intègrent par contraste avec celle-ci. Ces éléments rajoutés résultent soient de leurs expériences personnelles (voyages, documentations...), ou de ce qui existe sur le marché comme matériaux et techniques décoratifs. Cette tendance s'explique également par la volonté de vivre son habitat comme n'importe où dans le monde tout en intégrant la charge identitaire du lieu, comme cela se constate plus particulièrement dans les cas 1 et 6.

Photo 1: Décoration intérieure d'une maison auto-réhabilitée (Cas 6)



Source: Auteur, 2018

Dans ces pratiques d'auto-réhabilitation, les habitants sont l'acteur central et agissent en fonction de leurs propres représentations des modèles patrimoniaux et des modèles d'habiter idéaux jugés dignes de reproduction dans la réhabilitation. Ils empruntent au modèle traditionnel : « Dar Arab » (maison traditionnelle à patio), au modèle de la villa (inspiré des maisons auto-construites dans les périphéries) et au modèle de l'appartement européen (hérité de la période coloniale).

Photo 2 : Décoration intérieure d'une maison auto-réhabilitée (Cas 1)



Source: Auteur, 2018

Les modèles patrimoniaux importés employés dans les pratiques d'auto-réhabilitation dans la vieille ville sont de nature diverse : les *Qbou*¹¹ inspirés du modèle de la Casbah d'Alger dans le cas 1 (photo 3) ; les décorations utilisées dans le cas 6, inspirées du modèle de la villa (photo 1). Ces importations, qui s'écartent souvent de l'identité architecturale locale, génèrent en effet un éclectisme et un métissage décoratif dans les actions réalisées.

¹¹ Pièce d'une maison en encorbellement sur la façade

Photo 3 : Qbou. Encorbellement en bois d'une maison auto-réhabilitée (Cas 1)



Source: Auteur, 2017

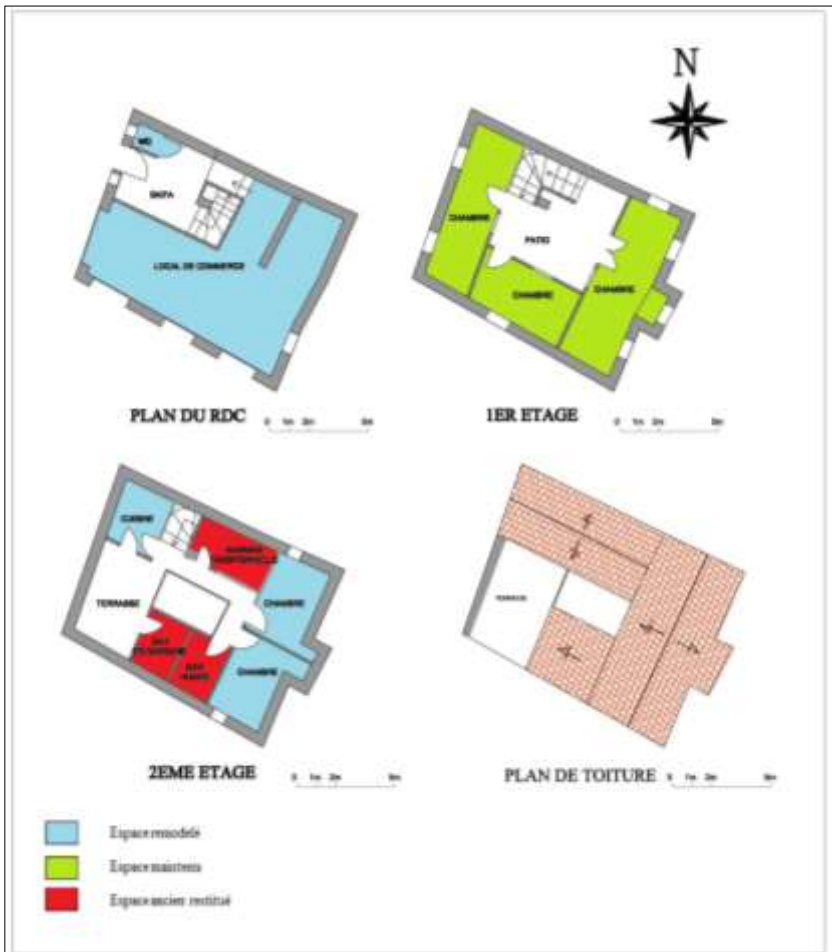
À l'inverse, on constate une transposition d'éléments décoratifs issus des modèles traditionnels de la vieille ville dans des projets de construction réalisés par les mêmes habitants dans d'autres lieux (le cas 2 dans son projet de construction de sa maison dans la périphérie, ou le cas 3 dans la décoration de ses locaux à Alger et à Oran). Ces opérations s'appuient sur un travail de jugement et de tri des éléments qui, selon eux, sont légitimes pour représenter le style constantinois. « *Dans tous nos projets de décoration de nos locaux à Alger ou à Oran, nous essayons de donner une touche « mauresque »* » (Cas 3).

