



HAL
open science

D'un mode d'habiter à l'autre : modalités et significations de la réappropriation d'un pavillonnaire des Castors à Oran (Algérie)

Madjid Chachour, Nadia Belas

► To cite this version:

Madjid Chachour, Nadia Belas. D'un mode d'habiter à l'autre : modalités et significations de la réappropriation d'un pavillonnaire des Castors à Oran (Algérie). *Territoire en mouvement. Revue de Géographie et d'Aménagement*, 2018, 38, 10.4000/tem.4530 . hal-02906969

HAL Id: hal-02906969

<https://hal.science/hal-02906969>

Submitted on 26 Jul 2020

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

D'un mode d'habiter à l'autre : modalités et significations de la réappropriation d'un pavillonnaire des Castors à Oran (Algérie)

*From the dwelling mode into another: Modalities and Meanings of the re-
appropriation of the Castors suburban housing in Oran (Algeria)*

Madjid Chachour et Nadia Belas



Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/tem/4530>

DOI : 10.4000/tem.4530

ISSN : 1950-5698

Éditeur

Université des Sciences et Technologies de Lille

Référence électronique

Madjid Chachour et Nadia Belas, « D'un mode d'habiter à l'autre : modalités et significations de la réappropriation d'un pavillonnaire des Castors à Oran (Algérie) », *Territoire en mouvement Revue de géographie et aménagement* [En ligne], 38 | 2018, mis en ligne le 19 avril 2018, consulté le 18 juillet 2018. URL : <http://journals.openedition.org/tem/4530> ; DOI : 10.4000/tem.4530

Ce document a été généré automatiquement le 18 juillet 2018.



Territoire en mouvement est mis à disposition selon les termes de la licence Creative Commons Attribution 4.0 International.

D'un mode d'habiter à l'autre : modalités et significations de la réappropriation d'un pavillonnaire des Castors à Oran (Algérie)

From the dwelling mode into another: Modalities and Meanings of the re-appropriation of the Castors suburban housing in Oran (Algeria)

Madjid Chachour et Nadia Belas

Introduction

- 1 Depuis les années 1980, l'espace résidentiel hérité de la période coloniale dans les villes algériennes constitue un champ de réflexion et d'analyse très fécond. Il permet d'identifier les changements socio-spatiaux qui affectent les différentes entités constitutives de ces villes. S'interroger sur la manière dont les quartiers hérités d'une période historiquement révolue ont été transformés par l'installation de populations aux origines ethniques et aux caractéristiques sociales, économiques et culturelles profondément différentes de celles des populations qui les ont initialement produits permet d'étudier, *in vivo*, les modes d'habiter contemporains. Notre recherche contribue à ces réflexions qui, dans le contexte de l'Algérie, ont déjà mobilisé sociologues, architectes et géographes pour proposer une lecture critique des modèles culturels agissant sur la production de l'habitat, sur les pratiques de l'espace et, à une autre échelle, sur les agencements intérieurs des domiciles – autrement dit, sur les modes d'habiter.
- 2 Pour ce faire, nous inscrivons notre démarche dans la continuité des travaux déjà effectués sur le thème de l'appropriation et des pratiques de l'espace dans les pays du sud de la Méditerranée, et ce, à différentes échelles – du quartier à celle du lotissement ou de la barre d'immeubles et, enfin, à celle du logement individuel¹. Il s'agit, en privilégiant les approches ethnographiques, sociologiques ou anthropologiques, d'établir comment les

individus et les familles élaborent un mode d'habiter qui leur soit propre, y compris et surtout quand ils sont amenés à occuper des lieux qui n'ont pas été prévus pour eux ou qui ne correspondent pas à leurs modèles socio-culturels. De même, l'intérêt de la recherche en Algérie s'est focalisé, récemment, sur la question des recompositions et des mutations des territoires résidentiels hérités de la période coloniale, marquant ainsi l'importance accordée aux processus et modalités qui participent à leur appropriation.

- 3 L'idée qui prévaut, par exemple chez M. Madani (2016), est celle de la représentation des pratiques habitantes par des valeurs symboliques dans un même modèle d'habiter. De même, plusieurs auteurs (Semmoud, 2009 ; Lakjaa, 1997) interprètent les résultats de l'appropriation du patrimoine bâti européen après l'indépendance comme une combinaison, dans des proportions variables selon les cas, entre des formes « modernes » que les occupants ont choisi de conserver – parce qu'il n'y a pas de rejet *a priori* ou par principe de leur part, ni du tissu résidentiel colonial ni des types d'habitat pavillonnaire datant de cette époque – et des formes « nouvelles » exprimant leur volonté de préserver des modes de vie « traditionnels », parce qu'ils les considèrent comme (plus) respectueux des caractéristiques socio-culturelles de la société qui est la leur. À ce titre, ces travaux, et les nôtres – qui s'inscrivent dans leurs traces – participent d'une tentative pour dégager les références de ce que serait un « habiter algérien », avec son identité particulière en matière d'architecture, résultant, d'un côté, d'une tentative de métissage entre le modèle pavillonnaire occidental et le modèle de la maison arabe à patio (Abdulac, 2011) et, d'un autre côté, de formes d'hybridation dans l'agencement ou les usages des espaces domestiques – ce dont témoigne, par exemple, la co-existence dans un même intérieur de deux salons (salon « marocain »/salon « européen).
- 4 C'est donc autour de la notion d'appropriation de l'espace qu'a été construite notre problématique. Sans entrer dans le débat des divers sens que recouvre cette notion, pour lequel on peut utilement renvoyer à F. Ripoll et V. Veschambre (2006), retenons l'idée que « *les formes d'appropriation sont [...] inséparables d'intentions, de perceptions et représentations, et même de constructions imaginaires ou idéologiques* » (*ibid.*). C'est, comme l'écrivent ces mêmes auteurs, « *le cas de l'apprentissage et de la familiarisation, conçus comme intériorisation cognitive : s'approprier un espace veut dire [en ce cas] acquérir des connaissances théoriques et pratiques, des savoirs et des savoir-faire qui permettent de s'y mouvoir sans s'y perdre, mais aussi d'en user de façon pertinente ou stratégique* » (*ibid.*).
- 5 L'article est structuré selon trois parties. Dans une première partie nous retraçons, d'une manière générale, les étapes d'évolution du lotissement pavillonnaire des Castors qui fut érigé en Algérie dans la période coloniale ; nous examinons le peuplement initial par les Français et la post-occupation par des populations « transplantées » brutalement dans le lotissement des Castors familiaux et traminots (CFT) construit entre 1953-1958 à Oran. La seconde partie présente les déclinaisons singulières de l'espace pavillonnaire au début des années 2010. Centrée sur une typologie des transformations de ses logements, prises dans des temporalités très différenciées et selon les caractéristiques sociales, économiques, culturelles des nouveaux occupants, une enquête de terrain a pu démontrer en quoi les pratiques d'espace et les représentations sociales changeantes s'emploient à créer une diversité des modes d'habiter, matérialisée par une pluralité dans les schémas d'ajustement spatiaux. La troisième partie apporte un éclairage sur l'hétérogénéité des différentes formes de transformations et leurs variations, faisant apparaître, d'une part, les capacités des occupants de « domestiquer » ce qui leur a été attribué – et de l'adapter à leurs usages et à leurs valeurs –, et permettant d'évaluer d'autre part, le processus

d'adaptation qui, s'il réussit et aboutit à des résultats positifs, peut être qualifié d'appropriation : les occupants s'approprient alors l'espace de vie.

1. Le pavillonnaire des Castors : une expérimentation à portée universelle

1.1. La dimension communautaire des Castors

- 6 Nos investigations ont porté sur une cité particulière d'Oran, produite à l'époque coloniale, la cité des Castors familiaux et traminots (CFT). Le mouvement des Castors est un mouvement coopératif d'auto-construction, né après la Seconde Guerre mondiale en France². Il s'inscrit dans la continuité de mouvements nés dans l'entre-deux-guerres visant à promouvoir l'habitat social, dans un contexte de crise du logement et avec la volonté de dégager les populations ouvrières de l'emprise du patronat et de son paternalisme (Frey, 1995). À ce titre, le mouvement des Castors apporte une réponse militante à cette crise du logement³, en favorisant l'entraide entre les sociétaires⁴, du moins à ses débuts (Inyzant, 1981), puisque, petit à petit, les chantiers coopératifs ont laissé la place à des chantiers individuels, chacun désormais s'occupant exclusivement de la construction ou de la rénovation d'une seule maison ou d'un seul logement (généralement la sienne ou le sien). La volonté de permettre aux populations démunies (plus ou moins) d'accéder à un logement salubre s'est conjuguée avec les principes philanthropiques et de solidarité des initiateurs du mouvement pour concevoir des plans types établis sur une surface habitable minimale et privilégiant le jumelage de structure pour deux maisons contiguës.
- 7 Le mouvement des Castors est une composante, et pas la plus importante quantitativement, du courant philanthropique, apparu au XIX^e siècle, visant à améliorer les conditions de vie et de logement des plus pauvres (Coste *et al.*, 1989). Il est donc l'une des formes prises par « les actions coopératives destinées à faire des ouvriers eux-mêmes les responsables de leur logement », ces coopératives étant créées en tant que « sociétés de construction ou pour aider à l'auto-construction » (Merlin et Choay, 1996 : 389-390). Pour parvenir à leur but tout en mettant en œuvre leur philosophie propre, les initiateurs du mouvement ont conçu des plans types permettant de réduire la charge foncière et favorisant l'établissement de solidarités : ces constructions n'offrent donc qu'une surface habitable minimale et privilégient le jumelage de structures pour deux maisons contiguës (photo 1).

Photo 1 : Le chantier des Castors de Noisy-le-Sec (France) 1951



Source : Mme Selvon, ancienne résidente en 1958.

- 8 Coopératives ouvrières de construction et mouvement des Castors participent donc à la production privée du logement social, laquelle, en France, est très minoritaire, la « victoire » des « *partisans d'une prise en charge publique [...] (État ou municipalités) [ayant donné lieu à la création] d'organismes spécialisés de construction et de gestion, les HBM (Habitations à bon marché)⁵, devenus ensuite les HLM (Habitations à loyer modéré) » (Merlin et Choay, *ibid.*). Mais tandis que HBM, puis HLM privilégient le logement en immeubles dans le cadre d'un système locatif⁶, les autres organismes contribuant à l'habitat social participent à la « vague pavillonnaire » qui, si elle prend une ampleur nouvelle, en France, après 1918 (Boyer, 2000 : 28-31), n'offre aux premiers habitants que des conditions de vie épouvantables.*
- 9 La loi Loucheur de 1928 – que l'on considère souvent à tort comme l'acte fondateur des lotissements pavillonnaires – tentera surtout de réparer les dégâts d'un développement anarchique et d'encadrer les opérations ultérieures de lotissement en périphérie des grandes villes (Boyer, *ibid.*). En vérité, l'essor de l'habitat pavillonnaire – et donc de celui promu par les Castors – sera étroitement lié aux lois relatives, pour l'une, au bail des locaux d'habitation (loi du 1^{er} septembre 1948) et instaurant, pour l'autre, les primes et prêts spéciaux à la construction (loi du 21 juillet 1950).
- 10 À ce titre, et quels que soient les objectifs sociaux qu'ils visent – et qu'ils remplissent dans une large mesure –, les organismes coopératifs et d'entraide ouvrière, promoteurs de pavillons en pleine propriété⁷, sont des vecteurs de cette « idéologie pavillonnaire » dont, entre autres, Henri Raymond *et al.* (1966) ont établi les principales caractéristiques, en montrant combien elle participait d'une tentative « *de déprolétarianiser les classes laborieuses et de rendre inoffensives les classes dangereuses* » (Davidovitch, 1968). En favorisant l'« *apprentissage du chez-soi* » (Éleb et Debarre, 1995 ; Debarre, 2007 et 2009), il s'agissait de faire adopter par les occupants de ces logements une façon de vivre correspondant à des modèles « inventés » par de plus riches⁸. Une idéologie dont le modèle spatial, largement diffusé par les pouvoirs publics à partir de la deuxième moitié des années 1970, contribue à une homogénéisation des paysages urbains et des modes de vie (Mercier, 2006), ce qui

lui vaut d'être stigmatisés par ceux, surtout sociologues français et britanniques, qui le tenaient pour un véhicule d'embourgeoisement de la « classe ouvrière⁹ » (Magri, 2008 et 2015 ; Lambert, 2015).

