

République Algérienne Démocratique et Populaire

Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche scientifique

UNIVERSITE FERHAT ABBAS – SETIF 1

INSTITUT D'ARCHITECTURE ET DES SCIENCES DE LA TERRE

DEPARTEMENT ARCHITECTURE



# MEMOIRE DE MASTER

DOMAINE : ARCHITECTURE, URBANISME ET METIERS DE LA VILLE

FILIERE : ARCHITECTURE

OPTION : HABITAT

## THEME

**Réaménagement des espaces intermédiaires dans les cités résidentielles.**

**Cas de la cité des 280 logts "Cité Guerouache" a Bordj Bou Arreridj**

**Présenté par**

**BOUKHELIFA Chaima**

**DEVANT LE JURY:**

Encadreur: **Dr. Sarra KACHEF**

Examineur:.....

Examineur:.....

**Promotion : 2024/2025**

## Résumé

Les espaces intermédiaires dans les cités résidentielles jouent un rôle essentiel, ils assurent la transition entre le logement privé et l'espace public, tout en contribuant à l'amélioration de la qualité de vie des habitants. Bien conçus et bien entretenus, ces espaces favorisent les échanges sociaux, renforcent le sentiment d'appartenance au quartier et participent à la cohésion des communautés.

Cependant, en Algérie, ces espaces souffrent de plusieurs dysfonctionnements. Ils sont souvent négligés en raison d'une conception initiale défailante, ils n'ont pas été pensés selon des études adaptées aux besoins des habitants ni aux particularités du contexte urbain et social. C'était le cas de la cité des 280 logement à Bordj Bou Arreridj, qui reste largement sous-estimée par les concepteurs comme par les gestionnaires. À cela s'ajoute un manque d'entretien chronique, qui accentue leur dégradation et leur désaffection par les résidents.

Ces carences ont transformé de nombreux espaces intermédiaires en zones dévalorisées, parfois perçues comme des espaces résiduels ou inutiles. Toutefois, on observe aujourd'hui un intérêt croissant pour la revalorisation de ces espaces, dans le cadre des politiques de réaménagement urbain, afin de leur redonner une fonction sociale, esthétique et environnementale au service des habitants et du quartier.

**Mots-clés** : Espaces intermédiaires, Cités résidentielles, Réaménagement urbain, Amélioration de la qualité de vie, La cité des 280 logts à Bordj Bou Arreridj.

## Abstract

Intermediate spaces in residential neighborhoods play an essential role as they provide a transition between private housing and public space, while contributing to the improvement of residents' quality of life. When well-designed and properly maintained, these spaces foster social interaction, strengthen the sense of belonging to the neighborhood, and support community cohesion.

However, in Algeria, these spaces suffer from several dysfunctions. They are often neglected due to flawed initial design: they were not planned based on studies adapted to the residents' needs or the specific urban and social context. This was the case of the city of 280 housing units in Bordj Bou Arreridj, which is largely underestimated by both designers and managers. Added to this is a chronic lack of maintenance, which accelerates their deterioration and leads to their disuse by residents

These shortcomings have turned many intermediate spaces into downgraded areas, sometimes perceived as residual or useless spaces. Nevertheless, in recent years, there has been growing interest in revitalizing these spaces within the framework of urban redevelopment policies, with the aim of restoring their social, aesthetic, and environmental function for the benefit of residents and the neighborhood.

**Keywords:** Intermediate spaces, Residential neighborhoods, Urban redevelopment, Improvement of residents' quality of life, City of 280 housing units in Bordj Bou Arreridj.

## الملخص

تلعب المساحات البيئية في الأحياء السكنية دورًا أساسيًا، حيث تساهم في تأمين الانتقال بين السكن الخاص والفضاء العام، كما تسهم في تحسين جودة حياة السكان. فعندما تكون هذه المساحات مدروسة بعناية ومُحافظًا عليها بشكل جيد، فإنها تعزز التبادل الاجتماعي، وتقوي شعور الانتماء إلى الحي، وتدعم التماسك داخل المجتمع.

غير أن هذه المساحات في الجزائر تعاني من العديد من الاختلالات. فهي غالبًا ما تكون مهملة نتيجة تصميم أولي معيب، إذ لم تُخطط وفق دراسات تأخذ بعين الاعتبار احتياجات السكان وخصوصيات السياق الحضري والاجتماعي. كما هو حال حي 280 مسكن بوجعيريج إذ ان قيمته كعنصر أساسي في هيكلة الحي لا تزال غير معترف بها بشكل كافٍ سواء من طرف المصممين أو الجهات القائمة على التسيير. ويزيد من هذه الإشكالات النقص المزمن في الصيانة، مما يُسرّع من وتيرة تدهورها ويؤدي إلى نفور السكان منها.

