La verticalisation du tissu urbain d'Oran (Algérie) : le paysage à l'épreuve des tours

*Verticalization of the Urban Fabric of Oran (Algeria): The Landscape Put to the
Test of High-rise Towers*

Asma Rezk-kallah, Manuel Appert, Messaoud Aiche et Madjid Chachour

Édition électronique

URL : <https://journals.openedition.org/paysage/20988>

DOI : 10.4000/paysage.20988

ISSN : 1969-6124

Éditeur :

École nationale supérieure du paysage de Versailles-Marseille, Institut national des sciences
appliquées Centre Val de Loire - École de la nature et du paysage, École nationale supérieure
d'architecture et de paysage de Bordeaux, École nationale supérieure d'architecture et de paysage de
Lille, Agrocampus Angers

Référence électronique

Asma Rezk-kallah, Manuel Appert, Messaoud Aiche et Madjid Chachour, « La verticalisation du tissu
urbain d'Oran (Algérie) : le paysage à l'épreuve des tours », *Projets de paysage* [En ligne], 24 | 2021, mis
en ligne le 20 septembre 2021, consulté le 01 octobre 2021. URL : <http://journals.openedition.org/paysage/20988> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/paysage.20988>

Ce document a été généré automatiquement le 1 octobre 2021.

La revue *Projets de paysage* est mise à disposition selon les termes de la Licence Creative Commons
Attribution - Pas d'Utilisation Commerciale - Pas de Modification 4.0 International.

La verticalisation du tissu urbain d'Oran (Algérie) : le paysage à l'épreuve des tours

Verticalization of the Urban Fabric of Oran (Algeria): The Landscape Put to the Test of High-rise Towers

Asma Rezk-kallah, Manuel Appert, Messaoud Aiche et Madjid Chachour

- 1 Le paysage est aujourd'hui une composante essentielle du cadre de vie et du bien-être des individus (Manola, 2012). Cette composante vient aujourd'hui télescoper l'agenda métropolitain de nombreuses villes qui adoptent la construction d'immeubles de grande hauteur témoignant d'un dynamisme économique et/ou d'une insertion dans la mondialisation. Ces nouvelles tours, si elles sont soutenues par les municipalités et parfois par les États, sont aussi porteuses de conflits locaux associés à leur réception par les populations, résidentes ou visiteuses (Appert et Drozd, 2010 ; Appert et Montes, 2015 ; Appert, 2016), y compris à Oran (Mouaziz-Bouchentouf, 2017).
- 2 En s'inscrivant dans la matérialité, les tours apparaissent comme un marqueur de métropolisation et comme un objet de distinction pour leurs porteurs et occupants. Ces constructions sont non seulement valorisées par les acteurs privés, mais aussi publics, car elles constituent un instrument de marketing territorial (Appert, 2016 ; Appert et Montes, 2015). La multiplication des tours, pour la grande majorité résidentielle, témoigne d'une revalorisation de l'habitat vertical dans un contexte de globalisation des modèles architecturaux, urbains et financiers. La tour résidentielle devient désormais une constituante des modes d'habiter la ville contemporaine (Appert, 2016).
- 3 Cependant à Oran, comme ailleurs, la construction récente d'immeubles de grande hauteur transforme considérablement la matérialité du paysage, modifiant aussi le rapport à la lumière et aux ambiances. Cette nouvelle forme d'urbanisation introduit parallèlement une « réurbanisation spatialement sélective » (Mollé *et al.*, 2019) destinée aux classes moyenne et supérieure recomposant le profil démographique et social des quartiers concernés.

- 4 À Oran, de nombreuses tours ont été construites dans les quartiers centraux à partir des années 2000. La diversité tant matérielle que sociale des tissus dans lesquels elles s'insèrent peut révéler des appropriations différentes ou communes du paysage et diverses manières de l'habiter. Le paysage fait en effet l'objet d'appréciations, d'appropriations, de convoitises, mais aussi de privations et d'exclusions et/ou de mobilisations et de négociations (Sgard *et al.*, 2018 ; Peyrache-Gadeau et Perron, 2010) dans les quartiers en transformation rapide. C'est pourquoi l'enjeu de la thématique paysagère est de composer entre les différentes situations, représentations, usages et intérêts dans une perspective de partage et de vivre ensemble (Sgard *et al.*, 2010 ; Sgard, 2011).
- 5 Dans le contexte d'une planification en structuration à Oran, une réflexion sur le paysage devient un point de départ primordial pour l'élaboration d'un projet territorial commun articulant enjeux politiques, économiques et sociaux. La perception par le public pourrait être un élément clé pour saisir les attentes de la population sur leur environnement (Sgard *et al.*, 2018 ; Peyrache-Gadeau et Perron, 2010) et produire, avec les résidents, un projet de territoire partagé. En Algérie, la prise en compte du paysage urbain dans la fabrication de la ville demeure cependant très timide. Les politiques urbaines y sont encore très sectorielles. L'urbanisme reste imprégné de la pensée fonctionnaliste éludant ainsi la question paysagère (Kettaf, 2013). Cela a pour conséquence des espaces fragmentés et désarticulés occultant toute vision globale de la matérialité de la ville et de ses représentations (*ibid.*). Face à cette verticalisation rapide et opportuniste du paysage urbain oranais, les habitants sont rarement consultés. Dans ce contexte, l'hypothèse que nous proposons est que les immeubles de grande hauteur à Oran, en altérant l'expérience des résidents de la ville, affaiblissent la capacité à ériger le paysage comme un commun susceptible de produire un espace habité et partagé qui pourrait *in fine* s'inscrire éventuellement dans une planification urbaine.
- 6 Notre travail de recherche repose sur l'observation et la recension du discours des habitants¹ à travers des entretiens spontanés et 62 parcours commentés (Thibaud, 2001 ; Manola, 2012) menés dans trois quartiers centraux d'Oran. L'objectif est de donner la parole aux habitants afin de recueillir *in situ* l'impact de la verticalisation sur les perceptions de leur espace vécu à travers le prisme du paysage ordinaire.

Contexte scientifique et objet d'étude

L'expérience du paysage dans l'habiter

- 7 Il est largement admis que le paysage est un élément pertinent de la conduite du projet urbain en permettant notamment de penser d'une manière globale les politiques urbaines, trop souvent fragmentées et sectorielles (Davodeau et Toubanc, 2010). Cependant, la gestion des projets de territoire reste le plus souvent appuyée sur le savoir et les techniques des experts et non sur les représentations des habitants, y compris pour des projets à fort pouvoir transformateur comme les tours (Appert, 2016). Pourtant, la prise en compte des expériences paysagères habitantes permet de créer des conditions favorables à un dialogue entre les acteurs et d'éclairer les processus d'une gestion commune du paysage, associant différents enjeux économique, politique, social et environnemental (Bailly *et al.*, 2014 ; Sgard *et al.*, 2018). Ce faisant, le paysage apparaît comme un objet de médiation entre les différents acteurs de l'urbain. Il est à la

fois le produit final du projet, mais aussi l'outil qui peut concilier la conception des projets avec les usages et les intérêts parfois contradictoires des acteurs (Davodeau et Toubanc, 2010).

