



## Filiazione e architettura degli edifici residenziali costruiti ad Algeri nel XIX e all'inizio del XX secolo

Abdenour Oukaci (École polytechnique d'architecture et d'urbanisme - EPAU, Algeri)

*L'obiettivo di questo studio è quello di rivelare l'influenza dell'archetipo dell'edificio residenziale francese del XIX secolo, "l'immeuble de rapport", sull'architettura degli edifici residenziali costruiti ad Algeri nel XIX e all'inizio del XX secolo, durante il periodo della colonizzazione francese dell'Algeria. Lo studio si svolge in due fasi. Il primo passo consiste nel comprendere gli elementi principali che hanno sostenuto lo sviluppo dell'edificio residenziale francese del XIX secolo e nel coglierne le caratteristiche architettoniche fondamentali. In secondo luogo, verranno esaminati gli edifici residenziali costruiti nel comune di Algeri Centro per verificare la presenza della logica architettonica e delle regole che hanno dettato la progettazione dell'"immeuble de rapport". Questo esame si concentra sull'organizzazione spaziale degli appartamenti, da un lato, e sulla composizione delle facciate che si affacciano sulla strada, dall'altro.*

*La fonte principale per questo studio sono stati i fascicoli delle vecchie licenze edilizie conservati negli archivi della wilaya di Algeri. L'indagine sul campo è consistita nell'esplorazione degli edifici studiati e nell'osservazione delle facciate. Infine, le conclusioni confermano la presenza di forti analogie tra gli edifici studiati ad Algeri e l'edificio residenziale francese del XIX secolo. I fattori comuni riflettono soprattutto una modalità di espressione architettonica delle pratiche e delle rappresentazioni sociali del XIX secolo. D'altra parte, le specificità locali osservate nella composizione delle facciate ad Algeri non hanno avuto alcun effetto significativo sulla struttura spaziale degli edifici e degli appartamenti.*

# Filiation et architecture des immeubles d'appartements édifiés dans la ville d'Alger au 19<sup>ème</sup> siècle et au début du 20<sup>ème</sup> siècle

Abdenmour Oukaci

En France, l'architecture de la maison plurifamiliale, dite immeuble de rapport, trouve ses origines dans le troisième quart du 18<sup>ème</sup> siècle dans distinctes opérations réalisées à Paris, Nantes et Lyon. En effet, «l'immeuble par appartements s'impose sous le règne de Louis XVI et éclipse bientôt tous les autres types de constructions»<sup>1</sup>. Cependant, les caractéristiques architecturales fondamentales de cette typologie résidentielle (ex. soubassement avec mezzanine à usage commercial, élévation de quatre étages aménagés en appartements, etc.) ont été établies sous le Premier Empire et la Restauration. Parmi les projets réalisés à Paris durant cette période, on trouve l'ensemble résidentiel de la Cour Batave<sup>2</sup> qui a été édifié à partir de 1792 et conçu par les architectes Célestin-Joseph Happe et Jean-Nicolas Sobre dans le style des grands immeubles érigés sous le règne de Louis XVI. La construction de treize immeubles semblables avec des portiques à l'italienne, après l'ouverture de la rue des Colonnes à partir de 1793, constitue un autre exemple intéressant. Enfin, les immeubles situés sur la rue de Rivoli montrent un exemple des plus illustratifs. Cette rue a été édifiée à partir de 1802 et achevée trente ans plus tard<sup>3</sup>.

1. CABESTAN 2002, p. 18.

2. Sur le projet de la cour batave, voir GRIBAUDI 2015, p. 145.

3. GRIBAUDI 2015, pp. 143-144.

Les opérations limitées de construction des ensembles résidentiels à cette époque révèle l'attitude prudente des spéculateurs face à la prise des risques économique et financier que comporte l'édification des grands ensembles résidentiels. Cette situation dévoile aussi la pression exercée par les architectes en mal de grands projets. En fait, l'économie française marquée durant cette période par les guerres révolutionnaires (1792-1802), ne pouvait pas supporter la réalisation de grandes opérations immobilières. Ce n'est qu'à partir du règne de Charles X (1824-1830) que l'économie française montre les premiers signes de reprise. Cette période a été marquée par des initiatives immobilières qui sont prises sans risques financiers excessifs. Ces opérations se caractérisent par l'intervention sur des surfaces et des gabarits limités et par l'usage modéré de la pierre de taille, des moulures et des artifices décoratifs en général.

Sur le plan réglementaire, les premières règles d'alignement des bâtiments sur les rues remontent au 15<sup>ème</sup> siècle, même si elles ont été peu appliquées. Au 19<sup>ème</sup> siècle, c'est la loi de 1807 qui exige à chaque commune française de dresser un plan d'alignement afin d'élargir ou de rectifier les routes étroites et sinueuses<sup>4</sup>. Ce processus long de régularisation et d'alignement s'est développé sous le Premier Empire et la Restauration pour aboutir enfin au projet haussmannien<sup>5</sup>. Par ailleurs, les rapports entre la largeur minimale des rues et la hauteur maximale des bâtiments ont été fixés d'abord par les ordonnances de 1783 et 1784, puis réaffirmés au 19<sup>ème</sup> siècle par le décret de 1859. Ce décret détermine aussi, et pour la première fois, les normes de hauteur de façade sur cour intérieure<sup>6</sup>.

Enfin, l'immeuble dit aujourd'hui haussmannien s'impose entre 1830 et 1840 avec sa façade à l'italienne, ses savantes proportions et sa décoration élaborée<sup>7</sup>. Et c'est aussi sous le règne de Louis-Philippe (1830-1848) que se définit le type d'immeuble résidentiel aux longues façades, aux arcades imposantes, au soubassement commercial ayant des grandes surfaces vitrées, aux vastes cours intérieures de plan carré ou rectangulaire qui sont inspirées dans leur volumétrie des grands palais italiens de la Renaissance<sup>8</sup>.

4. Cependant, c'est le décret du 28 mars 1852 qui octroie à la ville le pouvoir d'imposer un véritable alignement. Voir LAPIERRE 2005, p. 175.

5. Sur le rôle des règlements dans l'évolution de l'urbanisme à Paris entre 1600 et 1902, voir LAISNEY, KOLTRINE 1988.

6. LAPIERRE 2005, p. 176.

7. Les caractéristiques architecturales de l'immeuble haussmannien sont déjà bien présentes dans les immeubles édifiés à Paris durant le règne de la Monarchie de Juillet (1830-1848), notamment dans les opérations réalisées sous la direction du Préfet Rambuteau. Voir LARBODIÈRE 2006, pp. 84-85.

8. LARBODIÈRE 2006, pp. 78-79.

Ce bref aperçu de la formation de l'immeuble de rapport en France depuis sa naissance jusqu'au 19<sup>ème</sup> siècle a permis d'énumérer succinctement les modèles de références et les conditions économiques et sociales qui ont favorisé la naissance et la diffusion de l'immeuble de rapport. Cette introduction sert aussi de toile de fond à la présente étude qui est centrée sur l'architecture des immeubles d'appartements édifiés dans la capitale algérienne, en l'occurrence, Alger.

Le tissu urbain de la ville française édifiée à Alger au 19<sup>ème</sup> siècle et au début du 20<sup>ème</sup> siècle est composé principalement par des immeubles urbains d'habitation collective<sup>9</sup>. Ces derniers ont été construits à profusion afin d'accueillir les immigrés français et européens qui sont arrivés en grand nombre à Alger au lendemain de la conquête française d'Algérie<sup>10</sup>. Aujourd'hui, ces immeubles d'appartements<sup>11</sup> abritent un nombre important de la population algéroise<sup>12</sup>. En outre, les qualités de composition architecturale et urbaine<sup>13</sup> qu'ils procurent à la ville continuent de marquer le paysage urbain et architectural de la commune d'Alger Centre (fig. 1).

Plusieurs travaux ont été publiés sur les immeubles urbains d'habitation collective édifiés à Alger durant l'époque française au 19<sup>ème</sup> siècle et au début du 20<sup>ème</sup> siècle<sup>14</sup>. Cependant, les logiques et les règles qui ont été à la base de l'organisation des espaces dans les immeubles et les appartements restent très peu étudiées. A cet égard, il est intéressant de constater la présence de nombreuses analogies entre les immeubles d'appartements construits à Alger à cette époque (programme architectural, disposition des pièces et des appartements, principes de distribution, etc.). Pourtant,

9. Les études menées sur la ville d'Alger du 19<sup>ème</sup> siècle (*ex-Quartier d'Isly*) attestent que 73% des immeubles existants en 1954 ont été construits entre 1870 et 1914, SGROÏ-DUFRESNE 1986, p. 20. Cette ville fait partie aujourd'hui du territoire de la commune d'Alger centre.

10. Cette conquête est survenue en 1830 après la prise d'Alger par l'armée française. Quant au débarquement massif des immigrants en provenance de toute la Méditerranée, il s'est produit à partir de 1840 au lendemain de la décision de l'établissement (HAKIMI 2011, p. 20).

11. Appellation employée par Michael Darin pour désigner les immeubles privés d'habitation collective construits au 19<sup>ème</sup> siècle à Paris. Voir DARIN 2013, pp. 143-148.

12. Le nombre de la population de la commune d'Alger Centre est estimé actuellement à 75.541 habitants, <https://www.apc-algercentre.dz/decouvrir-alger-centre.php?cat=chiffre-alger-centre> (dernière consultation 28 avril 2024).

13. L'expression néoclassique ou *classicisante* a caractérisé la majorité des immeubles édifiés au 19<sup>ème</sup> siècle. En revanche, le début du 20<sup>ème</sup> siècle a été marqué par la construction d'un nombre important d'immeubles selon la tendance néo-mauresque, DELUZ 1988, pp. 16, 30.

