

# La Gentrification : Un Phénomène urbain innomé en Algérie

**Ould Abbas Mekki BELKACEM**

Architecte promotion Juin 1986- USTO Oran, Algérie

Actuellement doctorant libre à Valence- Espagne, UPV

Email : [oumebelkacem@gmail.com](mailto:oumebelkacem@gmail.com)

## Résumé

La ville se transforme, se recompose, et s'expande ; c'est l'urbanisation à l'ère de la mondialisation. Cette métamorphose s'accomplit sous trois formes, la ville s'étale, se refait sur elle-même, ou bien conjugue les deux ; c'est le modèle hybride. Si l'étalement est un fait urbain dont les causes sont connues et définies, la refonte de la ville sur elle-même est contradictoirement présentée, tantôt c'est de la régénération urbaine, et tantôt c'est du redéveloppement urbain, parfois aussi, c'est de la densification. Somme toute, un vocabulaire urbain controversé.

En Algérie, la croissance urbaine basée essentiellement sur le tout logement, se présentait ou se définissait comme étant le produit de la confluence de politiques publiques et d'une démographie galopante dans les villes. La colonisation du territoire de la ville avec un étalement urbain traduit par les grands ensembles et les villes nouvelles ou smart city, et la densification intra-muros à travers l'injection de nouvelles formes, ont été jusqu'alors considérés comme la conséquence du nouveau contexte urbain mondial, autrement dit une transition urbaine nouvelle et de nécessité.

Aujourd'hui, la transversalité dans les disciplines de l'architecture et de l'urbanisme, ont fait que les sciences sociales, la géographie, ont permis l'émergence et l'adoption de concepts nouveaux. Ainsi, de nouvelles notions sont donc d'usage ; elles ont surtout un sens critique vis-à-vis de la démesure que connaît la ville. C'est dans cette perspective critique que le présent article se fait l'appropriation de la notion de gentrification qui est très peu explorée en Algérie et même dans les pays arabes, et ce, pour mettre en lumière et interpréter la réalité des changements qui s'opèrent dans le cadre bâti au niveau des tissus anciens, classiques, et historiques de la ville.

**Mots clés** : Ville, mondialisation, étalement, densification, gentrification.

## Abstract

The city is transformed, recomposed, and expanded; it is urbanization in the age of globalization. This metamorphosis is accomplished in three forms, the city spreads out, rebuilds itself, or combines the two; this is the hybrid model. If sprawl is an urban fact whose causes are known and defined, the redesign of the city itself is contradictorily presented, sometimes it is urban regeneration, and sometimes it is urban redevelopment, sometimes also, it is densification. All in all, a controversial urban vocabulary.

In Algeria, urban growth based essentially on all housing was presented or defined as being the product of the confluence of public policies and galloping demography in the cities. The colonization of the territory of the city with an urban sprawl expressed by large complexes and new towns or smart cities, and the intramural densification through the injection of new forms, have until now been considered as the consequence of the new global urban context, in other words, a new and necessary urban transition.

Today, the transversality in the disciplines of architecture and urban planning has meant that the social sciences and geography have enabled the emergence and adoption of new concepts. Thus, new notions are therefore in use; above all, they have a critical sense vis-à-vis the excessiveness

that the city knows. It is in this critical perspective that this article appropriates the notion of gentrification, which is very little explored in Algeria and even in Arab countries, in order to highlight and interpret the reality of the changes that are taking place within the built framework at the level of the old, classic, and historical fabrics of the city.

**Keywords:** City, globalization, sprawl, densification, gentrification.

## 1/ Introduction

« Penser la ville pour que les riches y vivent heureux », c'est le titre d'un article publié dans le monde diplomatique daté du mois de Janvier /2007. Le journaliste y fait dans les pages 14 et 15, un inventaire de quartiers de la ville de Marseille et dessine ce qu'allait être le renouveau de la Canebière et de la rue de la République. François Ruffin<sup>1</sup>, dans cet essai critique, dévoila les intentions des hommes politiques et des détenteurs de capitaux qui annonçaient déjà par la voix de M. Éric Foillard<sup>2</sup>, directeur de Marseille République :

« Ça va être magnifique, avec des pavés, des trottoirs en granit au sol, des arbres qui n'existaient pas, le tramway, plus ludique, plus aérien que le métro, plus l'Opéra, le deuxième Opéra de France, plus un multiplexe au bout du quai de la Joliette dont l'exploitant sera Luc Besson. Ça va être la Croisette. »

