Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

Badji Mokhtar Annaba University
Université Badji Mokhtar – Annaba
Faculté des Sciences de la Terre

Département d'Architecture

جامعة باجي مختار – عنابـــة

كـليـة علوم الأرض

قســم الهندسة المعمارية

Thèse

Présentée pour obtenir le diplôme de

Doctorat Troisième Cycle

Filière : Architecture

Spécialité : Urbanisme

Par :

CHEBINI Nadia

Thème :

La promotion immobilière privée dans le processus de renouvellement urbain à Annaba. Une voie vers la gentrification.

Thèse soutenue le 21 octobre 2025 devant le jury composé de :

N°	Nom et prénom	Grade	Etablissement	Qualité
01	BRAHAMIA Khaled	Prof.	Université Badji Mokhtar -Annaba	Président
02	ZEGHICHE Anissa	Prof.	Université Badji Mokhtar -Annaba	Rapporteur
03	KEBIR Bahia	MCA	Université Badji Mokhtar -Annaba	Co-rapporteur
04	LAZRI Youcef	Prof.	Université 8 Mai 1945 - Guelma	Examinateur
05	AICHE Messaoud	Prof.	Université de Constantine 3	Examinateur
06	RADOUANE Meriem	MCA	Université Badji Mokhtar -Annaba	Examinateur

REMERCIEMENTS

Tout d'abord je tiens à remercier Dieu qui m'a donné la force et la foi pour achever ce travail de recherche "الحمد لله".

Mes sincères remerciements vont à ma directrice de thèse, Mme *ZEGHICHE Anissa,* qui a suivi ce travail depuis l'origine jusqu'à son aboutissement. Je suis pleinement reconnaissante pour sa disponibilité, ses remarques et orientations toujours pertinentes et constructives, son soutien indéfectible et ses encouragements tout au long de ce travail de recherche.

Je ne remercierai jamais assez Mme *KEBIR Bahia,* ma codirectrice de thèse qui a fait bien plus que diriger ce travail. Sa compétence et sa rigueur scientifique m'ont beaucoup appris. Je la remercie pour son suivi assidu, sa disponibilité à tout moment où j'avais besoin d'elle, ses corrections et re-corrections de textes envoyés tout au long de l'année. Je la remercie aussi pour ses nombreuses qualités humaines, d'écoute, de compréhension, et d'encouragement constant. Je tiens à lui témoigner ici toute ma gratitude et mon profond respect.

Mes remerciements sont aussi adressés à l'ensemble des membres de jury pour l'honneur qu'ils m'ont fait en acceptant d'expertiser mon travail. Je tiens également à remercier mes enseignants du Département d'Architecture d'Annaba pour leurs enseignements et leurs connaissances qui ont fondé mes bases dans le domaine de l'architecture et de l'urbanisme. Une reconnaissance particulière va à Mme *NOUI Nacera* qui m'a fait adhérer à mon rêve de doctorat et m'a encouragée à le réaliser. Je voudrais aussi remercier les membres du Laboratoire de Recherche Architecture et Urbanisme LRAU et du comité de la formation doctorale VISAPUR (Villes, Systèmes d'Acteurs et Productions Urbaines) dont l'intérêt et le suivi m'ont été précieux notamment lors des premiers moments de réalisation de ce travail.

Cette thèse doit beaucoup aux personnes enquêtées qui ont accepté de m'accorder un entretien ou de répondre à mon questionnaire. Qu'elles soient ici vivement remerciées.

Je n'aurais pu faire cette thèse sans la présence et le soutien des personnes qui me sont chères. Je tiens à exprimer ma gratitude à mes parents pour avoir été si tendres, sacrifiants et patients. Merci *Papa,* de n'avoir jamais cessé de m'encourager et à me faire prendre conscience que la recherche scientifique est celle qui me convient le plus. Merci *Mama,*

c’est grâce à tes prières constantes pour moi que j’étais capable de surmonter les moments difficiles. Merci à mes sœurs *Imen* et *Ikram* qui ont su supporter mon indisponibilité cette dernière période. J’aimerais leur exprimer ici mon amour et mon affection. Une pensée bien particulière à *Razane*, mon adorable nièce, et à *Hasna*, ma meilleure amie.