1.2. Le pavillonnaire des Castors en Algérie et, plus particulièrement, à Oran pendant la période coloniale

- 11 L'action du mouvement des Castors dans la France coloniale est peu documentée et, en ce domaine, l'Algérie ne fait pas exception. En tout état de cause, son importance est minime, puisque l'on estime le nombre de logements construits en 1952 à un peu plus de 500, dont 450 en Algérie. Dans ce pays, la plupart des réalisations se concentrent à Oran, avec 350 logements à cette date. C'est cependant dans les années suivantes, entre 1953 et 1961 que le modèle du pavillon standardisé du type Castors¹⁰ se diffuse le plus largement, sans toutefois représenter une part conséquente de la production des logements (1 500 maisons à Oran en 1962). L'importance (relative) d'Oran ne saurait pourtant étonner : la population européenne y constitue la composante majoritaire de la population urbaine, du moins jusqu'à la veille de l'indépendance¹¹ et elle comporte, en son sein, une proportion élevée de « Petits Blancs », employés, artisans et petits commerçants, travailleurs des sociétés de transport, ouvriers professionnels – dont beaucoup sont des étrangers naturalisés, principalement espagnols. Il s'agit donc d'une ville européenne au caractère populaire très affirmé, et très différente en cela d'Alger : ici, ce sont dans les populations modestes que les coopératives des Castors vont trouver l'essentiel de leurs adhérents.
- 12 Le mode de production des lotissements et celui de construction des pavillons étaient semblables à ceux mis en œuvre en France. Les populations concernées avaient le même profil qu'en métropole, étant entendu qu'y étaient plus particulièrement représentés les travailleurs des ports et des arsenaux, les cheminots et les traminots qui, en Algérie, constituaient une part conséquente des « classes laborieuses » au sein de la population européenne – mais appartenaient plutôt à leur tranche supérieure, ce qu'il est convenu de désigner sous le nom d'« aristocratie ouvrière ». C'étaient aussi ceux qui étaient syndicalement – et politiquement – les plus organisés, développant dans ces cadres de nombreuses formes de solidarité et y construisant leur identité particulière (photo 2).

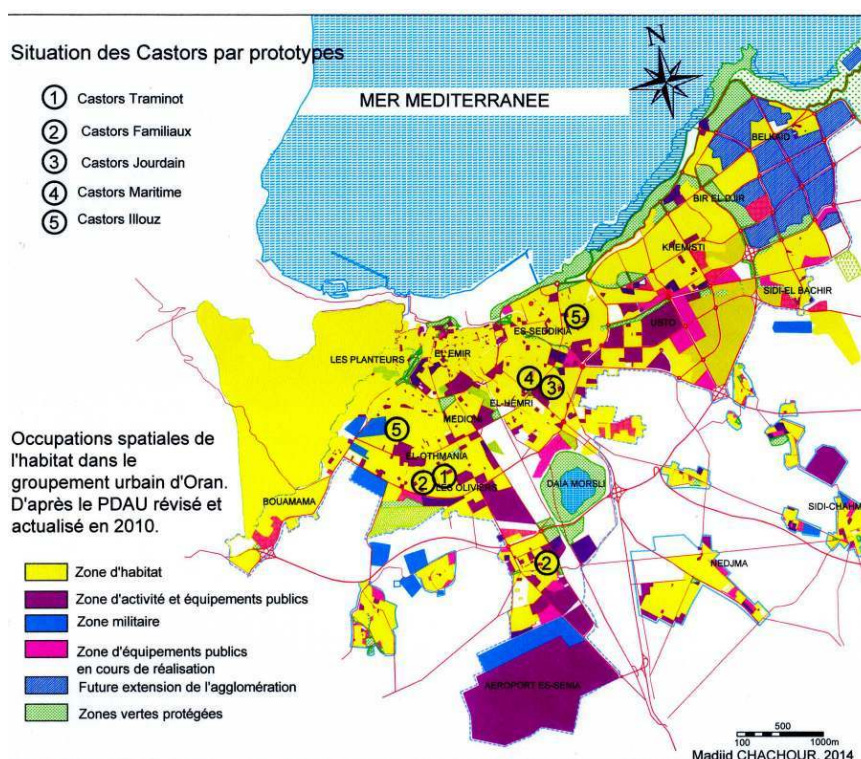
Photo 2 : Travaux de construction des pavillons Castors Jourdain – (Oran) (1956-1958)



Source : Mme Selvon, ancienne résidente en 1958.

- 13 Au moment de l'indépendance, en 1962, on comptait à Oran, la deuxième agglomération algérienne par la taille, quatre cités des Castors (figure 3), pour un total de l'ordre de 1 526 maisons. Il s'agit des Castors familiaux et traminots (CFT) regroupant : 450 maisons dans le quartier de Maraval (aujourd'hui dans l'arrondissement d'El-Othmania), des Castors maritimes et cheminots (CMC) (393 maisons), des Castors de l'arsenal d'Oran (CAJ) (360 maisons constituant la cité Jourdain, dans le quartier de Saint-Eugène, devenu le secteur urbain d'El-Makkari) et, enfin, les Castors Illouz (CI) (323 maisons au quartier du Point-du-Jour, aujourd'hui Es-Seddikia).
- 14 Ces cités, dont la construction a commencé dans les années 1950, se localisent aux marges du centre-ville colonial, c'est-à-dire à la fois en situation périphérique (pour l'époque), mais à l'intérieur du périmètre municipal oranais.

Figure 3 : Situation des cités Castors dans la commune d'Oran



Sources : M. Chachour, 2014, (CNEPRU). Projet « La production de l'espace bâti dans les centres urbains anciens : entre pratique sociale et résultat architectural », code projet : J0402220120045. Laboratoire LCTPE.

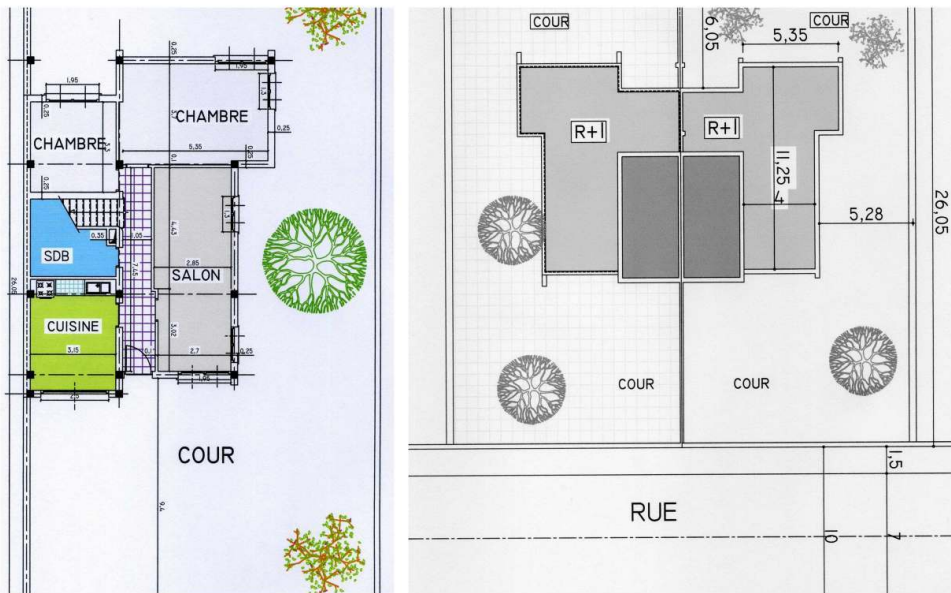
1.3. Les Castors familiaux et traminots (CFT) d'Oran

- 15 La coopérative qui a donné naissance à cette cité a été fondée en 1953 et les opérations de construction se sont déroulées de 1953 à 1958. Le financement de la construction des pavillons s'est effectué dans le cadre législatif et réglementaire français, codifié par la loi du 21 juillet 1950 – que nous avons déjà évoquée –, laquelle prévoit que « *l'État intervienne par des primes et prêts à long terme du Crédit foncier¹² pour accélérer la construction de logements, notamment en accession à la propriété* » (Kamoun, 2005). Tout constructeur de logement à usage principal (personne physique ou morale) a droit à une prime par mètre carré de surface habitable, versée pendant 20 ans. Par ailleurs, une loi du 6 août 1955 instaure le 1 % logement – dit « 1 % patronal » – qui impose à toutes les entreprises de plus de 50 salariés le versement de 1 % de la masse salariale pour la participation des entreprises à l'effort de construction (Kamoun, *ibid.*).
- 16 Conformément au modèle mis en œuvre en France, les habitations, produites en auto-construction et par l'entraide se disposent, de manière plutôt stéréotypée, selon une succession de maisons jumelles, chacune étant symétriquement attenante à sa voisine (figure 4a). On parvenait ainsi à rationaliser la surface bâtie pour laisser une assez large place au jardin latéral (cour). La superficie moyenne d'un pavillon variait de 352,5 à 480,5 m², l'emprise au sol étant fixée à 50,04 m², tandis que la superficie utile de planchers atteignait, en moyenne, 101,35 m². Toutefois, ce dispositif précis est spécifique aux

Castors familiaux et traminots, d'autres lotissements (Illouz, cité Jourdain) proposant d'autres compositions spatiales (figure 4b).

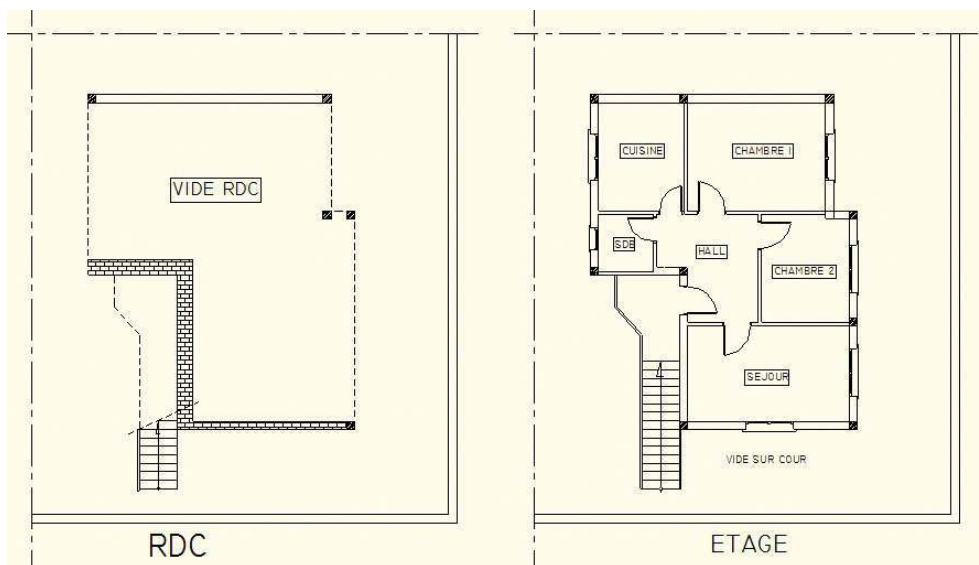
- 17 Les maisons Castors se présentent avec un rez-de-chaussée de faible hauteur (2,70 m). Celui-ci est constitué d'un hall (espace pour recevoir les arrivants), d'une cuisine et de deux chambres (figure 4a). La cour peut recevoir un garage à ciel ouvert pour la voiture. Dans d'autres lotissements, notamment les Castors Illouz (CI), le rez-de-chaussée est construit sur pilotis, laissant ainsi un vide qui s'étend sur le jardin (figure 4b).