- 8 Le paysage revêt une double dimension à la fois matérielle – un espace physique de fait partagé – et immatérielle – un espace englobant l'affectif, l'esthétique et le sensoriel (Bailly *et al.*, 2014). Il est ce que l'on perçoit du monde que l'on habite. Cependant, chacun vit, perçoit et s'approprie le paysage qui l'entoure, lequel est aussi celui des autres (Donadieu, 2014). C'est pourquoi la question paysagère qui peut concourir au bien-être des habitants et construire des biens communs permet d'orienter le débat non pas selon le prisme d'une appropriation matérielle individuelle, mais dans une perspective d'accès collectif. Dès lors, regarder un territoire par le prisme du paysage c'est le considérer sous le signe de son accessibilité et de son partage avec comme finalité l'intérêt général et le vivre ensemble (Donadieu, 2014 ; Sgard, 2011).
- 9 Le prisme du paysage tend à ignorer la seule appropriation foncière même si les formes de privatisation ou les tentatives d'exclusion sont présentes (Sgard *et al.*, 2018). De ce fait, l'accessibilité est une dimension importante. Elle permet de mettre en évidence les différents conflits, le plus souvent le résultat de la coexistence d'intérêts divergents. Outre les conflits potentiels, le paysage peut être le support de revendications et de négociations (Sgard, 2011).
- 10 La mobilisation pour le paysage, en particulier ordinaire, permet de faire émerger et de reconnaître des dimensions souvent négligées, voire occultées, par les politiques publiques comme l'attachement et le lien sensible et affectif aux lieux (Sgard *et al.*, 2018). Ces paysages ordinaires jouent un rôle essentiel dans les manières d'habiter (Bigando, 2006). L'habiter renvoie aux pratiques sensibles, cognitives et s'inscrit dans une diversité d'échelles spatiales et temporelles (Sgard, 2011). Habiter un lieu c'est se l'approprier à travers sa familiarisation, l'identification et l'assimilation collectives et/ou individuelles d'éléments paysagers. Dès lors, la disparition ou l'altération de référents qui participent à l'expérience paysagère ordinaire impacte son appropriation et peut créer un sentiment de mal-être chez l'habitant (Bigando, 2006). La mise en débat du paysage ordinaire permet d'identifier ce qui fait paysage, ce qui fait commun mais aussi ce qui fait conflit. Cela dans une pluralité de représentations et d'intérêts, avec pour objectif d'appréhender le rapport sensible au territoire et d'en saisir les différentes modalités d'habiter (Sgard *et al.*, 2018).

La verticalisation différenciée de la ville d'Oran

- 11 Le phénomène de verticalisation à Oran n'est pas nouveau. Déjà dans les années 1940-1960, la ville a connu ses premières tours, d'abord insérées dans les tissus urbains existants, ensuite introduites avec les grands ensembles d'habitat à la périphérie. Après l'indépendance (1962) et jusqu'à la fin des années 1990, l'urbanisation en Algérie s'appuie surtout sur le programme public de Zones d'habitat urbain nouvelles (ZHUN) qui se caractérise par des bâtiments de trois à quatre étages (Mouaziz-Bouchentouf, 2017).
- 12 Il faut attendre le début des années 2000 pour voir réapparaître puis se multiplier les opérations de construction de tours par des acteurs publics et privés (*ibid.*). Cette accélération s'inscrit dans le contexte d'une embellie financière due à la rente des hydrocarbures. La libéralisation des marchés immobiliers qui accompagne cette

période a eu pour corollaire l'arrivée en force de la promotion immobilière privée, et l'introduction sur le marché immobilier de sociétés étrangères qui apportèrent savoir-faire technique et rapidité de construction (*ibid.*).

- 13 L'arrivée de la promotion immobilière contribue à proposer de nouvelles offres dont les logements en hauteur dits de haut standing, en écho aux aspirations des populations aux revenus élevés. Ces dernières en apprécient particulièrement la sécurité, le confort et parfois les signes de distinction que les programmes publics ne fournissent pas. On assiste alors à l'essor de différentes formes de résidences fermées et sécurisées (Yousfi, 2016 ; Benazzouz-Belhai et Djelal, 2018). Les tours en seraient une variante, car elles s'inscrivent « dans une dynamique d'inclusion-exclusion par rapport à la trame viaire ordinaire » (Mollé *et al.*, 2019).
- 14 Ces bâtiments auxquels les promoteurs attachent des valeurs de modernité et pour lesquels ils projettent de nouveaux modes de vie séduisent les acquéreurs souhaitant accéder à de nouveaux services et aménités : proximité des services, sécurité, stationnement automobile privatif et aussi une vue panoramique. Leur localisation dans la ville est tout aussi importante. En effet, à la périphérie et à l'extérieur de la ville, de vastes ensembles de tours sont construits, principalement par les acteurs publics avec divers programmes dont celui pour la construction de logements à caractère social. En revanche les quartiers est de la ville, la frange maritime et les quartiers centraux sont privilégiés par les promoteurs privés.
- 15 Les quartiers centraux datant du début du XIX^e siècle connaissent un renouvellement urbain spontané intense. Leur centralité, la présence d'assiettes foncières recyclables (hangars, ancienne unité de production et de grands lotissements résidentiels), mais aussi leur caractère résidentiel font de ces quartiers des cibles pour les promoteurs immobiliers privés. Le processus de renouvellement de ces lieux s'opère par la juxtaposition et l'accumulation d'éléments ponctuels de grande hauteur, produisant des substitutions inappropriées dans un tissu qui n'a pas été conçu pour accueillir des projets de cette envergure², causant à l'évidence des problèmes d'ensoleillement à la fois à l'espace public et aux bâtiments environnants (Rezk-Kallah et Kettaf, 2018). L'intégration de ces tours est réalisée uniquement à l'échelle de la parcelle et se caractérise par une forte occupation du sol avec des hauteurs variant de 10 à 16 étages, contrastant avec l'environnement urbain existant. Le dépassement du nombre d'étages autorisé est tributaire de dérogations sous la pression des promoteurs immobiliers permettant ainsi de construire de plus en plus haut (Kadri et Kettaf, 2018).
- 16 Le plan d'occupation des sols qui couvre les espaces centraux oriente de manière très insuffisante les formes et les paysages urbains (Kettaf, 2013). Enfin la délivrance du permis de construire pour les tours n'est pas conditionnée à la réalisation d'études d'impact. Les constructions ne respectent donc que rarement les règles d'urbanisme et les spécificités des quartiers, témoignant ainsi d'une gestion urbaine incohérente faite d'arbitraire et de spéculation immobilière (Mouaziz-Bouchentouf, 2017).

Les mobilisations citoyennes pour le paysage à Oran, entre revendication et résignation

- 17 Face à ce qu'ils considèrent comme des dysfonctionnements de l'urbanisme local, certains résidents tentent de se mobiliser. Ils organisent des pétitions, contactent la presse locale pour produire des matériaux journalistiques ou rédigent des courriers aux

différentes structures chargées de l'urbanisme ou au maire et wali³ (préfet) pour demander que la loi soit respectée.

