

## *Position de recherche*

---

# **Processus d'urbanisation à Oran. Discours et logiques des acteurs**

Radia ABDELLILAH-GHARBI\*

---

C'est dans une perspective sociologique que nous avons procédé à l'analyse des processus d'urbanisation, des instruments de planification urbaine et des logiques des acteurs dans leur rapport au fait urbain, à la ville, en Algérie.

Notre expérience professionnelle de sociologue urbaniste, notre participation à des projets d'aménagements urbains et d'urbanisme nous ont permis d'entrevoir la complexité du paradigme **ville**, sa polysémie et les enjeux et stratégies divers qui se développent pour et dans les modes d'aménagement et d'urbanisation en Algérie.

Notre compréhension de la ville en tant, tout à la fois, qu'objet social, lieu de l'action, de l'organisation et des changements sociaux, nous a amenée à constater que l'étude de la ville est restée l'apanage de certaines disciplines (architecture, géographie, ingénierie) et que les habitants, pour lesquels sont conçus les projets urbains, sont souvent perçus comme objets quantifiables et manipulables. Or, les nouvelles approches de la ville tendent à encourager la singularité de la démarche sociologique, anthropologique.

*« La sociologie des espaces habités tente de réfléchir à la manière dont ces espaces sont produits, modelés, modifiés, détournés, imaginés par les hommes en société, comment ces espaces préalables projetés, présents sont vécus et rêvés ; comment ils manifestent, concrétisent des rapports sociaux, des consensus, comme des conflits ou des rejets »* nous

---

\* Mémoire de magister, soutenu par Radia Abdellilah-Gharbi : Processus d'urbanisation, instruments de planification urbaine et logiques d'acteurs. Analyse sociologique du procès de production des plans d'aménagement et d'urbanisme. Université d'Oran. Faculté des sciences sociales, 2001. Directeur de recherche. Ahmed Lalaoui.

dit Maïté Clavel, dans l'ouvrage collectif dirigé par Sylvia Ostrowebky intitulé « sociologues en ville ».

Cette dimension dans l'approche du phénomène urbain pose, dans son essence, la problématique question de l'implication des acteurs sociaux. La ville n'est plus ce projet, conçu par le seul décideur, aidé en cela par le technicien. **La ville est le fait de ses usagers.**

Dans le cas de notre société en « recompression », il est difficile de juger de l'opportunité et de la pertinence de sa prise en charge, car le processus d'urbanisation en cours, en Algérie est souvent rongé par l'action spontanée, où se conjuguent des stratégies conflictuelles d'appropriation de l'espace ville.

C'est précisément ce mécanisme, mettant les acteurs sociaux impliqués dans les processus d'urbanisation et de planification urbaine dans une dynamique de participation pour les uns et d'exclusion pour les autres, qui est au centre de nos préoccupations de recherche.

D'autre part, l'espace urbain que constitue la ville d'Oran, nous a interpellé par son histoire urbaine, son caractère métropolitain et particulièrement par son processus d'urbanisation.

Il s'agit donc d'une approche des logiques d'acteurs, telles qu'elles s'expriment à l'occasion de la mise en œuvre du plan d'urbanisme et d'aménagement de la ville d'Oran ; il s'agit également d'une illustration concrète du vécu des habitants dans un pan de la ville planifiée et réalisée, le quartier Oran-est ou le futur Oran.

Ces logiques conduisent à des stratégies qui apparaissent en amont et en aval du procès d'urbanisation. L'étape qui nous intéresse est celle de la mise en place des schémas de planification urbaine et de la réalisation des opérations de régulation dans la ville.

Le résultat de nos enquêtes nous a permis de mettre en évidence, *trois formes de discours* et de confirmer les contradictions inhérentes aux logiques des différents acteurs qui interviennent, *décideurs, techniciens, urbanistes et habitants* ainsi que leurs interactions conflictuelles dans le processus de planification, d'une part et par rapport à l'urbanisation concrète, la ville vécue d'autre part.