14. Ces travaux portent notamment sur la lecture typologique des immeubles, la description stylistique des façades, l'état de conservation des bâtiments et la question de protection ou de valorisation de ces ensembles résidentiels. Nous citons ici, de manière non exhaustive, quelques exemples: DELUZ 1988; PETRUCCIOLI 1993; DELUZ 2001; KASSAB *ET ALII* 2004; AÏCHE, CHERBI 2005; DJERMOUNE, OUBOUZAR 2011; EPAU/UPM 2013; OUKACI 2016.



Figure 1. Algere Centre, alignement des immeubles d'appartements sur le boulevard Zirout Youcef, Alger Centre (photo A. Oukaci, octobre 2020).



il s'agit souvent de situations complètement différentes (ex. situation urbaine, forme et taille de la parcelle, mitoyenneté, etc.). Ainsi, la présence d'un schéma d'aménagement constant et répété dans les plans des étages de plusieurs appartements nous interroge pertinemment sur la filiation architecturale des immeubles d'appartements édifiés à Alger durant cette période.

A ce sujet, il semble que cette organisation spatiale trouve son origine dans l'immeuble de rapport français du 19<sup>ème</sup> siècle<sup>15</sup>. Ce dernier est le produit d'une culture architecturale «sédimentée et réactualisée»<sup>16</sup> qui a marqué la production de l'habitat urbain privé dans la société française à cette époque. A Alger, cette influence s'est manifestée d'une part selon toute vraisemblance dans l'organisation spatiale des immeubles et des appartements, et d'autre part dans la composition des façades sur rue.

Au regard de ces éléments, la présente étude vise à mettre en exergue l'influence de l'architecture de l'immeuble de rapport français sur les immeubles d'appartements édifiés à Alger au 19<sup>ème</sup> siècle et au début du 20<sup>ème</sup> siècle. Pour ce faire, il s'agit d'abord de porter un regard sur l'architecture de l'immeuble de rapport dans son contexte d'origine en France, afin de saisir ces caractéristiques architecturales fondamentales. Ensuite, il est question de vérifier la présence des règles architecturales qui ont régi la conception de l'immeuble de rapport dans les immeubles d'appartements construits à Alger.

L'examen de la littérature scientifique publiée sur l'architecture de l'immeuble de rapport du 19<sup>ème</sup> siècle dans son contexte d'origine<sup>17</sup> nous a permis de saisir les principaux fondements et les caractéristiques architecturales spécifiques de ce type d'habitat urbain. Quant à l'étude des immeubles d'appartements édifiés à Alger, les dossiers graphiques des permis de construire ont constitué notre principale source de travail<sup>18</sup>. Cependant, l'enquête menée sur terrain a été essentielle pour le repérage et l'exploration des immeubles sélectionnés (observation de la composition architecturale

15. L'immeuble de rapport est défini comme étant un bien immobilier constitué de plusieurs appartements séparés «dont la location procure des revenus au propriétaire», <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/rapport/66517#174700> (dernière consultation 28 avril 2024).

16. MOLEY 1999, p. 70.

17. La littérature scientifique produite sur l'architecture de l'immeuble de rapport édifié au 19<sup>ème</sup> siècle en France (et plus particulièrement à Paris) est caractérisée par son abondance. Plusieurs de ces travaux ont été exploités et cités dans le présent article pour les fins de l'étude.

18. L'accès au service des archives de la Wilaya d'Alger (AWA) pour la consultation des permis de construire datant de cette époque est très limité. En outre, beaucoup de ces archives sont actuellement dans un état de dégradation très avancé. Cette situation nous a amené à travailler sur certains dossiers graphiques qui sont publiés dans les ouvrages universitaires et dans les rapports des projets de recherche (ex. projet de coopération interuniversitaire: EPAU-Alger, SIAAL-Stuttgart 2000).

N°	Rue / boulevard	N° Immeuble
Rue Ali Boumendjel (ex-rue Dumont d'Urville)		
1		1
2		2
3		3
4		8
5		12
Rue Larbi Ben M'hidi (ex-rue d'Isly)		
6		6
7		24
8		36
9		37
10		38
11		39
Rue Abane Ramdane (ex-rue Colonna d'Ornano)		
12		21
Boulevard Mohamed Khemisti (ex-boulevard Laferrière)		
13		4
14		6
15		10
Rue Sergent Mohamed Addoun (ex- rue Monge)		
16		6
Rue Mourad Didouche (ex-rue Michelet)		
17		1
18		25
19		26
20		28
21		35
22		56
23		38/44
24		110
Boulevard Mohamed V (ex-boulevard Camille Saint Saëns)		
25		60
26		75
Rue Franklin Roosevelt		
27		18

Figure 2. Liste des immeubles sélectionnés, commune d'Alger Centre (tableau élaboré par A. Oukaci, 2024).

et ornementale des façades et des parties communes)<sup>19</sup>. Enfin, le corpus élaboré pour cette étude est composé de vingt-sept immeubles (fig. 2). Il comporte notamment les plans des étages (fig. 3) et les rapports photographiques réalisés sur les façades et sur les parties communes.

Afin de travailler sur des échantillons plus représentatifs, les immeubles choisis sont situés sur les boulevards et sur les rues principales de la commune d'Alger Centre (fig. 4). Il s'agit principalement des boulevards Mohamed Khemisti (ex-boulevard Laferrière) et Mohamed V (ex-boulevard Camille Saint Saëns) et des rues Ali Boumendjel (ex-rue Dumont d'Urville), Larbi Ben M'hidi (ex-rue d'Isly) et Mourad Didouche (ex-rue Michelet).

19. L'accès à l'intérieur des immeubles d'habitation est réservé aux habitants. Cependant, nous avons été autorisé à s'introduire dans certains immeubles afin de photographier et d'examiner la qualité architecturale et la composition spatiale des parties communes (halls, escaliers, ascenseurs, etc.).

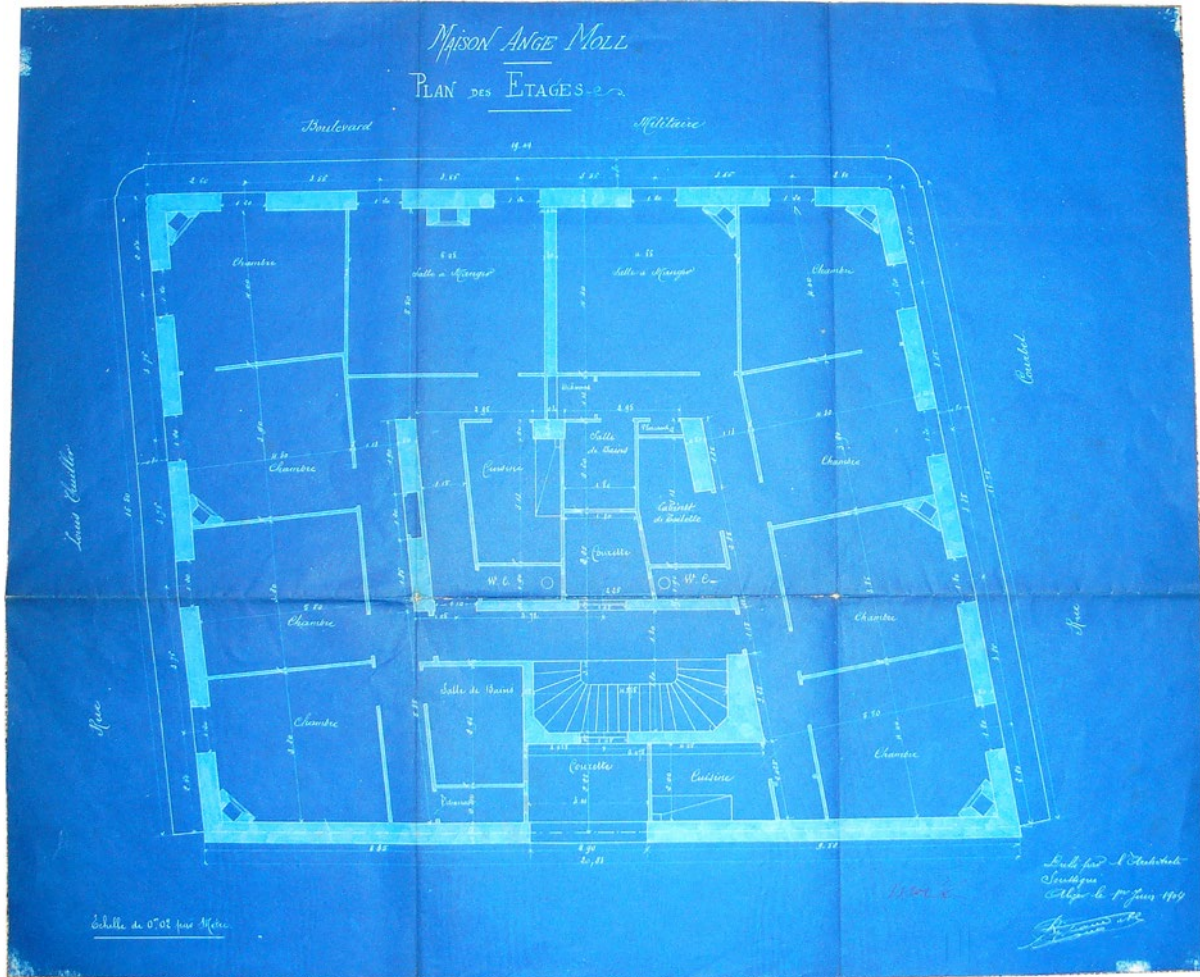


Figure 3. Exemple des dossiers des permis de construire recueillis: plans des étages, 2 avenue Colonel Lotfi, Bab-el-oued, Alger, 1904. Service des archives de la Wilaya d'Alger.