- 18 À partir d'une recension de la presse locale, de différents témoignages des habitants, des annonces des sites Internet des promoteurs immobiliers et de la littérature scientifique (Mouaziz-Bouchentouf, 2008, 2017), nous identifions deux types de discours en tension. Les résidents dénoncent la dégradation de leur vécu quotidien, évoquant le manque d'intimité dû au fort vis-à-vis et le manque d'ensoleillement suscité par les tours, alors même que les promoteurs mettent en avant la modernité, le standing de leurs résidences et de leurs services (parking sous vidéo surveillance, qualité des matériaux et surface des logements). Les vues panoramiques (mer, montagne) et l'aspect résidentiel du quartier sont aussi utilisés comme arguments pour vendre leurs logements. *A contrario* les résidents déclarent que cet aspect calme et ouvert du quartier, ainsi que ces vues panoramiques sont en voie de dégradation, ce qui induit des tensions et conflits entre les acteurs en présence. Najet Mouaziz-Bouchentouf (2008) souligne que la participation du citoyen en matière d'aménagement urbain est très réduite en Algérie. Bien que les textes réglementaires sur la démocratie participative existent, leur application est difficile à mettre en place ; la participation des habitants reste ainsi souvent une simple formalité (Kadri et Kettaf, 2018 ; Mouaziz-Bouchentouf, 2008).
- 19 Certains facteurs constituent un frein à la participation citoyenne tels que le manque d'habitudes participatives chez les résidents, l'incompréhension des projets présentés (*ibid.*) ou les difficultés à régler des problèmes plus vitaux pour les populations. En effet, les résidents se mobilisent plus volontiers pour les problèmes d'assainissement, d'entretien des espaces publics ou encore ceux qui sont liés au relogement des plus défavorisés. La mobilisation liée à l'aménagement urbain et plus particulièrement au paysage ne constitue généralement pas une priorité pour les personnes qui ne subissent pas directement les désagréments liés aux tours.
- 20 Toutefois, quand le paysage est revendiqué au nom du commun et de l'intérêt général, il peut jouer le rôle de « mobilisateur » (Sgard *et al.*, 2018) et cimenter une adhésion plus large de la population. À Oran, la mobilisation citoyenne se manifeste quand le terrain acquis par le promoteur menace soit l'usage récréatif de cet espace soit le patrimoine de la ville⁴. Des mobilisations contre la construction de tours ont ainsi été observées dans le quartier de Tafna par exemple, un promoteur avait accaparé deux terrains – un ancien cinéma de quartier Le Regina et un jardin utilisé par les habitants –, suscitant de vives réactions. La mobilisation des résidents a conduit le wali à ordonner l'arrêt immédiat des travaux, la transformation du terrain du cinéma démoli en un centre culturel et la récupération de l'espace vert.

Méthodologie de terrain

- 21 La méthode des parcours commentés permet de recueillir des propos pris sur le vif, relatifs à l'expérience paysagère de l'habitant. Immérgé dans son environnement, l'enquête est alors dynamique, le paysage est perçu par la totalité de ses sens. Cette approche permet de questionner les composantes physiques, sociales et sensibles du paysage (Thibaud, 2001 ; Manola, 2012). Pour notre enquête, les parcours ont été définis au préalable mais pouvaient être modifiés selon les propositions des enquêtés. D'une

durée de 15 à 45 minutes, ils ont été réalisés d'août à novembre 2019 dans des conditions météorologiques clémentes.

Choix des terrains

- 22 L'enquête a porté sur trois quartiers de la ville d'Oran : le quartier d'El Kettar (ex-Gambetta), le quartier de Tafna (ex-Bel Air) et le quartier d'El Moudjahidine (ex-Miramar, au centre-ville). Les quartiers choisis sont en mutation – morphologique et sociale – rapide notamment par la concentration de nouvelles tours résidentielles (figure 1). Ils présentent des morphologies et des enjeux différents. Les quartiers d'El Kettar et Tafna, aérés et peu denses, sont caractérisés par une forte composante résidentielle. Anciens faubourgs de la ville, ils se caractérisent par un tissu urbain hétérogène : d'un côté, un caractère populaire avec quelques habitations vétustes ou modestes, de l'autre, de belles demeures et des résidences de standing occupées par une population plus aisée. Leur verticalisation pose la question de l'impact des tours sur la vie quotidienne des habitants dans leur diversité.
- 23 Le quartier d'El Moudjahidine, dans l'hypercentre, profite d'une densité commerciale et de services plus élevée que dans le reste de la ville. Il offre un patrimoine bâti et non bâti riche, caractérisé par diverses formes architecturales classiques et modernistes. Le quartier est composé d'immeubles de rapport qui varient de 3 à 5 étages conférant une silhouette homogène au volume urbain ; exception faite de quelques constructions de grande hauteur datant des années 1940-1960 ou érigées à partir des années 2000. Ce dernier quartier pose la question d'un renouvellement urbain en tension, entre patrimonialisation et modernisation.

Figure 1. Situation géographique des terrains d'étude

Source : Asma Rezk-kallah, 2021.

La population enquêtée

- 24 La population enquêtée ne réside pas dans les tours. Elle est composée de personnes qui habitent dans le quartier, les résidents, et d'autres qui le fréquentent de manière moins régulière pour des raisons professionnelles, familiales ou récréatives. Nous avons dénommé cette population les visiteurs qui, dans notre étude, réside ailleurs dans Oran. Le terme « habitant » désigne les personnes qui habitent ces territoires de manière permanente ou non : « Nous sommes habitants... dans nos façons différentes d'être présents à l'espace » (Besse, 2013, p. 10). Dans ce texte l'appellation « habitant » qualifie les enquêtés visiteurs et résidents. Aucun habitant de notre échantillon ne réside dans les tours des quartiers enquêtés.
- 25 La perception des tours peut être influencée par différentes variables. Les différenciations mises en évidence dans cet article sont des paramètres d'âge, de sexe, et de durée de résidence et d'ancrage au quartier (résidents ou non). L'échantillonnage ne vise pas une représentativité d'ordre statistique, mais plutôt une diversité des vécus et des expériences sensibles en fonction des critères précités.
- 26 Deux manières d'approcher les enquêtés ont été mises en place, d'abord par l'intermédiaire d'un réseau de connaissances dans les trois quartiers, puis en abordant les personnes *in situ*. Il en résulte une surreprésentation des personnes d'âge avancé par rapport à la population d'Oran (tableau 1) et, à l'inverse, une sous-représentation du cœur de la population active, la classe d'âge 35-49 ans. L'échantillon est composé de 52 % d'hommes et de 48 % de femmes.

Tableau . Composition de l'échantillon d'étude

	20-34 ans	35-49 ans	50 ans et plus	Total
Tafna (ex-Bel Air) :				
Résidents	3	1	6	10
Visiteurs	3	2	2	7
El Kettar (ex-Gambetta) :				
Résidents	3	3	7	13
Visiteurs	2	3	3	8
El Moudjahidine (ex-Miramar) :				
Résidents	7	1	5	13
Visiteurs	5	2	4	11
Total	23	12	27	62

Source : Asma Rezk-kallah, 2021.

L'appréciation du paysage des quartiers étudiés par les enquêtés

- 27 Dans les trois quartiers d'étude, résidents et visiteurs apprécient différemment les composantes du paysage (tableaux 2 et 3). Ces éléments sont le support d'expériences

paysagères contrastées. De ce fait, l'altération de certains référents paysagers due à l'apparition des tours ne sera pas vécue et perçue de la même manière.