## 1. La logique du décideur

Elle se reflète son approche de la réglementation, du respect des règles, du plan et de l'application d'un urbanisme volontariste et normatif. Logique s'articulant autour du **Pouvoir du plan et de la règle** et se légitimant par **la contrainte politique et la dynamique sociale.**

Le contenu politique exacerbé de la réglementation est quelque peu nécessaire en urbanisme pour l'incitation à l'action des collectivités et des maîtres d'ouvrages qui sont, généralement les structures localisées de l'Etat. Mais il semble vouloir **rattraper l'urbanisation et la dynamique en cours** et non la contenir.

Le décideur, enclin à répondre, dans l'urgence, à une double demande, celle des électeurs, des habitants et celle de l'Etat central, pressions pour le logement et établissement, même formelle, d'un plan d'urbanisme, agit souvent en contradiction avec le plan. Une prospection de la ville d'Oran durant la période de l'enquête nous a permis de mesurer le niveau d'incidence de l'aménagement proposé par l'équipe de l'U.R.S.A. L'effort fourni par le Bureau d'étude semble se diluer dans le caractère de l'urgence dans lequel s'est installé le mode d'urbanisation de la ville.

Les termes d'échéance préconisés par le plan sont occultés et l'urbanisation planifiée est contredite par une utilisation hâtive et excessive de l'espace urbain. Le cas des lotissements d'habitations individuelles de Bir El Djir, Canastel, Belgaid est éloquent.

Tout l'effort d'aménagement consenti par le plan est compromis par ces pratiques spatiales et forcément sociales.

## 2. La logique du technicien

Elle se formule à travers son approche de l'objet ville et ses méthodes d'élaboration et de conception du plan d'urbanisme, qu'elle aborde sous l'angle de la **technique, du plan et de la règle**, et en même temps de son **rapport aux acteurs de la ville** (le décideur et l'habitant). Les entretiens effectués auprès de ces techniciens, nous ont interpellée par leur connotation conflictuelle dans le rapport techniciens – décideurs.

Une unanimité se dégage du discours des professionnels : c'est la contradiction, le décalage entre l'effort du législateur et le mode et le niveau d'applicabilité des textes et des instruments d'urbanisme.

Le discours des techniciens s'articule autour d'une thématique, qui s'est dégagée d'elle-même durant les entretiens, elle se formule sous 3 aspects.

- **L'approche de ville** et de la question de l'aménagement urbain, **le ville est avant tout un plan**. Elle est ressentie comme un lieu de recherche, sur lequel on applique des techniques, des procédés.

- **L'apport juridique et réglementaire du P.D.A.U. n'est pas mis en œuvre dans la réalité**, ses dispositions (obligation de la cohérence, opposabilité au tiers, exhaustivité exigée des données, concertation et consultation publique) demeurent caduques.

- **Le rapport conflictuel décideur / technicien** dans l'approche du plan

- Le technicien urbaniste aborde le plan à travers les singularités, les atouts et les contraintes de la ville et met en avant le possible, ce qui est réalisable et ce qui ne l'est pas.

- Le décideur, l'aborde comme un élément de réponse à une demande socio-politique

*Dans l'absence de concertation et de collaboration entre technique et décision.*

La loi de l'aménagement et de l'urbanisme prévoit la participation et la collaboration d'institutions et services liés au maître d'ouvrage, avec le maître d'œuvre pour lui fournir assistance, chacun dans son domaine.

Dans la pratique cela ne se fait pas pour au moins quatre raisons :

### ***1. Absence d'un interlocuteur stable***

L'absence de collaboration ne se limite pas seulement aux participants se dégage le maître de l'ouvrage, elle concerne également ce dernier, qui, du vécu de notre échantillon de techniciens, demeure un interlocuteur instable dont la permanence est tributaire de la conjoncture politique.

### ***2. Obligation au contenu exhaustif de l'état des lieux et la difficulté dans la collecte de l'information et de la documentation.***

L'information apparaît dans la lecture de nos entretiens, comme un élément déterminant dans l'élaboration d'un plan d'urbanisme. Il préoccupe tous les techniciens, il est à la base de la conception et de la prise de décision dans le projet.

### ***3. Implication de la participation de l'habitant. La consultation publique.***

Tous les professionnels, avec qui nous nous sommes entretenues, comprennent la nécessité d'impliquer l'habitant à l'aménagement, au plan au projet de la ville. Mais tous déplorent son absence ; le projet, le plan se font sans l'avis de l'usager de la ville.