Maintien, remodelage et restitution symbolique des espaces

Au niveau de l'aménagement des espaces, les transformations apportées sont plus ou moins importantes. Cela se traduit par le maintien de certains espaces comme les *Mdjaless* (pièces de réception dans la maison constantinoise) et les espaces de circulation (patio, escalier). Cependant, les réaménagements se font en fonction des nouveaux besoins

liés à l'évolution du mode de vie. Ainsi en est-il avec la création de nouveaux espaces comme la cuisine et la salle de bain, ou encore le remodelage des espaces existants pour les adapter à un usage contemporain (les chambres à coucher). Dans certains des cas étudiés, on constate un désir de (re)créer une symbolique du lieu à travers l'utilisation des anciennes dénominations pour des espaces réhabilités, comme *Dar Nhass* (la chambre de cuivre) et *Dar Essaboune* (la pièce du savon ou la buanderie) dans le Cas 1, ou encore le *Hammam Arab* dans les Cas 1 et 2.

Figure 1 : Relevé d'une maison auto-réhabilitée (Cas 1)



Source: Auteur, 2018

Aspect pragmatique dans la réalisation des projets

Le caractère rationnel et la perception « pragmatique » apparaît lorsqu'on examine l'organisation des travaux dans le temps et dans l'espace. Ainsi, pour les cas des projets achevés (Cas 1, 6 et 7) les habitants commencent la réhabilitation par la toiture afin d'arrêter les infiltrations d'eau, avant de descendre vers les parties basses. Par la suite, les murs porteurs qui présentaient des altérations sont traités et sont réenduits avec un mortier à base de ciment (interdits par la réglementation). Après la consolidation des murs, les planchers dégradés sont également repris. Le choix des matériaux et des solutions techniques adoptées répond principalement à des critères pragmatiques : disponibilité, coût et facilité à mettre en œuvre, plutôt que la recherche d'une authenticité.

En ce qui concerne le déroulement du projet, les phases d'étude et de mise en œuvre se chevauchent systématiquement. En effet, les habitants réfléchissent aux travaux pendant leur exécution, ce qui leur donne la souplesse nécessaire pour faire face à d'éventuelles surprises. Le manque de ressources financières fait que les travaux se font par à coup et sur de très longues périodes (entre 10 et 18 ans).

La façade : de l'austérité à l'extraversion contrôlée

Dans les cas étudiés, l'intervention sur la façade ne concerne, que les travaux réglementés (Cas 1, 6). Elle traduit un désir implicite des habitants de s'ouvrir sur l'extérieur, et ce, via l'élargissement des baies et la diversité des formes de décoration habillant les façades. Cette innovation contraste avec les façades traditionnelles souvent aveugles (austérité décorative, absence de grandes baies, entrée en chicane...). Cette tendance « d'extroversion contrôlée » dans le sens de Navez-Bouchanine (1994) permet d'exprimer une urbanité différentielle des groupes sociaux affichant ainsi une distinction sociale (Semmoud, 2007). La façade devient ainsi un espace de représentation chargée de signes d'urbanité, de patrimonialité et de contemporanéité.

d'acteurs qui ne sont pas non originaires de la vieille ville, et donc moins attachés à son histoire.