- 28 Face aux transformations que connaissent le paysage de Tafna et celui d'El Kettar, 97 % des enquêtés évoquent la présence des tours comme élément signant un changement du paysage urbain. Ils soulignent aussi la dégradation du cadre bâti, le changement du voisinage, l'accroissement des flux de piétons et de véhicules motorisés comme des altérations nuisant à la qualité de ces quartiers.
- 29 Sur les 24 enquêtés du quartier d'El Moudjahidine, la dégradation du cadre bâti et des espaces publics est citée 18 fois par les enquêtés comme cause de la transformation du paysage tandis que la dégradation du paysage par les tours est citée 14 fois. Après un échange sur l'irruption des tours au cours des parcours commentés, les résidents et visiteurs évoquent volontiers les qualités du paysage des quartiers reportées dans les tableaux 2 et 3.

Tableau 2. Appréciations rapportées par les résidents et les visiteurs dans les quartiers de Tafna et d'El Kettar

Éléments d'appréciation	Résidents	Visiteurs
Le caractère résidentiel	16	10
L'architecture des villas	16	8
La présence de la végétation	10	7
La position géographique du quartier	8	10
Les vues vers la mer	8	8
Se promener et se déplacer (mobilité piétonne)	8	4
Le voisinage	8	2
La mixité sociale du quartier	7	0
Le climat	3	2
Les places publiques	3	1
L'architecture des anciennes friches	1	1
Les vues vers la montagne Murdjajo	1	2

Source : Asma Rezk-kallah, 2021.

Figure 2. Parcours commenté du quartier d'El Kettar

Source : Asma Rezk-kallah, 2021.

Figure 3. Parcours commenté du quartier de Tafna

Source : Asma Rezk-kallah, 2021.

Tableau 3. Appréciations rapportées par les résidents et les visiteurs dans le quartier d'El Moudjahidine

Éléments d'appréciation	Résidents	Visiteurs
Architecture des immeubles de rapport	12	8
Les vues vers la mer	7	9
Place et boulevard	10	7
Le climat	1	1
Se promener et se déplacer (mobilité piétonne)	1	0

Source : Asma Rezk-kallah, 2021.

Figure 4. Parcours commenté du quartier d'El Moudjahidine

Source : Asma Rezk-kallah, 2021.

Les conséquences de la verticalisation sur l'expérience paysagère des habitants

- 30 Dans notre enquête, l'impact des tours sur l'expérience paysagère est principalement associé à la vue comme en témoignent les mots utilisés pour désigner le paysage : « les tours gâchent la vue du quartier », « le panorama du quartier ». En arabe c'est le mot *Nadra* qui est utilisé par les enquêtés pour désigner le paysage que l'on pourrait traduire par la vue ou le regard : « Les tours donnent une belle vue à la ville ». Si la vue reste très présente dans le discours des enquêtés, c'est d'abord parce qu'il était plus aisé pour eux de décrire ce qu'ils voyaient plutôt que ce qu'ils ressentaient.

- 31 Les parcours commentés ont révélé que l'impact paysager des tours modifie les valeurs du paysage ordinaire, des valeurs qui sont liées à l'esthétique, aux émotions, au vécu et aux ambiances urbaines (Manola, 2012). Nous avons classé les effets de la présence des tours sur le paysage ordinaire dans trois thématiques : le ressenti des lieux, l'esthétique des lieux, le vécu des lieux (tableau 4).

Tableau 4. Impact des tours mentionné par les enquêtés dans les trois quartiers d'étude

	Changement mentionné	Nb de fois mentionné
Ressenti des lieux	Densité	34
	Manque d'ensoleillement	17
	Promiscuité	15
	Flux important	12
	Nuisance sonore	7
	Diminution de la végétation	5
	Microclimat	3
Esthétique des lieux	Dégradation visuelle	38
	Embellis /modernise l'image du quartier	18
	Fermeture du paysage	14
	Homogénéisation	13
	Nouveaux repères visuels	6
Vécu des lieux	Nouveaux arrivants	26
	Perte du caractère intime	8
	Nouveaux commerces et services	9

Source : Asma Rezk-kallah, 2021.

Le ressenti des lieux : une densification verticale génératrice d'une nouvelle ambiance urbaine

- 32 Le sentiment le plus partagé chez les résidents des trois quartiers est celui de la densification comme conséquence directe de la construction des tours (72 % des résidents). Chez les visiteurs, la densification est différemment perçue selon les quartiers. Dans les quartiers de Tafna et d'El Kettar la densité est évoquée chez 60 % des visiteurs et seulement 36 % pour le quartier d'El Moudjahidine. Le discours du reste des enquêtés se concentre essentiellement sur l'aspect architectural des tours. Le quartier d'El Moudjahidine, contrairement aux deux autres quartiers, est caractérisé par une densité élevée et la présence de tours anciennes situées à l'intérieur du tissu urbain du quartier. De ce fait, la densité perçue est moins évoquée que dans les autres quartiers.
- 33 La densité de tours est vectrice de transformations paysagères majeures qui modifient le cadre de vie des résidents. Elle est aussi mal perçue par les visiteurs qui montrent un attachement au quartier. Les termes les plus récurrents qui expriment les sentiments de ces populations sont négatifs : « stress », « étouffement », « entassement » ou encore « écrasement ». Une ancienne résidente du quartier de Tafna évoque même le sentiment de deuil pour qualifier son ressenti vis-à-vis de la verticalisation du quartier : « En 2010, je suis partie faire le deuil de mon quartier d'enfance. » Les sentiments exprimés sont ceux qu'Eva Bigando (2006) qualifie de « malaise paysager ». Cette partie de la population n'exprime pas de bien-être face à cette densification qui

les affecte. Les problèmes d'ensoleillement causés par ces tours, la largeur inadaptée des rues dans lesquelles elles s'insèrent mais aussi leur forte concentration participent au malaise exprimé. La densification verticale des trois quartiers est particulièrement mal vécue par les résidents et visiteurs qui ont pour référence l'ancien paysage (avant la construction des tours et la dégradation du cadre bâti), ce qui représente une grande partie des plus de 50 ans.

- 34 Outre le ressenti, les sens sont sollicités. L'expérience paysagère *in situ* fait appel au ressenti (lié à l'affect) et au senti (lié aux sensations) ; l'ensemble des sens est alors mobilisé pour révéler un paysage (Bailly, 2018). Dans notre étude, les enquêtés font mention de l'ouïe pour évoquer principalement le sentiment négatif des nuisances sonores subies, conséquence d'un afflux de voitures plus important, du bruit des nombreux chantiers des tours qui sont en cours, mais aussi du nouveau voisinage qui les habite. Les résidents regrettent de ne plus entendre le chant des oiseaux après la disparition des jardins des maisons individuelles. Dans une moindre mesure, l'odorat est mentionné par les enquêtés pour décrire les effluves agréables à proximité des arbres et des jardins encore présents.
- 35 Pour les résidents et visiteurs, la présence de la végétation dans les jardins privés, les rues et les places arborées s'est révélée être un élément déterminant de l'agrément des trois terrains d'étude. Dans le quartier d'El Moudjahidine, c'est le souhait d'avoir plus d'espaces verts que de tours denses qui est exprimé par les habitants. Pour les quartiers d'El Kettar et Tafna, la végétation a disparu à mesure que les tours apparaissaient, accentuant le sentiment de densité exprimé par les enquêtés. Dans le discours des habitants, les jardins privés visibles depuis la rue donnent un caractère calme et serein et procurent un sentiment de bien-être pour les résidents et les visiteurs.
- « Avant ces tours j'étais tranquille, j'habite une impasse donc c'était très calme on pouvait entendre les oiseaux, il n'y avait pas beaucoup de monde comme on peut le voir là [...], avec les jardins des maisons voisines j'avais l'impression d'habiter au milieu d'une forêt. » (Une femme, réside dans le quartier de Tafna, 50 ans et plus.)
- 36 D'autres visiteurs et résidents justifient la densité verticale comme une réponse nécessaire à l'attractivité de ces quartiers et au besoin de logements. Un sentiment de gêne est toutefois ressenti ponctuellement, du fait de la forte proximité de certains bâtiments, et non d'une manière globale à l'échelle du quartier. Ils regrettent cependant le manque de planification et de réflexion quant à l'insertion de ces tours.