Figure 4. Limites de la commune d'Algier Centre et zone d'étude (rues et boulevards sélectionnés) en jaune (Traitement graphique par A. Oukaci sur fond Google Earth Pro, 2024).

Pour résumer, la première partie de l'article consiste à présenter brièvement les principaux éléments (socioculturels, économiques et réglementaires) qui ont influé sur la forme architecturale de l'immeuble de rapport au 19<sup>ème</sup> siècle et qui l'ont porté comme la solution architecturale idoine aux attentes de la société française du 19<sup>ème</sup> siècle. La deuxième partie s'applique à rechercher, à travers l'examen des cas étudiés, la présence des règles architecturales qui ont régi la forme de l'immeuble de rapport dans les immeubles d'appartements édifiés dans la commune d'Alger Centre au 19<sup>ème</sup> siècle et au début du 20<sup>ème</sup> siècle.

### *Aperçu sur les fondements d'un habitat collectif privé au 19<sup>ème</sup> siècle*

L'immeuble de rapport est le produit d'une lente formation<sup>20</sup>. Au cours du 19<sup>ème</sup> siècle, il s'est révélé comme le modèle d'habitat urbain le plus prépondérant dans la ville française. Durant cette période, son organisation spatiale et la composition des façades ont été marquée considérablement par l'influence des pratiques sociales qui ont instauré «une typification hiérarchique et étanche des habitants selon leur destination sociale»<sup>21</sup>.

L'immeuble de rapport est un immeuble privé qui est destiné essentiellement à la location. «Il incarne, surtout à partir de 1850, au début de la période haussmannienne, une organisation dans laquelle la propriété occupante est très minoritaire, la plupart des habitants étant locataires dans des immeubles détenus par des propriétaires rentiers»<sup>22</sup>. En outre, l'architecture de l'immeuble de rapport a été traitée et valorisée dans de nombreux ouvrages didactiques (recueils et traités d'architecture). Enfin, les architectes et les promoteurs privés ont su mettre en pratique l'ensemble de ces éléments dans leurs projets. In fine, l'immeuble de rapport est 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. Cette convention qui inclut des savoirs techniques a été assez stable pour être reconnue par la société. Les pièces ont une forme et un nom, leur agencement obéit à des règles tacites et relève de la convenance»<sup>23</sup>.

20. MOLEY 1999, p. 18.

21. *Ivi*, p. 109.

22. BONNEVAL, ROBERT 2013, p. 11.

23. PANERAI, DEPAULE, DEMORGON 2002, p. 109.

Cette première partie expose succinctement les principaux éléments qui ont été à la base de la formation de l'immeuble de rapport au 19<sup>ème</sup> siècle. L'objectif étant de saisir le sens et les logiques de l'organisation spatiale et de la composition des façades.

### Les pratiques et les représentations sociales au 19<sup>ème</sup> siècle

Durant la première partie du 19<sup>ème</sup> siècle, l'immeuble locatif accueille toutes les classes sociales et les appartements sont loués par étage, «les uns bourgeoisement, les autres pauvrement, misérablement parfois, sous les toits, dans les attiques»<sup>24</sup>. Néanmoins, cette situation est marquée par une répartition hiérarchisée des appartements en hauteur afin de distinguer entre les différents occupants de l'immeuble (fig. 5). En réalité, les appartements réservés à une clientèle riche sont aménagés dans l'étage noble<sup>25</sup> qui est situé au premier ou au second niveau. En revanche, les espaces situés sous les combles au dernier étage sont occupés à cette époque par les domestiques<sup>26</sup> ou loués aux personnes infortunées. Par conséquent, la qualité architecturale et esthétique des espaces dans les appartements diminue progressivement de l'étage inférieur vers l'étage supérieur.

Cette logique de répartition spatiale des appartements dans les immeubles va s'estomper progressivement à partir de la deuxième moitié du 19<sup>ème</sup> siècle. A Paris, l'intervention haussmannienne sur la structure du tissu urbain a entraîné la gentrification des quartiers centraux<sup>27</sup>. Par conséquent, une nouvelle forme de répartition de la population a pris place dans les nouveaux quartiers. Elle est marquée par la hiérarchisation des quartiers selon les classes sociales. Ainsi, «la division spatiale suit la division sociale»<sup>28</sup>.

Cette nouvelle organisation spatiale des classes sociales dans la ville n'est pas sans conséquences sur la forme de l'immeuble de rapport (programme architectural, disposition des pièces, qualité constructive, composition des façades, etc.). Ce dernier se distingue désormais par une répartition assez homogène des habitants selon leur rang social<sup>29</sup>. D'autre part, l'opulence décorative des

24. GUINCHAT, CHAULET, GAILLARDOT 1981, p. 21.

25. L'étage noble se distingue généralement par une hauteur de plafond plus importante et par une ornementation sur la façade plus riche en moulures. Il est doté usuellement d'une cheminée en marbre et d'un balcon filant (BERTRAND 1980, p. 78).

26. Personnel de maison.

27. PANERAI, CASTEX, DEPAULE 2001, p. 13.

28. GEIST 1991, p. 15.

29. Cette situation n'efface pas pour autant les aspects liés à la hiérarchisation des étages. Par exemple, «l'étage noble, le second, reste privilégié, plus orné en façade, il a des plafonds plus hauts, de plus beaux décors intérieurs» (ELEB 2005, p. 286).



Figure 5. Hiérarchisation verticale des classes sociales dans l'immeuble d'habitation collective parisien au 19<sup>ème</sup> siècle (<https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k55780382/f125.image#>, dernière consultation 19 avril 2024).

immeubles luxueux qui sont érigés dans les quartiers riches révèle clairement les différences sociales<sup>30</sup> et accentue la distinction sociale entre les quartiers.

Pour conclure, la politique urbaine menée à Paris sous le Second Empire qui a consisté surtout à l'embellissement de l'espace public a conduit au refoulement des classes populaires vers la périphérie de la ville<sup>31</sup> et à la gentrification du centre-ville. Quant aux nouveaux quartiers érigés au centre-ville, les immeubles destinés aux classes bourgeoises sont implantés en général sur les grands boulevards et sur les rues principales. En revanche, les immeubles abritant des classes moins fortunées sont construits sur des rues secondaires<sup>32</sup>.

### Le rôle fondamental des traités et des recueils d'architecture

Les traités et les recueils d'architecture publiés en France à la fin du 18<sup>ème</sup> siècle et au cours du 19<sup>ème</sup> siècle ont joué certainement un rôle important dans la transmission des règles de l'architecture savante. En ce qui nous concerne, deux travaux de référence ont retenu notre attention à cause de leur grand apport à l'architecture de l'habitat urbain au 19<sup>ème</sup> siècle. Il s'agit du traité d'architecture de Jean-Nicolas-Louis Durand qui est intitulé *Précis des leçons d'architecture données à l'école royale polytechnique*<sup>33</sup> et du recueil d'architecture de César Daly qui est titré *L'architecture privée du XIX<sup>e</sup> siècle sous Napoléon III. Nouvelles maisons de Paris et des environs*<sup>34</sup>. Ces ouvrages fondamentaux ne paraissent pas au même moment, le premier au début du 19<sup>ème</sup> siècle, le second, dans la seconde moitié, la ville et sa conception ont alors beaucoup évolué.

Dans le premier cas, Durand a consacré une section de son ouvrage à l'architecture des maisons dans la ville dont les immeubles locatifs privés qui sont appelés à cette époque *maisons à loyer*. Dans cette partie, l'auteur décrit soigneusement les dispositions générales des maisons dans la ville, les diverses divisions possibles des différents corps-de-logis, et enfin, l'organisation des appartements et la disposition des pièces. Concernant ce dernier point, Durand estime qu'un appartement ordinaire dans une maison à la ville doit être composé au moins de cinq pièces dont une salle à manger, un salon,

30. La qualité des matériaux utilisés peut aussi indiquer le statut social des habitants, BERTRAND 1980, p. 65.

31. EPSTEIN 2015, p. 99.

32. Cette logique a été adoptée également dans l'aménagement des parcelles profondes. Dans ce cas, l'immeuble ouvrant sur la rue est destiné à des locataires aisés. En revanche, «le bâtiment du fond est sacrifié aux particularités du parcellaire puisqu'il s'adresse à une clientèle socialement inférieure», TREUTTEL, GARCIA, TREUTTEL 1988, p. 29.

33. DURAND 1825.

34. DALY 1864.



une chambre à coucher, un cabinet et une garde-robe<sup>35</sup>. Selon l'auteur, le passage de l'appartement ordinaire à l'appartement luxueux implique nécessairement l'introduction d'autres espaces dont le nombre et la fonction dépendent de l'usage (des moyens) des habitants:

«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.»<sup>36</sup>.

Enfin, les mots d'ordre de la méthode d'enseignement de la composition architecturale élaborée par Durand sont rationalité, respect des convenances et économie<sup>37</sup>. En fait, «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»<sup>38</sup>.

Dans le deuxième tome de son ouvrage dédié au thème des maisons à loyers, Daly estime que les règles d'organisation et de distribution des différents espaces dans la maison à loyers doivent être déterminées en fonction des mœurs, des relations sociales et du niveau de confort souhaité par les locataires. Cependant, l'auteur considère que la maison à loyers ne doit se distinguer par aucun trait trop exceptionnel car elle est destinée à une clientèle diversifiée<sup>39</sup>. A l'instar de l'œuvre de Durand, «Daly procède à une véritable codification des types bâtis qui, abstraits de leur localisation précise, deviennent libres pour tout réemploi»<sup>40</sup>.

