
Stratégies de production et d'appropriation de l'espace urbain dans les lotissements et les coopératives d'habitat individuel à Es-Senia (Oran)

Abdelali BENDEDDOUCHE⁽¹⁾
Lakhdar YAMANI⁽²⁾
Ali AÏT AMIRAT⁽³⁾

Résumé

Après l'indépendance, l'agglomération chef-lieu de la commune d'Es-Senia, qui fait partie du Groupement urbain d'Oran, a connu des extensions urbaines caractérisées surtout par l'habitat individuel. Ce type d'habitat, sous forme de coopératives immobilières ou de lotissements résidentiels, constitue l'élément principal du paysage de cette agglomération. Par conséquent, notre article aborde les extensions survenues durant la « décennie rouge », appelée aussi « noire », qu'a connue l'Algérie entre 1992 et 2000. Notre démarche consiste, dans un premier temps, à analyser les modes de production du foncier urbain à travers les textes législatifs et les opérations menées par les autorités locales, en tenant compte de la spécificité de cette période trouble et ambiguë ; dans un second temps, à étudier les pratiques d'appropriation de l'espace par les bénéficiaires de ces lots. Le prétexte invoqué par les résidents étant l'intimité et la sécurité, l'objectif était de comprendre l'organisation spatiale et paysagère à partir des éléments

⁽¹⁾ Université des Sciences et de la Technologie d'Oran Mohamed-Boudiaf (USTO-MB), 31000, Oran, Algérie.

⁽²⁾ Université des Sciences et de la Technologie d'Oran Mohamed-Boudiaf (USTO-MB), 31000, Oran, Algérie.

⁽³⁾ Géographe, 31000, Oran, Algérie.

suivants : aménagements, alignements, hauteurs des clôtures, plantations sur les trottoirs.

Mots-clés : Es-Senia - Appropriation - Coopérative immobilière - Habitat individuel - Lotissement.

ملخص

بعد الاستقلال، شهد المركز العمراني لبلدية السّانيا والتي هي جزء من المجموعة الحضرية لوهران توسّعا من خلال المساكن الفردية خاصة. هذا النّوع من السّكن هو المكوّن الرئيسي للمشهد في هذه المنطقة الحضرية. يتناول مقالنا الامتدادات التي تمّت خلال "العشرية السوداء" التي شهدتها الجزائر ما بين 1992 و2000. تمثّلت مقاربتنا في البداية في تحليل أنماط إنتاج الأراضي الحضرية، من خلال النّصوص التشريعية والعمليات التي قامت بها السّلطات المحلية، مع الأخذ بعين الاعتبار خصوصية هذه الفترة المضطربة والغامضة. ثانيا، حاولنا التّركيز على ممارسات الاستيلاء على الفضاء من قبل المستفيدين من هذه القطع الأرضية. الهدف من المقال هو فهم التنظيم المكاني والمناظر العمرانية بناءً على التّهيّئات الحضرية والتّصنيفات وارتفاعات الأسوار والغرس على الأرصفة حيث تكون الدّيرعة الرّئيسية لسكان هاته الاحياء هي المحافظة على الخصوصية وضمان الامن والسلامة.

الكلمات المفتاحية : السّانيا - تعاونية عقارية - سكن فردي - تقسيم - ممارسة حضرية.

Abstract

After independence, the main town of the commune of Es-Senia, which is part of the Oran Urban Group, experienced expansion through individual housing. This type of housing, in the form of real estate cooperatives or residential subdivisions, is the main constituent of the landscape of this urban area. Consequently, this article addresses the extensions which took place during the red decade (also called black) that Algeria experienced between 1992 and 2000. Our approach consists initially of analysing the production modes of urban land, through legislative texts and the operations carried out by local authorities, taking into account the specificity of this troubled and ambiguous period. Secondly, the study focuses on the practices of appropriation of space by the beneficiaries of these lots. The main pretext invoked by the residents being privacy and security, the objective was to understand the spatial and landscape organization based on the following elements: developments, alignments, fences heights, plantings on the sidewalks.

Keywords: Es-Senia - Appropriation - Real estate cooperative - Individual housing - Subdivision.

Les villes et les villages ont grandi à travers l'histoire par addition de lotissements de maisons individuelles. Afin d'économiser l'espace et le temps, celles-ci étaient serrées le long des rues, permettant ainsi aux plus modestes d'acheter une parcelle à bâtir. L'alignement de la rue permettait aussi de rentabiliser le terrain, tout en préservant un jardin tranquille et perméable en cœur d'îlot.

Cependant, entre les deux guerres, les politiques d'accès à la « petite propriété », comme la loi Loucheur¹, ont encouragé le pavillon isolé. Par ailleurs, dès la fin des années 1960, ce modèle urbain est contesté (Herrmann, 2017).

Dans les années 1970, la remise en question de l'urbanisme, qui a produit à la fois les « grands ensembles » et les pavillons, a incité les spécialistes à rechercher des solutions basées sur des formes urbaines alternatives plus adaptées.

Pour rappel, l'Algérie avait opté pour le modèle « socialiste » au lendemain de son indépendance. Sa politique de développement économique était basée sur l'industrie lourde, ce qui exigeait une main-d'œuvre qualifiée conséquente. L'emploi dans ce secteur était issu essentiellement du milieu rural. Cet état de fait a accéléré les phénomènes de densification urbaine dans toutes les grandes villes (Yamani et Trache, 2020). Le pouvoir devait répondre aux besoins en logement par une planification adaptée. Cette période est connue sous le nom des Plans d'Urbanisme Directeur (PUD).

Cependant, malgré les efforts des dirigeants, le pays a traversé une crise majeure dans le secteur de l'habitat, poussant les autorités à recourir à des moyens de financement plus efficaces, préconisant la politique de l'épargne. En 1974, la création des réserves foncières communales a permis aux collectivités et aux classes moyennes d'accéder au foncier public, dans un contexte où la propriété privée était inaccessible. Cela a conduit à l'émergence des premières coopératives immobilières (1977-1985) (Bendjelid, 1997).

La Constitution de 1989 marque le passage du pays d'un régime socialiste à un système politique pluraliste, ce qui a entraîné une réforme profonde des lois plus tournées vers l'économie de marché. Dans le domaine de la « planification urbaine », cette période voit l'apparition des Plans Directeur d'Aménagement

¹ La loi Loucheur est la Loi du 13 juillet 1928 établissant un programme de construction d'habitations à bon marché et de logements en vue de remédier à la crise de logements (JORF du 17 juillet 1928).

et d'Urbanisme (PDAU) et des Plans d'Occupation des Sols (POS) (Sidi Boumedine, 1997).