Et d'ajouter : « le centre-ville est en train d'être reconquis ». Cependant, pour qu'il y ait reconquête, il faut qu'il y ait des éjections au préalable, une façon de préparer le terrain pour les nouveaux occupants. En 2008, Anne Clerval<sup>3</sup> dans l'introduction à sa thèse doctorale, décrit Paris comme la ville qui s'embourgeoise et s'embellit : « elle se transforme depuis plusieurs décennies en une ville de riches qui se distingue de plus en plus de certaines de ses banlieues » (La gentrification à Paris intra-muros. Anne Clerval. 2008. P3). Toutefois, précise l'auteure de la thèse, ce beau Paris se fait au détriment de la disparition des quartiers populaires, et de surcroît avec une hausse très sensible des prix immobiliers, donc, des difficultés de se loger pour une certaine classe. Le processus de cette évolution datant des années quatre-vingt, n'a pas laissé certains chercheurs de l'époque indifférents, mais il n'était pas question en ce moment de dénoncer ces opérations de rénovation avec déplacements des populations. Pendant ce temps en France, cela était perçu comme un phénomène d'embourgeoisement de certaines classes sociales, mais les travaux de recherches en géographie ont permis d'arriver à la notion de gentrification. Ce n'est qu'à partir de ce moment-là, que la notion de gentrification, commença à être employée pour mettre au jour la réalité de ces dynamiques socio-spatiales.

Étymologiquement parlant, la gentrification est un mot qui a été utilisé pour la première fois par Ruth Glass<sup>4</sup> en 1964 dans son livre : « London, Aspects of change ». Ce néologisme qui a été forgé par la sociologue Américaine à partir du mot « gentry » qui veut dire noblesse rurale des XVIII et

---

<sup>1</sup> François Ruffin, né le 18 octobre 1975 à Calais (Pas-de-Calais), est un journaliste, essayiste, documentariste et homme politique français.

<sup>2</sup> Éric Foillard est né le 28 juin 1949. Éric FOILLARD est gérant de l'entreprise La Compagnie Immobilière D'investissement qui a été créée en 1993.

<sup>3</sup> Anne Clerval est enseignante-chercheuse en géographie à l'université Paris-Est Marne-la-Vallée. Elle a fait sa thèse de doctorat sur la gentrification de Paris à l'université Paris-1 Panthéon Sorbonne. Son travail s'inspire de la géographie radicale anglophone, et en particulier des analyses de la gentrification de New York menées par Neil Smith, ancien élève de David Harvey.

<sup>4</sup> Ruth Glass (née Ruth Adele Lazarus le 30 juin 1912 à Berlin et morte le 7 mars 1990 dans le borough londonien de Sutton) est une sociologue américaine d'origine allemande, à l'origine du concept de gentrification. Son ouvrage le plus connu est London : Aspects of Change (Londres : aspects du changement), étudiant dans les années 1960 les processus par lesquels les populations les moins favorisées de Londres étaient chassées de certains quartiers tandis que s'y créaient de véritables ghettos de la classe aisée

XIX siècle en Angleterre et située entre l'aristocratie terrienne et les fermiers, a donc, à l'origine un sens critique par rapport au processus qu'il désigne. La théorisation du phénomène est faite par les chercheurs Anglais et Nord-Américains pendant les Années 1970 et 80, mais, les débats se sont le plus animés une décennie après. C'est Neil Smith<sup>5</sup> qui aborde les causes de la gentrification et la présente comme un réinvestissement du centre par les pouvoirs publics et les acteurs privés de l'immobilier, produisant une nouvelle offre de logements haut de gamme dans les anciens quartiers populaires. En résumé, il y'a gentrification lorsqu'il y'a déplacement de populations de leurs lieux d'origine, suivi d'une action sur le cadre bâti sans que ces mêmes populations puissent s'offrir le luxe de pouvoir y revenir faute de moyens financiers et même d'opposition sociale, c'est donc une forme de ségrégation sociale. Ainsi, les courants de géographie marxiste qui s'inscrivent dans le prolongement de la géographie radicale représentée par David Harvey<sup>6</sup>, définissent la gentrification comme un rapport de domination dans la société capitaliste.