Je voudrais aussi témoigner toute ma reconnaissance à ma belle-famille pour leur compréhension et leur soutien moral, et plus particulièrement à ma belle-mère qui m’a apporté de l’aide précieuse et de l’énergie positive à un moment ou à un autre.

Je remercie tout particulièrement ma chère fille *Ratil*, je me suis sentie plusieurs fois, coupable et attristée pour les beaux moments que je n’ai pas appréciée avec toi. Tu as été ma principale motivation pour accomplir cette thèse et j’espère que ce travail te rendra fière un jour.

Enfin mon ultime reconnaissance va à mon cher époux *Abdeldjalil* qui a su m’accompagner et me supporter (avec les différents sens du mot) durant toutes ces années avec une patience exemplaire et un soutien sans faille. Cette thèse lui doit énormément et moi encore davantage.

" الترقية العقارية الخاصة في عملية التجديد الحضري في عنابة. نحو الإثراء العمراني المتفاوت.[1] "

الملخص :

منذ أوائل التسعينيات، شهدت السياسات الحضرية في الجزائر إعادة هيكلة كبيرة بعد التشكيك في النموذج الاشتراكي للتخطيط المركزي. تحولت الجزائر بعد ذلك نحو سياسة اقتصادية ليبرالية تشجع على تحرير السوق، والتخلي التدريجي للدولة، وتشجيع المبادرات الخاصة. منذ هذه الإصلاحات، شهدت المدن الجزائرية تغييرات عميقة في نسيجها الاجتماعي و العمراني. كانت قوانين بيع ممتلكات الدولة، والخصخصة، والاتجاه نحو الأنشطة الخدمية عوامل رئيسية في هذه التحولات، مما أدى تدريجياً إلى ظهور بوادر "الإثراء العمراني المتفاوت" في المدن الجزائرية. هذا المفهوم، الذي نوقش على نطاق واسع في الأدبيات الدولية، بدأ مؤخرًا في الظهور في البحوث المتعلقة بالمدينة الجزائرية.

على غرار مدن جزائرية أخرى، شهدت عنابة في السنوات الأخيرة تحولات ملحوظة، خصوصًا في أحيائها المحيطة بمركز المدينة. يُلاحظ هناك تجديد المباني القديمة من خلال إدخال هياكل سكنية جديدة، خصوصًا عن طريق الترقية العقارية الخاصة. هذه المباني الجديدة موجهة لفئات إجتماعية جديدة ذات دخول مرتفعة تختار الانتقال إلى أحياء قريبة من وسط المدينة. منظم بشكل كبير بواسطة آليات العرض والطلب، يؤدي هذا التجديد إلى تحولات معمارية واجتماعية تشير إلى المراحل المبكرة لعملية "الإثراء العمراني المتفاوت" في عنابة. تهدف هذه الدراسة إلى توضيح خصائص وخصوصيات هذه العملية، سواء من الناحية المعمارية أو من حيث الفاعلين الرواد المشاركين فيها، حيث نسعى لتحديد مواصفاتهم ودوافعهم وفهم التفاعلات التي ينخرطون فيها وفقًا لاستراتيجيات محددة. سيتم دعم الملاحظات الميدانية بمسح ميداني أكثر تفصيلًا بين الفاعلين المختلفين المشاركين في عملية تحويل الممتلكات القديمة، بدءًا من شرائها، مرورًا بهدمها، وصولاً إلى إعادة بنائها واكتساب العقار الجديد من قبل المالك الجديد

كلمات مفتاحية: إنتاج الإسكان – الترقية العقارية الخاصة – الفاعلون الخاصون – إستراتيجيات – التجديد الحضري – الإثراء العمراني المتفاوت" – المحيط المركزي – عنابة.

[1] Formule empruntée à M.B. Ould Abbes (2018, 2023).