L'esthétique des lieux : un nouveau cadre urbain diversement apprécié

- 37 Pour les personnes qui résident dans ces quartiers ou les pratiquent depuis plusieurs années (visiteurs), la transformation du paysage est appréhendée à travers son évolution dans le temps. La superposition des différentes architectures est par exemple valorisée⁵. À l'inverse, les nouveaux projets d'immeubles de grande hauteur suscitent le plus souvent un rejet. Elles estiment que ces bâtiments ne correspondent pas à « l'esprit du quartier » et ne sont pas en accord avec le caractère résidentiel des lieux ou avec le « patrimoine architectural ». L'altération du paysage vécu, et notamment le brouillage des repères construits mentalement par les habitants du quartier, participe aussi du rejet recensé :

« Pour moi, trouver un immeuble haut moderne qui t'évoque autre chose que l'architecture existante ici ça déstabilise. [...] On a un lien avec cette architecture on

y a des souvenirs et c'est ce qui donne envie de rester dans ce quartier et de l'entretenir. J'ai le sentiment d'appartenir à ce quartier [...] Je ne sens pas que j'appartiens à cette tour. » (Une femme, ancienne résidente du centre-ville, 50 ans et plus.)

38 Par ailleurs l'incohérence morphologique, perçue par les enquêtés comme en essor, et le manque de communication avec les habitants, concernant une éventuelle vision globale des transformations, suscitent de l'inquiétude et une incapacité croissante à imaginer le devenir du paysage de leur quartier.

39 Face à un paysage érigé en référence dont certains habitants éprouvent de la nostalgie, l'impact des tours est mal perçu. 75 % des résidents et 42 % des visiteurs trouvent que les tours dégradent l'aspect esthétique du quartier. Pour cette raison, 83 % des résidents de plus de 50 ans ne sont pas favorables à leur insertion dans le quartier et 67 % des résidents plus jeunes. Pendant le parcours, une partie des enquêtés résidents de moins de 50 ans expliquent que « prises séparément » certaines tours ne gênent pas, mais c'est leur multiplication et leur concentration qui annihilent le paysage du quartier. Ils souhaiteraient qu'il y ait un renouvellement urbain réfléchi et moins dense. D'autres enquêtés préféreraient voir ces tours dans les nouveaux quartiers.

« Ces tours me gênent ; avant il y avait uniquement des petites maisons, maintenant qu'elles ont été remplacées, c'est déséquilibré [...] Ce n'est pas leur place. » (Une femme, réside dans le quartier d'El Kettar, 50 ans et plus.)

40 Outre le déséquilibre perçu du paysage urbain dû à l'introduction d'une nouvelle échelle, s'exprime la crainte de l'homogénéisation du cadre bâti avec le reste des quartiers de la ville. Pour ces habitants, l'architecture des tours est qualifiée de « banale », « quelconque » et « laide ».

« Il n'y a pas de cohérence dans la construction, il n'y a que quelques maisons anciennes, qui te donnent l'impression d'être ici et pas ailleurs, pour le reste ça reste quelconque. » (Une femme, fréquente le quartier de Tafna, 20-34 ans.)

41 Avec la perte d'identité visuelle, c'est potentiellement une perte d'identité sociale et territoriale qui est en jeu. Ce constat est fait particulièrement dans le quartier d'El Moudjahidine où la qualité patrimoniale du cadre bâti existant représente une part importante du discours des enquêtés. Ils préfèrent voir les bâtiments existants valorisés et les terrains vacants transformés en espaces publics.

42 La disparition des vues sur la mer et sur la montagne ou encore la perte de repères visuels sont évoquées comme une conséquence de l'irruption des tours. Pour la majorité des résidents, les tours participent à la fermeture d'un paysage construit ou acquis par l'expérience du quotidien. En revanche, pour les visiteurs qui n'ont pas une connaissance intime des lieux, les tours les aident à s'orienter. Les repères visuels dans ces quartiers ne sont pas toujours partagés par tous. Certains d'entre eux, individuels et disparus, sont souvent rattachés à des souvenirs personnels tels qu'une maison démolie pour la construction de tours ou encore les premières constructions de grande hauteur (figure 5). D'autres repères sont plus largement partagés comme la montagne du Murdjajo et les vues sur la mer qui ne sont plus aussi dégagées. Les tours contribuent à une recomposition des vues, mais aussi à une superposition de repères mêlant repères collectifs et individuels.

43 La fermeture du paysage a fait naître un sentiment d'exclusion parmi certains résidents à cause de la privation de certaines vues, désormais réservées à quelques privilégiés. Ce sentiment d'exclusion est accentué par le fait qu'aux yeux des habitants ces

constructions n'améliorent en rien l'image du quartier et leur quotidien. Elles ne créent pas de nouveaux espaces collectifs dans le quartier.

« Ils sont montés haut, mais ils n'ont pas pensé à ceux qui habitent en bas [...] On est pour le développement, mais des logements de ce standing doivent avoir un environnement aussi qui répond à ce standing [...], c'est le contraire qui se passe. » (Une femme, réside dans le quartier de Tafna, 35-49 ans.)

« Il y a un réel contraste entre ces nouvelles constructions où l'on souhaite un certain standing, où tout est beau à l'intérieur et luxueux, et l'insalubrité de l'environnement extérieur. » (Un homme, réside dans le quartier d'El Kettar, 50 ans et plus.)

Figure 5. Quartier de Tafna

La tour sur la photo de gauche est décrite par une enquêtée comme étant autrefois un repère dans le quartier alors qu'après la seconde phase de verticalisation, elle n'est plus aussi visible.

Sources : <http://forgalus.free.fr/> (gauche) ; Asma Rezk-kallah, 2019 (droite).

- 44 50 % des visiteurs et seulement 14 % des résidents sont favorables au renouvellement des quartiers. Ces habitants n'expriment pas un ancrage et un attachement fort à ces lieux. Ils évoquent la nécessité pour une métropole telle qu'Oran d'avoir une image moderne. Même s'ils ont conscience des gênes que cela peut causer pour les riverains, ils mentionnent un paysage verticalisé qui suscite de la « fierté », donnant à voir aux touristes l'image « d'une grande ville ». Cette tendance est encore plus forte chez les populations non résidentes jeunes.

« Je suis fière que ma ville ait des constructions modernes comme les autres villes développées [...] Le touriste verra que chez nous aussi les choses évoluent. » (Une femme, fréquente le quartier d'El Kettar, 20-34 ans.)

- 45 Les résidents et visiteurs favorables aux tours ont tendance à qualifier le quartier d'insalubre et de commenter le vieillissement du bâti. Face à ce paysage décrit, les tours sont dites « propres », « modernes » ou « belles ».