وقد حوّلت هذه النقائص العديد من المساحات البيئية إلى مناطق مهمشة يُنظر إليها أحيانًا على أنها فضاءات متبقية أو بلا فائدة. ومع ذلك، يُلاحظ في الفترة الأخيرة اهتمام متزايد بإعادة تهيئة هذه المساحات في إطار سياسات التجديد العمراني، بهدف استعادة دورها الاجتماعي والجمالي والبيئي لصالح السكان والحي.

**الكلمات المفتاحية:** المساحات البيئية، الأحياء السكنية، تحسين جودة حياة السكان، إعادة تهيئة، حي 280 مسكن بوجعيريج

---

**SOMMAIRE**

<b>Dédicace</b> .....	<b>I</b>
<b>Remerciements</b> .....	<b>II</b>
<b>Résumé</b> .....	<b>III</b>
<b>Abstract</b> .....	<b>III</b>
<b>المخلص</b> .....	<b>IV</b>
<b>Sommaire</b> .....	<b>V</b>
<b>Liste des Figures</b> .....	<b>XIII</b>
<b>Liste des Tableaux</b> .....	<b>XVI</b>
<b>Liste des Graphes</b> .....	<b>XVII</b>

**CHAPITRE INTRODUCTIF.**

INTRODUCTION.....	1
1. MOTIVATION ET CHOIX DU THEME.....	2
2. PROBLEMATIQUE.....	2
3. HYPOTHESE DE RECHERCHE.....	3
4. OBJECTIFS DE RECHERCHE.....	3
5. METHODOLOGIE.....	3
5.1. Approche théorique et collecte des données	4
5.2. Approche analytique	4
5.2.1. Analyse des exemples. ....	4
5.2.2. Analyse de site d'intervention.....	4
5.2.3. Analyse sociologique auprès des habitants.....	4
5.3. Interventions et conception de projet.....	4
6. STRUCTURE DU MEMOIRE. ....	5

**CHAPITRE I : LES ESPACES INTERMEDIAIRES DANS LES CITES  
RESIDENTIELLES**

INTRODUCTION.....	7
1. LES ESPACES INTERMEDIAIRES. ....	7
1.1. Apparition du concept « Espace Intermédiaire » ....	7
1.2. La notion de l'espace intermédiaire ....	8
1.3. Les domaines des espaces intermédiaires.....	9
1.3.1. Entre public et privé.....	9

## SOMMAIRE

---

1.3.2. Entre extérieur et intérieur .....	9
1.3.3. Entre collectif et individuel .....	10
1.3.4. Entre proximité et intimité .....	10
1.4. Types des espaces intermédiaires dans l’habitat collectif.....	10
1.4.1. Les espaces intermédiaires internes.....	10
1.4.2. Les espaces intermédiaires externes.....	10
1.4.2.1. Le seuil.....	10
1.4.2.2. La placette.....	11
1.4.2.3. Le Passage.....	11
1.4.2.4. Le trottoir.....	11
1.4.2.5. L’impasse.....	12
1.4.2.6. L’espace de regroupement.....	12
1.4.2.7. L’espace vert.....	12
1.4.2.8. Aire de jeu pour enfant.....	12
1.4.2.9. Aire de stationnement.....	12
1.5. Aménagement des espaces intermédiaires extérieurs.....	13
1.5.1. Le mobilier urbain.....	13
1.5.2. Les différentes catégories de mobilier urbain.....	13
1.5.2.1. Mobilier urbain pour repos.....	13
1.5.2.2. Mobilier pour l’éclairage public.....	13
1.5.2.3. Mobilier urbain relatif à l’hygiène.....	14
1.5.2.4. Mobilier de décor.....	14
1.5.2.5. Les équipements de jeux.....	14
1.5.2.6. Les revêtements de sol.....	14
1.5.2.7. Les couleurs.....	14
1.6. La situation des espaces intermédiaires dans l’habitat collectif en Algérie.....	14
1.7. Acteurs d’aménagement des espaces intermédiaires.....	15
1.7.1. Les acteurs économiques.....	15
1.7.2. Les acteurs politiques.....	15
1.7.3. Les professionnels de l’espace intermédiaire.....	15
1.7.3.1. Les ingénieurs.....	15