Figure 4a : Maisons jumelles des Castors familiaux dans leur état (et leur plan) d'origine : le plan du rez-de-chaussée du pavillon Castors CFT (à gauche), deux pavillons accolés symétriquement forment le type de pavillon jumelé (plan de masse à droite).



Source : plans dressés par les auteurs en 2015 à partir de documents retrouvés aux archives de la DUP (Direction d'urbanisme et de planification de la commune d'Oran).

Figure 4b : Pavillon des Castors Illouz à Oran



Source : relevé effectué par les auteurs, 2015.

1.3.1. Le peuplement du pavillonnaire Castors familiaux et traminots à la fin de la période coloniale

- 18 On ne dispose malheureusement pas d'informations précises sur le peuplement de la cité Castors familiaux et traminots (CFT) à la fin de la période coloniale, pas plus d'ailleurs que l'on n'en a sur les autres cités Castors d'Oran. Les seules sources disponibles établissent des listes nominatives de bénéficiaires en 1955¹³, avec l'indication de leur numéro de lot, mais aucune précision n'est fournie quant à leur âge, leur profession, voire leur secteur d'activité. Au vu des patronymes – pour peu que cette indication fasse sens –, la totalité des coopérateurs seraient « non musulmans », se partageant entre Français « de souche » et Français d'origine espagnole naturalisés – ces derniers représentant apparemment plus de la moitié. Dans la mesure où les bénéficiaires des lots et propriétaires des pavillons sont des coopérateurs, ceux-ci passent, en cas de décès du propriétaire, à leur héritier direct qui doit devenir adhérent de la coopérative pour prendre possession de son bien. De ce fait, il n'y a pas de marché immobilier ouvert sur l'extérieur, ce qui explique probablement l'absence d'Algériens dans la cité avant 1962, alors même que la mise en place du système des Prêts privés à la construction (PPC) avait ouvert une petite brèche permettant à ceux, fort rares, qui en avaient les moyens « d'acheter des appartements dans des immeubles (cité Perret ou cité Monte-Carlo, par exemple) ou d'acquérir, en coopératives qu'ils pouvaient constituer de leur côté, de petites villas dans de nouveaux quartiers (Castors communaux) » (Soufi, 2000).

1.3.2. L'occupation du pavillonnaire Castors familiaux et traminots après l'indépendance et le mode d'acquisition

- 19 Avec l'indépendance, des changements radicaux se produisent sur tous les plans (politique, économique, social) qui ne manquent pas d'affecter la dynamique urbaine d'une part, la distribution des populations entre quartiers, d'autre part. Ils se traduisent tout d'abord par une « poussée d'urbanisation sans précédent » (Côte, 1996 :83), laquelle conduit vers les villes, surtout les plus grandes, des masses importantes de ruraux. L'exode rural, déjà exacerbé pendant la période de la guerre, s'est intensifié dès celle-ci achevée. Ainsi, entre le 1^{er} juillet 1962 et le début de 1966, les courants nets de l'exode rural en direction d'Oran s'établissent à près de 40 000 individus¹⁴. Mais, simultanément, le brutal abandon de leurs logements (appartements, villas ou pavillons) par les Européens citadins créait un formidable appel d'air : d'un côté, au moment même de ces départs, les Algériens vivant déjà en ville se « desserrèrent [...] dans cet habitat disponible », tandis que, d'un autre côté, une fraction des immigrants ruraux, mais aussi urbains en provenance des villes régionales, s'y installaient aussi – même si, dans leur grande majorité, les immigrants ruraux investirent ou développèrent les bidonvilles et les quartiers précaires de différents types (Prenant et Semmoud, 1997 : 210-211). Si ces processus à l'œuvre concernent, à cette époque, toutes les villes d'Algérie, ils prennent une ampleur particulière à Oran, d'où partent en très peu de temps (mars 1962-mars 1963), environ 200 000 Européens, qui dégagent ainsi un parc de logements considérable composé de 10 725 logements vacants¹⁵, mais libèrent aussi bureaux, établissements commerciaux et artisanaux, etc.¹⁶.
- 20 Les données font défaut pour déterminer les conséquences sociales et spatiales de ce « repeuplement » d'Oran, de cette reconquête de la ville par des populations diverses, les

unes anciennement citadines (de plus ou moins longue date), les autres nouvellement arrivées. Si l'on saisit bien comment la nouvelle situation de vacance (à trois niveaux : vacance des biens immobiliers ; vacance des emplois et des entreprises ; vacance du pouvoir et de l'appareil administratif de l'État) a favorisé ces mouvements (Safar Zitoun, 2009 : 110 ; Lesbet, 2006¹⁷), on ne peut que faire des suppositions non pas tant sur les groupes sociaux qui se redéploierent, mais sur les quartiers ou les lieux de leur réinstallation. Si l'on en juge à partir du cas d'Alger, bien mieux documenté que celui d'Oran, on pourrait estimer que « *la promotion [sociale et urbaine] [des Oranais] ne se réalisa pas selon un schéma pur de substitution entre catégories sociales équivalentes, distribuant les populations [oranaises] dans les espaces censés correspondre à leurs positions dans la structure sociale [...]* » (Safar Zitoun, 2009, *ibid.*). En effet, le phénomène fut « faussé », du fait de la vacance du pouvoir politique¹⁸, de sorte que des groupes entiers de familles de situation modeste prirent possession de logements de « standing » et parvinrent ainsi à s'immiscer dans les quartiers européens jusque-là « interdits » (Safar Zitoun, 2010 : 71).

- 21 La période d'incertitude, pour ne pas dire d'anarchie, au cours de laquelle l'occupation des logements abandonnés s'effectue sans règles et au gré des opportunités (les unes ayant été préparées dès avant l'indépendance, les autres étant apparues « par hasard »), va durer jusqu'en 1966, date à laquelle l'État décide que les « biens vacants » seront désormais sa propriété¹⁹. Le résultat le plus important dans le secteur immobilier fut la légalisation des faits accomplis²⁰, les occupants de fait – devenus locataires de l'État – bénéficiant ensuite rapidement d'une politique très généreuse des loyers. Les lotissements des Castors situés à Oran devinrent, évidemment, biens vacants appartenant à l'État. Le décret du 18 mars 1963 consacrait l'intégration définitive des biens européens (espagnols, français et israélites) abandonnés au patrimoine algérien. Ce texte paraphé par le président Ben Bella a donné un premier cadre législatif et exécutif à une véritable politique de gestion des « biens de l'État » par les pouvoirs publics et par les ex-services du logement de la wilaya (SLW).
- 22 Au tournant des années 1980, la libéralisation du régime politique ne peut empêcher la poursuite de l'agonie du secteur de l'habitat, accentuée par la crise économique de 1986 liée à l'effondrement, sur le marché mondial, des prix des hydrocarbures représentant la principale ressource du pays. Auparavant, le violent tremblement de terre de Chleff (ex-El Asnam), en 1980, avait déjà fortement grevé le budget de l'État.
- 23 Dans ce contexte difficile, les pouvoirs publics décident d'opter, en premier lieu, pour une réforme économique-juridique en misant sur le changement du statut juridique des biens appartenant à l'État dans le secteur de l'habitat. Différentes mesures décisives interviennent : dissolution des HBM qui deviennent des habitations à loyer modéré HLM (arrêté interministériel n° 04 du 26 avril 1982), réduction de la part de l'État dans le financement de la construction de logements et cession progressive de l'ancien parc de l'habitat public à de nouveaux propriétaires.
- 24 Dix ans plus tard, en 1991, soit peu après l'élection de Chadli Bendjedid à la présidence de la République, est votée une loi sur la cession des biens de l'État, aux fins (en principe) de permettre aux citoyens qui le désiraient de devenir propriétaires de leurs logements, le paiement pouvant s'étaler sur plusieurs années (décret exécutif n° 91-454 du 23 novembre 1991). Cette loi a été l'objet de fortes controverses, accusée par beaucoup de profiter surtout aux nantis et à tous ceux – souvent les mêmes – qui pouvaient bénéficier de passe-droits ou obtenir des évaluations minorées des superficies de terrain et des surfaces construites.

- 25 Compte tenu des événements qui se sont succédé, des occupations illégales, des opérations de vente possiblement postérieures à 1991, il nous est totalement impossible de suivre l'historique du peuplement²¹ des quartiers Castors d'Oran. Nous nous trouvons dans une incapacité totale pour déterminer quels en furent les occupants au lendemain de l'indépendance, puis deux ou trois décennies plus tard, quels étaient leurs origines et leurs statuts sociaux ; pas plus qu'il ne nous est possible de savoir si certains des pavillons furent acquis par achat aux Européens²² – hypothèse pourtant crédible du fait de l'écroulement des prix de l'immobilier pendant l'été 1962 –, tandis que les autres avaient été occupés de fait.
- 26 Deux constats s'imposent toutefois, conséquences inéluctables des vicissitudes historiques. En premier lieu, il n'y a aucune continuité entre le peuplement d'origine et le peuplement actuel, la principale rupture – mais elle est d'importance ! – résidant dans l'algérianisation totale des désormais propriétaires ou occupants des pavillons. En second lieu, la cité CFT, créée au travers de l'expression de rapports de solidarité et d'entraide établis généralement dans des relations professionnelles, et constituée de coopérateurs respectant un code de conduite librement consenti, n'est plus aujourd'hui qu'un lotissement comme un autre, puisque la nationalisation des biens vacants, puis leur privatisation, ont dissous la coopérative et fait que les relations entre occupants sont du même type que celles que l'on peut trouver, entre voisins, dans la plupart des cités pavillonnaires.
- 27 Parce que l'analyse diachronique du peuplement ne peut être entreprise par manque d'informations ou de sources, tant les transformations du cadre bâti que celles des espaces domestiques, que ce soit dans les lotissements des Castors ou dans les autres quartiers réappropriés, ne peuvent être suivies dans la continuité. C'est pour ces raisons que nous avons fait le choix de « partir » de la situation actuelle, observée à partir de nos observations directes et des entretiens que nous avons menés, pour essayer de reconstituer les transformations opérées et d'en comprendre, dans la mesure du possible, les raisons.