La recherche urbaine s'est largement intéressée à la question de la production de l'habitat en Algérie. Les travaux de Safar-Zitoun (2011, 2012a, 2012b) nous enseignent sur l'évolution des politiques de l'habitat à partir de la période postcoloniale jusqu'à nos jours, en passant par la période relative à la cession des biens de l'État. L'article de Semmoud (2007) décrit l'organisation spatiale d'un lotissement familial à Alger qui a permis aux occupants de vivre solidaires avec la création d'activités lucratives. Yamani et Trache (2020) ont montré que l'urbanisation littorale de Mostaganem, durant la décennie noire, se caractérise par une production urbaine sous forme de coopératives immobilières, marquée par un détournement flagrant du foncier. La recherche souligne l'inefficacité de la gestion urbaine face aux contournements des lois d'urbanisme.

Au niveau de l'agglomération d'Oran, des études sur les espaces urbains périphériques planifiés et non planifiés, souvent fragmentés, sont développées par Bendjelid (1998) et Bendjelid et al., (2004). De son côté, Lakjaa (1997) s'est intéressé aux modes d'appropriation de l'espace domestique en milieu urbain à travers la ville d'Oran et à l'étude de l'urbanité et de la pratique urbaine dans la zone périurbaine de Sidi El Bachir, à l'est d'Oran (Lakjaa, 2009).

Pour ce qui est des politiques du foncier ou du logement, les travaux de Messahel (2000, 2010) et Mouaziz-Bouchentouf (2014a, 2014b, 2016) ont montré les stratégies opérées dans les lotissements par les différents acteurs ainsi que les impacts générés sur le plan spatial. Concernant la vente des lots à bâtir sur des terrains du domaine public dans les quartiers périphériques, Mouaziz-Bouchentouf (2016) désigne du doigt le principal aménageur public (L'agence de régulation foncière), qui agit sans la procédure du permis de lotir, ce qui a conduit les habitants à construire et à occuper les logements sans les autorisations réglementaires adéquates. Benkada (2001) met l'accent sur l'historique de la périphérie d'Oran à travers les extensions de quartiers de type « pavillonnaire » datant de la période coloniale. Il évoque notamment la zone Est d'Oran et celle d'Es-Senia, caractérisée par des extensions d'habitat individuel sur d'anciens domaines agricoles.

Récemment, la recherche urbaine relative à l'espace urbain oranais a mis l'accent sur des thématiques comme l'agriculture urbaine (Missoumi et al., 2019 ; Nemouchi & Zeghiche, 2021) ou la morphologie urbaine des extensions récentes (Touati & Yamani, 2024).

La recherche urbaine explore en continu des thèmes comme l'appropriation de l'espace, les modes d'habiter, le rôle des acteurs urbains ou les enjeux liés à l'espace. Néanmoins, ces travaux ne peuvent pas couvrir tous les aspects, ni les spécificités et la complexité de chaque cas.

En dépit des recherches universitaires sur le logement, l'habitat collectif reste le sujet le plus abordé en Algérie, l'habitat individuel, lui, est rarement traité de manière approfondie, pourtant ce type d'habitat a constitué, en 2008 (RGPH, 2008), plus de 60% des constructions au niveau national, soit 3 198 252 constructions (Tableau 1). Nous précisons qu'il a connu son véritable essor durant les années 1980 sur instruction du Ministère de l'Intérieur adressée en 1979 aux communes et qui consistait à fournir aux citoyens un minimum de 200 lots à bâtir par an et par ville (Sidi Boumedine et Taïeb, 1996, p. 14 et 48).

Tableau 1 : La part de l'habitat individuel au niveau national

Type de construction	Nombre	%
Immeuble	1.015.751	19,1
Maison individuelle	3.198.252	60,3
Maison traditionnelle	734.394	13,8
Autre ordinaire	62.547	1,2
Précaire	209.734	4,0
Nd	83.666	1,6
Total	5.304.344	100,0

Source : ONS, RGPH (2008), informations synthétisées par les auteurs.

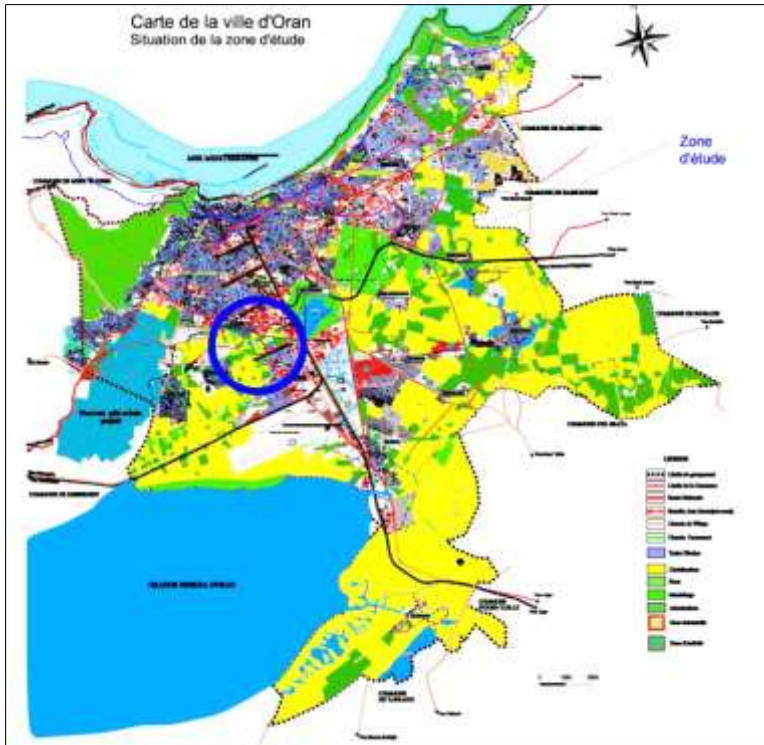
Champ de l'étude

Pour notre part, nous avons choisi d'étudier la production et l'appropriation de l'espace urbain dans deux cités d'habitat individuel (lotissements communaux et coopératives immobilières)

faisant partie d'Es-Senia dans l'agglomération d'Oran (Figure 1) qui abrite, en 2008, 43,18% de logements de type individuel, dont la plupart de ces logements (66,06%) se concentrent au niveau de la commune d'Es-Senia (RGPH, 2008) (Tableau 2).

L'agglomération chef-lieu d'Es-Senia (ACL) est le siège de la commune. Elle comporte, entre autres, les agglomérations secondaires de Ain El Beida, de la cité Commandant Cherif Yahia (AS Ahmed Zabana) et de la LOFA appelée aussi Si Redouane (Figure 2). La commune d'Es-Senia était classée, en 2008, comme à prédominance urbaine, avec un taux d'urbanisation de 94,84 %. Le paysage urbain de l'ACL d'Es-Senia se caractérise par une diversité d'équipements (ou de services), deux zones industrielles, quelques immeubles d'habitat collectif et l'habitat individuel sous deux formes : les lotissements et les coopératives immobilières (Figure 2).