En conséquence, la gentrification peut être définie comme étant :

« Un phénomène urbain régi par des mécanismes qui lui permettent de se développer. Elle est exercée par une frange aisée de la société. Elle est un produit de la classe créative, et celle rentière fermière. C'est la néo bourgeoisie qui se manifeste à travers l'urbain, dont le domaine de prédilection est l'habitat. La gentrification agit aussi, sur les friches industrielles, les commerces, et l'espace urbain. » (Auteur)

En Algérie, comme certainement dans les pays Arabes, ce phénomène est en voie de prendre de l'élan. Il est innomé parce que se développant dans un contexte politique visant à atténuer les disparités sociales en matière d'accès au logement, et en même temps l'éradication de l'habitat précaire. Toutefois, le prétexte sous lequel se déroule le processus de gentrification ne signifie pas que l'embourgeoisement des gentrificateurs (acteurs de la gentrification) est un signe d'éradication de la pauvreté ou encore de l'inclusion sociale. Si les pouvoirs publics quoique bien intentionnés, croient que la réalisation des programmes de logements aux périphéries des villes soit un moyen pour atteindre l'équité sociale, qu'ils se détrompent. Ces vastes programmes, sont destinés à une souche sociale dont le revenu mensuel moyen est quasiment identique, c'est donc une forme d'exclusion sociale. Dans ces nouveaux ensembles d'habitat, les travailleurs faisant partie de la classe créative (ingénieurs, designers, chercheurs) ne résident pas, ils seraient plutôt tentés par une urbanité (l'être de l'urbain) permettant l'expression de leur créativité, donc, des lieux et des ambiances appropriées au déroulement de leurs activités créatrices ; la ville en constitue pour eux l'endroit idéal. Par ailleurs, et cela est peut-être spécifique pour nos pays, une autre frange de la société est aussi conquérante de la ville, ce sont gens de la campagne qui grâce à la rente terrienne ont investi directement ou indirectement dans le secteur tertiaire, ils font eux aussi partie de cette néo-bourgeoisie qui est en passe de faire d'importantes acquisitions de terrains dont la destination serait irrémédiablement une gentrification.

Le présent article tentera d'apporter des éclairages sur l'essence de la gentrification en Algérie. Par conséquent, ce sera aussi un moyen de vulgariser ce phénomène urbain qui a tendance à se généraliser dans les centres historiques de nos villes. Il est aussi question de démontrer que la gentrification est un processus qui en agissant sur le cadre bâti, constitue une menace pour l'histoire de chaque ville qu'il envahit, car il a tendance à effacer toute une architecture. A cet effet, l'article citera comme exemple la ville de Barcelone comme référence internationale de gentrification. Aussi, il abordera les mécanismes qui ont permis sa généralisation, et enfin à travers la photographie, des exemples de quelques quartiers en cours de gentrification, et d'autres dont l'état laisse supposer qu'ils sont sur le chemin d'être gentrifiés.

---

<sup>5</sup> Neil Smith (1954-2012), Géographe et académicien Ecossais.

<sup>6</sup> David Harvey, né en 1935 en Angleterre. Il est géographe, il appartient au courant Marxiste.

## 2/ Les catalyseurs

Les effets de la mondialisation ont contribué à une transformation de l'économie, ils ont engendré un recul net du secteur secondaire en faveur du secteur tertiaire, donc, une tertiarisation de l'économie. Les chiffres sont catégoriques en la matière. Par ailleurs, l'avènement des nouvelles technologies d'information et de communication (NTIC) ont eu une influence sur les relations sociales, économiques, et culturelles, aussi et surtout, sur le plan urbain avec une transformation des villes avec l'émergence de la classe créative, cette dernière est un produit de l'avancée technologique et de son influence sur le changement économique et culturel. La ville en général, et les centres urbains constituent un attrait pour cette élite : « les centres-villes sont les berceaux de l'innovation du fait que ceux-ci abritent une diversité accrue en termes de population par rapport à des environnements qui ne sont pas de type urbain » (Lewis Mumford, La ville dans l'histoire, 1961). En termes de concurrences entre villes, il s'agirait aujourd'hui pour les élus, de faire de leurs villes des lieux d'attractions, et d'attirer les cadres qui sont supposés contribuer dans le développement de ces mêmes villes, ce sont donc des réflexions purement capitalistes.

Cette convoitise de la ville, la disparition de l'opposition ville-campagne, ont eu pour résultat « la démesure », autrement dit, des villes aux dimensions et densités incontrôlables. Par conséquent, un espace urbain où la confusion est totale, surtout dans les pays en développement, où les déséquilibres sociaux se font le plus sentir. L'étalement urbain comme conséquence de ce surpeuplement des villes et comme alternative pour la concrétisation de l'équité sociale en matière de logements ; l'exemple de l'Algérie en est un exemple édifiant, a fait que les outils d'urbanisme deviennent obsolètes et en déphasage total avec la croissance rapide avec laquelle croît la ville. Les plans d'urbanisme PDAU ne prévoient plus, ils régularisent des situations urbaines. L'espace urbain résultant de la grille ou armature urbaine qui se dessine actuellement est hybride, il est du compact et du discontinu, sachant que la ville historique n'existe plus dans la réalité, elle a été dépourvue de sa matérialité, car gentrifiée.