## SOMMAIRE

---

1.7.3.2.	Les architectes.....	15
1.7.3.3.	Les urbanistes.....	16
1.7.3.4.	Les paysagistes.....	16
1.7.3.5.	Les associés à la conception.....	16
1.7.3.6.	Les habitants.....	16
1.7.3.7.	Les citoyens.....	16
1.7.3.8.	Les citoyens.....	16
1.7.3.9.	Les usagers.....	16
2.	LES CITES RESIDENTIELLES .....	16
2.1.	Types des cités résidentielles. ....	17
2.1.1.	Les quartiers pavillonnaires .....	17
2.1.2.	Les résidences fermées (gated communities) .....	17
2.1.3.	Les cités sociales ou grands ensembles .....	17
2.1.4.	Les éco quartiers .....	17
2.1.5.	L’habitat.....	17
	CONCLUSION.....	18
	<b>CHAPITRE II : LES INTERVENTIONS DE REAMENAGEMENT ET D’AMELIORATION URBAINE.</b>	
	INTRODUCTION.....	19
1.	L’AMELIORATION URBAINE.....	19
1.1.	Les objectifs de l’amélioration urbaine.....	20
1.2.	L’amélioration urbaine : Une démarche intégrée entre projet social et projet urbain .....	20
1.2.1.	Un projet social.....	20
1.2.2.	Un projet urbain .....	20
1.3.	Le programme d’amélioration urbaine.....	21
2.	LES DIFFERENTES INTERVENTIONS D’AMELIORATION URBAINE	21
2.1.	L’aménagement et le réaménagement urbain.....	21
2.2.	La rénovation urbaine .....	21
2.3.	Le renouvellement urbain .....	22
2.4.	La réhabilitation urbaine.....	23
2.5.	La requalification urbaine.....	23

## SOMMAIRE

---

2.6. La restructuration urbaine.....	24
2.7. La réorganisation urbaine.....	24
2.8. La restructuration urbaine.....	24
3. LE PROJET URBAIN.....	25
3.1. Le projet urbain, Un nouveau contexte d'intervention sur la ville .....	25
3.2. Le projet urbain, Une notion complexe et évolutive.....	25
3.3. Principe de base du projet urbain .....	26
3.4. La démarche du projet urbain.....	26
3.5. Reconstruire l'espace public comme un projet urbain.....	28
CONCLUSION.....	28

### CHAPITRE III : ANALYSE DES EXEMPLES

INTRODUCTION.....	29
1. L'ECO QUARTIER ZAC DE BONNE, GRONOBLE, FRANCE.....	29
1.1. Les objectifs du projet.....	30
1.2. Les composants des espaces intermédiaires de l'éco quartier de ZAC de Bonne. ....	31
1.2.1. Le jardin des vallons. ....	31
1.2.2. Aire de jeux. ....	32
1.2.3. Le bassin.....	32
1.2.4. Les espaces verts.....	33
1.2.5. Esplanade général Alain Le Ray .....	33
1.2.6. La fontaine de Mistral. ....	33
1.2.7. La place marbrée .....	34
1.2.8. Jardin hoche.....	35
1.2.9. Aire de jeux pour enfants.....	35
1.2.10. Jardin partagé.....	36
1.2.11. Chemins piétons et pistes cyclables.....	36
1.2.12. Espace de détente.....	37
1.2.13. Nichoirs et refuges .....	37
1.3. Gestion de l'eau.....	37
1.4. Gestion des déchets.....	38

## SOMMAIRE

---

1.5. L'éclairage public.....	38
2. L'ECO QUARTIER DE VAUBAN (FRIBOURG-EN-BRISGAU) ALLEMAGNE : .....	39
2.1. Les objectifs du projet de Vauban .....	40
2.2. Les composants des espaces intermédiaires à Vauban .....	41
2.2.1. Cours partagées.....	41
2.2.2. Espaces pour mobilité douce.....	42
2.2.2.1. Chemins piétonniers et pistes cyclables.....	42
2.2.2.2. Rangement pour vélos.....	42
2.2.3. Aires de jeux pour enfants.....	42
2.2.4. Mobilier et équipements communautaires.....	43
2.2.4.1. Bancs et zones de repos.....	43
2.2.4.2. Espaces polyvalents.....	43
2.2.4.3. Les parkings.....	44
2.2.5. Les espaces verts.....	44
2.3. La gestion des déchets.....	45
2.4. La gestion de l'eau.....	45
3. GANGNAM A5 HOUSING BLOC.....	46
3.1. Les objectifs du projet de Gangnam.....	46
3.2. Le plan de masse.....	47
3.3. Les accès.....	47
3.3.1. Accès mécaniques.....	47
3.3.2. Accès piétons.....	48
3.4. Les composants des espaces intermédiaires. ....	49
3.4.1. Aires de jeux pour enfants.....	49
3.4.2. Espaces de rencontre pour adultes.....	49
3.4.3. Les espaces verts.....	50
3.4.4. Le mobilier urbain.....	50
3.4.4.1. Pour les Aire de jeux pour enfants .....	50
3.4.4.2. Pour les terrains de sport .....	50
3.4.4.3. Pour L'éclairage public.....	50
CONCLUSION.....	51