2. Le lotissement des Castors familiaux et traminots au début des années 2010 et constitution du corpus d'étude

2.1. La situation globale du lotissement Castors familiaux et traminots au début des années 2010

- 28 Nos investigations sur le lotissement CFT et ses occupants ont commencé au début des années 2010, dans le cadre d'un programme de recherche financé par le ministère (algérien) de l'Enseignement supérieur et de la Recherche²³.
- 29 À ce moment-là (début des années 2010), le lotissement s'organisait autour de 450 parcelles, chacune d'elles composée d'un jardin ou cour et d'une partie construite, cette dernière devant garantir un partage en ratios²⁴ de la surface habitable du pavillon. Les maisons sont de type standard, conçues sur la base d'une unité d'habitation minimaliste avec des surfaces habitables réduites. Le jumelage de deux maisons contiguës sous un seul toit offrait un paysage ventilé, ressemblant aux « Garden-Cities » du XIX^e siècle d'Ebenezer Howard (1898).

- 30 Le nombre de résidents s'élève à 1 824 personnes, parmi lesquelles 22 ont été enquêtées par nos soins²⁵. Les trois quarts des habitations du lotissement (337) sont occupées par des familles qui ont bénéficié de la cession des biens vacants, tandis qu'un quart seulement s'est établi après avoir bénéficié de l'héritage d'un primo-accédant.
- 31 À l'origine, le lotissement des Castors familiaux et traminots était composé de 450 lots, chacun supportant une maison. Depuis lors, 12 maisons ont été détruites. Sur les 438 habitations qui demeurent, nos relevés ont montré qu'un peu moins d'un tiers (104 exactement) n'avaient subi aucune transformation, tandis que, parmi les 334 autres, 177 avaient enregistré des surélévations ou extensions et 157 des réaménagements intérieurs (cf. tableau 1).

Tableau 1 : Nombre et nature des transformations dans les CFT à El-Othmania (1983-2013)

Périodes / Opérations	1983-2003	2004-2005	2006-2007	2008-2009	2010-2011	2012-2013	1983-2013	Taux d'intervention %
Surélévation / Extensions	07	84	29	20	21	16	177	39,33
Réaménagements	11	30	41	28	36	11	157	34,88
Sous-total	18	114	70	48	57	27	334	74,21
Démolitions	00	04	02	01	02	03	12	2,66
Total des opérations	18	118	72	49	59	30	346	76,88
Reste des habitations dans leur état originel							104	23,12
Total							450	100 %

Source : Archives de la Direction de l'urbanisme et de la planification, DUP, Oran, 2013.

- 32 Les occupants, propriétaires légaux ou pas des pavillons, se répartissent entre 56 % d'actifs et 44 % d'inactifs (retraités, handicapés et invalides, femmes au foyer) – inactifs dont nous ne connaissons pas la profession antérieure et que nous ne pouvons, de ce fait, rattacher à telle catégorie socioprofessionnelle (CSP) plutôt qu'à telle autre. Si l'on s'en tient donc aux actifs, le tableau n° 2 témoigne d'une certaine hétérogénéité sociale. Certes, les salariés permanents sont largement dominants avec plus de 60 % des actifs, tandis que les non-permanents (auxquels il convient d'ajouter les apprentis) ne représentent pas beaucoup plus du quart, le solde étant composé d'employeurs et d'indépendants. Mais chacune de ces catégories réunit des personnes dont les professions sont très variées et qui relèvent de statuts sociaux correspondant à des niveaux de revenus et de considération inégaux : par exemple, la catégorie des salariés permanents comprend des actifs du bas de la grille indiciaire (cantonniers, agents de police), d'autres qui se situent en son milieu (infirmier(ère)s, instituteur(trice)s, agents des Postes) et d'autres enfin qui appartiennent à sa strate supérieure (cadres de la Sonelgaz, universitaires, médecins au CHU). De même, on trouve, parmi les salariés non

permanents, une majorité de travailleurs manuels (ouvriers du bâtiment, grutiers, mécaniciens), mais aussi des agents de sécurité, tandis qu'une minorité, non négligeable cependant, est constituée de cadres et ingénieurs (mécanique, bâtiment).

Tableau 2 : Les profils CSP du groupe des enquêtés

	Employeurs & Indépendants (commerçants)	Salariés permanents	Salariés non permanents + apprentis	Aides familiaux	Sans activité
Catégories socioprofessionnelles (CSP) du propriétaire	2 grossistes	27 agents de bureau (mairie, préfecture et sous-préfecture)	7 ouvriers du bâtiment	4 en situation de handicap (non actifs)	7 invalides (anciens actifs)
	3 commerçants détaillants	7 agents cadres de Sonelgaz	12 cadres (ingénieurs en mécanique et bâtiment)	25 âgés dépendants (plus de 65 ans)	15 retraités
	1 concessionnaire de voitures	8 agents de l'industrie pétrochimique Sonatrach	9 agents de sécurité	6 malades (chroniques)	
	1 coiffeur	4 agents des services impôts	2 maçons	2 veuves (sans conjoint actif)	
	2 chauffeurs de taxi	4 médecins au CHU	7 artisans, dont 2 apprentis	15 vivant de soutien familial	
	1 menuisier	8 agents des services postaux	2 mécaniciens	78 bénéficiaires d'une allocation par le pré-emploi et le filet social *	
	1 chauffeur routier	1 cantonnier	3 assistants commerciaux import-export		
	1 médecin orthopédiste	23 instituteurs dans le primaire et le collégial	1 grutier		

	1 chirurgien-dentiste	3 enseignants universitaires	8 agents administrateurs (emploi jeune)		
	1 couturière	2 infirmières			
	1 commerçant importateur (agro-alimentaire)	8 agents de police			
Totaux	14	128	52	130	22
Taux %	4	37	15	37,6	6,4

* Une formule qui favorise principalement les personnes en situation de précarité sociale, l'inscription à l'Agence nationale de l'emploi est obligatoire pour tout postulant à ce dispositif. Les bénéficiaires de moins de 60 ans perçoivent 6000 DA mensuellement dans le cadre du filet social.

Source : auteur, enquête de terrain 2013.

2.2. Quelques indicateurs utilisés pour mesurer les effets des nouveaux modes d'habiter sur l'appropriation spatiale des logements

33 Il est alors indispensable, pour dépasser ces considérations générales, d'entreprendre une typologie des transformations opérées et de vérifier l'hypothèse selon laquelle ces changements revêtent des formes différentes et des intensités variées selon les caractéristiques sociales, économiques et culturelles des nouveaux occupants ; et qu'ils sont mis en œuvre selon des temporalités elles-mêmes très différenciées (Periañez, 2002 ; Magri, 1997). Nous avons retenu quatre indicateurs qui nous semblent les plus à même de rendre compte de ces transformations dans les modes d'appropriation des logements : il s'agit des indicateurs d'évolutivité (E), de flexibilité (F), de polyvalence (P), auxquels nous avons ajouté un indicateur d'esthétique des façades (EF).

- **L'évolutivité (E)** est la capacité, l'aptitude, d'un individu, d'un groupe, d'un milieu à évoluer. Dans un logement, c'est la capacité à recréer l'espace domestique – ou une partie de celui-ci – à chaque étape de l'évolution du nombre de personnes du ménage (Lamure, 1976), par exemple en réservant des espaces spécifiques aux enfants, en érigeant des cloisons mobiles afin de créer de nouveaux espaces disponibles pour servir à des usages jusqu'alors non satisfaits.
- **La flexibilité (F)** désigne la souplesse d'une organisation, quelle qu'elle soit, vis-à-vis des évolutions de la demande et de l'environnement. En ce cas, l'occupant, sous la pression de son nouveau mode de vie, procède à une « gymnastique » d'ajustement formel, en complétant son intérieur par toute une série de composantes flexibles. De fait, fréquemment, si l'usage des pièces change en fonction du cycle de vie, ce qui donne à voir une sorte d'état « inachevé » de l'agencement intérieur de la maison (Till et Schneider, 2005 : 290), ces modifications expriment une combinatoire entre des choix contraints (par les structures de l'habitation) et les désirs de l'occupant : le nombre, la localisation et la

fonction des différentes pièces résultent alors de cette dialectique complexe, étant entendu que cette combinatoire est propre à chaque ménage.

- **La polyvalence (P)** est la capacité à remplir plusieurs fonctions, à servir à plusieurs usages. En matière d'agencement intérieur d'un logement, la polyvalence peut être distinguée de la flexibilité en ce que l'adaptation à un nouvel usage se fait sans changer les espaces physiques initiaux et sans utiliser de nouveaux éléments à l'intérieur des lieux considérés (Collignon et Staszak, 2003). Des pièces polyvalentes servent donc à des usages différents selon les rythmes de la journée, les rituels qui caractérisent la famille ou certains membres de celle-ci, sans que la spatialité de l'ensemble (de la maison ou de l'appartement) en soit affectée.
- **L'esthétique de la façade (EF)** est le quatrième indicateur que nous avons retenu, car il participe du processus d'appropriation de la maison en tant que marqueur du changement socio-culturel (Abdulac, 2011). En effet, elle s'apparente à une « vitrine » et elle témoigne de ce fait de ce que les occupants veulent donner aux autres comme représentation d'eux-mêmes.

2.3. Le protocole d'enquête et les difficultés rencontrées pour la réalisation des entretiens

- 34 Pour appréhender les modes d'habiter et identifier les modalités qu'ont mises en œuvre les occupants des pavillons pour s'approprier – ou se réapproprier – les lieux depuis qu'ils s'y sont installés, et en mesurer les effets, la seule méthode à notre disposition était de procéder par enquêtes.
- 35 La technique utilisée a été celle des entretiens semi-directifs, qui ont revêtu la forme d'un dialogue ouvert, généralement du type conversation, sans rigidité ni censure. La langue utilisée était l'arabe dialectal afin d'éviter un éventuel embarras des enquêté(e)s. Par ailleurs, avec l'accord du chef de famille, nous visitions les pièces auxquelles il acceptait de nous donner accès. Nous y avons effectué les relevés utiles, puis pris parfois des photographies. *In fine*, nous avons établi une fiche ethno-architecturale qui récapitulait les principales données spatiales et culturelles recueillies. Ces matériaux étaient progressivement intégrés dans nos analyses afin de nous permettre de saisir (puis d'expliquer) les dynamiques d'ancrage des habitants dans ce lotissement.
- 36 Compte tenu du nombre de personnes que nous avons retenues pour être interviewées (22 personnes) (cf. tableau 3), les enquêtes se sont déroulées en deux temps²⁶. Outre l'auteur de cet article, qui se présentait comme chercheur à ses interlocuteurs, elles ont mobilisé deux autres enquêteurs expérimentés, l'un de sexe masculin, l'autre de sexe féminin, une condition indispensable pour pouvoir interroger les femmes en respectant leur pudeur (*horma*).
- 37 Les 22 interrogés se distribuent ainsi : quatre employeurs et indépendants, sept salariés dans la fonction publique (employés de mairie, services postaux, dans le secteur privé, etc.) quatre salariés contractuels et apprentis, quatre personnes dépendantes, vivant d'aide familiale (personnes âgées, ayant une maladie chronique, handicapées ou femmes veuves), et enfin deux familles qui perçoivent une pension d'invalidité ou de retraite. Les ménages enquêtés sont constitués donc de deux catégories sociales : d'une part, les strates moyennes comprenant les « cadres moyens » et « employés », et d'autre part, un ensemble dominé par les « artisans », les « aides familiaux » et les « retraités ». Les trois quarts des chefs de ménages avaient plus de 45 ans au moment de l'acquisition de leur pavillon, les autres avaient entre 35 et 44 ans. Sur le plan géographique, moins d'un quart

de la population enquêtée était originaire de la ville d'Oran alors que la plupart résidait dans de petites villes ou villages à proximité ou, plus souvent, en dehors de l'Oranie.