## 3/ Le « modèle Barcelone » : Le quartier « El Raval »

Appelé aussi Barrio Chino ou quartier chinois, ce territoire qui avec le quartier «Gothic», la «Barceloneta» et «Sant Pere, Santa Caterina, le Born et la Ribera» composent le district de la «ciutat Vella» ou la vieille ville. Le Raval incarne l'histoire de la cité ouvrière de Barcelone, quartier à risques, car envahi par la prostitution et la drogue, marginalisé par l'administration après la fin du régime de Franco, il a été à partir des années 1980 et 1990 du siècle dernier le théâtre de diverses opérations urbaines et interventions sur le cadre bâti, c'est la période où la démocratie fit surface après le régime Franquiste.

Ce n'est qu'après l'arrivée au pouvoir de la municipalité socialiste en 1979, que s'est instaurée une nouvelle politique urbanistique ayant pour but la réhabilitation d'un tissu urbain qui avait subi de multiples dégradations et aussi, en vue de répondre une crise économique et sociale du centre historique de Barcelone, le Raval faisant partie.

L'organisation des jeux olympiques de 1992 a été le déclic pour la concrétisation de projets importants au niveau du Raval, en 1990 les travaux de réalisation du musée des arts contemporains de Barcelone « MACBA » sont lancés et l'ouvrage conçu par l'architecte moderniste de renom Richard Meier fut réceptionné en 1995. Aujourd'hui, ce lieu avec la place qui lui est adjacente est appelé par certains : la Mecque du skateboard, parce qu'en visitant cet édifice tout en blanc, on est plutôt impressionné par le nombre des skaters ou riders que par l'édifice lui-même ou par le nombre de personnes qui le visitent, est-ce l'un des échecs de la politique de gentrification du modèle Barcelone ? Avec la construction du musée, il est très clair que le conseil municipal de Barcelone

cherchait à créer une image de marque pour El Raval en particulier, et pour la ville de Barcelone en général.

Une autre opération d'envergure dans ce quartier a été la création de la « Rambla del Raval » qui a suscité la démolition de 05 ilots pour un total de 62 édifices qui comptaient 1384 logements. C'est donc une population de quelques 5000 habitants qui a été déplacée. Cette intervention avait pour objectif d'apurer et de valoriser l'une des zones les plus dégradées du Raval, la promenade est inaugurée en 2008.

En dépit de tout cela, beaucoup d'associations dans le quartier El Raval opposent une résistance à tout futur projet qui défigurerait le quartier et son aspect pittoresque : « Nous sommes nombreux à aimer ce quartier el Raval avec ses gens populaires, qu'avaient si brillamment relaté il y'a quelques années, et avec un humour acide, la pièce théâtrale « Super Rawal » de Marc Martinez. Une œuvre dont le titre a été emprunté au nom d'une épicerie dans la rue El Carme, c'est ce qui nous encourage à avoir de l'espoir» (El Periodico, édition Catalane du 10/03/2018). Voilà pourquoi le quartier continue à résister à la gentrification, c'est parce que les riverains tiennent à leur histoire, et continuent de s'opposer aux lobbys immobiliers.



Fig. 1 : Le MACBA : Musée de l'art contemporain de Barcelone 1990-1995. Architecte Richard Meier, Envahi par les Riders. Crédit Photo : L'auteur- 2019

En outre, et malgré ces opérations immobilières d'envergure menées par la municipalité de Barcelone, des activités déviantes font ravage dans ce quartier, en plus de la prostitution, des vols, une autre activité plus dangereuse s'y déroule, c'est la fabrication, la vente et la consommation de drogues toutes sortes. Au cours du dernier trimestre 2018, le 10 octobre, une opération policière de grande envergure a été menée dans le Raval, au cours de laquelle un nombre important de logements ont été perquisitionnés, où des drogues, en l'occurrence de l'héroïne, étaient préparées, vendues et consommées, d'où le nom de Narcopisos, plus de 40 appartements de ce type ont été perquisitionnés.