« La promotion immobilière privée dans le processus de renouvellement urbain à Annaba. Une voie vers la gentrification. »

Résumé :

Dès le début des années 1990, les politiques urbaines en Algérie ont connu d'importantes restructurations à la suite de la remise en cause du modèle socialiste de planification centralisée. L'Algérie s'est alors orientée vers une politique économique libérale qui promeut l'ouverture du marché, le désengagement progressif de l'État, et encourage l'initiative privée. Depuis ces réformes, la ville algérienne connaît de profondes mutations de son tissu social et spatial. La loi sur la cession des biens de l'état, la privatisation et la tendance à la tertiarisation, ont été des facteurs déterminants dans cette mutation qui introduit progressivement des signes de gentrification dans la ville algérienne. Ce concept, largement débattu dans la littérature internationale, fait depuis peu son entrée dans les travaux de recherche sur la ville algérienne.

À l'instar d'autres villes algériennes, Annaba connaît depuis quelques années de remarquables transformations qui prennent de l'ampleur au niveau de ses quartiers péricentraux. On y observe un renouvellement du bâti ancien par l'introduction de nouveaux bâtiments à usage résidentiel, notamment par le biais de la promotion immobilière privée. Ces nouveaux immeubles sont destinés à de nouvelles catégories sociales, aux revenus élevés, qui choisissent de se relocaliser dans les quartiers proches du centre-ville. Essentiellement régulé par les mécanismes de l'offre et de la demande, ce renouvellement entraine des transformations architecturales et sociales annonçant les prémices d'un processus de gentrification à Annaba. L'objectif de cette recherche est de démontrer les caractéristiques et les particularités de ce processus tant sur le plan spatial que du point de vue de ses acteurs pionniers que nous tentons d'identifier, de cerner leur profil et leurs motivations, et d'en saisir les interactions qu'ils déploient selon des stratégies spécifiques. Les observations réalisées *in situ* seront appuyées par une enquête de terrain plus affinée auprès des différents acteurs qui interviennent dans le parcours de transformation du bien ancien depuis son acquisition, passant par sa démolition, jusqu'à la reconstruction et l'acquisition du nouveau bien immobilier par le nouvel acquéreur.

Mots clés : Production de logement - Promotion immobilière privée - Acteurs privés - Stratégies -Renouvellement urbain - Gentrification - Péricentre - Annaba.

« Private real estate development in the process of urban renewal in Annaba. A path toward of gentrification. »

Abstract :

Since the early 1990s, urban policies in Algeria have undergone significant restructuring following the questioning of the socialist model of centralized planning. Algeria then shifted towards a liberal economic policy that promotes market liberalization, the gradual withdrawal of the state, and encourages private initiative. Since these reforms, Algerian cities have experienced profound changes in their social and spatial fabric. The law on the sale of state property, privatization, and the trend towards tertiary activities have been key factors in this transformation, gradually introducing signs of gentrification in Algerian cities. This concept, widely debated in international literature, has only recently begun to appear in research on Algerian cities.

Like other Algerian cities, Annaba has, in recent years, undergone remarkable transformations, particularly in its pericentral neighborhoods. There, one can observe the renewal of old buildings through the introduction of new residential structures, primarily through private real estate development. These new buildings are intended for new social categories with high incomes who choose to relocate to neighborhoods close to the city center. Largely regulated by the mechanisms of supply and demand, this renewal leads to architectural and social transformations, signaling the early stages of a gentrification process in Annaba. The aim of this research is to demonstrate the characteristics and particularities of this process, both spatially and in terms of the pioneering actors involved, whose profiles and motivations we seek to identify, and to understand the interactions they engage in according to specific strategies. Observations made on-site will be supported by a more detailed field survey among the various actors involved in the transformation process, from the acquisition of old properties, through their demolition, to the reconstruction and acquisition of the new real estate by the new owner.

Key words: Housing production – Private real estate development – Private actors – Strategies – Urban renewal – Gentrification – Pericenter – Annaba.