- 38 Le travail s'est avéré délicat pour des raisons à la fois banales (la crainte des enquêtés d'avoir affaire à des agents des services fiscaux, malgré tous les éléments que nous pouvions fournir pour démentir cette impression) et d'autres plus spécifiques. Deux parmi ces dernières se sont avérées difficiles à surmonter. La première était liée à l'obligation dans laquelle nous étions de pénétrer dans les intérieurs, de solliciter l'autorisation d'y faire des photographies, de demander à voir et à relever le plan de pièces dont l'accès, souvent, nous a été interdit car il concernait trop l'intimité des familles – du moins c'est ainsi que le ressentaient les intéressé(e)s. En vérité, l'attitude des chefs de famille a été très variable : dans certains cas, ils nous ont laissés faire des croquis d'ambiance intérieure, mais ne nous ont pas autorisés à photographier ; dans d'autres cas, il a été possible de faire des clichés, mais uniquement pour le hall, le salon et la cuisine : exception faite de ces pièces-là, il fallait mémoriser les aménagements intérieurs pour les restituer sur nos carnets dès la visite achevée. La seconde difficulté était la conséquence du statut incertain, en termes d'appropriation des pavillons, de nombreux occupants/propriétaires. Une majorité d'entre eux se reconnaissaient comme en situation illégale (effectuant des transformations sans permis de construire ou avec celui-ci mais sans respecter ses instructions) et, de fait, étaient réticents à livrer des informations dont ils craignaient qu'elles puissent être ultérieurement utilisées en leur défaveur. Nous devons donner des gages de confidentialité, en particulier pour tout ce qui avait trait aux infractions architecturales et urbanistiques que nous pouvions constater.
- 39 *In fine*, les informations collectées sont disparates : aux questions générales que nous posions, et qui avaient plutôt trait à la manière dont les espaces de la vie familiale avaient été transformés, aux raisons pour lesquelles ils l'avaient été et au degré de satisfaction qui en résultait, les réponses ont été très souvent vagues et fuyantes. Et si, par hasard, nous étions obligés d'aborder des questions plus ciblées concernant la vie familiale, nous n'obtenions le plus souvent aucune réponse.
- 40 Les discussions établies avec nos interlocuteurs s'inscrivaient évidemment dans une trame interrogative qui visait à éclairer trois dimensions, étroitement articulées, du sujet. Il s'agissait, en premier lieu, de connaître les transformations que les occupants avaient apportées au modèle originel, ce qui nécessitait des allers-retours entre l'« avant » et l'« après », tout en essayant d'obtenir des précisions sur le mode opératoire suivi. Il importait, ce faisant et en second lieu, de prendre en considération des caractéristiques telles que le statut matrimonial ou l'appartenance à telle ou telle catégorie socio-professionnelle pour comprendre si elles agissaient – et, si oui, comment – sur la nature des transformations signalées. Enfin, il fallait obtenir des précisions sur la façon dont les lieux actuels étaient occupés, pour quels usages et selon quelles modalités. Au total, notre projet consistait à inscrire les transformations dans la durée, avec des périodes de référence de un, deux, trois, quatre et cinq années.

Tableau 3 : Le nombre d'entretiens, les dispositifs étudiés et la durée d'accomplissement des transformations dans l'opération Castors CFT (1983-2013)

<i>Opérations</i>	<i>Nombre d'habitations</i>	<i>Nombre d'habitants</i>	<i>Nombre d'entretiens</i>	<i>Dispositifs de changements socio-spatiaux étudiés.</i> (Les indicateurs)	<i>Durée d'accomplissement des transformations</i>
Castors familiaux et traminot d'Oran (CFT)*	450	1 824	22	- (P) La polyvalence spatiale	5 ans
Castors de l'arsenal d'Oran (1955) Cité Jourdain (CAJ)	360	1 260	21	- (E) L'évolutivité spatiale	4 ans
Castors maritimes et cheminots (CMC)	393	1 309	24	- (F) La flexibilité spatiale	4 ans
Castors Illouz (CI)	323	1 227	20	- (EF) L'esthétique de la façade	5 ans
Total	1 526	5 620	87		(1983-2013)

Source : auteur, enquête de terrain 2013. En gras, le lotissement*, objet de l'enquête et de l'application des dispositifs de changements socio-spatiaux.

3. Les réappropriations des pavillons dans la cité Castors familiaux et traminots

3.1. Une cité aux logements régulièrement et profondément transformés

- 41 Comme nous avons déjà eu l'occasion de l'indiquer, les trois quarts des pavillons qui composent encore aujourd'hui l'ancienne cité des Castors familiaux et traminots ont fait l'objet de transformations plus ou moins notables, dont les unes concernent les parties externes et les autres les aménagements intérieurs (cf. tableau 4).
- 42 Le statut d'occupation des maisons est déterminant dans la décision que peuvent prendre les chefs de ménage pour engager des transformations sur les constructions ou des réaménagements des intérieurs domestiques. Le sentiment objectif d'être propriétaire

libère en effet la décision d'engager des travaux qui, quoi qu'il advienne, ont un coût non négligeable.

- 43 Les transformations opérées sur les pavillons ont commencé très tôt. La date la plus ancienne qui nous a été signalée est celle de 1983, soit 30 ans avant nos enquêtes. Mais le nombre d'opérations est demeuré limité jusqu'à une période récente correspondant au début des années 2000 (cf. tableau 4). Leur répartition bisannuelle montre d'importantes variations, qui se situent dans une fourchette de 1 à 4 (un total de 02 en 2012-2013, mais 08 en 2004-2005), variations qui s'accompagnent aussi de fluctuations notables pour chacun des types que nous avons identifiés : par exemple, le nombre des surélévations et extensions explose en 2004-2005 (08 pavillons concernés), mais ce sommet n'est plus approché au cours des périodes ultérieures, dont les valeurs se situent entre 01 et 05. Pour les « réaménagements », l'évolution de leur nombre est moins contrastée, puisqu'elle va d'un maximum de 02 pour les périodes 2004-2005 et 2010-2011 à un minimum de 01 pour celles de 2008-2009 et 2012-2013 (cf. tableau 4).

Tableau 4 : Nombre et nature des transformations opérées entre 1983 et 2013 dans les 22 logements enquêtés de l'ex-cité des Castors familiaux et traminots d'El-Othmania

Périodes / Opérations	1983-2003	2004-2005	2006-2007	2008-2009	2010-2011	2012-2013	1983-2013	Taux d'intervention %
Surélévation/ Extensions	01	05	02	01	01	01	11	50
Réaménagements	01	02	02	01	02	01	09	41
Sous-total	02	07	04	02	03	02	20	91
Démolitions	00	01	01	00	00	00	02	09
Total des opérations	02	08	05	02	03	02	22	100

- 44 Au bout du compte, malgré le nombre des modifications observées sur l'ancien pavillonnaire des CFT, ses formes architecturales anciennes n'ont pas été bouleversées ; elles ont par contre contribué à les adapter à l'augmentation de la taille des familles, à favoriser un certain déplacement des usages de l'intérieur vers l'extérieur. Sur un autre plan, la multiplication des commerces en rez-de-chaussée (planche 1, photo 4b), qui constitue une réponse à la médiocrité des revenus de la plupart des ménages, modifie sensiblement le caractère résidentiel de la cité, ce qui provoque, de la part de certains résidents, un sentiment pour le moins ambivalent.

3.2. Un habitat pavillonnaire soumis à un maelström de transformations

- 45 Quand la cité des Castors familiaux et traminots a été construite, les occupants étaient contraints par les normes de construction – la préservation de la structure était impérative –, les surfaces imposées, l'affectation pré-décidée des pièces, etc. Les pièces,

justement, n'autorisent qu'une fonction normalisée, puisque l'emplacement du mobilier est établi à l'avance. L'aménagement de l'espace domestique ne laissait aucune liberté aux résidents – chose qui, dans le contexte du mal-logement de l'époque, pouvait se comprendre, l'accès à la propriété valant bien quelques sacrifices.

- 46 À partir du moment où les pavillons deviennent la propriété de leurs occupants, ceux-ci acquièrent d'un coup une liberté très large, à peine limitée par les règlements d'urbanisme (peu suivis ou contournés de multiples manières). Il n'y a plus de règlement intérieur du lotissement qui s'impose aux résidents, et la principale contrainte relève du contrôle social qu'exercent les voisins.
- 47 Rappelons que les transformations dépendent de deux types principaux, comme nous l'avons montré dans le tableau 4 (cf. ci-avant) : les unes concernent les changements « extérieurs » (surélévations, extensions, modifications des façades, etc.), les autres s'appliquent à la disposition des pièces, à leurs usages et à leur agencement interne. Pour pousser plus loin l'analyse, nous avons élaboré le tableau 5, plus complet et plus complexe que le précédent.

Tableau 5 : Caractéristiques de chaque transformation et type de dispositifs étudiés dans le (CFT), 1983-2013

Durée d'accomplissement des opérations	Nombre d'habitants enquêtés 22/450	Indicateurs et profils des CSP					Indicateurs évoqués par occurrence			
		Employeurs&I ndépendants (commerçants)	Salariés Permanents	Salariés non perm + apprentis	Aides Familiaux	Sans activité	P	E	F	EF
1 an	03	03	00	00	00	00	01	02	00	03
2 ans	07	03	02	01	01	00	02	05	00	06
3 ans	04	00	01	01	02	00	01	03	00	02
4 ans	05	00	00	05	00	00	03	01	01	04
+ 5 ans	01	00	01	00	00	00	00	01	00	01
Non achevées	02	00	00	01	01	00	01	01	00	01
Totaux	22	06	04	08	04	00	08	13	01	17
Taux %	100	27	18	37	18	00	36	59	05	77

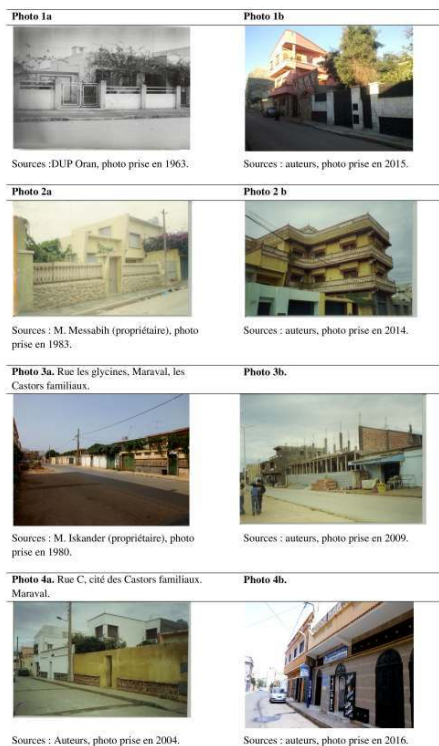
Légende :

- (P) Indicateur de polyvalence spatiale (des espaces intérieurs)
- (E) Indicateur de l'évolutivité spatiale (extension verticale et horizontale)
- (F) Indicateur de flexibilité spatiale (malléabilités des séparations et des cloisons)
- (EF) Esthétique de la façade
- (CSP) Catégories socioprofessionnelles de la population enquêtée.