La logique des décideurs semble vouloir occulter la relation élus – électeurs, principaux acteurs de la ville, dans son processus de planification et de conception malgré l'avènement de lois plus « démocratiques ». Et c'est en ce sens que tous les techniciens et même des décideurs présentent la législation comme plus avancée que la société.

#### **4. De la démarche la plus plausible dans la conduite d'un plan d'urbanisme et des méthodes de travail.**

Les techniciens se rejoignent dans ce malaise qu'ils ressentent tant dans la conduite des plans d'urbanisme que dans leur **rapport avec** les acteurs sociaux, maîtres d'ouvrage et populations d'habitants à laquelle s'adresse leur projet.

Leur seul recours, est leur application et leurs efforts à concilier les attentes des uns et des autres par une approche problématisée des espaces qu'ils traitent et un recours à la connaissance de l'habitant de sa ville et de ses besoins.

Or, c'est cette notion de *besoin* qui, dans l'esprit de la technique reste figée sur une représentation standardisée.

La nécessité de l'intervention pluridisciplinaire en urbanisme se retrouve dans le discours des techniciens, mais la composante des bureaux d'études (essentiellement constituée d'architectes) témoigne de son inexistence.

### **3. La logique de l'habitant. L'habitant et ses représentations contradictoires**

#### **3.1. Le terrain**

Le discours habitant a été abordé à travers le cas concret d'une partie de la zone d'extension Est de la ville d'Oran, le futur Oran.

L'écart vécu entre *la ville projet* et *la ville réalité*, est nettement perçu à la lumière de la lecture de cet exemple de pan de ville très récent : les premiers logements ont été habités en 1987. c'est un quartier qui s'amorce à partir du carrefour Oran Canestel jusqu'aux limites des premiers lotissements de Hai Khémisti.

Il figure dans la formule de la plus forte concentration urbaine d'Oran, qui sera un quartier résidentiel, constitué de logements, d'équipements et d'activités commerciales et de services avec de fortes densités, sous forme d'immeubles collectifs à plusieurs niveaux (en moyenne 8 à 10 étages).

Notre échantillon, qui représente 50% du programme réalisé, est inséré dans un quartier neuf, et doté d'un type de logement moderne, dans lequel résident, essentiellement, des populations de fonctionnaires, d'employés de services divers et même parfois de professions libérales.

La plupart des travaux de recherche que nous avons pu consulter, et qui nous ont quelque peu inspirés, avaient comme objet d'études et à juste titre, des quartiers défavorisés et souvent des populations marginalisées, qui opposent des pratiques d'appropriation de l'espace

ville, en liaison avec leurs représentations, souvent en contradiction avec la rationalité de ceux qui ont aménagé et conçu ces espaces.

Or, en dépit de la qualité apparente du logement offert et de l'implantation géographique privilégiée de la cité, objet de notre enquête, nous rencontrons similaire, de résistance et de rejet de la ville offerte, malgré les commodités apparentes qu'elle présente.

Nous avons rencontré un **revendication double** chez l'habitant :

Celle d'un espace privé (logement) adapté, dans lequel l'habitant veut apporter des transformations à partir de logiques qui lui sont propres.

Celle d'un espace-ville, extérieur au logement, mais qui lui est ce sens qu'il l'accompagne à travers les mouvements quotidiens de l'habitant, ses besoins de rencontre, de convivialité et plus encore un besoin exprimé par tous les habitants, l'organisation de leur espace de vie collective.

### **3.2. Logiques des habitants et discours sur la ville offerte**

Ces logiques laissent apparaître deux niveaux de représentations que l'on pourrait définir ainsi

**L'action sur la ville offerte** où l'expression habitante se manifeste par des actes sur l'espace domestique (le logement). Cet acte, dans la mesure où il appelle l'initiative privée s'est généralisé dans 90% des cas. Il paraît intrinsèquement et uniquement dépendant des moyens financiers des habitants. Le désir de transformer est présent chez la majorité. Car l'espace offert est conçu et réalisé sans référence à ceux qui vont l'habiter et tenter de s'y accommoder, comme le précisent tous nos enquêtés.

Les transformations et modifications semblent opérer d'une dynamique de recherche de la meilleure manière d'habiter, de s'identifier à travers son espace domestique, espace d'affirmation de soi.