## SOMMAIRE

### CHAPITRE IV : ANALYSE DE SITE : LA CITE DES 280 LOGTS « CITE GUEROUACHE »

INTRODUCTION.....	
1. PRESENTATION DE LA VILLE DE BORDJ BOU ARRERIDJ.....	53
1.1. Le climat de la ville de Bordj Bou Arreridj. ....	53
1.2. L’enseillement.....	53
1.3. Les précipitations.....	54
1.4. Les vents.....	55
1.5. Le tissu urbain.....	55
2. LA CITE DES 280 LOGTS « CITE GUEROUACHE ».....	56
2.1. Limites et accessibilité au site .....	56
2.2. L’enseillement et les vents au niveau du site.....	57
2.3. État des lieux de la cité Guerouache. ....	57
2.3.1. L’organisation de la cité. ....	
2.3.2. Accessibilité et stationnement au niveau de la cité Guerouache. ....	58
2.3.2.1. L’accessibilité piétonne.....	58
2.3.2.2. L’accessibilité mécanique.....	59
2.3.2.3. La voirie et les trottoirs.....	59
2.3.2.4. Les parkings de stationnement.....	59
2.3.3. Appropriation de l’espace extérieure .....	60
2.3.4. Les espaces de rencontre et de détente.....	60
2.3.5. Les espaces verts.....	61
2.3.6. Les aires de jeux pour enfants.....	62
2.3.7. Le mobilier urbain.....	62
2.3.8. L’éclairage public.....	63
2.3.9. L’insécurité.....	63
3. L’ANALYSE DE SITE PAR LA METHODE FFOM.....	64
3.1. Les forces.....	64
3.2. Les faiblesses.....	64
3.3. Les opportunités.....	64
3.4. Les menaces.....	64
CONCLUSION.....	65

## SOMMAIRE

---

### CHAPITRE V : ANALYSE SOCIOLOGIQUE AUPRES DES HABITANTS

INTRODUCTION.....	66
1. L'ENQUETE DE TERRAIN .....	66
1.1. Le questionnaire auprès des habitants de la cité Guerouache.....	66
2. RESULTATS DU QUESTIONNAIRE AUPRES DES HABITANTS DE LA CITE GUEROUACHE. ....	67
2.1. Informations personnelles. ....	67
2.1.1. Répartition des habitants par sexes.....	67
2.1.2. Répartition des habitants par catégories d'Age. ....	67
2.2. Accessibilité et stationnement. ....	68
2.2.1. Accessibilité piétonne.....	68
2.2.2. L'accessibilité des personnes à mobilité réduite. ....	68
2.2.3. L'accessibilité des cyclistes. ....	69
2.2.4. Stationnement des véhicules. ....	69
2.2.5. Problèmes spécifiques de stationnement. ....	69
2.3. Appropriation de l'espace extérieur. ....	70
2.4. Espace de rencontre et de détente. ....	71
2.4.1. Confort et convivialité. ....	71
2.4.2. Propreté et entretien.....	72
2.5. Espaces verts et aires de jeux. ....	73
2.6. Éclairage public et sécurité. ....	74
2.7. Mobilier urbain. ....	75
2.7.1. Nombre de bancs.....	75
2.7.2. Les Poubelles et tri sélectif. ....	75
2.7.3. Abris et zones de repos. ....	76
2.7.4. Fontaine et accès à l'eau. ....	76
CONCLUSION.....	77

## SOMMAIRE

---

### CHAPITRES VI : APPROCHE CONCEPTUELLE : IDEES ET PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT

1. LES ELEMENTS DE PASSAGE .....	78
1.1. A Partir de l'analyse des exemples.....	78
1.2. A Partir de l'analyse de site. ....	78
1.3. A Partir de l'analyse sociologique. ....	79
2. LE PROGRAMME PROPOSE. ....	79
2.1. L'espace public. ....	79
2.2. L'espace semi-public. ....	80
3. LES FONCTIONS PROPOSEES AU NIVEAU DE L'ESPACE PUBLIC. ....	80
4. LES FONCTIONS PROPOSEES AU NIVEAU DE L'ESPACE SEMI-PUBLIC. ....	83
5. LES ACTIVITES SPORTIVES. ....	87
CONCLUSION.....	90
<b>CONCLUSION GENERALE.....</b>	<b>92</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE.....</b>	<b>97</b>
ANNEXE	