« Ces immeubles remplacent des demeures en très mauvais état. [...] Je ne trouve pas de charme à Gambetta ou un caractère particulier, donc j'aime bien ces nouveaux bâtiments. [...] Ils sont beaux et propres. » (Un homme, réside dans le quartier d'El Kettar, 20-34 ans.)

- 46 D'autres associent l'apparition de nouveaux commerces et services à la construction de tours qui insufflent une nouvelle dynamique au quartier.

« Bel Air a embelli avec cette nouvelle architecture. [...] Ces constructions ont donné une nouvelle vie au quartier. » (Une femme, fréquente le quartier de Tafna, 35-49 ans.)

- 47 En remplaçant les bâtiments anciens, les tours représentent une opportunité de renouveler le quartier en matière d'images et son attractivité. Par ailleurs, les tours les mieux intégrées à leur contexte sont susceptibles d'être davantage appréciées par les résidents.

Le vécu des lieux : une cohabitation contrariée

- 48 Au-delà de la matérialité du paysage, 42 % des enquêtés s'interrogent sur les conséquences de l'arrivée d'une nouvelle population habitant ces tours. Cette tendance est plus forte chez les hommes lorsque les femmes insistent davantage sur la disparition du caractère intime du quartier. Une partie de la population de moins de 50 ans évoque l'arrivée d'une nouvelle population de manière positive et estime que les tours offrent une perspective de renouvellement de la population et, par la même occasion, de l'image du quartier. Ce constat est particulièrement vrai pour le quartier d'El Moudjahidine où les rapports au voisinage n'ont pas été abordés. Pour les deux autres quartiers, cet aspect n'apparaît pas d'une manière significative dans le discours de la population des 20-34 ans. Pour les résidents de 35 ans et plus, ces rapports sociaux prennent une part non négligeable dans les discours. Ils considèrent le rapport au voisinage et la cohabitation comme une partie intégrante du caractère du quartier. Ces rapports avec le voisinage sans être trop intimes sont nécessaires et se caractérisent par le respect mutuel et des valeurs partagées. L'importance de ces rapports transparaît dans leur description des maisons démolies, lorsqu'ils évoquent notamment les familles qui les occupaient et les relations cordiales qu'ils entretenaient. Ces maisons représentent autant un cadre matériel qu'un mode de vie dans le quartier.
- 49 *A contrario* l'arrivée des tours crée de nouveaux voisinages qui rompent avec cette manière de vivre. Les enquêtés résidents expriment en effet des difficultés à nouer des relations avec ces nouvelles populations, car ils n'ont pas la même pratique des lieux tels que les commerces ou les espaces publics. De plus, ce qui est mis en cause c'est la mobilité plus intense des personnes qui habitent ces tours. Les enquêtés regrettent qu'une partie de ces logements, souvent des habitats temporaires, ne soient occupés qu'occasionnellement. Ils déplorent le manque d'implication des nouveaux arrivants dans la vie de quartier.
- « Le quartier n'appartient plus aux habitants ; il n'y a pas de vie de quartier, les gens ne se sentent pas impliqués [...] Ils achètent un confort pour s'isoler. » (Un homme, fréquente le quartier de Tafna, 20-34 ans.)
- 50 Les résidents qui habitent à proximité des tours se sentent même parfois étrangers à leur propre quartier, lieu où ils ont souvent grandi et vécu depuis plusieurs années. Ils s'inquiètent de ne plus connaître les personnes qui habitent leur rue. En effet « être connu des gens et les connaître contribue à créer une familiarité qui est un vecteur d'attachement tant aux gens qu'aux lieux » (Lehman-Frisch et Capron, 2007, p. 119) et procure un sentiment de sécurité chez les résidents (Lehman-Frisch et Capron, 2007).
- 51 En revanche, la densité générée par ces tours garantirait un anonymat davantage prisé par les visiteurs. Ils expriment un sentiment de bien-être et de sécurité du fait de se promener dans le quartier sans se sentir étrangers. Les tours auraient supprimé le caractère intime et privatif des rues appréciées par les résidents et, avec lui, le contrôle social qu'exerçaient ces derniers.

Les résidents face à la transformation de leur paysage : une mobilisation divisée

- 52 Dans les cas recensés dans notre étude, la mobilisation reste faible en partie du fait de l'hétérogénéité de la population résidente et des différentes représentations paysagères discutées dans ce texte. Elle concerne le plus souvent le seul voisinage mitoyen de ces tours.
- 53 Les personnes qui ne se mobilisent pas estiment que ces tours contribuent à requalifier le quartier. D'autres résidents essentiellement les plus jeunes ne souhaitent pas s'ancrer dans leur lieu de résidence actuel et ne jugent pas utile de dénoncer la présence de ces tours. Des résidents avancent que si certains ne se mobilisent pas c'est aussi pour des raisons financières, car ils espèrent vendre leur bien. En effet, on constate que le marché immobilier dans ces quartiers s'est caractérisé par la mise en vente et/ou la transformation d'habitations en lieux d'activités (laboratoire, crèche, école, bureau).
- 54 De leur côté, les promoteurs à la recherche de surfaces foncières plus importantes n'hésitent pas à solliciter les propriétaires des parcelles voisinant leur terrain pour acquérir de nouvelles surfaces à construire. Des résidents nous révèlent que certains se sont montrés très insistants pour inciter les personnes à vendre leur maison. Ils utilisent l'argument des nuisances qu'un chantier de cette taille peut causer et la dévaluation de leur bien après l'achèvement du chantier (ombre des tours, vis-à-vis). Face à cette pression, certains résidents sont contraints de vendre. D'autres, en raison de leur âge avancé, nous confient qu'un déménagement n'était pas envisageable et que c'est la raison pour laquelle ils se sont mobilisés, sans succès, pour l'arrêt du chantier.
- 55 D'autre part, la mobilisation arrive souvent trop tard. Le projet est révélé aux résidents au moment ultime du processus, c'est-à-dire quand le permis de construire arrive et lors de sa mise en chantier. Les résidents interrogés déplorent le manque d'information en amont, mais aussi pendant le chantier, sur la nature des projets, sur les détails des permis de construire et la hauteur des bâtiments qu'ils découvrent au fur à mesure que le chantier avance.
- 56 Prenant conscience des difficultés liées à la reconnaissance de leurs revendications et face à des promoteurs immobiliers puissants, les résidents se résignent. Ils tentent au mieux de négocier une réduction des nuisances pendant le chantier (activités nocturnes du chantier, nuisances sonores, dégradation de leurs jardins, poussière...).
- 57 Dans certains cas rares, les promoteurs immobiliers tentent de négocier avec les résidents afin d'éviter l'arrêt du chantier. À titre d'exemple, des promoteurs se sont engagés auprès des résidents à requalifier l'environnement immédiat de leur construction et à réaménager un espace vert ou une place mal entretenue (plantations, espace de jeux, mobilier urbain). Il est important de souligner que dans certains cas observés *in situ*, ces espaces constituent un point à améliorer pour le promoteur immobilier qui souhaite vendre des logements de haut standing.

Conclusion

- 58 Le paysage est un élément fédérateur dont la construction repose en partie sur des enjeux de partage et d'accessibilité collective. Dans ce cadre, la production du paysage

par les uns ne doit pas porter atteinte au paysage des autres (Sgard, 2011). Notre cas d'étude montre que le paysage est l'objet de perceptions plurielles, parfois divergentes et contestées. Saisir les perceptions du paysage au moment d'une nouvelle irruption de tours révèle des tensions associées à des appropriations différentes du paysage et à des manières diverses de l'habiter.