Daly propose ensuite un classement des maisons à loyers en trois catégories distinctes correspondant à trois niveaux de fortune des locataires: des maisons à loyers pour de petites fortunes, des maisons à loyers pour de moyennes fortunes et des maisons à loyers pour de belles fortunes bourgeoises. D'après Eleb, les critères de classement adoptés sont associés «à la présence d'escaliers de service, au nombre d'étages et à leur hauteur, au nombre d'appartements par palier, à la qualité de la construction et des matériaux, à la décoration extérieure ainsi qu'à certaines des caractéristiques de distribution»<sup>41</sup>.

35. DURAND 1825, p. 79.

36. *Ibidem*.

37. *Ivi*, p. 6.

38. PANERAI, DEPAULE, DEMORGON 2002, p. 109.

39. LAPIERRE 2005, p. 180.

40. PANERAI, DEPAULE, DEMORGON 2002, p. 127.

41. ELEB 2005, p. 288.

Pour conclure, la méthode innovante de composition architecturale qui a été enseignée par Jean-Nicolas-Louis Durand à l'École Royale Polytechnique de Paris à partir de 1794 et publiée dans son *Précis des leçons d'architecture* en 1802 a eu une grande résonance dans le milieu des architectes au 19<sup>ème</sup> siècle<sup>42</sup>. Un demi-siècle après l'œuvre de Durand, l'architecture privée a été aussi marquée par les travaux de César Daly publiés en 1864.

### Le savoir-faire et les pratiques de la promotion immobilière privée au 19<sup>ème</sup> siècle

La réussite des vastes opérations de construction des immeubles de rapport au 19<sup>ème</sup> siècle est due au savoir-faire acquis au fil du temps par les constructeurs et les promoteurs immobiliers privés. Le mérite revient aussi aux architectes qui ont su bien maîtriser les différentes équations relatives à la qualité offerte, au coût de terrain, au rendement locatif escomptable, etc.<sup>43</sup>. Cependant, cette réussite n'efface pas pour autant le caractère spéculatif des opérations immobilières qui visent avant tout la génération d'un profit optimal. En réalité, l'immeuble de rapport est conçu au 19<sup>ème</sup> siècle d'abord comme un produit de placement rentable et sûr<sup>44</sup>. De manière plus large, il s'agit d'une refonte globale de l'espace urbain qui a été portée, entre autres, par la spéculation privée.

D'autre part, les pratiques de la promotion immobilière privée se sont alignées sur les logiques de répartition spatiale des classes sociales du 19<sup>ème</sup> siècle. Sous cet angle, les immeubles destinés aux classes bourgeoises ont bénéficié d'un niveau d'habitabilité élevé qui répond aux attentes d'une clientèle riche et exigeante. En revanche, les immeubles édifiés dans les quartiers modestes sont beaucoup moins habitables. Ces immeubles reflètent «l'indigence architecturale des opérations majoritairement marquées par une surdétermination spéculative»<sup>45</sup>. En définitive, l'immeuble de rapport a été conçu au 19<sup>ème</sup> siècle comme une offre qui se diversifie selon la demande et dans laquelle «les aménagements et la décoration reflètent le montant des loyers»<sup>46</sup>.

42. GARRIC 2011, pp. 7-8.

43. MOLEY 1999, p. 15.

44. BERTRAND 1980, p. 63.

45. MOLEY 1999, p. 9.

46. BERTRAND 1980, p. 63.

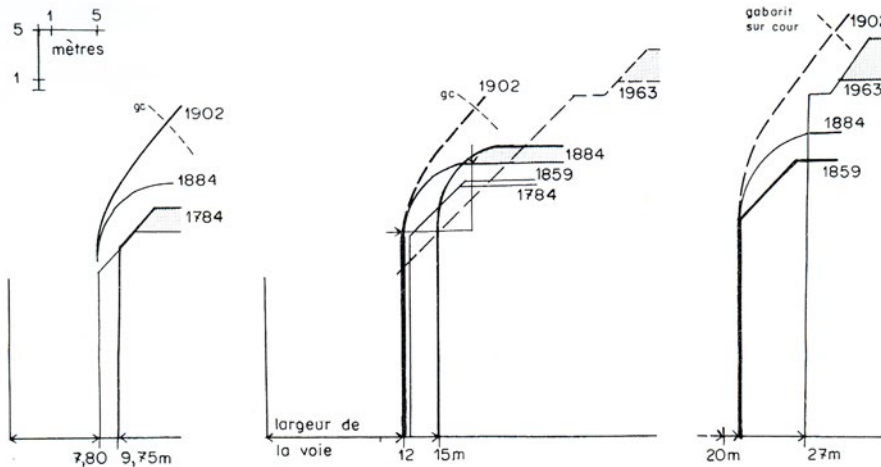


Figure 6. Hauteurs des immeubles selon la largeur des rues, règlements français de 1784, 1859, 1884 et 1902 (BERTRAND 1980, p. 103).

### Les effets des règlements d'urbanisme

Loin de prétendre effectuer une lecture détaillée des différents règlements d'urbanisme produits en France au 19<sup>ème</sup> siècle et au début du 20<sup>ème</sup> siècle, cette partie du travail tente de décrire les effets obtenus des textes appliqués sur la forme de l'immeuble de rapport. En particulier, durant la période haussmannienne et post-haussmannienne. A ce sujet, il s'avère que les règlements d'urbanisme qui ont régi la construction des immeubles de rapport durant le 19<sup>ème</sup> siècle et au début du 20<sup>ème</sup> siècle ont porté essentiellement sur la partie visible de l'immeuble sur l'espace public, c'est-à-dire sur la façade sur rue (fig. 6). Autrement dit, peu de règles ont été prescrites sur les questions liées à la surdensification du tissu résidentiel durant cette période<sup>47</sup>.

Le règlement appliqué durant la période haussmannienne s'est manifesté par la prescription d'un alignement urbain rigoureux et par l'homogénéité des façades. Cependant, les avancées réalisées par rapport aux règlements précédents pour l'amélioration de la salubrité restent très timides<sup>48</sup>. Quant au règlement de 1902, il marque le début de la période post-haussmannienne qui annonce «la fin de la régularité des percements et la fragmentation générale des volumes»<sup>49</sup>. En effet, les nouvelles

47. BERTRAND 1980, p. 11.

48. LAISNEY, KOLTIRINE 1988, p. 28.

49. LAPIERRE 2005, p. 180.

règles appliquées à partir de cette date ont permis une plus grande créativité dans la composition des façades. En revanche, l'apport de ce règlement à la question d'habitabilité à l'intérieur des immeubles reste très limité.

En résumé, la tendance des différents règlements urbains à s'intéresser surtout à la partie visible des immeubles a souvent entraîné une densification excessive du tissu résidentiel et, par conséquent, a donné lieu à l'apparition d'un hygiénisme approximatif<sup>50</sup>. En dépit des différentes tentatives de régulations, l'immeuble de rapport du 19<sup>ème</sup> siècle et du début du 20<sup>ème</sup> siècle a été marqué en permanence par cette dualité spatiale déterminée par «un devant fortement prescrit et un arrière laissé à l'appréciation des constructeurs»<sup>51</sup>.

Enfin, pour ce qui concerne le cas d'étude, il est important de rappeler que la ville d'Alger fut à cette époque un département de l'Algérie française soumis à l'autorité de la France métropolitaine. De ce fait, l'ensemble des éléments évoqués dans cette première partie sur la forme de l'immeuble de rapport français au 19<sup>ème</sup> siècle (représentations sociales, culture architecturale, pratiques immobilières et réglementation urbaine) ont aussi influencé de façon potentielle l'architecture des immeubles d'appartements édifiés à Alger durant cette période.

### *Regard sur les immeubles d'appartements édifiés dans la commune d'Alger Centre*

L'examen des principaux éléments qui ont été à la base de la formation de l'immeuble de rapport au 19<sup>ème</sup> siècle a mis en exergue l'influence des pratiques sociales dans l'organisation spatiale des immeubles qui peut être différente selon les quartiers. Ainsi, la culture de représentation sociale du 19<sup>ème</sup> siècle, qui prône la distinction spatiale entre les différentes classes à l'intérieur des immeubles et au sein des appartements, a influé sur le contenu du programme architectural, sur le mode d'organisation spatiale et distributive, et enfin, sur la composition architecturale et ornementale de la façade sur rue<sup>52</sup>. Les règles architecturales élaborées à cette fin ont permis en effet de concrétiser les principes de spatialisation des représentations sociales dans les immeubles et à l'intérieur des appartements.

Cette deuxième partie tente de vérifier la présence des règles architecturales d'hiérarchisation spatiale et de décrire les effets induits sur l'architecture des immeubles d'appartements édifiés dans la

50. MOLEY 1999, p. 70.

51. TREUTTEL, GARCIA, TREUTTEL 1988, p. 25.

52. BAUHAIN 1991, p. 210.

commune d'Alger Centre durant la deuxième moitié du 19<sup>ème</sup> siècle et au début du 20<sup>ème</sup> siècle. L'étude des immeubles sélectionnés porte sur l'organisation spatiale des appartements et la disposition des pièces, d'une part, et sur la composition architecturale et ornementale des façades, de l'autre. Quant au choix des exemples, les plans des étages de vingt-sept (27) immeubles d'appartements<sup>53</sup> ont pu être recueillis pour les fins de cette étude. Ces immeubles sont situés sur les boulevards et sur les rues principales. Ils bénéficient ainsi d'un programme architectural riche et diversifié qui permet une bonne illustration des aspects étudiés.