- Il est important d'indiquer que chaque pavillon enquêté n'a pu enregistrer qu'une seule « opération » durant laquelle se sont déroulées les transformations. La lecture du tableau n° 5 nous fait savoir que les transformations du pavillonnaire ne reposaient, en fin de compte, que sur un seul dispositif d'aménagement parmi d'autres : en adoptant soit la polyvalence (P) (8 pavillons), l'évolutivité (E) (13 pavillons) ou la flexibilité (F) (1 pavillon). L'esthétique de la façade (EF) a été presque, et d'une manière récurrente, évoquée dans le cadre de ces opérations (17 pavillons).
- Certaines modalités de transformation adoptées par les propriétaires ont pour objet principal l'affirmation de leur réussite sociale par la taille d'occupation de la parcelle, la surreprésentation des détails architecturaux par la relative réinvention de formes dissonantes sur la façade et par la valorisation des pratiques commerciales (planche 1, photos 1b et 2b). La planche 1 montre l'étendue des transformations dans quatre pavillons,

pris dans deux périodes différentes, respectivement (1963, 2015), (1983, 2014), (1980, 2009) et (2004, 2016). Ces illustrations témoignent de l'évolution des modes de spatialité au cours de la période considérée.

Planche 1 : situations du pavillon Castors (CFT) : avant les transformations (photos 1a, 2a, 3a et 4a)/après les transformations (photos 1b, 2b, 3b et 4b).



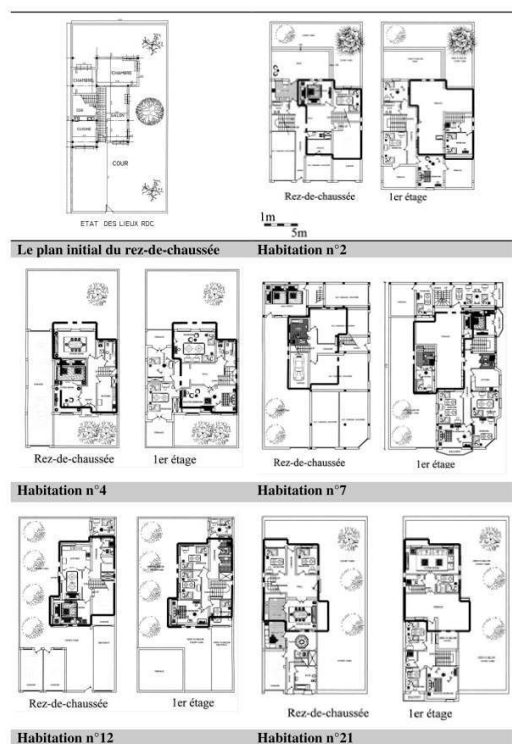
- 48 Cette volonté d'afficher son embourgeoisement peut prendre la forme de l'exhibition de fioritures sur la façade, celle-ci devenant ainsi une composition éclectique. Fioritures qui peuvent prendre la forme de balustres pour les balcons ou de surélévations d'un ou plusieurs étages, manifestement disproportionnées par rapport à la taille primitive du pavillon – mais l'essentiel est bien de montrer aux autres sa richesse ! Ainsi, le rez-de-chaussée sert de valeur marchande du bien immobilier acquis (richesse épargnée se manifestant par le nombre d'ouvertures de garages). *Slimane (agent de sécurité industrielle, 46 ans, cohéritier) : « ...ici, (RDC, C.M) c'est surtout un fonds de commerce pour l'avenir. [...] Au pire des cas, je louerai le local commercial à 35 000 DA le mois. C'est plus rentable si je possède deux ou trois locaux. »* L'étage, quant à lui, offre une possibilité d'exhiber l'aisance du propriétaire par la mise en scène de singularités esthétiques matérialisées par des saillies de balcons inutilisables.
- 49 Le mode d'habiter est aussi dicté par une attitude à l'égard d'autres objets extérieurs : une tendance vers un repli protectionniste dans une habitation forteresse – permettant de se protéger contre un monde extérieur perçu comme hostile – se concrétisant en une succession de séquences. Clôtures, palissades, auvents, préau couvert, entrée de garage, empiètement sur le trottoir, etc.
- Si l'on se situe maintenant au plan général (et non à celui d'un seul groupe social), la répartition des transformations par types attribue la première place, et de loin, à l'évolutivité (59 % des modifications apportées à l'espace bâti et habité) (cf. tableau 5), devant la flexibilité, autrement dit le caractère non immuable des séparations (5 %), et la

polyvalence des espaces intérieurs (36 %). Selon les déclarations des personnes enquêtées, le motif principal des aménagements – réalisés en ce cas très majoritairement par les salariés permanents et les salariés non permanents et les employeurs indépendants – réside dans la nécessité d'adapter le pavillon pour pouvoir assurer la vie commune de plusieurs ménages. Les intéressés, tel Farès (42 ans, salarié non permanent) parlent, pour évoquer ces autres ménages, de « *l'un des nôtres* » ou « *l'un de la hawma*²⁷ ». Leur niveau de revenus fait en outre que, lorsqu'ils engagent des travaux, ceux-ci durent longtemps, tandis que, dans le cas de leurs voisins entrepreneurs ou indépendants, aux ressources financières incontestablement supérieures, la durée maximale des travaux est de deux ans.

3.3. Les ajustements spatiaux et les alternatives réglementaires

- 50 Pour ce qui est des processus/stratégies d'appropriation, le remaniement des modes d'implantation est perçu d'une façon presque hétérogène : la post-occupation a permis le déploiement de plusieurs types d'emboîtements spatiaux (figure 5). En reniant la conformité aux règles urbanistiques²⁸, l'espace produit révèle la dominance de l'évolutivité et la polyvalence dans le mécanisme d'emboîtement dans différentes opérations de transformation, dévoilant ainsi le recours des habitants aux stratégies diverses, désignées comme « *souples* » ou « *rigides* » selon qu'elles permettent une certaine liberté d'aménagement (une pièce avec une fonction indéterminée) ou, au contraire, rendent difficiles ou empêchent les transformations souhaitées (glissement ou rotation des murs) (Till et Schneider, 2007).
- 51 La surélévation des clôtures est devenue pour la plupart des habitants un registre normatif qui revient comme un leitmotiv, jugeant les petits murets inappropriés à la situation risquée des lieux, et n'offrant aucune intimité :
- « Vous savez, avant de construire ces murs hauts, il y avait des haies denses, à feuilles persistantes qui, soi-disant, interdisaient les regards extérieurs. Plusieurs de nos voisins ont été cambriolés, je te jure ! D'ailleurs, nos deux voisins émigrés ont trouvé leurs maisons l'été dernier dans un état lamentable, plein de choses ont disparu, même les chiens de garde ne font rien ! Il faut du barbelé... des murs hauts »* (Safia, veuve, femme au foyer, aide familiale, 48 ans).
- 52 Parfois, la réalisation des transformations parvient à révéler un travail de concertation entre propriétaires et architectes, surtout quand les actions modificatrices sont saisies par la connaissance des pratiques habitantes. Or, le désengagement des usagers circonscrit aussi toute action de concertation : « *Il est souvent difficile pour moi de comprendre le jargon des architectes, j'imagine les espaces qui seront créés et puis j'accomplis tout ça avec le maçon. L'apport de l'architecte viendra après, pour régulariser ma situation auprès des services techniques* » (Abdelkader, 51 ans, agent administratif Sonatrach). Ce discours nous fait comprendre que l'anticipation des usages et la prise d'initiatives individuelles ne pourront guère faciliter la communication entre acteurs, mais qu'elles accentuent la distance entre usagers et concepteurs.

Figure 5 : Transformations de la structure habitable originelle. Relevés de plans effectués entre été 2012 et printemps 2013.



Source : relevés réalisés par l'auteur, 2013.

- 53 Il est vrai qu'au cours des années 1980, les interventions matérielles sont permises aux acquéreurs, leur donnant la possibilité d'exprimer leurs compétences, loin du contrôle antérieur des services de la bureaucratie d'État (service technique de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction de la commune). Dans ce contexte, l'effet des textes et lois de 1983 était doctrinal²⁹, car ceux-ci orientaient vers le renforcement de certaines valeurs telles la lutte pour la propriété privée et l'intégration à la culture urbaine par la formation d'organisations de groupes communautaires.
- 54 Dans un tel contexte, la post-occupation des CFT est entrée dans de nouvelles règles de jeu, soumettant actuellement les acquéreurs aux dispositions contenues dans la loi 90-29 du code d'urbanisme³⁰ – dont la plupart des règles sont antérieures à l'indépendance, et n'ont pas connu de grands changements ou d'actualisations – avec l'objectif de maîtriser, pour leur propre compte, le contexte spatial dans lequel sont insérées leurs demeures. Dans cette logique, le mode d'appropriation peut s'opposer à la légitimité des droits des autres. Les règlements qui sont anciens et peu adaptés, à ce titre, sont sans cesse contournés, voire détournés : les espaces singularisés aboutissent à une logique de réappropriation, dont le but est d'affirmer une « position » sociale dans l'ensemble du lotissement. Lorsque les habitants transforment leurs pavillons – alors que le permis de construire n'est pas encore délivré –, les autorités sont placées devant le fait accompli. Balcons débordant les 1,20 m, fond de parcelle qui doit respecter les 4 m minimales construit en entier, fenêtres qui s'ouvrent sur les voisins latéraux, piétement sur le trottoir de la chaussée, surélévation des étages qui dépassent la hauteur prescrite par les règlements d'aménagement, locaux de commerce générant des nuisances

multiples, traitement disharmonieux des façades : autant de pratiques qui singularisent l'allure de ce pavillonnaire des CFT.

Conclusion

- 55 Il n'est pas toujours facile de reconnaître l'influence effective que peut avoir la pratique, préalable ou synchrone, d'une habitation rurale ou traditionnelle (à cour centrale) dans la construction des espaces au sein d'un pavillon prototypé destiné à une société occidentale. Sans doute la question est-elle ambiguë, tant il semblerait que ces pavillons CFT s'alimentent d'une véritable ingéniosité : négociation des usagers avec les données des lieux occupés, uniforme et normatif en présence, entre détournement et contournement du droit à la confirmation de son propre espace.
- 56 Partant des transformations et des ajustements intervenus sur l'espace résidentiel des CFT, le cheminement s'insère dans une logique d'appropriation « atypique » tout en subissant des évolutions et des performances que l'on retrouve dans bien d'autres types d'habitat résidentiel dans les villes contemporaines. La dynamique ainsi engagée crée une personnalité propre : les aventures de la réappropriation d'un habitat « exogène » révèlent toute l'originalité des actions habitantes menées dans une sorte de « *vouloir apprendre à vivre* ». Cette dimension ne pourrait guère se poser autrement qu'en termes d'achèvement d'un ancrage spatial en articulation avec la dimension normative de la vie familiale, dans la mesure où cet espace semble toujours précéder les habitants. Aspirant à un meilleur avenir social, les modes d'intervention sur l'espace caractérisent une volonté d'affirmer les symboles culturels authentiques à ressusciter. En témoignent le recours aux « marges de manœuvre » en matière de participation aux règles tacites de voisinage et une volonté d'institutionnaliser de nouvelles valeurs sociales, au détriment de l'implication des collectivités locales ou du pouvoir des maîtres d'œuvre.
- 57 Ces pistes de réflexion sur l'appropriation du CFT nous livrent de façon très explicite une mosaïque de recompositions spatiales, et nous amènent à souligner l'importance du contrôle social et des valeurs sociohistoriques algériennes dans la dimension spatiale. *In fine*, les ajustements spatiaux présentent des exemples significatifs d'une confrontation et d'une recomposition des référents culturels, qui cherchent à retrouver la richesse d'une démarcation appuyée par le contournement des règles de l'aménagement urbain considérées en décalage par rapport à la réalité sociale.