Cette catégorie d'auto-réhabilitation est liée à des logiques économiques. La position centrale de la vieille ville et son rôle commercial en fait un nouvel enjeu d'appropriation et d'adaptation du parc immobilier. Ces transformations s'accroissent de plus en plus ces dernières années et reconfigurent le paysage urbain historique. Ce constat rejoint les observations de Zoulikha Boumaza (1997 ; 1998) qui a montré que la dynamique marchande liée à l'essor de la consommation de masse et la spécialisation dans certaines activités commerciales (vêtements traditionnels constantinois, tenues de mariage, commerce de gros de tissus, et bijoux traditionnels) a été le moteur de l'attractivité et de la transformation urbaine de la vieille ville de Constantine.

Photo 4 : Façade de l'immeuble (Cas 7) en cours de travaux



Source: Auteur, 2017

Plusieurs études antérieures (l'enquête du PPSMVSS, 2012 ou récemment celle de Zorquane et Benidir, 2018) ont signalé la disparition systématique des anciens espaces commerciaux de la vieille ville (les fondouks et les souks) au profit de nouvelles formes d'équipements commerciaux ayant gagné du terrain ces dernières années : les

« bazars »¹² et les boutiques. La multiplication des immeubles commerciaux, observée dans les faubourgs (Kerdoud, 2015), se manifeste également au cœur du centre historique patrimonial. Selon Zorguane et Benidir (2018), entre 1995 (apparition du premier « bazar » dans la vieille ville) et 2016, 26 mini centres commerciaux ont été créés. Ces équipements entraînent des transformations majeures sur les immeubles anciens, ce qui a été largement dénoncé dans le rapport du PPSMVSS : *« Le phénomène des bazars est à arrêter définitivement. Une stratégie devrait être mise en place pour éviter le dérapage de certains promoteurs vers des activités de ce genre. »* Par conséquent, la réaction de l'ANSS peut aller du rejet de dossiers d'autorisation (exemple du cas 7), jusqu'au signalement des projets réalisés non réglementairement, et qui, dans certains cas, sont détruits par la force publique (ex, le cas de surélévation montré dans la photo 5).

Photo 5 : Une surélévation illicite d'un immeuble commercial rue Didouche Mourad (détruite depuis)



Source: Auteur 2018

¹² Il s'agit en fait d'immeubles commerciaux abritant des boutiques de vêtements, de téléphonie et de biens de maisons.

Restauration (tarmim) vs rénovation (tajdid) : les effets des représentations patrimoniales du « turath » dans les projets d'auto-réhabilitation

Pour mieux comprendre les logiques de l'auto-réhabilitation, il est utile d'approfondir la question des représentations qu'ont les habitants du patrimoine et de sa réhabilitation. À ce titre, relever les termes utilisés dans le langage courant est un moyen d'évaluer la valeur que les personnes attribuent aux différentes notions.

Nos entretiens avec les habitants ont montré que l'appellation patrimoine ou « turath » est réservée à quelques catégories de biens immobiliers : les édifices religieux (mosquées et écoles coraniques) ; les édifices attachés à des personnalités célèbres (la mosquée verte d'Abdelhamid Ben Badis) ; les édifices monumentaux d'une valeur esthétique remarquable (palais du bey, la medersa) ; et les bâtiments pris en charge par l'État en tant que patrimoine. Le reste du tissu bâti du secteur sauvegardé revêt un intérêt moindre. Dans leurs discours les habitants font une distinction entre un bâtiment à qualité patrimoniale, *turath* digne de restauration (*tarmim*), et un bâtiment ordinaire, résidentiel ou commercial qui lui n'est pas concerné pas une restauration, mais plutôt une rénovation (*tajdid*).

En conséquence, certains habitants déclarent que la restauration (*tarmim*) ne peut être effectuée que par les autorités et les spécialistes, et qu'elle ne concerne que les bâtiments patrimoniaux. En revanche, leurs propres pratiques sur les espaces habités sont souvent qualifiées de rénovations (*tajdid*) : « Ici, les gens ne peuvent pas faire le *tarmim*. Il faut aller voir les mosquées... Ce que font les commerçants ici fait partie du *tajdid* » (Cas 8).

Le jeu d'acteur dans les projets d'auto-réhabilitation : conflits et controverses

Les projets d'auto-réhabilitation étudiés font apparaître plusieurs situations conflictuelles. Elles ont trait principalement aux rapports entre les propriétaires et les locataires. Ces derniers n'acceptent pas toujours la décision du propriétaire de réhabiliter le bien, par crainte d'une augmentation de loyer ou de nuisance pendant les travaux. Cela peut conduire le propriétaire à engager des poursuites judiciaires contre les locataires pour obtenir leur expulsion (Cas 2).