Figure 1 : Situation de la zone d'Es-Senia par rapport à Oran



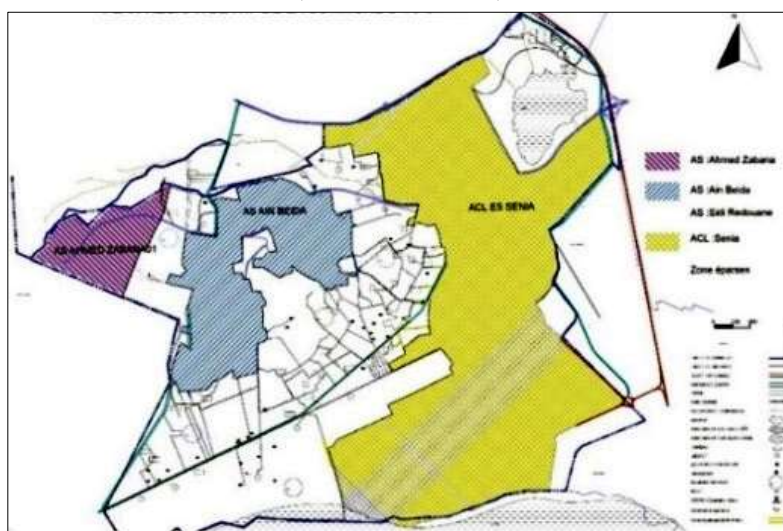
Source : Carte d'Oran, PDAU (2014), traitée par les auteurs.

Tableau 2 : La part de l'habitat individuel dans l'agglomération oranaise

Commune	Nombre d'habitation individuelle	Total par commune	%
Oran	38.156	112.288	33 ,98
Es Senia	10.880	16.471	66,06
Sidi Chami	11.411	17.917	63,69
El Kerma	2.449	4.240	57,76
Bir el Djir	13.564	26.143	51,88
Total	76.460	177.059	43,18

Source : ONS, RGPH (2008), informations synthétisées par les auteurs.

**Figure 2 : Carte de l'agglomération d'Es-Senia
(l'ACL et les AS)**

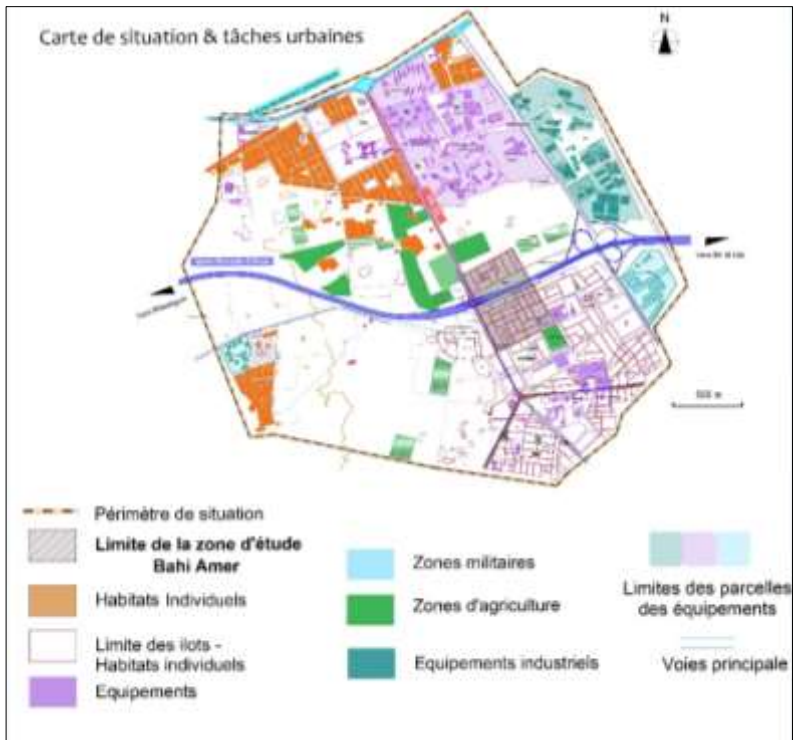


Source : ONS (RGPH 2022).

Notre recherche examine deux opérations foncières réalisées durant la décennie noire qu'a connue le pays. Elles sont situées dans la zone appelée « Bahi Amar »². La première constitue une extension de lotissement venant se greffer à trois coopératives existantes (au sud du 4^{uelt} partie d'Es-Ile ructiona seconde regroupe trois autres coopératives situées en rive nord du boulevard (Figure3).

² À Es-Sénia, « Bahi Amar » est une zone d'extension aux constructions, datant de la période coloniale. Sa configuration urbaine comporte du collectif promotionnel et de l'habitat individuel sous deux formes : lotissements et coopératives immobilières.

Figure 3 : Situation de la zone de l'étude dans l'ACL d'Es-Senia



Source : Carte réalisée par les auteurs à partir du document graphique du PDAU d'Oran (2014).

Notre sujet traite la production et l'appropriation de l'espace urbain dans ces cités d'habitat individuel. Nous mettrons en évidence les aspects morphologiques et les paysages qui le composent. Nous prenons comme hypothèse que les occupants des « maisons individuelles » sont indifférents, à tout aspect des formes urbaines, qui se trouve en dehors de leurs propriétés. L'objectif est de comprendre les contradictions entre individualisme sécuritaire et bien-être collectif. Depuis 1990, il existe en Algérie un arsenal de réglementation qui régit l'urbanisme et la construction. Or, sur le terrain on assiste à un non-respect de cette législation. Ainsi, une interrogation va guider notre réflexion :

- Quels sont les modes de production de l'espace urbain dans les lotissements et coopératives d'habitat individuel à Es-Senia (Oran) ?
- Comment se pratique le contournement par les résidents qui font de l'espace public une occupation individuelle intégrée à leurs habitations, et quelles sont les motivations qui le justifie ?

Méthode de travail

Notre analyse s'appuie sur plusieurs types de documents : des publications scientifiques comme des ouvrages et des articles, des rapports techniques divers, des statistiques des recensements (RGPH, 2008 et 2022), des cartes anciennes provenant des archives municipales et des photographies aériennes de 1980 et 1985 réalisées par l'Institut National de Cartographie (INC). Nous avons également exploité les cartes récentes de l'agglomération oranaise³ incluant Es-Sénia, et des photographies paysagères de notre zone d'étude. L'objectif de cette étude étant de comprendre comment s'opère l'appropriation de l'espace urbain, des enquêtes de terrain ont permis de saisir les différentes modalités de contournement ainsi que les motivations à l'œuvre.