BIBLIOGRAPHIE

Abdulac S., 2011, « Les maisons à patio. Continuités historiques, adaptations bioclimatiques et morphologies urbaines », in *Actes du Symposium de la 17^e assemblée générale*, Paris, Icomos, pp. 282-305.

Bancon D., 1998, *Les Castors de l'Alouette (1948-1951), L'aventure communautaire de 150 jeunes qui décidèrent de construire une cité idéale*, Pau, Princi Negue.

- Bougourd C., 2012, « Les Castors à Noisy-le-Sec : heurs et malheurs d'une expérience d'autoconstruction », *Métropolitiques*. Consultable : <http://www.metropolitiques.eu/Les-Castors-a-Noisy-le-Sec-heurs.html> [disponible le 23 avril 2012].
- Boustingorry J., 2008, *Des pionniers autoconstructeurs aux coopérateurs : histoire des Castors en Aquitaine*, université de Pau et des Pays de l'Adour, 244. <https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-00707514/>
- Boyer J.-C., 2000, *Les banlieues en France. Territoires et sociétés*, Paris, Armand Colin, coll. « U », 206 p.
- Collignon B., Staszak J.-F. (dir.), 2003, *Espaces domestiques. Construire, habiter, représenter*, Paris, Bréal.
- Collectif, 2017 : *Les Habitations à bon marché de la ceinture de Paris : étude historique*. Paris, APUR, 128 p.
- Coquery M., 1965, « Quartiers périphériques et mutations urbaines : le cas d'Oran (Algérie) », *Méditerranée*, t. 6, n° 4, pp. 285-298
- Coste M., Magri S., Topalov C., 1989, *Villes ouvrières : 1900-1950*, Paris, L'Harmattan.
- Cote M., 1996, *Pays, paysages, paysans d'Algérie*, Paris, CNRS Éditions, 282 p.
- Davidovitch A., 1968, « Compte-rendu des trois ouvrages de Raymond H. *et al.*, Haumont N. et Raymond M.-G. portant sur l'habitat pavillonnaire », *Revue française de sociologie*, 9-2, pp. 269-274.
- Debarre A., 2007, « La réhabilitation du pavillonnaire : objet patrimonial et référence architecturale », in R. De Villanova (dir.), *Conjuguer la ville : architecture, anthropologie, pédagogie*, Paris, L'Harmattan, pp. 217-230.
- Debarre A., 2009, « Co-habitants dans la ville aujourd'hui », *Cahiers philosophiques*, n° 118, p. 35-47.
- Éleb M., Debarre A., 1995. *L'invention de l'habitation moderne, Paris 1880-1914*, Paris, Hazan.
- Florin B., Madœuf. A., 2002, « Renouveau des lieux et de leurs images. L'exemple du Caire », *NAQD*, vol. 16, n° 1, pp. 67-80.
- Frey J.-P., 1995, *Le rôle social du patronat. Du paternalisme à l'urbanisme*, Paris, L'Harmattan, coll. « Habitat et société ».
- Grangaud I., 2013, *La Hawma : les processus de disqualification d'une institution ottomane (Alger 1830)* », *Insaniyat*, n° 59, pp. 105-132.
- Inzyant H., 1981, *Le mouvement Castor en France. Les coopératives d'autoconstruction entre 1950 et 1960. Recherche historique, analyse économique et politique*, thèse de doctorat de 3^e cycle en sociologie, Université Paris X-Nanterre.
- Kamoun P., 2005, « Financement du logement social et évolutions de ses missions. De 1894 (loi Siegfried) à nos jours », *Informations sociales*, vol. 3, n° 123, pp. 20-33.
- Lakjaa A., 1997, « L'habiter identitaire : éléments pour une problématique d'une urbanité en émergence », *Insaniyat*, n° 2, pp. 77-103.
- Lambert Anne, 2015, « *Tous propriétaires !* » *L'envers du décor pavillonnaire*, Paris, Seuil (Liber), 278 p.
- Lamure C., 1976, *Adaptation du logement à la vie familiale*, Paris, Eyrolles.
- Lesbet D., 2006, « *Alger : habiter l'Indépendance* », *La Pensée de Midi*, 2/18, pp. 21-30.
- Madani M., 2016, *L'agglomération oranaise, jeux d'acteurs et dynamique urbaine*, *Les cahiers du CREAD*, n° 115, Alger.

- Magri S., 1997, « L'intérieur domestique : pour une analyse du changement dans les manières d'habiter », *Genèses*, vol. 28, n° 28, pp. 146-164. doi : 10.3406/genes.1997.1471
- Magri S., 2008, « Le pavillon stigmatisé. Grands ensembles et maisons individuelles dans la sociologie des années 1950 à 1970 », *L'année sociologique*, vol. 58, n° 1, pp. 171-202. doi : 10.3917/anso.081.0171
- Magri S., 2015, « L'habitat pavillonnaire à rebours des idées reçues », *Métropolitiques*, 11 décembre 2015. URL : <https://www.metropolitiques.eu/L-habitat-pavillonnaire-a-rebours.html>
- Merlin P., Choay F., 1996, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, Paris, PUF (2^e éd.), 863 p.
- Mercier G., 2006, « La norme pavillonnaire : mythologie contemporaine, idéal urbain, pacte social, ordre industriel, moralité capitaliste et idéalisme démocratique », *Cahiers de géographie du Québec*, vol. 50, n° 140, pp. 207-239.
- Messu M., 2007, *L'esprit Castor. Sociologie d'un groupe d'auto-constructeurs. L'exemple de la cité de Paimpol*, Rennes, Presses universitaires de Rennes.
- Navez-Bouchanine F., 1991, « Modèle d'habiter et crise de l'urbain : la situation vue à partir du Maroc », *Espace et sociétés : succès de la ville crise de l'urbanité*, n° 65, Paris, L'Harmattan, pp. 85-108.
- Periañez M., 2002, *L'habitat évolutif : du mythe aux réalités (1993-2013)*, consultable : <http://mpzga.free.fr/habevol/evolutif2013.html> [disponible le 26 mai 2013].
- Pinson D., 1992, « Modèle d'habitat et contretypes domestiques au Maroc », fascicule de recherches n° 23, Urbama, Tours.
- Prenant A., Semmoud B., 1997, *Maghreb et Moyen-Orient. Espaces et sociétés*, Paris, Ellipses, 256 p.
- Raymond H., Haumont N., Raymond M.-G., Haumont A., 1966, *L'habitat pavillonnaire*, Paris, Centre de recherche d'urbanisme et institut de sociologie urbaine, 148 p.
- Raymond H., 2001, *Paroles d'habitants. Une méthode d'analyse*, Paris, L'Harmattan.
- Ripoll F., Veschambre V., 2006, L'appropriation de l'espace : une problématique centrale pour la géographie sociale », in R. Séchet et V. Veschambre (dir.) : *Penser et faire la géographie sociale. Contribution à une épistémologie de la géographie sociale*, Rennes, Presses universitaires de Rennes, pp. 295-304.
- Safar Zitoun M., 2009, « Les stratégies résidentielles des acteurs sociaux dans un contexte de modernisation bloquée : Alger 1962-1988 », in P.-R. Baduel (dir.) : *La ville et l'urbain dans le monde arabe et en Europe. Acteurs, organisations et territoires*, Paris, Maisonneuve et Larose/IRMC, pp. 109-113.
- Safar Zitoun M., 2010, « Alger, de la décomposition du foncier à la recomposition urbaine ? », in A. Bendjelid (dir.), *Villes d'Algérie. Formation, vie urbaine et aménagement*, Oran, Éd. du CRASC, pp. 69-88.
- Schwartz-Cowan R., 1976, « The "Industrial Revolution" in the Home: Household Technology and Social Change in the 20th Century », *Technology and Culture*, vol. 17, n° 1, pp. 1-23.
- Semmoud B., 1988, « Politiques d'habitat et accès au logement en Algérie : l'exemple de l'Oranie », in *Habitat et société au Maghreb*, Paris, CNRS.
- Semmoud B., 2009, « Appropriations et usages des espaces urbains en Algérie du Nord », *Cahiers de géographie du Québec*, vol. 53, n° 148, pp. 101-118.
- Serfaty-Garzon P., 2003, « Le chez-soi : habitat et intimité », in M. Segaud, J. Brun, J.-C. Driant (dir.), *Dictionnaire critique de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin, pp. 27-30.

Sgroï-Dufresne M., 1986, « *Alger 1830-1984. Stratégie et enjeux urbains* », Paris, Éditions Recherche sur les civilisations, 252 p.

Soufi F., 2000, « Oran 1962, L'histoire entre mémoire et oubli. Géographie inhumaine », première partie d'une communication présentée au colloque organisé en l'honneur de Charles-Robert Ageron, « La guerre d'Algérie au miroir des décolonisations françaises », Paris, université de la Sorbonne, novembre 2000 (non publié).

Stora B., été 1962, *Oran ville d'apocalypse*, *Le Monde*, n° daté du 27 août 1992.

Till J., Schneider T., 2005, « Flexible housing: the means to the end », *arq*, vol. 9, n° 3/4, pp. 287-296.

NOTES

1. On signalera plus particulièrement les travaux de F. Navez-Bouchanine (1991) et D. Pinson (1992) pour le Maroc, de B. Florin et A. Madœuf (2002) pour l'Égypte (Le Caire).

2. À partir de cette période, des créations émergent en matière d'architecture, de design industriel ou de mobilier (Schwartz, 1976 : 3-4). Les ouvrages scientifiques et les médias ont rendu compte, de manière largement positive, de ces expérimentations novatrices dirigées par quelques architectes précurseurs, Le Corbusier, Roland Simounet, Henry Sauvage, etc.

3. Nombre de pionniers du mouvement ont été formés par ou ont milité dans la Jeunesse ouvrière chrétienne (JOC). Beaucoup d'initiatives sont ainsi dues à des prêtres ouvriers. De nombreux exemples de construction de cités Castors ont fait l'objet d'études précises, par exemple à Pessac, dans la banlieue de Bordeaux (Bancon, 1998), à Paimpol, en Bretagne (Messu, 2007), à Noisy-le-Sec en banlieue parisienne (Bougourd, 2012), ou encore à Bayonne et Mont-de-Marsan (Boustingorry, 2008).

4. La philosophie du mouvement des Castors s'exprime par exemple dans l'article 1^{er} du règlement intérieur de l'association Les Castors d'Orly, l'une des premières constituées en France (1952). Cet article stipule : « *Par son inscription, le sociétaire s'engage, non pas à construire seul sa propre maison, mais, avec tous, la cité entière. Il s'intègre dans une cellule sociale pour penser et agir en union avec les autres dans l'intérêt de tous. Il bâtit la cité fraternelle. [...] Le Castor qui s'inscrit s'engage à se donner totalement pour la réalisation de cette œuvre qui sera grande dans la mesure où on y consentira d'immenses sacrifices.* »

5. Le premier Congrès international des habitations à bon marché se tient à Paris en 1899.

6. Même si, à l'origine, les premières opérations qualifiées de HBM purent revêtir des formes pavillonnaires (relevées par exemple en 1919) avec accès à la propriété individuelle (APUR, 2017).