TABLE DES MATIÈRES

Remerciements	I
ملخص	III
Résumé	IV
Abstract	V
Table des matières	VI
Table des figures	XIII
Tables des tableaux	XIX
Liste des abréviations	XXI
Introduction Générale	
Introduction Générale	1
Problématique	3
Hypothèses	6
Objectifs et méthodologie d'approche	6
Structure de la thèse	8
Première Partie : Cadrage théorique de la gentrification, de la naissance d'un concept à un processus en action	
Introduction de la première partie	10
Chapitre 1 : Émergence et évolution du concept dans la recherche scientifique	
Introduction	11
1- Origine et diffusion du concept de gentrification	11
2- La gentrification, une réalité complexe, multidimensionnelle et évolutive	19
2-1- La gentrification comme processus de transformation sociale	23
2-2- La gentrification comme processus de transformation spatiale	26
2-3- La gentrification comme processus de transformation économique	27
Conclusion	29

Chapitre 2 : La gentrification, entre offre et demande. De l'opposition à la complémentarité des approches	
Introduction	32
1- Neil SMITH et l'approche par l'offre	33
2- David LEY et l'approche par la demande	41
3- Chris HAMNETT et l'approche intégrée	48
Conclusion	56
Chapitre 3 : La gentrification, d'une « *anomalie locale* » à une stratégie urbaine généralisée	
Introduction	57
1- La chronologie « classique » du processus de gentrification	57
1-1- La gentrification sporadique (1950 –1970)	58
1-2- L'ancrage du phénomène (1970- 1990)	60
1-3- La gentrification généralisée (1990-2000)	62
2- La gentrification, vers des évolutions plus complexes	65
3- La gentrification, levier des stratégies d'attractivité des métropoles	68
3-1- La gentrification en Grande Bretagne, une stratégie de politique publique visant la « *Renaissance Urbaine* »	71
3-2- La gentrification à Paris : un enjeu politique majeur	75
3-3- Des « *villes perdantes* » aux villes attractives : cas de Sheffield, Roubaix, Mulhouse et Saint-Etienne	80
3-4- À Bruxelles, la gentrification au service de la « *Revitalisation Urbaine* »	86
3-5- La gentrification, une stratégie de reconquête des centres historiques des villes du Sud (pays en développement) : cas du Maroc et de l'Egypte	90
Conclusion	94
Chapitre 4 : Multiplicité des acteurs intervenants dans la gentrification	
Introduction	96
1- Les gentrifieurs, une catégorie à démêler	97
1-1- Sociologie des gentrifieurs	99
1-1-1- Profil des gentrifieurs	100

1-1-2- Origine géographique et trajectoires résidentielles des gentrifieurs	101
1-1-3- Motivations du choix résidentiel des gentrifieurs	104
2- Les producteurs de la gentrification : les acteurs immobiliers	106
3- Les gentrifiés, entre action et réaction dans le processus de gentrification	107
Conclusion	109
Chapitre 5 : La gentrification, dynamiques spatiales et effets induits	
Introduction	111
1- Territoires et manifestations spatiales de la gentrification	111
1-1- Géographie de la gentrification : contexte spatial et échelles de propagation spatiale	111
1-2- Formes de production et d'actions spatiales de la gentrification	116
2- Les effets de la gentrification, un sujet polémique	126
2-1- La gentrification, une menace ?	126
2-2- La gentrification, une opportunité ?	131
Conclusion	133
Conclusion de la première partie	135
Deuxième Partie : Les dynamiques de renouvellement des espaces péricentraux à Annaba par le biais de la promotion immobilière privée sous le prisme de la gentrification	
Introduction de la deuxième partie	137
Chapitre 6: Libéralisation du marché du logement et renouvellement urbain, des marqueurs de la gentrification dans la ville algérienne	
Introduction	139
1- Mutations des politiques urbaines et production du logement : désengagement de l'État et encouragement de l'initiative privée	139
1-1- De l'indépendance à la fin des années 1980 : le monopole de l'État et le règne des logements sociaux	140
1-2- À partir des années 1990 : libéralisation du marché et privatisation	141