### Disposition et hiérarchisation des pièces et des appartements

Les pièces de l'appartement dans l'immeuble de rapport du 19<sup>ème</sup> siècle sont hiérarchisées ordinairement en trois parties distinctes: les belles pièces sont dédiées à la réception et à la vie publique, les chambres sont consacrées à la vie privée et les espaces secondaires sont laissés aux domestiques et aux services<sup>54</sup>. La première partie (salon, salle à manger, chambre du maître, etc.) nécessite des espaces plus vastes et richement ornés car elle est liée à la culture d'apparat. La deuxième partie exige des dispositions architecturales qui assurent surtout l'intimité et le confort. Quant à la troisième partie, elle comporte notamment les cabinets de toilette, la cuisine et éventuellement la chambre des domestiques.

L'appartement de l'immeuble de rapport du milieu du 19<sup>ème</sup> siècle est caractérisé également par une organisation bi-orientée des pièces: les unes vers la rue et les autres vers la cour-arrière<sup>55</sup>. Les pièces de réception et de la vie publique sont disposées en enfilade sur la façade donnant sur la rue tandis que les pièces de la vie privée et les services sont placées sur la cour-arrière ou, le cas échéant, sur les façades secondaires.

Quant à la distribution des pièces à l'intérieur des appartements, elle est assurée par une antichambre qui constitue le premier espace accessible depuis le palier d'arrivée. L'antichambre ouvre directement sur les pièces de réception et de la vie publique et distribue avec ses prolongements (vestibules secondaires) les pièces de la vie privée et les services. Dans le cas des immeubles bourgeois, l'escalier central est emprunté uniquement par les maîtres (propriétaires ou locataires) et leurs invités.

53. Ce nombre limité est dû à la difficulté d'accès au service des archives de la Wilaya d'Alger (AWA) et à l'état de dégradation avancé des rares dossiers des permis de construire restants.

54. ELEB 2005, p. 287.

55. MOLEY 1999, p. 128.



Quant aux domestiques, ils accèdent aux étages à partir d'un escalier de service qui donne sur une entrée d'appartement secondaire<sup>56</sup>.

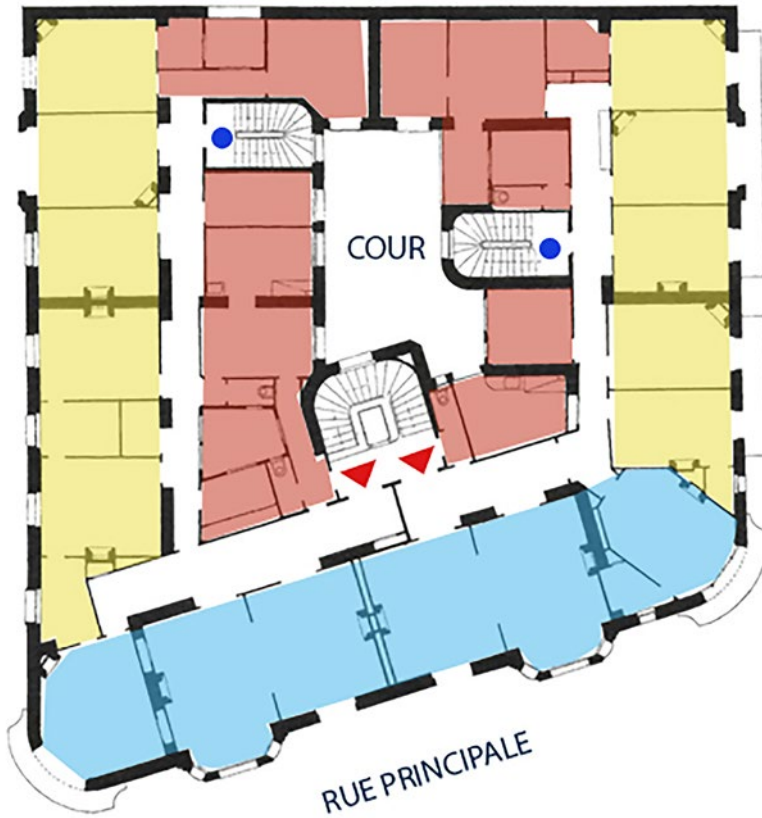
Cette organisation très hiérarchisée des pièces est présente dans certains immeubles d'appartements édifiés à Alger durant cette période<sup>57</sup>. Dans le premier exemple réalisé en 1910 (fig. 7), le plan des étages comporte deux grands appartements qui sont desservis par un escalier central dédié aux maîtres et à leurs invités. En fait, chaque appartement est muni d'un escalier de service qui est emprunté ordinairement par les domestiques. Par ailleurs, la présence de la tripartition spatiale des pièces dans chaque appartement est très visible. Premièrement, les pièces de réception et de vie publique sont disposées le long de la façade principale qui donne sur le boulevard Mohamed Khemisti. Elles se distinguent par des surfaces plus grandes et par l'encorbellement réalisé sur le mur de la façade qui donne naissance aux bow-windows. Deuxièmement, les chambres sont alignées sur les façades secondaires sur lesquelles s'ouvrent les fenêtres. Finalement, les services (cuisine, cabinet de toilette, etc.) et la chambre des domestiques sont organisés autour de la cour centrale de l'immeuble et en partie sur le mur pignon.

Dans le deuxième exemple construit en 1928 (fig. 8), le plan des étages comporte trois appartements qui sont complètement différents en matière d'accessibilité, de surface et de programme architectural. Par exemple, l'appartement (01) est desservi par deux escaliers (un escalier central dédié aux maîtres et à leurs invités et un escalier de service destiné aux domestiques) tandis que les deux autres appartements sont accessibles à partir d'un seul escalier. En outre, si l'appartement (02) est desservi par l'escalier central, l'accès à l'appartement (03) se fait à partir de l'escalier secondaire qui est déjà emprunté par les domestiques de l'appartement (01).

Ces différences notables laissent déduire que les trois appartements sont destinés à des niveaux de fortune différents. L'appartement (01) se distinguant par une grande surface et des accès hiérarchisés, est réservé pour la grande bourgeoisie. L'appartement (02) qui est accessible à partir de l'escalier central se déploie sur une surface plus modeste. Il bénéficie néanmoins de deux façades dont l'une ouvre sur une rue principale. Selon toute vraisemblance, il est destiné à la petite bourgeoisie. Quant à l'appartement (03), il se démarque par une superficie plus petite, il est desservi par l'escalier secondaire et il est doté d'une seule façade qui ouvre sur une rue secondaire. Il est destiné sans doute à une classe sociale plus modeste. Enfin, l'absence des chambres des domestiques dans les appartements (02) et (03) conforte ces conclusions.

56. PINON 2005, p. 143.

57. Pour des raisons pratiques, seuls les plans des étages de trois exemples (réalisés entre 1896 et 1928) sont présentés et discutés dans cette partie.



- Partie 01 : pièces de réception et d'apparat
- Partie 02 : les chambres
- Partie 03 : services et chambres pour domestiques
- Accès principal aux appartements
- Accès secondaire aux appartements

Figure 7. Alger Centre, immeuble 10 boulevard Mohamed Khemisti, plan des étages, 1910 (Epau, Siaal 2000, p. 53, traitement graphique par A. Oukaci).



Figure 8. Alger Centre, immeuble 21 rue Abane Ramdane, 1 rue Colonel Mohamed Oulhadj et 16 rue Ahmed Chaïb, plan des étages, 1928. Service des archives de la Wilaya d'Alger (traitement graphique par l'auteur).

À la page suivante, figure 9. Alger Centre, immeuble 24 rue Larbi Ben M'hidi, plan des étages, 1896 (ICHEBOUDENE ET ALII 2007, p. 62, traitement graphique par A. Oukaci).



du 19<sup>ème</sup> siècle qui leur a permis de maîtriser les situations les plus défavorables afin d'organiser la disposition des pièces et des appartements selon l'archétype de l'immeuble de rapport du 19<sup>ème</sup> siècle.

Le plan des étages de cet immeuble comporte deux appartements. Dans ces derniers, les pièces de réception et la grande chambre du maître sont disposées tout au long de la façade principale qui ouvre sur la rue Larbi Ben M'hidi (ex-rue d'Isly). Les chambres sont alignées sur la façade donnant sur la rue secondaire (rue Adder Omar et Hamoud). Quant aux services de l'appartement (1) (cuisine, cabinet de toilette, etc.), ils sont adossés sur le mur pignon et ouvrent en partie sur la courette. Enfin, l'appartement (2) se distingue par la présence d'une chambre réservée pour les domestiques qui jouxte la cuisine. Les deux pièces ouvrent séparément sur la rue secondaire.

Ces deux appartements sont accessibles depuis un seul escalier qui est placé quasiment au centre géométrique de la parcelle triangulaire. L'entrée aux appartements donne sur une antichambre qui longe et dessert les pièces de réception et de la vie publique (la salle à manger et le salon) et la chambre du maître. D'autre part, le passage de l'antichambre vers les chambres (situées dans ce cas au fond de la parcelle) est assuré par des vestibules secondaires qui sont disposés perpendiculairement à l'antichambre.

Pour conclure, les exemples présentés ci-dessus attestent de la présence d'un modèle commun d'organisation spatiale et d'hierarchisation des pièces et des appartements dans les plans des étages étudiés. Ce modèle a été adapté ingénieusement à chaque situation en fonction du programme architectural, de la clientèle ciblée, de la surface et de la forme de la parcelle, et enfin, de la situation urbaine<sup>58</sup>.