Afin de saisir les modalités de création de cet habitat individuel, nous avons examiné la réglementation sur l'habitat individuel post-1990. L'appréhension des stratégies d'appropriation territoriale des habitants s'est basée sur des sorties de terrain en mai 2022 et des enquêtes complémentaires en février-mars 2024. Nous avons pris des photographies documentaires lors des premières sorties en 2022 qui nous ont informés sur les aménagements des habitants.

Pour ce qui est de l'approche qualitative, nous avons mené des entretiens semi-directifs avec des réponses libres ou guidées⁴. Ce travail est complété par 15 visites de terrain pour une observation systématique des façades, l'analyse des clôtures et l'étude des aménagements péri-domestiques. L'observation s'est principalement appuyée sur des séries photographiques prises en mai et octobre

³ L'agglomération d'Oran comprend les communes d'Oran, Bir El Djir, Es-Senia, Sidi Chami et El Kerma.

⁴ Une technique développée par Grawitz (1993, 573), à travers les grandes lignes qui sont entre autres : les questions nombreuses, non formulées d'avance, dont les thèmes seulement sont précisés, ce qui donne à l'enquêteur un guide souple et lui laisse une grande liberté.

2022 et actualisées en mai 2024. Pour ce qui est de l'enquête, 24 entretiens ont été réalisés sur les 30 initialement prévus⁵.

Les enjeux du foncier en Algérie et l'impact de la décennie noire sur sa gestion

En 1989, l'Algérie a connu sa troisième Constitution qui instaura le multipartisme. L'année suivante (1990), eurent lieu les premières élections communales pluralistes, le Front islamique du salut (FIS) en sortit grand vainqueur. À peine élu, il a entamé la distribution de lots de terrain à sa base électorale (Semmoud, 2009) à travers la création de nouveaux lotissements. L'État, alors exclu de ces opérations, a riposté en promulguant plusieurs lois (Souami, 2003), dont principalement la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière qui confiait la gestion du portefeuille foncier des collectivités locales à des organismes distincts et autonomes (article 73). Le décret exécutif n° 90-405 du 22 décembre 1990 a donné naissance aux Agences Locales de Gestion et de Régulation Foncières Urbaines (ALGRFU). Ces nouvelles structures ne dépendaient plus du Président de l'Assemblée Populaire Communale (P/APC), elles ont été placées sous l'autorité d'un conseil d'administration définie par l'article 8 du même décret. Cette réforme abrogea les réserves foncières communales qui relevaient auparavant du P/APC (Semmoud et Aït-Amirat, 2009).

En 1992, les APC du (FIS) furent dissoutes et remplacées par les Délégations Exécutives Communales (DEC), composées de 3 membres désignés parmi l'administration publique. Pour ce qui est du contexte opérationnel, il s'agit d'un environnement à haut risque puisque plusieurs de ces membres ont été assassinés ou menacés. Le cadre institutionnel était marqué par cette instabilité. Le rôle des agences foncières se limitait à la création de lotissements, à l'émission d'ordres de versement et à la perception des fonds afférents. C'est dans ce contexte particulier que s'est développé le périmètre de notre étude.

⁵ Six habitants n'ont pas répondu à notre questionnaire.

La création des coopératives immobilières relevait du wali agissant par l'intermédiaire d'un comité technique⁶ institué en 1993 et chargé de l'étude des dossiers d'agrément de ces coopératives immobilières⁷. Une fois l'aval donné par le comité technique, s'ensuivaient successivement, l'arrêté de transfert, le permis de lotir, les études de Voirie et Réseaux Divers (VRD), le permis de construire qui est, le plus souvent, non respecté. La coopérative ne constituait finalement qu'un moyen détourné pour accéder à un lot de terrain.

Les modalités de création d'un habitat individuel en extension

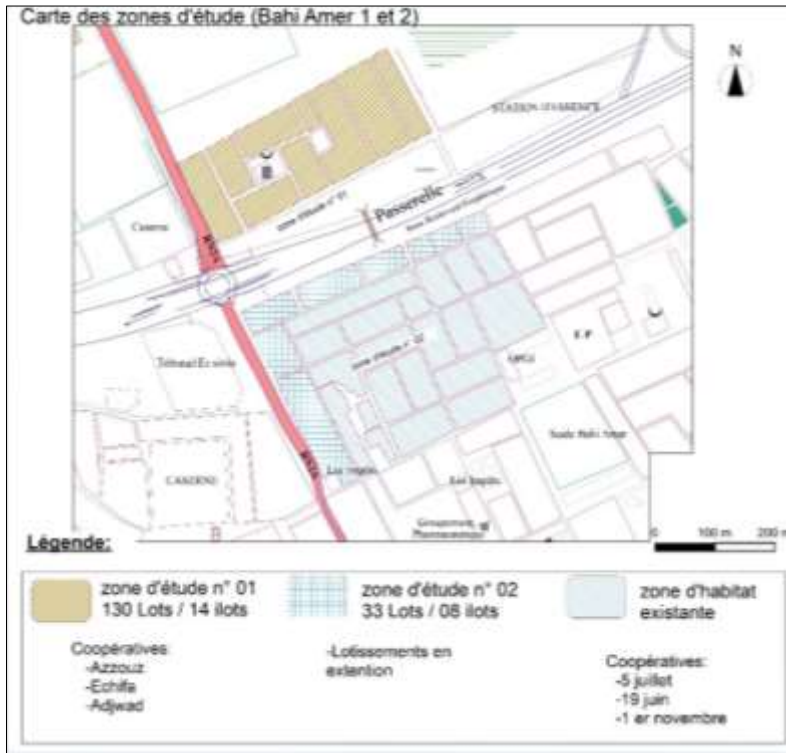
Notre étude examine les opérations d'urbanisation réalisées entre 1992 et 1997 dans le périmètre concerné, comprenant l'extension d'un lotissement existant et trois coopératives immobilières⁸ (Figure 4). Ces dernières sont situées dans l'ACL d'Es-Senia (Figure 2) et s'inscrivent dans l'ancien domaine agricole de Bahi Amar, le long d'une section du 4e boulevard périphérique. Le site est délimité à l'ouest par la RN2A et à l'est par le CW74.

⁶ Il est chargé de l'étude des dossiers d'agrément de coopératives immobilières, composé du directeur de la DUCH (direction de l'urbanisme, de la construction et de l'habitat), des directeurs des domaines, des services agricoles, du cadastre, de la réglementation et de l'administration générale (DRAG), et le représentant de la société de distribution de l'électricité et du gaz (SONELGAZ) le cas échéant.