Les relations de voisinage sont également sources de tensions. Les travaux entrepris peuvent représenter des inquiétudes pour les voisins : ouverture de fenêtres sur son espace privé (exemple du Cas 7, ou le

propriétaire a été attaqué en justice par un voisin), nuisances, dépôt de débris dans l'espace commun...etc.

Pour la réalisation des travaux, les habitants se servent de leur réseau de connaissances (membres de la famille, amis...). Cependant, ils manifestent souvent une certaine insatisfaction quant à la qualité des travaux des artisans locaux notamment en ce qui concerne la lenteur des travaux : « Le maçon est resté chez nous pendant 18 ans, il est devenu un membre de la famille... » (Cas 6). Trouver des artisans réellement compétents, habitués aux travaux sur des bâtiments anciens est difficile. « Les gens qui connaissent les vieux bâtiments sont rares [...] J'ai trouvé un artisan qui a hérité du métier, et il m'a proposé des solutions ingénieuses... » (Cas 5). Certains ont eu recours à des équipes étrangères qui ont participé aux opérations de réhabilitation dans le cadre de la manifestation « Constantine Capitale culturelle arabe 2015 » (Cas 6). Ainsi, la performance de ces équipes, qui travaillaient chez les habitants durant les soirées, a été appréciée tant en termes de qualité que de respect des délais.

La question du rôle des experts, en particulier des architectes, dans les projets d'auto-réhabilitation soulève de nombreux questionnements. Pour les travaux non réglementés un architecte peut être engagé seulement s'il fait partie de réseau social proche du propriétaire. C'est l'exemple du Cas 6, où le propriétaire a été assisté par son ami architecte durant toutes les phases de réalisation. Cependant, dans le cas des travaux réglementés, engager un architecte agréé par le ministère de la culture pour la mission d'étude, comme exigée par le règlement est jugé trop coûteux :

« une architecte qualifiée m'a demandé une somme de 120 millions de centimes, juste pour me signer une expertise de la façade, alors que l'étude entière du projet en 2003 n'a coûté que 10 millions ! J'ai refusé... » (Cas 7).

Pour surmonter ce problème, une solution intermédiaire consiste à s'adresser à des bureaux d'études non qualifiés, sous condition que l'étude soit validée par un des architectes qualifiés. Cette solution s'avère moins coûteuse, bien que la qualité de certaines études de ce type ait été remise en cause par l'ANSS. En revanche, les directives contenues dans les études réalisées intéressent rarement les habitants, qui préfèrent mener leur projet à leur façon. De ce fait, il est fréquent que les études établies soient détournées lors de la phase de mise en œuvre.

Dans une autre optique, il a été montré précédemment que l'ANSS, n'a pas réussi à maintenir le caractère de proximité de son prédécesseur (la cellule de réhabilitation), encore moins à sensibiliser les habitants aux

modalités du nouveau régime de sauvegarde. Dans ce contexte, de nombreux désaccords sont apparus entre l'ANSS et les propriétaires, notamment en raison du rejet des demandes sous prétexte de non-respect de la réglementation et l'utilisation des techniques non conformes. L'utilisation du ciment reste le sujet le plus contesté. Pour les habitants, il s'agit du matériau le plus disponible sur le marché et le plus facile à mettre en œuvre par les artisans locaux. Ce qui n'est pas le cas pour les matériaux exigés, notamment le mortier à base de chaux. De telles situations soulèvent des interrogations sur le PPSMVSS et ses modalités d'application par l'ANSS, qui semblent être détachées de la réalité du terrain. Les propriétaires des immeubles bloqués par le processus réglementaire se considèrent comme des victimes de ce régime de sauvegarde tout en se revendiquant comme des gardiens du patrimoine.

Conclusion

Les pratiques d'auto-réhabilitation développées par les habitants dans la vieille ville de Constantine expriment des manières particulières d'interaction avec l'espace patrimonialisé. Ces pratiques d'ajustements, d'adaptations et d'actualisation émanent d'un travail patrimonial basé sur des représentations variées et des savoir-faire contextualisés. Elles témoignent d'une richesse sur les plans techniques, spatio-fonctionnels et esthétiques, en mettant en place des formes de dialogue entre authenticité et modernité.