### **3/ La gentrification en Algérie**

#### **3.1/ Le phénomène innomé**

Quoique se développant sous diverses formes et se manifestant dans le paysage urbain d'une façon concrète, le mot gentrification demeure un terme étranger au vocabulaire urbain dans notre pays, et

surtout inexistant dans le dictionnaire Arabe. Il est à souligner que rares sont les travaux de recherches qui lui sont consacrés (son origine Anglo-Saxonne serait la cause de cette paralipse à son égard !). En France, le qualificatif « Embourgeoisement » lui est attribué et d'ailleurs, ce n'est que durant les années 2000 que les chercheurs Français se sont vraiment penchés sur le phénomène et sa nature, toutefois, le terme a été adapté au français (gentrification), à l'allemand (Gentrifizierung) à l'Espagnol (gentrificación) au portugais (gentrificação). C'est à travers le présent article que nous lui affectons la traduction suivante à l'Arabe et qui pourrait se faire avec L'expression : « Al Itra'al-Imrani Al moutafawit<sup>7</sup> », ça sera peut-être un déclic pour les spécialistes de la littérature Arabe de trouver le synonyme adéquat.

### **3.2/ L'essence de la gentrification en Algérie**

En Algérie, le phénomène fit son apparition à partir de la fin des années 1980 ; en ce temps-là, même les pays Européens n'arrivaient pas à le cerner. Les changements politiques et économiques ayant bouleversé le paysage social en Algérie, la loi sur la cession des « biens de l'état » en 1981, la libéralisation du marché suite aux événements d'Octobre 1988, la privatisation, se sont traduit sur le terrain par un déplacement des populations ; c'est l'exode rural. Par ailleurs, la « dissolution et la liquidation des entreprises publiques » dans les secteurs du bâtiment, des transports ... ont induit le départ volontaire et parfois forcé d'un nombre important de travailleurs.

Cela étant, une partie importante des travailleurs se retrouvant à la rue, s'est reconvertie au commerce sous diverses formes, c'était le début de la tertiarisation de l'économie avec la naissance de nouveaux « espaces marchands » dans le pays. Les répercussions sur le cadre bâti commencèrent à apparaître. C'est ainsi, qu'énormément de Rez de chaussées de maisons situées dans des quartiers résidentiels se sont transformés en commerces, des fenêtres donnant sur les rues ont été élargies pour donner lieu à des rideaux métalliques et enfin à des activités commerciales avec un pas vers « l'in formalisation » du commerce, ce fut alors une première manifestation physique de la gentrification à une échelle micro.

D'autre part, le processus a trouvé un terrain fertile pour son expansion en milieu urbain et dans les centres historiques de villes Algériennes. C'est donc la vente des propriétés dans la cadre des successions et héritages, qui a permis à une nouvelle bourgeoisie d'acquérir de belles propriétés, datant pour la plupart d'entre elles de l'époque coloniale. Les biens nouvellement acquis par cette frange plus aisée et de milieu social différent, sont modifiés par des opérations de démolition - reconstruction. Le résultat a été plus catastrophique de tous les points de vue. Ce sont des bâtiments à hauteurs agressives sans respect de l'échelle urbaine qui poussent en lieu et place des anciennes demeures. Outre le volet urbain, c'est l'aspect social qui est touché. C'est à partir de là d'ailleurs, que les pouvoirs publics et l'administration ont été pointés du doigt, et la question est : sur quelle base sont délivrés les certificats d'urbanisme ? Pourquoi pas une réglementation urbanistique, un cahier des charges spécifique aux vieux centres urbains. Le COS (coefficient d'occupation du sol) est un facteur déterminant dans les prix d'achats des terrains, plus il est permis de construire en hauteur plus il y'a profit, et plus le mètre carré s'enflamme. Seuls, les prédateurs de l'immobilier ont été capables d'acheter des terrains à des sommes colossales, ils se sont par ailleurs pu s'offrir des certificats d'urbanisme leur permettant de construire en hauteur (les instruments d'urbanisme ayant été caduques et obsolètes ou tout simplement en cours d'élaboration, le certificat d'urbanisme était un moyen pour faire avancer les demandes de permis de construire), le résultat c'est la démesure.