⁷ Ce comité est composé des représentants de la Direction de l'Urbanisme, de la Construction et de l'Habitat (DUCH), des domaines, des services agricoles, du cadastre, de la Direction de la Réglementation et de l'Administration Générale (DRAG), et de la SONELGAZ, le cas échéant.

⁸ Les bénéficiaires du lotissement sont issus d'une liste composée d'élus, fonctionnaires et hauts cadres. La liste de la coopérative immobilière ne comprend que les catégories moyennes ou aisées.

Figure 4 : Carte de la zone d'étude (Bahi Amar 1 et 2)



Source : Carte réalisée par les auteurs à partir du document graphique du PDAU d'Oran (2014).

Cette opération fut initiée par la DEC en collaboration avec l'ALGRFU à travers une modification du cahier des charges, la conservation foncière devant compléter le dossier initial sans modifier le permis de lotir. Comme le projet empiétait sur la servitude du 4^e boulevard périphérique, l'agence foncière a commandé au bureau d'études concerné une modification du tracé. Cette extension est venue s'ajouter aux coopératives immobilières préexistantes du 5 juillet, du 19 juin et du 1^{er} novembre, totalisant ainsi 33 lots.

Les trois coopératives immobilières en extension ont été créées entre 1995 et 1997 : la coopérative Azouz destinée aux enfants de Chouhadas, la coopérative Echiffa pour les médecins, et la coopérative El Adjwad pour d'autres bénéficiaires. Ces nouvelles entités se sont adjointes aux coopératives préexistantes. L'ensemble représente 130 lots répartis sur 14 îlots, avec un unique îlot dédié à un équipement public (une mosquée).

En matière de VRD, la commune et l'agence foncière devaient assumer ces travaux pour les lotissements standards, leur coût étant incorporé dans le prix du terrain. À l'inverse, pour les coopératives immobilières, les VRD incombent aux coopérateurs (Bendjelid, 1997, 2002).

Les entités urbaines en question demeurent totalement indépendantes les unes des autres. Aucun élément ne les relie, à l'exception d'une passerelle piétonne récemment construite en béton armé, qui enjambe la rocade du 4^e boulevard. Cependant, cette infrastructure est peu utilisée, comme en témoigne le faible nombre de personnes qui l'empruntent (Figure 4).

Modes d'occupation et stratégies d'aménagement

Extension par le lotissement dans la zone Sud

Sur le plan spatial, les constructions du lotissement sont implantées sur une réserve foncière. Elles sont accolées et disposées en bande latéralement sur toute la façade nord. Le non-respect de l'alignement est flagrant, et les distingue bien (Photo 1). En ce qui concerne les similitudes, on distingue que toutes les clôtures sont surélevées de 4 à 5 m de haut, parfois, c'est tout le rez-de-chaussée qui est surélevé. Par contre, celles des façades sud (côté accès aux habitations) semblent aux normes. Sur le plan foncier, les lots occupent en moyenne une surface de plus de 500 m², ils présentent deux, voire trois façades. Les extensions ont grignoté les terrains limitrophes avec des excès de superficie avoisinant les 300 m².

Les arbres et arbustes sont plantés face aux propriétés, de l'autre côté de la voie mécanique. Nous avons pu constater l'occupation de ces extensions⁹. À partir de mars 2024, une instruction du wali d'Oran ordonnait la démolition pure et simple des extensions illicites sur l'espace public afin de récupérer les trottoirs (Photo 2). À noter que certaines étendues d'espaces n'ont pas été touchées par cette mesure de remise à l'ordre¹⁰.

Photo 1 : Non-alignements des clôtures des maisons immeubles



Source : Aït Amirat Ali, mai 2022

⁹ L'asphaltage de la voie adjacente au 4e boulevard périphérique (bordant le lotissement) en été 2019 a révélé les infractions aux alignements des clôtures riveraines. Ces écarts étaient restés invisibles jusqu'alors. Cette situation résulte principalement des retards administratifs et d'un délai excédant 20 ans pour les travaux de VRD.

¹⁰ Le responsable du service technique de la commune n'a pas pu (ou n'a pas voulu) nous répondre clairement.

Photo 2 : Démolition de l'extension illégale des escaliers d'une habitation individuelle



Source : Aït Amirat Ali, mars 2024.

Extension par les coopératives immobilières dans la zone nord

Dans cette rive de la zone d'étude, les constructions présentent deux points essentiels communs à toutes ces « villas » situées dans les coopératives : l'alignement est strictement respecté, aucune habitation ne piétine le domaine public ; les propriétaires prennent soin du cadre de vie environnant, particulièrement l'aménagement extérieur.

Néanmoins, nous estimons que cet état de fait, dans sa continuité, est dicté principalement par l'emplacement des habitations à proximité du tissu urbain existant. Certaines maisons restent à ce jour inachevées¹¹. Aussi, avançons-nous trois explications possibles : un défaut de possession des documents officiels (absence de permis modificatif d'extensions) ; un manque de moyens de financement ; ou un problème d'héritage.

¹¹ Ces constructions présentent des extensions verticales en maçonnerie - sans cloisons, ni menuiseries, ni même de revêtements de sol.

Résultats des enquêtes et des observations dans les deux zones étudiées, nord et sud

Pour ce qui est de nos enquêtes et entretiens avec les occupants, nos investigations dans les deux zones d'étude ont révélé divers procédés d'actions sur l'espace public, notamment deux aspects importants: la plantation d'arbres et arbustes (sur trottoirs ou non); le besoin de sécurité sous toutes ses formes. Il a été révélé que l'aspect sécuritaire est manifesté par les surélévations de clôtures et les installations de caméras de surveillance (Tableau 3). Les plantations des arbres et arbustes sont motivées surtout par l'embellissement environnemental et par le besoin d'ombre pour le stationnement (Tableau 4).

Quant au non-respect de l'alignement dans la zone Sud, les habitants le justifient par le retard enregistré pour la réalisation des VRD (depuis deux décennies). En ce qui concerne l'insécurité ressentie par les habitants, elle concerne principalement les maisons situées en bordure du champ agricole (agressions et infractions omniprésentes).

Tableau 3 : Les raisons de l'emplacement des caméras

Motif invoqué	Effectif
Sécurité	19
Persuasion	03
Autres	02
TOTAL	24

Source : Enquête terrain, mars 2024.

Tableau 4 : Les motifs invoqués pour les arbres

Motif invoqué	Effectif
Embellissement	10
Pour l’ombre	5
Pour ne pas stationner	2
Pour l’intimité	4
Religieux	1
Autres	2
TOTAL	24

Source : Enquête de terrain, mars 2024.

Le paysage urbain produit

Nous constatons que seuls trois éléments servent de repères visuels pour l'ensemble du secteur : la passerelle piétonne, le minaret de la mosquée du quartier et les réseaux des opérateurs téléphoniques (Photo 3).