### Composition architecturale de la façade sur rue

La façade sur rue de l'immeuble de rapport du 19<sup>ème</sup> siècle obéit à la composition classique tripartite. Cette composition verticale hiérarchisée est plus manifeste dans l'immeuble haussmannien (fig. 10). Dans ce dernier, le soubassement est matérialisé généralement par un rez-de-chaussée aménagé en boutiques et par un entresol qui est assez bas de plafond<sup>59</sup>. Le corps de la façade comporte habituellement trois à quatre étages dont l'étage noble au second niveau<sup>60</sup>. Enfin, le couronnement est formé par les toits mansardés qui abritent les combles.

58. Sur le développement urbain de la ville d'Alger au 19<sup>ème</sup> siècle, voir DELUZ 1988; PETRUCCIOLI 1993; OUKACI 2021.

59. <http://passerelles.bnf.fr/explo/haussmann2/index.php> (dernière consultation 28 avril 2024).

60. ELEB 2005, p. 286.



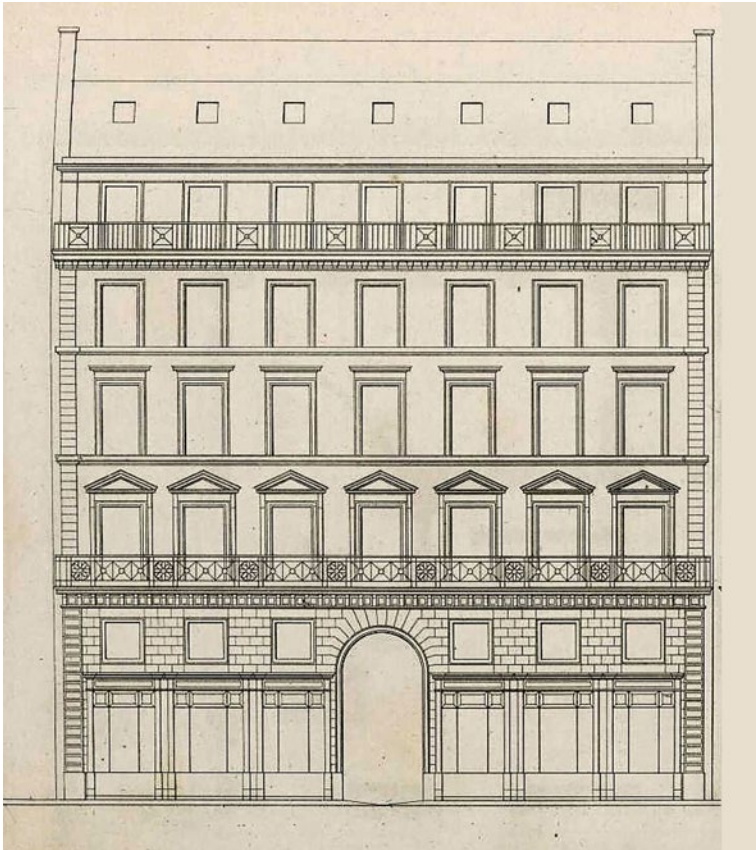


Figure 10. Façade typique d'un immeuble haussmannien, place de la bourse à Paris N°8 (<https://passerelles.essentiels.bnf.fr/fr/image/635a4352-1a22-4277-8992-e5a36323c21e-facade-un-immeuble-place-la-bourse-paris>, dernière consultation 19 avril 2024).

La façade sur rue de l'immeuble de rapport du 19<sup>ème</sup> siècle est composée aussi selon un langage architectural codifié qui représente le statut social des appartements et de leurs occupants sur l'espace public. Ce langage s'est traduit par le recours à des règles de composition architecturale et ornementale qui produisent des signes de distinction sociale entre les différents étages et les appartements. Ainsi, la diminution progressive de la hauteur des étages, du bas vers le haut, indique le passage graduel de l'étage noble vers les autres étages de l'habitation. D'autre part, le traitement décoratif intense sur les étages abritant les appartements luxueux, qui est plus accentué sur l'étage noble, constitue un autre élément distinctif.

«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. L'existence de balcons, à l'étage noble, classe elle aussi l'appartement au premier regard, depuis la rue»<sup>61</sup>.

La lecture de la composition architecturale et ornementale des façades des immeubles d'appartements édifiés à Alger a révélé la présence d'une composition hiérarchisée de la façade sur rue qui est très similaire à celle constatée à Paris (tripartition verticale et codes de représentation du statut social), et ce, sur de nombreux cas (figs. 11-12). Cependant, les deux exemples suivants illustrent bien cette situation.

Dans le premier exemple (fig. 13), la façade sur rue est composée nettement en triple corps. Le soubassement est marqué par le rez-de-chaussée et l'entresol. Il se distingue ici par la présence d'une galerie à arcades qui accentue l'effet de l'alignement urbain. Le corps de la façade se déploie sur quatre étages dont l'étage noble qui est situé au second niveau. Il se distingue des autres étages par la présence d'un long balcon filant posé sur une corniche plus décorée, d'une part, et par le bossage travaillé sur son mur de façade, de l'autre. Enfin, le couronnement est matérialisé dans cet immeuble (différemment du modèle parisien) par l'étage attique.

Dans le deuxième exemple (fig. 14), le soubassement se manifeste seulement par un rez-de-chaussée aménagé en boutiques qui est légèrement plus haut que les autres étages. Le corps de la façade comporte cinq étages dont l'étage noble qui semble être implanté au premier niveau. Il se différencie nettement des autres étages par un long balcon filant en maçonnerie et par des ouvertures ayant une forme arquée et une largeur plus importante. Enfin, le couronnement est marqué aussi dans ce cas par l'étage attique.

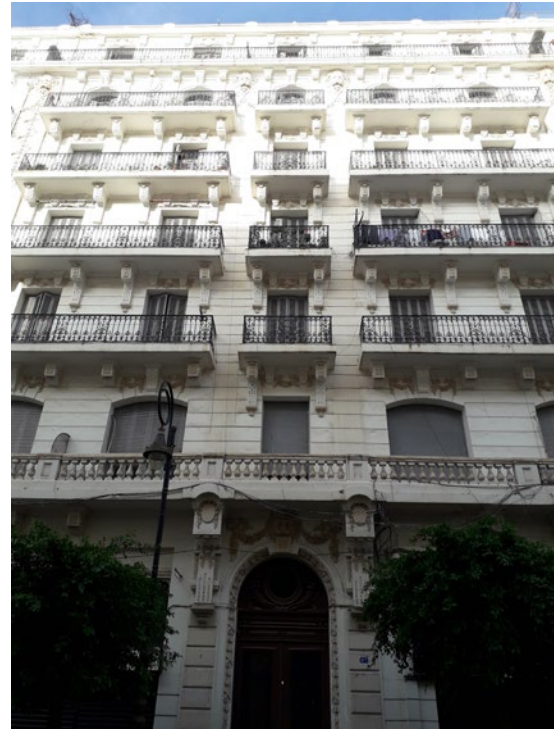
Dans certains immeubles présents dans cette ville d'Alger du 19<sup>ème</sup> siècle et du début du 20<sup>ème</sup> siècle<sup>62</sup>, il est difficile d'identifier la hiérarchisation des étages, la présence de l'étage noble, etc. sur le mur de la façade. Ces immeubles post-haussmanniens sont marqués généralement par l'absence de l'entresol, l'uniformisation de la hauteur des étages, un traitement architectural et décoratif moins différencié entre les étages, et enfin, l'introduction des bow-windows (figs. 15-16).

61. ELEB 2005, p. 290.

62. Le périmètre de la commune d'Alger Centre englobe aujourd'hui le territoire de la première ville française fondée à Alger au 19<sup>ème</sup> siècle «le Quartier d'Isly», jadis ville intramuros. Il comporte aussi une partie de l'ex- *Faubourg Mustapha* qui a été urbanisé à partir de la fin du 19<sup>ème</sup> siècle et au début du 20<sup>ème</sup> siècle. A ce sujet, voir LESPÈS 1930; OUKACI 2021.



Figures 11-12. Alger Centre, exemples d'immeubles d'appartements du 19<sup>ème</sup> siècle. En haut: 3 rue Ali Boumendjel. En bas: 37 rue Larbi Ben M'hidi (photo A. Oukaci, 2024).



Figures 13-14. Alger Centre, 23 et 23bis boulevard Zirout Youcef, à gauche. 7 rue Abane Ramdane, à droite (photo A. Oukaci, 2020).

«Après 1884, le quadrillage simple des fenêtres se perd et après 1902, on peut observer une division en modules des fenêtres avec forte saillie, qui annonce le style Art Nouveau. Ainsi est sanctionné le détachement définitif entre le type et la façade: de l'extérieur on ne peut plus lire ni le logement avec sa distribution ni les pièces et leur fonction»<sup>63</sup>.

Ces changements profonds dans la composition de la façade sur rue au début du 20<sup>ème</sup> siècle sont dus aussi à l'avènement du "style néo-mauresque" dit également "style Jonnart"<sup>64</sup>. En effet, cette période a été marquée par la production d'un nombre important d'immeubles selon la tendance néo-

63. PETRUCCIOLI 1993, p. 48.

64. Charles-Célestin Auguste Jonnart (1857-1927) a instauré "le style néo-mauresque" au début du 20<sup>ème</sup> siècle comme style d'état, et ce, après sa nomination en 1903 comme Gouverneur général de l'Algérie.





Figures 15-16. Alger Centre, 39 rue Larbi Ben M'hidi, en haut. 24 rue Didouche Mourad, en bas (photo A. Oukaci, 2024).