Par ailleurs, les pratiques habitantes mettent en lumière un décalage croissant entre l'approche institutionnelle du patrimoine et celle des habitants. La stigmatisation des pratiques des habitants, considérées comme portant atteinte à l'objet patrimonial physique supposé immobile, conduit souvent à des conflits. Cependant, l'étude montre que le patrimoine des habitants se situe davantage dans les représentations et les pratiques quotidiennes que dans l'objet physique. Sa construction s'éloigne ainsi de la notion institutionnelle figée, pour s'orienter vers une notion de patrimoine plutôt *vivant* (Tornatore, 2017), dont la valeur s'apprécie non seulement en termes d'espace, mais en termes de temps (Tricaud, 2010). Habiter le patrimoine tout en habitant le temps implique la négociation entre une composante héritée issue des mémoires et des significations, et une autre plutôt issue de l'expérience quotidienne et des aspirations futures. Ainsi, et en partant du principe que chaque action de conservation implique inévitablement une transformation (Tricaud, 2010), il est possible de confirmer que ces pratiques participent à la conservation

de l'objet patrimonial et à la *transmission par relecture* (Navez-Bouchanine, 2001) de ses valeurs.

Afin de mettre les pratiques de l'habitant au service d'une stratégie durable de sauvegarde, l'avenir de la gestion des centres anciens habités en Algérie doit être pensé au-delà des limites des normes de protection actuelles, à travers la reconnaissance de l'habitant comme acteur effectif de la *co-construction* (Auclair et al., 2017) du patrimoine. Cela permettra de passer d'un *droit du patrimoine* à un *droit au patrimoine* (Gravari-Barbas et al., 2014). Par ailleurs, dans un contexte de mondialisation, les phénomènes observés dans les centres historiques des villes algériennes : transformations urbaines, stratégies résidentielles, nouveaux modèles d'habiter, les dynamiques commerciales ... ne doivent pas être réfléchis séparément du contexte global de la construction des urbanités dans des villes en pleine *transition* (Belguidoum, 2018).

Bibliographie

Auclair, E., Poulot, M.-L., Hertzog, A. (2017). *De la participation à la co-construction des patrimoines urbains : L'invention du commun ?* Paris : Éditions Le Manuscrit.

Azziz, K. (2006, 20 décembre). Réhabilitation du Vieux Bâti Une opération confrontée aux aléas techniques et à « l'humeur » des responsables. *EL ACIL*. <https://bit.ly/3uXayEj>

Barrère, C., Busquet, G., Diaconu, A., Girard, M., Iosa, I. (2017). *Mémoires et Patrimoines. Des revendications aux conflits*. Paris : L'Harmattan.

Belguidoum, S. (2018). La ville algérienne dans tous ses états : transition urbaine et nouvelles urbanités. *Revue Moyen-Orient*, 40, 62-68.

Berry-Chikhaoui, I., Deboulet, A. (2002). Les compétences des citoyens : Enjeux et illustrations à propos du monde arabe. *L'Homme et la société*, 143-144, 65-85.

BET Jennie KRIBECHE. (2012). PPSMVSS vieille ville de Constantine phase III : rédaction finale du PPSMVSS : rapport de présentation. Constantine : Direction de la culture, Wilaya de Constantine.

Boufenara-Kherouatou, K., Belabed-Sahraoui, B. (2016). La mise en place d'un processus de concertation pour la conduite d'un projet pilote. *Sciences & technologie. D, Sciences de la terre*, 44, 9-15.

Boumaza, Z. (1997). La rue dans le vieux Constantine : Espace public, marchand ou lieu de sociabilité ? *Insaniyat*, 2, 27-42.

Boumaza, Z. (1998). Le Vieux Constantine, ambiguïté d'un patrimoine. *Insaniyat*, 5, 23-37.

Cote, M. (2006). Constantine : Cité antique et ville nouvelle. Constantine : Média-Plus.

David, J.-C. (1994). Le patrimoine, architectures et espaces, pratiques et comportements : Les souks et les khans d'Alep. *Revue du monde musulman et de la Méditerranée*, 73-74, 189-205.