Photo 3 : Le minaret de la mosquée, repère de la zone



Source : Aït Amirat Ali, mai 2022.

La jonction entre les extensions - celle du lotissement ou celle des coopératives - n'est assurée que par une passerelle piétonne (Figure 4). Son emprunt offre une vue panoramique caractérisée par une végétation bien organisée faisant partie de l'aménagement du couloir central sur un canal d'évacuation destiné à la déviation des eaux de crues depuis deux décennies¹². Pour éviter les mauvaises odeurs provenant des eaux stagnantes, ce canal a été recouvert de dalles en béton, séparant ainsi les coopératives du boulevard périphérique. Cet espace a même été réaménagé récemment en parking pour les clients d'un hôtel voisin¹³.

Les constructions en bande offrent des perspectives vers les champs agricoles, dont l'empreinte rappelle l'empiètement du bâti sur des terres agricoles et leur reconversion en habitations individuelles depuis la fin des années 1980 (Sidi Boumedine et Taïeb, 1996, p. 14 et 48).

Par ailleurs, la proximité de la voie du tramway opérationnelle depuis 2012 présente un arrêt facilitant l'accès à la zone d'étude, une sécurité accrue pour les piétons grâce au ralentissement des véhicules à ce passage. Ce tracé reliant Oran à Es-Senia a ainsi amélioré la mobilité urbaine.

La plantation des espaces verts, entre l'affirmation du statut social et l'appropriation déguisée du trottoir

La volonté de certains résidents à se réconcilier avec les espaces verts a donné lieu à des aménagements extérieurs - à titre individuel ou groupé - qui ont pris forme de manière éparse tout le long des trottoirs. On peut apercevoir une variété d'arbres : des vergers, des arbres décoratifs, des palmiers ou des plantes grasses dans de lourds bacs mobiles. Nous estimons que c'est une manière

¹² Avant la construction du canal de dérivation des crues, la zone d'Es-Senia - délimitée au nord par les coopératives de la LOFA - subissait des inondations hivernales récurrentes et incontrôlables.

¹³ Une autre manifestation de l'appropriation privative des espaces publics résiduels en avançant un prétexte d'embellissement, masquant ainsi une occupation illicite sous des motifs esthétiques.

Ces actes, bien que présentés comme des améliorations paysagères, constituent en réalité une privatisation progressive du domaine collectif, où l'intérêt particulier se substitue à l'usage commun.

d'affirmer son statut social, voire culturel, tout en continuant à contourner le respect des plans initiaux¹⁴.

Cette pratique d'embellissement est devenue, par la force des choses, un fait¹⁵. Le choix des plantations extérieures évolue : du bac à fleurs, à l'arbre à tronc mince, jusqu'au palmier nain ou haut décoratif. Une devanture d'une maison a même été aménagée en avant-jardin ou jardinet. En revanche, sa clôture basse (en maçonnerie) est surmontée d'un grillage métallique, doublé d'un barbelé (Photo 4).

Photo 4 : Façade d'une maison individuelle



Source : Aït Amirat Ali, octobre 2022.

Le besoin de sécurité, une priorité contre toute intrusion

L'aménagement des espaces extérieurs attenants à l'espace résidentiel se distingue aussi par le choix des clôtures. Cela passe de la muraille en maçonnerie, à la transparence métallique, en passant par le fil barbelé, ou des plantations d'épines et de plantes grasses, et ce, au sein d'une même rue. L'aspect sécuritaire est un

¹⁴ Les trottoirs ne sont ni normalisés dans leurs dimensions ni mentionnés dans les cahiers des charges. Souvent non réglementaires, ils sont réalisés par les occupants qui revendiquent l'opportunité de les aménager à leur manière.

¹⁵ Parfois, de part et d'autre des rues, on distingue le même type de plantation, comme l'alignement des palmiers le long de la rue.

point commun à toutes ces constructions dont certaines sont dotées de caméras de surveillance¹⁶.

Le choix du matériau (revêtement en céramique des hautes clôtures) laisse entendre une volonté de se protéger du regard extérieur, c'est une nécessité de sécuriser l'enceinte des maisons. À défaut de signalisation routière officielle, on observe la réalisation des ralentisseurs « dos d'ânes » en béton loin des normes ou la mise en place de cordes d'attelage fixées au sol, mesures visant à dissuader tout conducteur de véhicule amateur de vitesse empruntant ces voies de desserte. Ce comportement est souvent justifié par la sécurité des riverains et la protection spécifique des enfants et des personnes âgées.

Au motif de la sécurité, notre attention a été attirée par deux situations. La première est une clôture de plus de 4 mètres en maçonnerie¹⁷, surmontée d'un grillage métallique et surélevé d'une rangée de fil barbelé, tout le long du périmètre de la résidence (Belhayara, 1990). La deuxième est une habitation qui possède une double clôture en façade, tout le long du trottoir: la première, en céramique, limite la propriété (légale, mentionnée sur l'acte administratif); la seconde, en bois, empiète sur le trottoir pour finir en une rangée de palmiers (Photo 5).

¹⁶ Ces dernières ne se trouvent que du côté des coopératives, elles sont inexistantes du côté lotissement, de même que le fil barbelé.

¹⁷ Les cahiers des charges, dès les premières coopératives immobilières, mentionnaient que la clôture des façades ne devait pas dépasser une hauteur limite de 1,60 m, tout le long de la propriété (cahier des charges, 1982).

Photo 5 : Double clôture le long d'une façade principale



Source : Aït Amirat Ali, octobre 2022.

L'activité commerciale entre le valorisant et l'informel

Les commerces de première nécessité et les services publics sont pratiquement inexistant dans la zone d'étude, sauf le long des voies périphériques des coopératives où apparaissent de petits locaux de vente¹⁸. Ce phénomène concerne surtout les occupants des habitations en façade qui transforment fréquemment leurs garages en espaces commerciaux. Cette pratique constitue un moyen d'arrondir les fins de mois des résidents ou de leurs enfants (Semmoud, 2001).

Quant à la façade urbaine longeant la ligne du tramway - face à l'arrêt Moulay Abdelkader, sur la RN2A -, l'espace est structuré par une succession de restaurants spécialisés en grillades. Ces établissements ont agrandi leurs salles à manger par des vérandas et des terrasses aux structures légères, contribuant ainsi à l'embellissement et à l'animation de l'espace public. Un café-restaurant se distingue par une devanture entièrement vitrée, ses deux façades, bien qu'attrayantes, demeurent illicites, leur

¹⁸ Les locaux sont destinés à des services, des commerces, ou encore des dépôts en rez-de-chaussée, souvent aménagés en ateliers informels.

empiétement sur le trottoir¹⁹ enfreignant manifestement la réglementation. Ces activités commerciales, par leur qualité, génèrent une animation permanente, particulièrement en soirée. Leur fréquentation familiale s'explique par la proximité d'une supérette, d'un hôtel et de plusieurs restaurants (Photo 6).