Figures 17-18. Alger Centre, 18 boulevard Franklin Roosevelt, à gauche. 144 boulevard Krim Belkacem, à droite (photo A. Oukaci, 2024).

mauresque (figs. 17-19). D'après Deluz, «de 1907 à 1914, on dénombre 1.200 immeubles nouveaux, dont une grande quantité, sous l'influence de Jonnart, présente des façades inspirées du folklore oriental»<sup>65</sup>. Enfin, ce style architectural puisé dans le répertoire traditionnel régional s'inscrit dans la politique culturelle globale du gouvernement général de l'Algérie qui a été élaborée à cette époque «dans une volonté de décentralisation et de construction d'une identité qui se distingue de celle de la métropole»<sup>66</sup>.

65. DELUZ 1988, p. 16.

66. OULEBSIR 2003, p. 104.

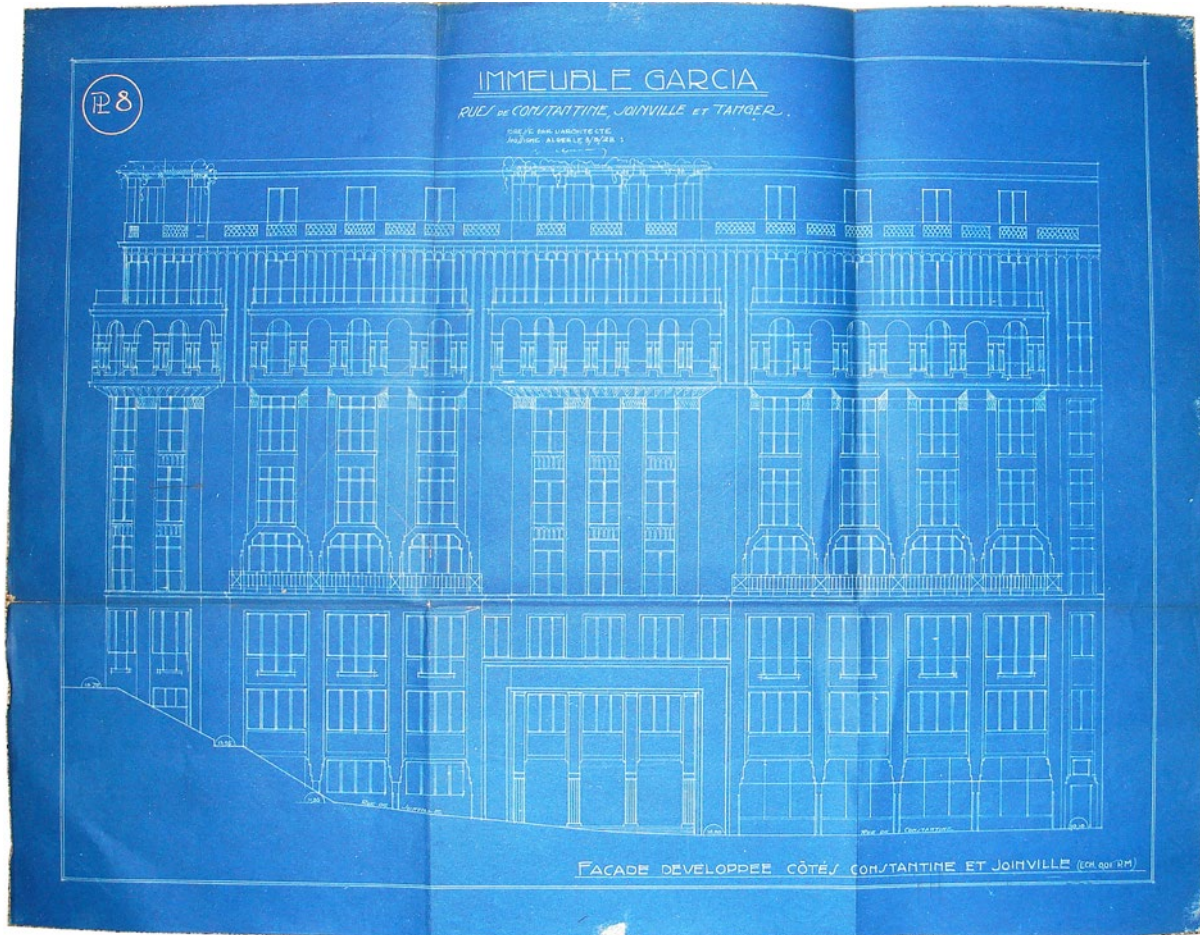


Figure 19. Alger Centre, façade de l'immeuble 21 rue Abane Ramdane, 1 rue Colonel Mohamed Oulhadj et 16 rue Ahmed Chaïb, Service des archives de la Wilaya d'Alger.

“Le style néo-mauresque” a été pensé initialement comme un langage architectural et décoratif valorisant les qualités d’authenticité présentes dans le patrimoine traditionnel local<sup>67</sup>. Cependant, son application s’est vite dirigée «vers un usage répétitif, voire abusif, des motifs mauresques»<sup>68</sup>. Ainsi, son déclin est survenu rapidement au début des années 1930.

### *Conclusions*

Cette étude a permis de démontrer que les principes qui ont régi l’architecture de l’immeuble de rapport produit en France métropolitaine au 19<sup>ème</sup> siècle sont présents aussi dans les immeubles d’appartements édifiés dans la ville d’Alger au 19<sup>ème</sup> siècle et au début du 20<sup>ème</sup> siècle. Il s’agit particulièrement de l’influence des pratiques sociales et de leurs représentations architecturales dans l’organisation hiérarchisée des pièces et des appartements, d’une part, et dans la composition architecturale de la façade sur rue, de l’autre.

Il est intéressant cependant de constater la présence de quelques transformations morphologiques dans les immeubles d’appartements construits à Alger. Ces modifications sont dues principalement à une volonté d’adaptation au climat local ou à un souci d’intégration au site à cause de la topographie du terrain qui est assez accidentée à Alger. Nous pouvons citer ici, à titre d’exemple, l’emploi fréquent des attiques au dernier niveau au lieu des toits mansardés. Vraisemblablement, ces derniers n’ont pas été nécessaires à Alger en l’absence d’une forte pluviométrie. L’édification et l’alignement des immeubles à arcades tout au long de certains boulevards qui offrent par conséquent des trottoirs ombragés (figs. 1, 10) constitue un autre exemple d’adaptation au climat local<sup>69</sup>. Par ailleurs, la forme triangulaire de plusieurs parcelles à Alger sur lesquelles ont été érigés de nombreux immeubles d’appartements offre un exemple intéressant d’intégration au site. Ces dernières ont été engendrées par le raccordement des rampes (rues) qui relient les différents points des dénivellations pour façonner la morphologie de terrain qui est très accidentée par endroits<sup>70</sup>. Enfin, il faut souligner que ces modifications restent infimes devant la solidité du modèle de l’immeuble de rapport du 19<sup>ème</sup> siècle.

67. AÏCHE 2011, p. 265.

68. OULEBSIR 2003, p. 118.

69. DELUZ 1988, p. 11.

70. Nous pouvons citer ici, à titre d’exemple, le cas de l’immeuble 2 rue Ali Boumendjel qui est inscrit entre la rue Abane Ramdane et la rue/rampe Ali Boumendjel. Cet immeuble bénéficie d’un traitement d’angle spécifique pour faire face à la contrainte de la dénivellation.

L'immeuble de rapport a connu une très large diffusion en France mais aussi à Alger. Ceci est dû, entre autres, au caractère souple de son plan qui lui permet de s'adapter aux différentes situations. Excepté les pièces en enfilade qui donnent sur la rue, les autres pièces (chambres, services, vestibules, etc.) sont disposées derrière les pièces d'enfilade selon la forme, la superficie et la situation urbaine de la parcelle (sur les ailes, autour d'une cour ou courette, etc.). «En quoi ce type de plan est-il souple? Tout simplement parce que le seul élément géométrique rigide, l'enfilade, est par définition lié à la façade rectiligne, et que quel que soit la forme de la parcelle il est possible de disposer une enfilade»<sup>71</sup>.

En conclusion, les éléments apportés sur les caractéristiques architecturales, spatiales et fonctionnelles des immeubles d'appartements édifiés à Alger au 19<sup>ème</sup> siècle et au début du 20<sup>ème</sup> siècle nous interpellent sur les potentialités et sur les qualités architecturales présentes dans ce tissu urbain ancien. Ces éléments nous interrogent aussi sur le devenir d'un héritage architectural issu de l'époque coloniale. Une réflexion sereine et constructive autour de cette question est donc nécessaire.