Emerick, K. (2003). *From Frozen Monuments to Fluid Landscapes. The Conservation and Presentation of Ancient Monuments From 1882 to the Present*. [Doctoral thesis, University of York].

Fantazi, I., Zehioua, H.-B. (2018). Les facteurs de l'échec des opérations de conservation du patrimoine bâti dans la vieille ville de Constantine. *Sciences & Technologie D*, 48, 107-118.

Girard, M. (2011). Le projet de sauvegarde de la médina de Fès, entre orientalisation et prise en compte des pratiques socio-spatiales. Le cas des espaces artisanaux. Dans *Architectures au Maghreb (XIXe-XXe siècles) Réinvention du patrimoine*. Tours : Presses universitaires François Rabelais.

Grandin, Th. (2014). Chapitre 22 – Les problèmes de réhabilitation privée des monuments du patrimoine alépin : Le cas des demeures traditionnelles. Dans T. Boissière., J.-C. David. *Alep et ses territoires : Fabrique et politique d'une ville (1868-2011)* (p. 481-519). Beyrouth-Damas : Presses de l'Ifpo.

Gravari-Barbas, M. (2005). *Habiter le patrimoine : Enjeux, approches, vécu*. Presses universitaires de Rennes.

Gutron, C., & Skounti, A. (2018). Dossier Patrimonialiser au Maghreb : Introduction. *L'Année du Maghreb*, 19, 11-18. <https://bit.ly/2X2OpYG>

ICOMOS. (1987). *Charte internationale pour la sauvegarde des villes historiques*. Washington D.C : ICOMOS.

Kerdoud, N. (2015). De la villa-immeuble au bazar. Sidi Mabrouk (Constantine), l'émergence d'un quartier commercial. *Les Cahiers d'EMAM*, 26. <https://bit.ly/2YCMWsw>

Mouhoubi, N., Boudemagh, S. (2019). A study on the causes of the failure to implement the Constantine metropolis urban project. *Spatium*, 41, 52-61. <https://bit.ly/3FxBVBNW>

Navez-Bouchanine, F. (1994). *Que faire des modèles d'habiter ? Architecture et comportement*, 3 (10), 295-316.

Navez-Bouchanine, F. (2001). *Patrimoines en situation. Constructions et usages en différents contextes urbains*. Beyrouth / Rabat : Collections électroniques de l'Ifpo. Livres en ligne des Presses de l'Institut français du Proche-Orient.

Pagand, B. (2007). La médina de Constantine et ses populations, du centre à la marge. Un siècle de dégradation socio-spatiale. *Insaniyat*, 35-36, 131-140.

Rautenberg, M. (2007). Les « communautés » imaginées de l'immigration dans la construction patrimoniale. *Les Cahiers de Framespa*, 3. <https://bit.ly/3aoIxxJ>

Tornatore, J.-L. (2017). Patrimoine vivant et contributions citoyennes. Penser le patrimoine « devant » l'Anthropocène. *In Situ. Revue des patrimoines*, 33. <https://bit.ly/3BtxiOt>

Tricaud, P.-M. (2010). *Conservation et transformation du patrimoine vivant : Étude des conditions de préservation des valeurs des patrimoines évolutifs*. [Thèse de doctorat, Université Paris-est, école doctorale ville, transports et territoires, Institut d'Urbanisme de Paris].

Smith, L. (2006). *Uses of heritage*. Oxon: Routledge.

Urry, J. (1995). How societies remember the past. *The Sociological Review*, 43(S1), 45-65. <https://bit.ly/3am0Ce5>

Yelles, M. (2000). Pour en finir avec le Patrimoine ? Production identitaire et métissage dans le champ culturel algérien. *Insaniyat*, 12, 7-29.

Zadem, R. (2008). Contribution pour une mise en œuvre des plans permanents de sauvegarde des ensembles urbains ou ruraux d'intérêt historique ou architectural. Colloque international. Dans : Réhabilitation et revitalisation urbaine dans la ville d'Oran, p. 71-76. Barcelone : Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Barcelona. <https://bit.ly/322zXT7>

زرقان زينب، ابن إيدير فتيحة، (2018). الوظيفة التجارية بالمركز التاريخي لمدينة قسنطينة وعوامل تطورها. علوم وتكنولوجيا: د، الهندسة المعمارية وعلوم الأرض. ع. الجزائر: جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1.