Photo 6 : Activités d'hôtellerie et de restauration sur la façade parallèle au tramway



Source : Aït Amirat Ali, octobre 2022.

La régularisation par la loi, seule alternative possible ?

Les combines des habitants et l'intervention des autorités

La transparence ou l'opacité constitue une forme de lecture paysagère le long des voies publiques. Elle s'impose comme un avant-plan du dialogue entre le minéral et le végétal, quels que soient les choix botaniques. Cette situation favorise un empiétement déguisé sur l'espace public.

Du côté des autorités, la lenteur dans la réalisation des voiries et des avaloirs s'explique souvent par l'insuffisance des budgets alloués à l'embellissement des espaces publics attenants aux coopératives immobilières. L'intervention de l'État se limite strictement au tracé et au bitumage des chaussées. Cette carence institutionnelle explique l'absence de suivi réglementaire concernant les revêtements et l'aménagement officiel des trottoirs.

¹⁹ Suite à l'instruction du wali d'Oran (mars 2024), appliquée sur le terrain dans plusieurs endroits à Oran, cet espace entièrement vitré a fait l'objet d'une démolition en mars 2024.

Cette vacance administrative justifie en partie les plantations anarchiques, qu'elles se matérialisent par des clôtures légères (illicites) ou par des aménagements de bordure réalisés par les propriétaires. Ce laisser-faire a offert aux habitants l'opportunité de disposer de ces espaces à leur guise, voire de se les approprier.

Pourtant, une inertie persiste face à cette frontière mentale séparant le légal de l'illicite (administration/occupants). Ce marquage territorial « rebelle » des habitants représente une forme détournée d'appropriation de l'espace public, nous confrontant au paradoxe fondamental : qui possède réellement quoi ?

Entre le permis collectif et la conformité individuelle

L'année 1976 a marqué un tournant dans l'urbanisme algérien, avec la formalisation des textes réglementaires de l'Algérie indépendante. Cette période a vu également émerger les premiers enjeux d'un marché foncier naissant, bénéficiant particulièrement aux gestionnaires et aux élus locaux (Bendjelid, 1997).

La décennie suivante (1977-1993) a connu la création de 240 coopératives immobilières dans les communes d'Oran, Es-Senia et Bir El Djir (Benchehida et Bendjelid, 1995). Un principe fondamental devait guider alors ces opérations, le caractère collectif et non individuel de leur gestion. Quarante ans après les premières réalisations (1977-1985), ce principe fondateur reste lettre morte. L'Algérie contemporaine fait face à un phénomène d'urbanisation extensif où le développement de l'habitat précède systématiquement celui des équipements publics. Cette carence infrastructurelle s'accompagne d'un abandon manifeste des obligations de maintenance par les autorités, se traduisant par des dysfonctionnements chroniques (fuites d'eau, réseaux d'assainissement défectueux), des risques sanitaires (avales obstrués, regards ouverts) et une dégradation des services publics (éclairage défaillant).

Face à cette carence institutionnelle, les résidents des coopératives développent des stratégies d'autogestion, des pratiques légitimes aux yeux des usagers, mais illégales dans le cadre juridique. La loi 08-15 du 20 juillet 2008 visant la régularisation des constructions marque une évolution notable dans l'approche algérienne de l'habitat. Toutefois, ses mécanismes

(régularisation a posteriori, menaces de démolition) semblent insuffisants pour répondre durablement aux enjeux urbains²⁰.

Cette situation révèle un paradoxe fondamental : l'État, par son inertie, reporte continuellement la nécessaire refonte de la gestion urbaine, particulièrement dans les espaces publics. La question centrale demeure : comment concilier réglementation urbanistique et pratiques habitantes, dans un contexte de carences infrastructurelles persistantes ?

Conclusion

Notre recherche a mis en lumière un paradoxe saisissant. Alors que l'Algérie s'est dotée d'un cadre législatif urbain complet et constamment actualisé depuis les années 1990, la réalité sur le terrain montre une impuissance face aux millions de constructions inachevées et des lacunes criantes dans l'application des règlements.

Du côté des habitants, on observe une tendance à privilégier la simple occupation des lieux plutôt qu'un véritable « habiter », se concentrant exclusivement sur leur espace privé tout en cherchant à s'approprier l'espace public, motivé avant tout par un besoin de sécurité individuelle. Ce comportement révèle une absence totale de culture urbaine partagée, une incompréhension des normes d'urbanisme et des difficultés persistantes de régularisation foncière, comme le confirment nos enquêtes.

Face à cette situation, il apparaît urgent d'instaurer une véritable culture de l'embellissement urbain, de développer une éducation à la qualité de l'environnement bâti et de mieux comprendre les logiques des habitants dans un contexte d'urbanisation galopante. Le rapport des citoyens à leur cadre de vie reste purement utilitaire ; un respect des règles imposé par la loi, mais vide de conviction, et une indifférence coupable envers des espaces collectifs pourtant déterminants pour leur bien-être quotidien.

²⁰ Hormis le permis de construire collectif, non respecté à la base, ni la conformité ni le livret foncier ne sont réclamés auprès des autorités pour contourner d'éventuelles extensions illicites. Se limitant au mieux à la possession de l'acte administratif, sauf en cas d'héritage ou de vente du bien.

Bibliographie

Azouzi, H., & Harkat, H. (2020). La planification en Algérie : réforme et blocage. *Droit et Ville*, 89 (2), 275-293. <https://doi.org/10.3917/dv.089.0275>

Belhayara, G. (1990). *Les coopératives immobilières à Es-Senia* [Mémoire de DES en Géographie]. Institut de Géographie et d'Aménagement du Territoire (IGAT), Université d'Oran.

Bendjelid, A. (1997). Anthropologie d'un nouvel espace habité : enjeux fonciers et spatialités des classes moyennes à Oran et sa banlieue (Algérie). *Insaniyat*, (2), Online since 21 May 2013, connection on 29 December 2023. <https://journals.openedition.org/insaniyat/11486>

Bendjelid, A. (1998). La fragmentation de l'espace urbain d'Oran (Algérie). Mécanismes, acteurs et aménagement urbain. *Insaniyat*, (5), 61-84. <https://doi.org/10.4000/insaniyat.11804>

Bendjelid, A. (2002). Politique urbaine algérienne et stratégies résidentielles des classes moyennes à Oran (Algérie). Dans F. Dansereau & F. Navez-Bouchanine (Éds.), *Gestion du développement urbain et stratégies résidentielles des habitants* (p. 157-182). L'Harmattan.