A partir des années 2000, l'implication des pouvoirs publics s'est faite le plus ressentir comme vecteur de l'expansion de la gentrification en Algérie. La multitude des projets d'habitats dans leurs divers modes et formules, la promotion immobilière avec l'octroi d'agréments aux promoteurs

---

<sup>7</sup> الاثراء العمراني المتفاوت. Traduction de la gentrification à l'arabe faite par l'auteur de l'article.

immobiliers privés, ont entraîné une ruée vers la convoitise d'assiettes de terrains susceptibles d'engendrer une éventuelle plus-value, le respect pour le cadre bâti, pour l'espace urbain a été omis, seul le capital compte et ce, faute de réglementation préalable, le quartier résidentiel de «Gambetta» à Oran en est un exemple criant, des maisons au cachet architectural ont été démolies et remplacées par un habitat qualifié de moderne et durable, ce sont des plots, des ilots aux élévations impressionnantes qui n'ont aucune relation avec le contexte, le facteur de l'échelle, de la typomorphologie, du caractère social et de l'environnement immédiat étant négligés. Une autre question s'impose : Les couches sociales qui habitaient ces quartiers pourront-elles y revenir un jour, y accéder une fois reconstruits ? La réponse est non, le coût du mètre carré nouvellement bâti ne le leur permettrait plus, même leurs repères s'y seront perdus. C'est une forme de ségrégation de l'espace urbain, c'est aussi une forme d'exclusion sociale induite par l'habitat. Par conséquent, c'est à un phénomène de gentrification de l'espace urbain qu'on assiste, puisqu'il y a déplacement de populations, augmentation des prix du mètre carré bâti, et investissement d'une classe sociale en lieu et place d'une autre dans un même site.

### 3.3/ Surseoir- Stigmatiser- Spéculer : Les 3 S de la gentrification

La gentrification a aussi ses mécanismes.

#### 3.3.1 : Surseoir

Lorsqu'il s'agit d'opérations de moyenne à grande envergure, c'est sous le prétexte de la régénération urbaine que se dissimule le processus de gentrification. Les pouvoirs publics ou plus précisément la gouvernance locale de la ville, quoique observant à temps les vulnérabilités que présentent les constructions dans un quartier du centre, sursoient au lancement de toute opération urbaine permettant de le sauvegarder, en présentant divers prétextes.

#### 3.3.2 : Stigmatiser

De nos jours, quasiment chaque ville dispose de son journal, voire même de sa radio locale. Aussi, Les réseaux sociaux jouent un rôle prépondérant dans la diffusion de l'information locale, à travers les groupes Facebook, les influenceurs, ou même des usagers de la ville. Ainsi, la seconde étape commence. Les risques d'écroulement des édifices sont entretenus, les habitants ; généralement d'une classe sociale de bas revenu crient à la détresse... Les sites in s'organisent, les pouvoirs publics sont interpellés, le journal local prend le relai... La décision est prise en haut niveau, il faut reloger les populations. Les habitants sont heureux, ils ont en fin un logement décent, mais ils ne savent pas qu'ils n'auront plus l'accès rapide au centre-ville, ni l'école à coté, ni l'épicier du coin, et surtout pas le voisin de tant d'années... C'est cela la gentrification, les déplacements de populations. Une fois les bâtisses vidées de leurs occupants, on passe à la démolition, les autorités ont peu du Squat, on ne fait pas d'expertise... on démolit.



Fig. 2 : "Quartier Kadous el meddah". Mostaganem  
Opérations de démolition



Fig. 3 : "Quartier Cochon ville". Mostaganem, après démolition

### 3.3.2 : Spéculer

Une fois les démolitions achevées, l'ultime étape commence, c'est la spéculation. Durant cette étape c'est les spécialistes en la matière qui entrent en scène. Commencent alors la spéculation sur la nature juridique des constructions (privées ou biens de l'Etat), et les probabilités sur les nombres de niveaux qui seraient autorisés sur le site en question. Une fois les données commencent à se décanter, la spéculation commence, c'est au plus offrant.

### 4. La gentrification : lorsque le lieu perd de son génie, le cas de Mostaganem

La ville de Mostaganem<sup>8</sup> ne fait pas l'exception, elle a été touchée par la gentrification pendant les années 1990 lorsqu'une partie importante de l'un de ses quartiers historiques fut rasée. En effet, « El Derb<sup>8</sup> » a connu une véritable tabula rasa, ainsi, toute une population a été déplacée et une partie de l'histoire de la cité s'est éteinte avec. C'était aussi la disparition irréversible d'un patrimoine matériel, ça a eu l'effet d'une bombe. Quoique le quartier démoli a été rénové par la suite avec la réalisation de logements sociaux participatifs (LSP), mais, ni l'ambiance ni la vocation sont redevenues celles d'antan. Les populations déplacées pendant les démolitions n'ont pu se permettre d'y retourner. C'est la une facette de la gentrification : « La gentrification est un processus social qui passe par la transformation des logements et d'un quartier en général, impliquant les commerces et l'espace public » (Mathieu Van Crielingen et Antoine Fleury, La ville branchée : gentrification et dynamiques commerciales à Bruxelles et à Paris. Belgeo 2006).