- 59 Le paysage de ces quartiers d'Oran ne semble pas partagé. L'appropriation du paysage par les promoteurs immobiliers fait apparaître une relation de pouvoir qui pose la question de l'accessibilité au paysage pour les habitants. Cela a pour conséquence d'alimenter des relations conflictuelles entre les constructeurs des tours et les résidents. Ces derniers semblent subir plutôt que d'être acteurs des transformations contemporaines de leur quartier. Le plus souvent, les revendications formulées par ces résidents ne mobilisent pas le paysage comme « intérêt général » et concernent principalement l'impact des tours sur leur sphère privée. Cependant, l'analyse des discours des habitants à travers le prisme du paysage ordinaire nous a permis de mettre en évidence que l'impact des tours va au-delà de la sphère privée. Dans l'expérience paysagère ordinaire, celui-ci est à la fois de l'ordre du ressenti, de l'ordre esthétique et enfin de l'ordre du vécu.
- 60 Nous avons relevé que la population – résidents et visiteurs – qui habite ces territoires a des perceptions et des expériences paysagères pas toujours partagées. Ces perceptions divergentes sont influencées par l'âge, le degré d'ancrage et d'attachement au quartier.
- 61 Les personnes qui ont pour référence l'ancien paysage et une représentation quelque peu idéalisée du cadre de vie qu'ils ont connu ne souhaitent pas le voir changer. De ce fait, les transformations engendrées par les tours construites sans concertation avec les résidents sont mal vécues par les plus anciens mais aussi par les visiteurs qui connaissaient le quartier avant sa transformation. Ces personnes rejettent la présence des tours, car elles portent atteinte à la qualité du paysage mais aussi à leur mémoire, à leur vécu et à leur quotidien.
- 62 L'expérience de la verticalisation dépend aussi des représentations mentales que les habitants ont du quartier, à savoir un quartier vétuste nécessitant un renouvellement urbain ou un quartier agréable (esthétiquement) méritant d'être valorisé, voire protégé, car il dispose d'une spécificité paysagère qu'il devrait conserver.
- 63 Si l'étude révèle des divergences de perception, elle met en lumière des éléments appréciés et communs chez les deux populations : l'appréciation de la végétation et des perspectives vers la mer et la montagne qui constituent des repères partagés, ou encore le souhait de plus d'espaces ouverts. Ces communs peuvent être à la fois un support pour fédérer une mobilisation/participation plus large partagée et accessible, et un facilitateur de paroles entre les acteurs afin de faire cohabiter différents usages, intérêts et publics (Sgard *et al.*, 2018).
- 64 À l'échelle de quartiers en pleine transformation, on peut considérer le paysage comme un outil de médiation. Il s'agirait alors de penser l'insertion des tours à travers une conception urbaine fondée sur la connaissance des liens qu'entretient l'habitant avec son paysage et son rapport avec autrui. Une coconstruction du paysage permettrait de définir ce qui est partagé ou non et ce qui est susceptible d'être valorisé, protégé, voire d'être révélé.

BIBLIOGRAPHIE

- Appert, M., « Les Formes de la métropole : du réseau à la canopée, de la mesure au paysage », habilitation à diriger des recherches, université Lumière Lyon 2, 2016.
- Appert, M. et Montes, C., « Skyscrapers and the Redrawing of the London Skyline: A Case of Territorialisation through Landscape Control », *Articulo - Journal of Urban Research*, n° special 7, mis en ligne en juillet 2015, URL : <http://journals.openedition.org/articulo/2784> ; DOI: 10.4000/articulo.2784.
- Appert, M., Drozd, M., « Conflits d'aménagement aux marges nord-est de la City de Londres », *Herodote*, n° 137, 2010/2, p. 119-134, URL : <https://www.cairn.info/revue-herodote-2010-2-page-119.htm> ; DOI : 10.3917/her.137.0119.
- Bailly, E. (dir.), *Oser la ville sensible*, Nantes, Cosmografia, 2018, 191 p.
- Bailly, E., Wakeman, R., Duret, H., Prié, V., Paquot, T., « L'enjeu du paysage commun », rapport de recherche menée dans le cadre du programme « Paysage et développement durable 2 » du Medde/CSTB, 2014, 120 p.
- Benazzouz-Belhai, A. et Djelal, N., « Les résidences fermées dans les périphéries d'Alger, produits d'un impératif sécuritaire et de disparités sociales », *Cybergeo - European Journal of Geography*, mis en ligne en janvier 2018, URL : <http://journals.openedition.org/cybergeo/28893> ; DOI : 10.4000/cybergeo.28893.
- Besse, J.-M., *Habiter un monde à mon image*, Paris, Flammarion, 2013, 164 p.
- Bigando, E., « La sensibilité au paysage ordinaire des habitants de la grande périphérie bordelaise (communes du Médoc et de la basse vallée de l'Isle) », thèse de doctorat, université de Bordeaux 3, 2006.
- Davodeau, H. et Toubanc, M., « Le paysage-outil, les outils du paysage. Principes et méthodes de la médiation paysagère », colloque « ODPE Outils pour décider ensemble. Aide à la décision et gouvernance », Montpellier, octobre 2010, URL : <http://halshs.archives-ouvertes.fr/hal-00788155/>
- Donadieu, P., *Paysages en commun. Pour une éthique des mondes vécus*, Valenciennes, PUV, coll. « Contrées & concepts 2 », 2014, 238 p.
- Kadri, Y. et Kettaf, F., « Reconquête du quartier ancien Yaghamouracen d'Oran : documents d'urbanisme et jeux d'acteurs en question », *Cybergeo - European Journal of Geography*, mis en ligne en juin 2018, URL : <http://journals.openedition.org/cybergeo/29163> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/cybergeo.29163>
- Kettaf, F., « La fabrique des espaces publics : conceptions, formes et usages des places d'Oran (Algérie) », thèse de doctorat, université Paul-Valéry, Montpellier 3, 2013.
- Lehman-Frisch, S. et Capron, G., « Le sentiment de quartier en milieu gentrifié : de San Francisco à Bogotá », dans Authier, J.-Y., Bacqué, M.-H et Guérin-Pace, F (dir.), *Le Quartier, enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales*, Paris, La Découverte, 2007, p. 116-126.
- Manola, T., « Conditions et apports du paysage multisensoriel pour une approche sensible de l'urbain : mise à l'épreuve théorique, méthodologique et opérationnelle dans 3 quartiers dits durables : WGT (Amsterdam), Bo01, Augustenborg (Malmö) », thèse de doctorat, Paris Est, 2012, URL : <https://www.theses.fr/fr/2012PEST1043>.