71. PINON 2005, p. 143.

## Bibliographie

- AÏCHE, CHERBI 2005 - B. AÏCHE, F. CHERBI, *Le patrimoine des XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles en Algérie: un héritage à l'avenir incertain*, dans A. ABRY, R. CARABELLI (dir.), *Reconnaître et protéger l'architecture récente en méditerranée*, Maisonneuve et Larose, Paris 2005, pp. 147-170.
- AÏCHE 2011 - B. AÏCHE, *Figures de l'architecture algéroise des années 1930: Paul Guion et Marcel Lathuillière*, dans M. BACHA (dir.), *Architectures au Maghreb (XIX<sup>e</sup> - XX<sup>e</sup> siècles). Réinvention du patrimoine*, Presses Universitaires François-Rabelais, Tours 2011, pp. 263-281.
- BABA-AHMED KASSAB ET ALII 2004 - T. BABA-AHMED KASSAB, N. KASSAB, S. BENKADA, A. KOHLI, J. VANDEVOORDE, L. BOULBIR, *Sur les traces de la modernité, 50 ans d'architecture. Alger, Oran, Annaba*, CIVA, Bruxelles 2004.
- BAUHAIN 1991 - C. BAUHAIN, *Typologies des espaces de réception dans les habitations bourgeoises au XIX<sup>e</sup> siècle*, dans J-C. CROIZÉ, J.-P. FREY, P. PINON (dir.), *Recherches sur la typologie et les types architecturaux*, L'Harmattan, Paris 1991, pp. 210-217.
- BERTRAND 1980 - M-J. BERTRAND, *Architecture de l'habitat urbain: la maison, le quartier, la ville*, Dunod, Paris 1980.
- BONNEVAL, ROBERT 2013 - L. BONNEVAL, F. ROBERT, *L'immeuble de rapport. L'immobilier entre gestion et spéculation. Lyon 1860-1990*, Presses universitaires de Rennes, Rennes 2013.
- CABESTAN 2002 - J-F. CABESTAN, *Comment le logement est-il devenu savant? Aperçus sur l'histoire de l'habitat 1650-1840*, dans E. LAPIERRE (dir.), *Identification d'une ville: Architectures de Paris*, Picard, Paris 2002, pp. 18-29.
- CARBONNIER 2010 - Y. CARBONNIER, *Immeuble*, dans C. TOPALOV ET ALII (dirs.), *L'Aventure des mots de la ville*, Robert Laffont, Paris 2010, pp. 607-613.
- DALY 1864 - C. DALY, *L'architecture privée du XIX<sup>e</sup> siècle sous Napoléon III: Nouvelles maisons de Paris et des environs. Tome 02 : Maisons à loyers*, A. Morel et Cie, Paris 1864.
- DARIN 2013 - M. DARIN, *L'avènement d'un type: l'immeuble d'appartements parisien*, dans M. LAMBERT-BRESSON, A. TÉRADE (dirs.), *Architectures urbaines, formes et temps*, A. & J. Picard, Paris 2013, pp. 143-148.
- DELUZ 1988 - J-J. DELUZ, *L'urbanisme et l'architecture d'Alger. Aperçu critique*, Mardaga, Liège 1988.
- DELUZ 2001 - J-J. DELUZ, *Alger, chronique urbaine*, Bouchène, Paris 2001.
- DJERMOUNE, OUBOUZAR 2011 - N. DJERMOUNE, L. OUBOUZAR, *De l'orientalisme éclectique à l'abstraction moderne: une lecture typologique des architectures algéroises des XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles*, dans M. BACHA (dir.), *Architectures au Maghreb (XIX<sup>e</sup> - XX<sup>e</sup> siècles). Réinvention du patrimoine*, Presses Universitaires François-Rabelais, Tours 2011, pp. 245-262.
- DURAND 1825 - J-N-L. DURAND, *Précis des leçons d'architecture données à l'école royale polytechnique. 02e vol.*, L'auteur, Paris 1825.
- ELEB 2005 - M. ELEB, *L'appartement de l'immeuble Haussmannien*, dans J. DES CARS, P. PINON (dir.), *Paris Haussmann, le pari d'Haussmann*, A. & J. Picard, Paris 2005, pp. 284-295.
- EPAU, SIAAL 2000 - EPAU-ALGER, SIAAL-Stuttgart (collectif), *Architecture algérienne*, Schwabenrepro GmbH, Stuttgart 2000.
- EPAU/UPM 2013 - EPAU/UPM (collectif), *Méthode de réhabilitation d'un centre historique. Diagnostic du quartier Ben M'hidi - Alger*, Les alternatives urbaines, Alger 2013.
- EPSTEIN 2015 - R. EPSTEIN, *La démolition contre la révolution: Réactualisation d'un vieux couple*, dans «Mouvements», 2015, 83, pp. 97-104, <https://doi.org/10.3917/mouv.083.0097> (dernière consultation 19 avril 2024).
- GARRIC 2011 - J.-P. GARRIC, *Durand ou Percier? Deux approches du projet d'architecture au début du XIX<sup>e</sup> siècle*, dans J.-P. GARRIC (dir.), *Bibliothèques d'atelier: Édition et enseignement de l'architecture, Paris 1785-1871* [en ligne], INHA, Paris 2011 (généré le 01 novembre 2023), <https://doi.org/10.4000/books.inha.3186> (dernière consultation 28 avril 2024).



- GEIST 1991 - J-F. GEIST, *L'immeuble de rapport Berlinois*, dans J.-C. CROIZÉ, J.-P. FREY, P. PINON (dir.), *Recherches sur la typologie et les types architecturaux*, L'Harmattan, Paris 1991, pp. 13-17.
- GRIBAUDI 2015 - M. GRIBAUDI, *Morphogenèse urbaine et pratiques sociales – formes urbaines et modèles de démocratie sociale dans le Paris de la première moitié du XIX<sup>e</sup> siècle*, dans S. FRANCESCHELLI, M. GRIBAUDI, H. LE BRAS (dir.), *Morphogénèse et dynamiques urbaines*, PUCA, Paris 2015, pp. 145-152, [https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/morphogenese\\_et\\_dynamiques\\_urbaines\\_ecran.pdf](https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/morphogenese_et_dynamiques_urbaines_ecran.pdf) (dernière consultation 18 avril 2024).
- GUINCHAT, CHAULET, GAILLARDOT 1981 - P. GUINCHAT, M.-P. CHAULET, L. GAILLARDOT, *Il était une fois l'habitat*, Éditions du Moniteur, Paris 1981.
- HAKIMI 2011 - Z. HAKIMI, *Alger, politiques urbaines: 1846-1958*, Bouchène, Paris 2011.
- ICHEBOUDÈNE 2007 - L. ICHBOUDÈNE (dir.), *L'habitat colonial algérois: les immeubles rapport, statuts et carrières*, [Rapport de recherche] N°1601/03/2005, école polytechnique d'architecture et d'urbanisme (EAPU), Alger 2007.
- LAISNEY, KOLTIRINE 1988 - F. LAISNEY, R. KOLTIRINE, *Règle et règlement. La question du règlement dans l'évolution de l'urbanisme parisien, 1600-1902*, [Rapport de recherche] 519/88, Ministère de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports / Bureau de la recherche architecturale (BRA); Ministère de la recherche et de la technologie; Ecole nationale supérieure d'architecture de Paris-Belleville, Paris 1988, <https://hal.science/hal-01903202> (dernière consultation 28 avril 2024).
- LAPIERRE 2005<sup>2</sup> - É. LAPIERRE, *La ville, l'immeuble, la façade*, dans J. LUCAN (dir.), *Paris des faubourgs : formation, transformation*, A. & J. Picard, Paris 2005<sup>2</sup>, pp. 175-187.
- LARBODIÈRE 2006 - J.-M. LARBODIÈRE, *Reconnaitre les façades du Moyen Âge à nos jours, à Paris*, Massin, Paris 2006.
- LESPÈS 1930 - R. LESPÈS, *Alger, étude de géographie et d'histoire urbaine*, Félix Alcan, Paris 1930.
- MOLEY 1999 - C. MOLEY, *Regard sur l'immeuble privé. Architecture d'un habitat (1880-1970)*, Le Moniteur, Paris 1999.
- OUKACI 2016 - A. OUKACI, *La scène et les coulisses: lumière sur les espaces intérieurs du tissu résidentiel ancien dans la commune d'Alger Centre*, dans M. SRIR (dir.), *Dynamiques urbaines à Alger, la (re)fabrication de la ville en questions*, L'Harmattan, Paris 2016, pp. 29-46.
- OUKACI 2021 - A. OUKACI, *Construction du Quartier d'Isly au XIX<sup>e</sup> siècle. Naissance et formation de la première ville française fondée à Alger (1840-1900)*, dans «Historia Urbana», XXIX (2021), pp. 149-176.
- OULEBSIR 2003 - N. OULEBSIR, *Les ambiguïtés du régionalisme: le style néo-mauresque*, dans J.-L. COHEN, N. OULEBSIR, Y. KANOUN (dir.), *Alger paysage urbain et architectures 1800-2000*, l'imprimeur, Besançon 2003, pp. 104-125.
- PANERAI, CASTEX, DEPAULE 2001<sup>2</sup> - P. PANERAI, J. CASTEX, J.-C. DEPAULE, *Formes urbaines: de l'îlot à la barre*, Parenthèses, Marseille 2001<sup>2</sup>.
- PANERAI, DEPAULE, DEMORGON 2002<sup>2</sup> - P. PANERAI, J.-C. DEPAULE, M. DEMORGON, *Analyse urbaine*, Parenthèses, Marseille 2002<sup>2</sup>.
- PETRUCCIOLI 1993 - A. PETRUCCIOLI, *Alger 1830-1930. Pour une lecture typologique des immeubles d'habitation*, dans P. COLAROSSO, *ET ALII, Algérie les signes de la permanence*, Centro Anlisi Sociale Progetti S.r.l., Roma 1993, pp. 33-52.
- PINON 2005 - P. PINON, *De la parcelle à l'immeuble*, dans J. DES CARS, P. PINON (dir.), *Paris Haussmann, le pari d'Haussmann*, A. & J. Picard, Paris 2005, pp. 142-145.
- SGROÏ-DUFRESNE 1985 - M. SGROÏ-DUFRESNE, *Alger 1830-1984: Stratégie et enjeux urbains*, Recherche sur les Civilisations, Paris 1986.
- TREUTTEL, GARCIAS, TREUTTEL 1988 - J.-J. TREUTTEL, J.-C. GARCIAS, J. TREUTTEL, *Immeubles de rapport des années 30. Un type mort-né: la cour ouverte*, dans «Les cahiers de la recherche architecturale: L'immeuble», 1988, 22, pp. 20-31.