Force est de constater que le phénomène est en train de prendre des formes nouvelles, la ville vient de connaître ces dernières années d'autres formes de gentrification, la démolition du complexe Industriel de la SONIC (société nationale des industries de la cellulose) datant des années 1970 en constitue une, d'une superficie globale de 49 ha, l'assiette a été affectée à la wilaya de Mostaganem au début de l'année 2017 avec comme futur projet que s'est fixé l'administration en place à l'époque, un pôle urbain écologique, donc une reconfiguration socio-économique et spatiale, des constructions et des activités qui seraient forcément destinées exclusivement à une frange moyenne aisée, bourgeoise et élitiste, d'où la facette de « l'élitisation » comme conséquence du phénomène de la gentrification. Mais il est important de signaler qu'à ce jour, aucune intervention urbaine de quelque forme que ce soit n'a encore eu lieu sur le site.

Très récemment, en 2019, c'est « Sidi El Medjdoub » la plage mythique de la ville, c'est là où tous les Mostaganemois autochtones toutes couches sociales confondues se retrouvaient, qui vient de subir une opération de démolition totale de son cadre bâti, une vraie « tabula rasa » aucun cabanon n'a été épargné, excepté le marabout du saint auquel la plage doit son nom, tout a été mis à tabac, fort heureusement que les engins destructeurs n'ont pas reçu l'ordre de pénétrer à l'eau et de démolir les rochers symboliques, c'est d'ailleurs les seuls repères qui demeurent.

Le grand mystère dans tout ça, c'est l'inexistence d'étude d'aménagement préalable du site. Suite aux réactions critiques récurrentes des citoyens à travers les réseaux sociaux, un appel à idées pour une éventuelle concertation avec les citoyens sur un éventuel modèle d'aménagement à adopter fut publié sur le site électronique de la wilaya de Mostaganem, avec pour slogan la « démocratie participative ». A ce jour, aucune suite n'a été réservée aux doléances citoyennes. Pourquoi donc déconstruire et faire participer après ? L'inverse aurait été plus convaincant, salutaire pour ce joyau, pour la préservation de la mémoire et pour enfin, faire et parfaire. Maintenant, voilà que des mots du vocabulaire urbain sont prononcés par ci et par là, tout le monde est devenu urbaniste,

---

<sup>8</sup> Mostaganem (en arabe : مستغانم Mustagānam Écouter ou Mustagānim Écouter ; prononcé localement, Mestghalim, en tamazight : Mestyalim - ⵎⵉⵙⵜⵖⵏⵉⵎ ) est une commune algérienne de la wilaya de Mostaganem dont elle est le chef-lieu. C'est une ville portuaire de la Méditerranée, située au nord-ouest de l'Algérie, en bordure du golfe de Mostaganem, à 80,7 km à l'est d'Oran et à 363 km à l'ouest d'Alger. Elle est l'une des plus importantes villes de l'Ouest algérien et du littoral algérien.



géographe, sociologue ou voire même anthropologue (aucun respect pour les corporations) tantôt « redéveloppement urbain », tantôt « revalorisation », le tout au nom du modernisme et de la modernisation, mais tout le monde ignore que c'est une forme de gentrification urbaine qui fait ravage dans ce cas-là, les spécialistes quant à eux se contentent d'observer et de contempler les dégâts, et il est fort probable que quelques-uns se voient déjà attribuer l'étude du projet...



Fig. 4 : Plage Sidi el Medjdoub, saison estivale 2017  
Crédit photo : Association Sidi el MEDJDOUB



Fig. 5 : Plage Sidi el Medjdoub, saison estivale 2019  
Crédit photo : Association Sidi el MEDJDOUB

D'autres sites historiques de la ville sont affectés directement ou indirectement par ce phénomène à l'exemple de « Tidjditt<sup>9</sup> » et de « Tobbana<sup>10</sup> » (quartiers historiques très importants de la ville de Mostaganem) ou, les déplacements des populations d'origine ont pris effet il y'a déjà quelques années, La subjectivisation, ou l'action de subjectiviser ( l'homme étant par nature subjectif), est la façon par laquelle la gouvernance urbaine crée des fossés dans le milieu social, elle se manifeste par un laxisme des pouvoirs publics dans la prise en charge sérieuse et planifiée du cadre urbain, c'est ce qui se passe dans les quartiers précédemment cités, entre maisons abandonnées par leurs anciens propriétaires, et celles menaçant ruine, les services publics concernés ne réagissent pas en temps opportun (Surseoir), ou préfèrent passer aux démolitions dans les cas de lieux squattés (Stigmatiser). Pendant ce temps-là, une histoire se ternit, un patrimoine se dissipe, et une vocation de la ville avec ce qui doit constituer une plus-value pour la ville est mise à néant avec une pensée plus orientée vers le capital au détriment de toute une société et de son histoire.