Elles consistent en :

-l'agrandissement du salon par la suppression du balcon y attenant qui s'est produite sur 73% des logements enquêtés.

-La transformation de la cuisine en pièce de séjour, salle à manger : 60%.

-La transformation de la loggia en cuisine : 60%. La transformation de la salle de bain : 12%.

Une logique revendicative du droit à la ville s'exprime sous forme d'une demande vis-à-vis des institutions publiques, de l'Etat (la commune) et des entreprises du bâtiment qui ont réalisé cet « espace de vie ». Cette demande s'inscrit dans une logique « revendicative » et se construit, principalement sur le niveau de la ville offerte et les défaillances dans la prestation des organismes chargés de suivi et de la gestion de cette ville.

Cette logique habitante précise sa demande à travers :

*-La pauvreté dans la réalisation des constructions*

L'état actuel de la cité contredit le plan, ses concepteurs, et le discours des décideurs qui fait de ces cités, celles du futur, avec un habitat « haut standing » et un environnement bâti, modernes. Or, lors de nos entretiens avec les habitants, ceux-ci n'ont eu de cesse de montrer et d'insister sur l'état « médiocre » de ce bâti, malgré son jeune âge, à travers la qualité de la construction et des matériaux utilisés, le rejet du béton et la préférence de la brique.

La volonté et le mobile de modernisation et d'économie de coût et de temps recherché par le concepteur – constructeur (E.P.L.F., O.P.G.I) par l'utilisation de matériaux modernes, ne rencontrent pas l'adhésion de la population enquêtée.

Les habitants ont été amenés, non seulement à rendre habitable leur espace privé (le logement) mais également à assurer les dépendances (accès, branchements divers...). En somme toutes les commodités indispensables, non pas à un logement moderne mais à un logement tout court. Ceci confirme la logique du politique, qui agit dans l'urgence pour « répondre au besoin vital d'être logé ».

*-L'espace de transition, de l'habitation à la rue. Espace semi-privé et de partage consensuel :*

La logique habitante tend vers une revendication de l'espace extérieur collectif. Elle le précise parfaitement dans le cas de nos enquêtes, qui définissent cet espace extérieur et souhaitent le « domestique », se l'approprier comme un prolongement à l'habitation. il s'agit selon les représentations, du palier et la cage d'escalier qui constituent l'espace de passage de l'habitation, « espace domestique privé », à la rue, « espace extérieur collectif ». Ce lieu de transition prend la première place dans les déclarations des enquêtes ; hommes et femmes s'en préoccupent tous.

Cet espace est vécu comme espace « semi-privé » où s'imbrique l'intime et le collectif avec l'obligation de la partager avec les autres. Ce partage se veut consensuel, il exige une attention collective.

*- Représentation de l'espace extérieur, l'image de la rue et de l'espace cour d'immeuble*

75 % des habitants estiment indispensable l'espace de cohésion entre l'habitation et l'extérieur.

L'image de la rue est présente.

Une autre image complète celle de la rue, elle se reflète dans l'usage souhaité de l'espace cour autour duquel s'organisent les bâtiments. La disposition des constructions autour de ces cours est une forme de recherche urbanistique et architecturale qui tente de substituer cet espace

au « patio » de la maison traditionnelle, mais également ces cours sont destinées à remplir la fonction traditionnelle de la rue, pour la rencontre, le regroupement des habitants, où se déroulent les « rites » de la sociabilité.

La recherche d'un espace d'agrément se retrouve dans le discours de l'habitant par la revendication de l'espace vert perçu comme une nécessité par tous les enquêtés et notamment les femmes.

*- De la contradiction organismes de gestion / habitants*

Nos investigations auprès de l'O.P.G.I. par l'entretien avec deux gestionnaires de l'unité de gestion (U.G.S.), précisent que les prélèvements de charges financières sont réglementaires pour l'entretien des parties communes des cités en immeubles collectifs, mais seulement pour les locataires. Or, dans le cas précis d'Oran Est, les habitants, bien qu'ayant la possibilité d'acquérir leur logement, ne sont pas tous propriétaires 40 % seulement le sont, le reste est toujours lié à l'O.P.G.I. par un loyer et des charges locatives qui sont encore en deçà des quotes-parts prévues par le décret exécutif n°89-98 du 20 juin 1989 fixant les loyers applicables aux logements appartenant à l'Etat.