Mollé, G., Appert, M. et Mathian, H., « Le retour de l'habitat vertical et les politiques TOD (Transit Oriented Development) dans les villes françaises : vers une intensification urbaine socialement sélective ? », *Espace populations sociétés. Space populations societies*, 2019/3, mis en ligne en décembre 2019, URL : <http://journals.openedition.org/eps/9256> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/eps.9256>

Mouaziz-Bouchentouf, N., « Les Tours à Oran (Algérie). La quête de la hauteur et ses conséquences sur la ville », *Géocarrefour*, vol. 91, n° 2, mis en ligne en mai 2017. URL : <http://journals.openedition.org/geocarrefour/10254> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/geocarrefour.10254>

Mouaziz-Bouchentouf, N., « Le mythe de la gouvernance urbaine en Algérie, le cas d'Oran », actes du colloque « Penser la ville, approches comparatives », Khenchella Algérie, octobre 2008, URL : <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00381584>

Peyrache-Gadeau, V. et Perron, L., « Le Paysage comme ressource dans les projets de développement territorial », *Développement durable et territoires*, vol. 1, n° 2, mis en ligne en septembre 2010, URL : <http://journals.openedition.org/developpementdurable/8556> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/developpementdurable.8556>

Rezk-kallah, A. et Kettaf, F., « Urban Renewal of Oran City Center into Question », actes du 4^e congrès international de ISUFItaly « Reading Built Spaces Cities in the Making and Future Urban Form », Bari, 26-28 septembre 2018.

Saâdaoui, F., « ORAN : Arrêt total du chantier Du "Régina" », *Réflexion*, mis en ligne le 2 mars 2015, URL : <https://www.djazairess.com/fr/reflexion/33264>

Sgard, A., Bonin, S., Davodeau, H., Dérioz, P., Paradis, S., et Toubanc, M., « Construire en commun par le paysage. Trois controverses paysagères relues à l'aune du bien commun », *Espaces et sociétés*, n° 175, 2018/4, p. 105-122, URL : <https://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2018-4-page-105.htm> ; DOI : <https://doi.org/10.3917/esp.175.0105>

Sgard, A., « Le partage du paysage », habilitation à diriger des recherches, Institut de géographie alpine de Grenoble, 2011.

Sgard, A., Fortin, M.-J., Peyrache-Gadeau, V., « Le paysage en politique », *Développement durable et territoires*, vol. 1, n° 2, septembre 2010, URL : <http://journals.openedition.org/developpementdurable/8522> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/developpementdurable.8522>

Thibaud, J.-P., « La méthode des parcours commentés », dans Grosjean, M et Thibaud, J.-P. (dir.), *L'Espace urbain en méthodes*, Marseille, Éditions Parenthèses, 2001, p. 79-99.

Yousfi, B.-E., « L'accès au logement dans la ville algérienne. Politiques, enjeux et stratégies d'acteurs. Étude de cas : Tlemcen », *Revue française des affaires sociales*, 2016/3, p. 175-206, URL : <https://www.cairn.info/revue-francaise-des-affaires-sociales-2016-3-page-175.html> ; DOI : <https://doi.org/10.3917/rfas.163.0175>

NOTES

1. Le terme habitant est utilisé pour désigner les enquêtés de l'étude : personne qui réside dans le quartier ou qui le fréquente, et qui n'habite pas les tours. Les occupants des tours n'ont pas été interrogés.
2. Les opérations dans ces quartiers sont l'œuvre promoteurs immobiliers privés qui construisent selon les opportunités foncière et financière sur de petites parcelles (en moyenne 500 m²). La

construction sur des parcelles plus grandes résulte essentiellement de la mutualisation de plusieurs parcelles ou encore de l'acquisition d'anciennes friches ou de hangars.

3. Le wali est le représentant de l'État et gouverne les différentes communes de la ville. Il est l'acteur essentiel dans la prise de décision et le bailleur de fonds principal (Kadri et Kettaf, 2018).

4. En 2018 un collectif formé d'associations, d'experts et de citoyens s'est mobilisé contre un projet de tours situé dans le périmètre du secteur sauvegardé de Sidi El Houari à Oran. Cette mobilisation a eu pour effet de réduire le nombre d'étages de la tour.

5. Des enquêtés déclarent ne pas être gênés par la présence des tours datant de la première phase de verticalisation de la ville (1940-1960). Selon leur propos, les modalités d'insertion de ces constructions (Rezk-Kallah et Kettaf, 2018) et leur forme font que ces immeubles constituent des repères et participent à enrichir le paysage du quartier. Ce constat est particulièrement vrai pour le quartier d'El Moudjahidine où l'on retrouve un grand nombre de ces constructions.

RÉSUMÉS

L'article propose d'évaluer l'incidence paysagère de la dernière phase de verticalisation de la ville d'Oran saisie à travers l'expérience de ses habitants. Cette phase rapide et opportuniste pose la question de la démarche de projet pour la ville. Cette recherche a été réalisée à partir de l'analyse qualitative de parcours commentés dans trois quartiers centraux d'Oran à l'architecture et à la population variées. L'enquête a porté sur des personnes habitant dans les quartiers (mais pas dans les tours en question) ou y venant de façon occasionnelle. Les résultats obtenus ont mis en évidence que l'impact paysager des tours est de l'ordre du ressenti, de l'esthétique ainsi que du vécu. La verticalisation en cours serait révélatrice de perceptions divergentes et de diverses manières d'habiter, associées à une transformation sociale de la population. Nous montrons comment l'altération de certains référents paysagers due à l'irruption des tours révèle et produit des relations conflictuelles entre les acteurs. Les modalités d'insertion de ce type de construction dans les quartiers centraux de la ville d'Oran posent ainsi la question de l'accessibilité au paysage et ne semblent pas favoriser la production d'un paysage en partage.

The article attempts to evaluate the impact on the landscape of the last phase in the verticalization of the city of Oran through the experience of its inhabitants. This rapid opportunistic phase in the process raises the question of project development in the planning of the city. The research was based on the qualitative analysis of commented visits of three central districts of Oran with different architectures and populations. The survey did not focus on the people living in the towers but on the other inhabitants of these districts or people who occasionally visited them. The results obtained showed that the impact of the towers on the landscape related to feelings, aesthetics and experience. The ongoing verticalization has apparently revealed divergences in perceptions and ways of life associated with a social transformation of the population. We show how the alteration of certain landscape references due to the irruption of the towers reveals resulting conflicts between the actors. The ways these types of constructions have been integrated within the central districts of the city of Oran raise the question of accessibility to the landscape and do not seem conducive to the production of a shared landscape.

INDEX

Mots-clés : paysage urbain, expériences paysagères, appropriation, immeubles de grande hauteur, Oran

Keywords : urban landscape, landscape experiences, appropriation, high-rise buildings, Oran

AUTEURS

ASMA REZK-KALLAH

Asma Rezk-kallah est doctorante au département d'architecture, faculté des sciences et de la technologie de l'université Abdelhamid Ibn Badis, Mostaganem (Algérie), laboratoire LCTPE.
asma.rezkkallah[at]univ-mosta[dot]dz

MANUEL APPERT

Manuel Appert est professeur à l'École nationale supérieure d'architecture de Lyon, HDR en géographie et aménagement, laboratoire EVS-LAURE.
manuel.appert[at]lyon.archi[dot]fr

MESSAOUD AICHE

Messaoud Aiche est professeur à la faculté d'architecture et d'urbanisme de l'université de Constantine 3 (Algérie), laboratoire TES/CRASC.
aichmessaoud[at]yahoo[dot]fr

MADJID CHACHOUR

Madjid Chachour est docteur, maître de conférences au département d'architecture, faculté des sciences et de la technologie de l'université Abdelhamid Ibn Badis, Mostaganem (Algérie), laboratoires LCTPE-LAMAUS.
madjid.chachour[at]univ-mosta[dot]dz