Bendjelid, A., Hadeid, M., Messahel, A., & Trache, S. M. (2004). Différenciations sociospatiales dans les nouveaux espaces urbanisés d'Oran. *Insaniyat*, <https://doi.org/10.4000/insaniyat.5340>

Benkada, S. (2001). Aperçu historique de la périphérie d'Oran entre les deux guerres mondiales. *Insaniyat*, (13), 95-104.

Grawitz M. (1993). *Méthodes des sciences sociales*. Éd. Dalloz.

Herrmann, L. (2017). *Fabriquer la ville avec les lotissements : une qualification possible de la production ordinaire des espaces urbains contemporains ?* [Thèse de doctorat, Université de Lausanne et Université Lumière Lyon 2]. <https://doi.org/10.5075/epfl-thesis-7126>

Lakjaa, A. (1997). L'habiter identitaire : Éléments pour une problématique d'une urbanité en émergence. *Insaniyat*, (2), 77-10, <https://doi.org/10.4000/insaniyat.12336>

Lakjaa, A. (2009). Les périphéries oranaïses : Urbanité en émergence et refondation du lien social. *Les Cahiers d'EMAM*, (18), 29-44. <https://doi.org/10.4000/emam.184>

Messahel, A. (2000). *Lecture de l'espace périphérique Oranaïse. Les lotissements et les recasements* [Mémoire de Magister en Urbanisme]. Université d'Oran, Es-Senia.

Messahel, A. (2010). *Les mécanismes de production foncière et immobilière en Algérie* [Thèse de doctorat]. Département d'Architecture, Université des Sciences et de la Technologie d'Oran.

Missoumi, M.-A., Hadeid, M., & Desponds, D. (2019). Jeux d'acteurs et fragilisation de l'agriculture périurbaine dans l'agglomération d'Oran (Algérie). *Études caribéennes*, 43-44. <https://doi.org/10.4000/etudescaribeennes.16745>

Mouaziz-Bouchentouf, N. (2014a). *Foncier et immobilier à Oran. Législations et stratégies d'acteurs* [Thèse de doctorat en urbanisme]. Université des Sciences et de la Technologie d'Oran Mohamed Boudiaf.

Mouaziz-Bouchentouf, N. (2014b). Le logement social à Oran. Conception, usages et ébauche d'évaluation. *Revue Géographique de l'Est*, 54(3-4), Article 3-4. <https://doi.org/10.4000/rge.5312>

Mouaziz-Bouchentouf, N. (2015). Le logement social à Oran : conception, usages et ébauche d'évaluation. *Revue Géographique de l'Est*, 54(3-4). <https://doi.org/10.4000/rge.5312>

Mouaziz-Bouchentouf, N. (2016). Les habitants d'Oran face à l'agence foncière. La lutte pour l'intégration urbaine. *Cybergeo: European Journal of Geography*. <https://doi.org/10.4000/cybergeo.27858>

Nemouchi, H., & Zeghiche, A. (2021). Oran : Des terres agricoles sacrifiées pour un urbanisme sauvage. *Belgeo*, (1). <https://doi.org/10.4000/belgeo.46093>

Pinson, D. (2009). Histoire des villes. In *Traité sur la ville* (p. 41-89). Presses Universitaires de France.

Safar-Zitoun, M. (2011). *Les Politiques D'Habitat et D'Aménagement Urbain en Algérie ou l'Urbanisation de la Rente Pétrolière*. UNESCO.

Safar-Zitoun, M. (2012). Le logement en Algérie : Programmes, enjeux et tensions. *Confluences Méditerranée*, 81(2), 133-152. <https://doi.org/10.3917/come.081.0133>

Safar-Zitoun, M. (2012). État Providence et politique du logement en Algérie. *Revue Tiers Monde*, 210(2), 89-106. <https://doi.org/10.3917/rtm.210.0089>

Semmod, N. (2007). Habiter et types d'habitat à Alger : *Autrepart*, 42(2), 163-180. <https://doi.org/10.3917/autr.042.0163>

Semmod B. (2009). Appropriations et usages des espaces urbains en Algérie du Nord. *Cahiers de géographie du Québec*, 53(148), 101-118

Semmod, B., & Aït-Amirat, A. (2009). Évolutions politiques et planification, production et gestion urbaines en Algérie. Dans P. R. Baduel (Ed.), *La ville et l'urbain dans le Monde arabe et en Europe : Acteurs, organisation, territoires* (pp. 215-234). Maisonneuve & Larose.

Sidi Boumedine, R. et Taïeb, M. (1996). *La recherche urbaine en Algérie: Un état de la question* (N°. 14). Groupe de recherche INTERURBA (CNRS/Paris) et URBAMA, Université de Tours.

Souami, T. (2003). La terre ou la ville. *Villes en parallèle*, (36-37), 154-175. Touati, M., & Yamani, L. (2024). From urban planning instruments to produced urban forms : Analysis of the eastern extension of Oran (Algeria). *A/Z ITU JOURNAL OF THE FACULTY OF ARCHITECTURE*, 21(2), Article 2. <https://doi.org/10.58278/0.2024.57>

Yamani, L., & Trache, S. M. (2020). Contournement des instruments d'urbanisme dans l'urbanisation de l'agglomération mostaganémoise. *Cybergeo: European Journal of Geography*.

Textes et documents officiels

Décret exécutif n° 90-405 du 22 décembre 1990 fixant les règles de création et d'organisation des agences locales de gestion et de régulation foncières urbaines. JORA 26 décembre 1990, N° 56.

Loi n°90-25 du 18 novembre 1990. JORA du 18 novembre 1990, N°49 modifiée et complétée par l'ordonnance n° 95-26 du 25 septembre 1995 portant orientation foncière. JORA du 27 septembre 1995, N° 55.

Loi n°08-15 du 20 juillet 2008, portant la mise en conformité des constructions. JORA 3 août 2008, N° 44.

Loi du 13 juillet 1928 établissant un programme de construction d'habitations à bon marché (JORF du 17 juillet 1928)²¹.

Office National des Statistiques, Recensements généraux de la Population et de l'Habitat (RGPH), 2008, Alger, Publications de l'ONS.

Office National des Statistiques, Recensements généraux de la Population et de l'Habitat (RGPH), 2022, Alger, Publications de l'ONS.

URBOR, Révision du PDAU du groupement urbain d'Oran, 2014.

Sites Internet

Google Earth, Google Map, 2024.

²¹ Loi du 13 juillet 1928 (JORF du 17 juillet 1928). Note : Les lois antérieures aux années 1950 ne possèdent pas de numéro spécifique. Leur référence repose sur leur date de promulgation et leur objet. Source officielle : Légifrance (Journal Officiel de la République Française).