Toutes les conditions de cette loi ne sont remplies, ni par l'organisme bailleur (l'OPGI) qui se limite à procéder selon des méthodes anciennes qui prévalaient avant la promulgation de la loi de cession des biens de l'Etat et qui consiste à prélever un montant forfaitaire sur le loyer, ni par les habitants qui reprochent à cet organisme sa défaillance dans la gestion et l'entretien des parties communes.

Ce conflit entre l'organisme qui gère la ville et l'usager qui s'y meut, est un révélateur des contradictions, des logiques qui poussent les uns, les habitants à parler en termes de « défaillance de l'Etat » et les autres, commune et institutions de gestion de la ville, en termes « d'absence de civisme de la part des citoyens ».

### **3-3. L'implication de l'habitat au plan et à l'aménagement urbain**

Les habitants n'ont pas connaissance des plans, encore moins de ceux établis pour leur quartier. 5% de notre échantillon, connaissent le contenu réglementaire d'un plan d'urbanisme en général, et ce, grâce à leur profession ayant un lien direct ou indirect avec l'aménagement ou la gestion de la ville.

Pourtant, selon l'article 26 de la loi 90-29 du 1.12.1990, tout plan urbanisme doit être soumis à **enquête publique** pendant soixante jours (60), il est fixé des lieux publics d'affichage pour consultation du projet par les habitants, avec ouverture d'un registre d'enquête. Cette procédure tient plus de la formalité ; la vulgarisation autour des plans d'urbanisme



et de leur contenu n'étant pas faite. De plus, cette enquête n'est envisagée qu'après approbation du plan par les autres acteurs (décideurs et institutions étatiques). Dès lors, la participation des habitants n'a d'autre choix que de se traduire sous la forme de la contestation.

La loi prévoit également la participation des associations de citoyens, aux termes des articles 7 et 9 des décrets 91-177 et 91-178 ; une fois le projet élaboré et adopté, il est notifié aux associations qui disposent de soixante (60) jours pour faire connaître leurs avis.

Tout autant que pour les particuliers, cette procédure n'est pas appliquée. Notre enquête révèle qu'aucune association, jusqu'à aujourd'hui n'a fait valoir ce droit pour le plan d'aménagement et d'urbanisme de la ville d'Oran alors que cette procédure peut annuler le plan.

## Conclusion

Toute la connotation du rapport à l'institution publique, se reflète à travers ce discours que partage les 80 % de notre échantillon.

Le lien avec les services de la commune se limite pour tous, aux prestations classiques de celui-ci (Etat civil).

Le discours habitant, sur les problèmes de gestion de la ville est accusateur de la faiblesse de la prestation des institutions de l'Etat et en premier chef, **la commune**.

Ce discours est également porteur de deux signifiants :

1) La présence d'une représentation de la ville et la revendication du droit à la ville.

2) La recherche d'une meilleure habitabilité, non pas seulement à travers l'espace privé, mais également l'espace public dont il a une représentation et qu'il tente de formuler par la revendication des lieux de rencontre de convivialité et de vie communautaire.

Face à ce défi, même si le mobile de la planification urbaine est de satisfaire les besoins de l'habitant, il n'en demeure pas moins que celui-ci gagnerait à être perçu par le décideur comme acteur essentiel de la ville plutôt que comme sujet bénéficiaire, et bénéficiaire seulement.

D'autre part, la **marginalisation des sciences sociales** et humaines dans leur implication dans le fait urbain, **participe** dans la **marginalisation de l'habitant** ; car il ne peut y avoir aucun recours possible et aucune alternative à ce dernier, quand il s'agit de faire des projections de son espace de vie et de rêve.

Il s'agit de mettre à la disposition du projet urbain un savoir-faire acquis d'une discipline qui tiendrait compte des **particularismes** humains sociohistoriques, culturels, brefs anthropologiques.

Ce qui permettrait, sans doute, de revoir le rapport du planificateur à l'habitant et les méthodes de conception de la ville.

Il n'est plus possible de réduire la demande sociale à une liste de besoins standardisés et codifiés par des spécialistes.