7. Le 3 septembre 1947, une nouvelle loi permet l'accès à la petite propriété pour les Français ayant des revenus modestes qui tournent autour de 20 000 anciens francs par mois. La construction des HBM commença en octobre de cette année : 100 à 150 logements dans le périmètre d'Orly.

8. La valeur estimée en 1958 pour la réalisation d'une habitation Castor était de 30 000 à 32 000 francs. Source : INSEE-Division « Recensement de la population », Division « Études sur le logement ». Annuaire rétrospectif de la France (1948-1988). Institut national de la statistique et des études économiques. Ministère de l'Économie des Finances et des Budgets.

9. S. Magri rappelle opportunément (2015), en recensant l'ouvrage d'A. Lambert (2015), qu'au cours des années 1960, « *le pavillon a été [...] vilipendé, comme une lèpre, lors de l'exaltation des "grands ensembles" d'immeubles collectifs* », à une époque où « *les banlieues pavillonnaires étaient encore les bastions "rouges" bâtis sur le socle des "lotissements défectueux" des années vingt et trente* ».

10. Après l'indépendance, d'autres modèles préfabriqués apparaissent, comme les Maisons Phénix dans le quartier d'Es-Salem (ex-Phoenix) et la commune d'Aïn El-Bia, situés à proximité de la zone industrielle d'Arzew, soit à respectivement 32 et à 35 km de la commune d'Oran. Il s'agit en fait d'un ensemble de camps, construits dans les années 1980 par la société immobilière française « Maisons Phénix » et destinés à loger les cadres et ouvriers de la Sonatrach (Société nationale pour la recherche, la production, le transport, la transformation et la commercialisation des hydrocarbures).

11. En 1954, sur un total de 332 000 habitants recensés, les « non-musulmans » étaient 181 000 et les musulmans 131 000. Ce n'est qu'en 1960 que les seconds deviendront les plus nombreux : 220 000 contre 213 000 [sources : pour 1954, *Recensement*, Services de statistique générale, Alger ; pour 1960, *Dénombrement*, Délégation générale en Algérie, recueil des Actes administratifs, p. 2345-2376 – citées par M. Coquery, 1965].

12. Prêts dont les taux d'intérêt sont plafonnés.

13. Source : Direction de l'urbanisme et de la planification (DUP) d'Oran, archives communales de 1955.

14. Le chiffre exact est de 38 017 individus, d'après l'Office national des statistiques, 1970. Le recensement de 1966 s'est déroulé au cours du mois de janvier.

15. Semmoud B., 1988, p. 131. (M. Coquery, 1962, pour une description de ces bidonvilles en 1961).

16. Le départ des Européens d'Oran a commencé dès avril 1962, le Chanzy débarquant à cette date un premier contingent de « rapatriés » originaires de cette ville. Le mouvement s'accéléra à la suite des événements tragiques de l'été 62 (juillet et août) (cf. Stora B., « Été 1962. Oran ville d'apocalypse », *Le Monde*, numéro daté du 27 août 1992).

17. Avec son franc-parler habituel, D. Lesbet (2006, p. 23) écrit par exemple : « Avec la période du cessez-le-feu (19 mars-5 juillet 1962) commence la reconquête des logements abandonnés par les pieds-noirs [...]. C'est l'abolition des règles d'accès à la ville [...]. Les premiers arrivés invitent les amis et les proches à devenir leurs voisins, sans autre formalité que celle d'ouvrir (de fracturer) la porte d'à côté [...]. Les quartiers se remplissent alors au gré des circonstances, au hasard des rencontres [...]. [Les logements disponibles sont si nombreux que], subitement, on peut déménager simplement parce que l'appartement est mal orienté [...] Les déménagement succèdent aux occupations, légales ou non ; la violation de domicile n'a plus aucun sens. »

18. Le décret n° 144/76 du 23/10/1976, portant création des offices de promotion et de gestion immobilière de wilaya (OPGI) qui a entraîné la dissolution des OPHLM ainsi que le transfert de ses biens, droits et obligations à ses organismes publics dont le caractère est administratif a voulu porter des changements sociaux pour satisfaire les besoins de la société en leur affiliant le statut de locataire ou copropriétaire par jouissance absolue.

19. Ordonnance n° 66-102 du 6 mai 1966, confirmée par une autre ordonnance du 2 juin 1967 suivi par un décret n° 53/68 du 05/03/1968, par une gestion effective menée par les Offices public d'habitation à loyer modéré (OPHLM). Voir aussi Sgroï-Dufresne M., 1986, p. 122-123.

20. En effet, l'interdiction de vendre des biens vacants, établie en octobre 1962, ne fut pas toujours suivie d'effets ; et, par ailleurs, la liberté des transactions dans le secteur privé avait été confirmée par une ordonnance de 1964, même si certaines conditions y étaient mises (telle que la présentation d'un « certificat de non-vacance » qui s'avérera très difficile à obtenir).

21. Le Cadastre régional d'Oran nous fournit un taux de 70 % de résidents « propriétaires » dans les CFT qui entamèrent la vente de leurs biens avant cette date, des statistiques puisées des matrices cadastrales élaborées en vue d'établir les livrets fonciers, entre 2002 et 2012, de l'ensemble des acquisitions par vente, par cessions et par donations.

22. Sur la question complexe de l'accession des Algériens, par voie légale, à la propriété immobilière, un processus ouvert en 1954 et clos en 1966, voir Safar Zitoun, 2009, p. 115-116 et Sgroï-Dufresne M., 1986, p. 124-125.

23. Le soutien financier du MESRS, avec le concours du CNEPRU (Comité national d'évaluation et de programmation de la recherche universitaire), concerne un projet étalé sur quatre ans (2012-2016), intitulé : « La production de l'espace bâti dans les centres urbains anciens, entre pratiques sociales et résultats architecturaux » (n° de code projet : J0402220120045) et dirigé par Pr. Himouri Slimane (Laboratoire LCTPE : construction, transport et protection de l'environnement) qui relève de l'université Abdelhamid Ibn Badis de Mostaganem.
24. Expression d'Ernest May dans les années 1930 à propos de l'habitation sociale à Francfort.
25. La constitution de l'échantillon des enquêtés sera explicitée un peu plus loin dans le texte. Nous notons aussi que d'autres enquêtes se sont déroulées dans les Castors maritimes (24 personnes), les Castors Illouz (20 personnes) et les Castors de l'arsenal d'Oran de la cité Jourdain (21 personnes) (voir tableau 3).
26. Quinze entretiens durant le printemps-été 2013 et sept entretiens au cours de l'hiver 2013.
27. La Hawma considérée comme espace social, nous renvoyons le lecteur aux travaux d'Isabel Grangaud : « La Hawma : les processus de disqualification d'une institution ottomane (Alger 1830) », *Insanyat* n° 59, 2013, p.105-132 : « L'importance aujourd'hui de la référence à la Hawma de la part des habitants, [...], pour caractériser certaines formes relationnelles liées aux voisinages et à la co-résidence en même temps que l'espace lui-même dans lequel se déroule ces relations » p. 107.
28. Les outils réglementaires nécessaires pour de tels travaux de transformation n'existent pas, mais architectes, urbanistes et élus cherchent souvent à improviser en se servant uniquement des deux règles d'architecture et d'urbanisme que sont le retrait d'un minimum de 4 m par rapport au fond de la parcelle, et la hauteur de l'habitation limitée à H/2 (H étant la largeur de la rue).
29. Cette idéologie prépare la société à l'acceptation des nouveaux processus de gestion urbaine et résidentielle caractérisant le passage d'un régime dirigiste vers une mobilisation plus active dans un contexte libéral.
30. Pour une mise au point précise, se reporter à la loi 90-29 du JORA n° 26 du 1^{er} juin 1991, chapitre I, « Règles générales d'aménagement et d'urbanisme », section 2, « Implantation et volume des constructions », article 24.

RÉSUMÉS

En Algérie, au cours des années 1953-1958, la plupart des réalisations des lotissements pavillonnaires français des Castors se concentrent à Oran. Produites à l'époque coloniale en auto-construction, et conformément au modèle mis en œuvre en France, les habitations se disposent sous forme de « modèle pavillonnaire » stéréotypé et sont adaptées à une catégorie de la population européenne. Après le départ de cette population en 1962, ces lotissements pavillonnaires ont été transformés avec le temps par les nouveaux occupants algériens. À partir de cette « substitution », de nombreuses interrogations portent sur le mode de leur réappropriation. Le cas du lotissement des Castors Familiaux et Traminots (CFT) de Maraval (arrondissement d'El-Othmania à Oran), dans lequel nous avons effectué une enquête entre 2010 et 2013, nous a révélé l'importance des recompositions socio-spatiales à l'œuvre. Un processus d'appropriation a montré, d'une part, les contours des différentes formes de transformations qui prévalent dans leurs organisations, et a souligné l'importance du contrôle social et des valeurs sociohistoriques algériennes dans la dimension spatiale. Aussi, l'article propose de mettre en scène l'ampleur des mutations des modes d'habiter selon les dimensions pratiques et

symboliques de l'espace, en précisant le rôle des transformations habitantes dans l'affirmation du statut social et économique des occupants. Cette recherche a pour objectif de questionner le devenir d'un patrimoine résidentiel pavillonnaire européen datant de la moitié du XX^e siècle, dont les contours sont progressivement altérés.

In Algeria during the years 1953-1958, most of the achievements of the French pavilions of « Castor » housing estates are concentrated in Oran. Produced during the colonial period in self-construction and in accordance with the model implemented in France, the houses are arranged in the form of a stereotyped « Pavilion model » and are adapted to a particular category of the European population. After the departure of this population in 1962, these residential suburbs have been gradually transformed by the new Algerian occupants. Starting from this « substitution », numerous questions relate the way of their re-appropriation. The case of the subdivision of Familiaux and Traminot Castors (CFT) from Maraval (district of El-Othmania in Oran), in which we conducted a qualitative survey between 2010 and 2013, revealed to us the importance of the socio-spatial readjustments. A process of appropriation that has defined, on the one hand, the contours of the different forms of transformation that prevail in their organizations, and has brought out, on the other hand, from the remodeling of the original pavilion model, a type of hybrid habitat, using Algerian and Western cultural references. Thus, the article proposes to show the extent of the changes in the mode of dwelling in the practical and symbolic dimensions of space, through new arrangements of facilities, and to highlight in particular, the role of residential transformations in the affirmation of the social and economic status of the purchasers. Its objective is to question the future of a European suburban residential heritage dating from the middle of the 20th century, whose outlines are progressively altered.

INDEX

Mots-clés : habitat résidentiel, appropriation, mode d'habiter, pavillons des Castors, ajustements, Oran, Algérie

Keywords : residential housing, appropriation, mode of dwelling, Castors suburban housing, adjustments, Oran, Algeria

AUTEURS

MADJID CHACHOUR

Maitre-assistant

Doctorant

LCTPE - Faculté des sciences et de la technologie

Université Abdelhamid Ibn Badis

Site 1 - Route Belahcel

Mostaganem, 27000. Algérie

majidchachour@yahoo.fr

madjid.chachour@univ-mosta.dz

NADIA BELAS

Professeure des Universités

LCTPE

Faculté des sciences et de la technologie

Université Abdelhamid Ibn Badis
Site 1 - Route Belahcel
Mostaganem, 27000. Algérie
belaribi2001@yahoo.fr
nadia.belas@univ-mosta.dz