Fig. 6 : Tobbana, Le vieux bâti abandonné se désintègre.  
Source : Auteur



Fig. 7 : Tobbana, La vieille muraille délaissée  
Source : Auteur

<sup>9</sup> Quartier des autochtones de Mostaganem. Nommée cité des indigènes durant l'occupation Française. Elle fut la scène d'attentats contre l'occupant Français durant la guerre de révolution.

<sup>10</sup> Quartier mythique et historique de la ville, son provenant du turc veut dire poudrière. Une mosquée datant de l'époque Mérinide (1341-1344) y est érigée et existe à ce jour.

## 5/ Conclusion

Le phénomène de gentrification n'est donc pas un outil urbanistique, mais un phénomène qui se développe selon un processus propre à lui, quoique des recherches soutiennent la thèse de Gentrification productive, le mot garde pour une grande partie des spécialistes son sens critique par rapport au processus qu'il désigne. Il est du ressort des spécialistes et des citoyens amoureux de leurs villes de faire front à ce genre de vision :

« L'urbanisme est cette prise de possession de l'environnement naturel et humain par le capitalisme qui, se développant logiquement en domination absolue, peut et doit maintenant refaire la totalité de l'espace comme son propre décor ». (Guy Debord, La société de spectacle, 1968)

Le rôle des académiciens, des chercheurs, ainsi que des spécialistes de l'urbain toutes disciplines confondues, est de vulgariser ce phénomène. Le citoyen doit saisir les tenants et aboutissants de ça, la gentrification, qui non seulement agit sur le cadre urbain, mais aussi et surtout sur les pratiques sociales. Ce phénomène agit et détruit les liens sociaux que se sont tissés des générations, car les opérations de déplacements des habitants d'un quartier, occasionnent la perte des liens sociaux, vu que le relogement n'implique pas forcément le même voisinage.

Les quartiers historiques, et autres centraux susceptibles d'être gentrifiés doivent donc résister face à ce phénomène dévastateur. Des associations de riverains au niveau des quartiers doivent se constituer pour faire face aux opérations de démolitions qui dans la plupart des cas sont loin d'être justifiées. Ce n'est qu'en agissant de la sorte que le peu qui reste des centres historiques comme cadre bâti et liens sociaux pourra être préservé :

« Car cette société urbaine en transition redéfinit les modalités du lien social. Les modes de vie, les pratiques et les temporalités urbaines, les représentations sociales et les imaginaires induits ou générés par la ville, le rapport entre l'espace conçu ou voulu et l'espace vécu, les appropriations des espaces publics, la question de la gestion quotidienne des cadres de vie, les mobilités et ancrages résidentiels, sont autant de thèmes qui questionnent sur les urbanités qui se construisent. C'est dans ce cadre en pleine transformation que se mettent en scène les rapports sociaux et que s'expriment ces manières d'être de et dans la ville. » (Saïd Belguidoum, Transition urbaine et nouvelles urbanités : la ville algérienne dans tous ses états).

## Références

- 1- Anne Clerval, Thèse doctorale 2008, « La gentrification à Paris intra-muros : dynamiques spatiales, rapports sociaux et politiques publiques.
- 2- Anne Clerval et Mathieu Van Criekingen, La gentrification, une approche de géographie critique, Open editions journal, <https://doi.org/10.4000/cdg.987>
- 3- Bahia Kebir et Anissa Zeghiche, Le renouvellement urbain à Annaba, entre recherche d'équité territoriale et tendance à la gentrification. <https://doi.org/10.4000/cybergegeo.39237>
- 4- Guy Debord, la société du spectacle 1968.
- 5- La gentrification urbaine, Espaces et Sociétés, n° 132-133, 2008, Erès.
- 6- Le Monde diplomatique. Janvier 2007.
- 7- Lewis Mumford, Historien Américain, 1895-1990, « La ville dans l'histoire » 1961.
- 8- Mathieu Van Criekingen et Antoine Fleury, La ville branchée : gentrification et dynamiques commerciales à Bruxelles et à Paris. Belgeo 2006.
- 9- Saïd Belguidoum, Transition urbaine et nouvelles urbanités : la ville algérienne dans tous ses états. Moyen-Orient, 2021. Ffhalshs-02090578f