1-2-1- L'aide à l'accession à la propriété et les nouveaux dispositifs de financement	142
1-2-2- L'instauration de la profession du promoteur immobilier privé	143
2- Renouvellement de la ville algérienne et ambitions d'attractivité	144
3- La gentrification dans les villes algériennes : revue de littérature et cas d'étude	148
4- La ville d'Annaba : un renouvellement affirmé, une gentrification qui s'annonce	159
Conclusion	162
Chapitre 7: Méthodologie et grille d'analyse de la gentrification dans les espaces péricentraux à Annaba	
Introduction	163
1- Diversité des méthodologies de recherche pour l'appréhension de la gentrification dans la littérature scientifique	163
2- La méthodologie retenue par complémentarité des approches quantitative et qualitative	166
2-1- L'observation : une première étape pour l'appréhension du phénomène	167
2-2- Délimitation de l'aire d'étude, relevé et production des données cartographiques	168
2-3- Le questionnaire et la production des données quantitatives	171
2-4- L'entretien semi-directif et la production des données qualitatives	171
3- La construction du questionnaire et de la grille d'entretien : les indicateurs mobilisés et les objectifs recherchés	172
4- La mise en œuvre empirique de la recherche : de l'échantillonnage à l'enquête	182
5- Difficultés rencontrées et limites de l'investigation	187
Conclusion	188
Chapitre 8: Genèse de la gentrification et dynamiques spatiales de la promotion immobilière privée dans les espaces centraux et péricentraux à Annaba	
Introduction	190

1- Les quartiers centraux et péricentraux à Annaba, des espaces à fort potentiel pour l'émergence du phénomène de gentrification	191
2- Géographie et architectures de la gentrification dans les espaces péricentraux à Annaba	205
2-1- Catégories des promotions immobilières privées réalisées après démolition-reconstruction du bâti ancien selon le type d'intervenant	208
2-2- Une offre de logements neufs de haut standing	216
Conclusion	221
Chapitre 9 : Les intervenants dans la gentrification des espaces péricentraux à Annaba. Décryptage d'un système complexe d'acteurs en interaction	
Introduction	222
1- Entrée en scène d'une multitude d'acteurs, profil et motivations d'action	222
1-1- Les promoteurs immobiliers privés, acteurs producteurs de la gentrification dans les espaces péricentraux à Annaba	223
1-1-1- Les promoteurs immobiliers agréés	223
1-1-2- Les petits promoteurs: acteurs dominants du processus	224
1-2- Les acteurs gentrifieurs	230
1-2-1- Les gentrifieurs producteurs-consommateurs : pionniers de la gentrification à Annaba	230
A- Typologie et profil socioéconomique	230
a- Les cohéritiers auto-constructeurs	230
b- Les cohéritiers-promoteurs	231
c- Les cohéritiers-associés	232
B- Trajectoires et motivations des choix résidentiels : des choix centrés sur le maintien ou le retour dans le quartier d'enfance	234
1-2-2- Les gentrifieurs consommateurs	240
A- Taille et composition des ménages	241
B- Catégories socioprofessionnelles	243
C- Trajectoires résidentielles	245

D- Un choix affirmé pour des logements neufs de haut standing situés à proximité du centre-ville	253
E- Profil-type du gentrifieur consommateur	263
1-3- Les « gentrifiés » occupant le bâti ancien : acteurs ou victimes de la gentrification ?	265
1-3-1- Les gentrifiés favorables à la vente de leur bien	265
1-3-2- Les gentrifiés opposés à la vente de leur bien	269
1-3-3- Vendre, partir, subir, résister : réactions aux motivations variées	271
2- Stratégies croisées des acteurs de la promotion immobilière privée	276
2-1- L'acquisition du bâti ancien, une recherche au gré des opportunités	276
2-2- Modes de commercialisation, des arrangements inédits à la limite de l'informel	287
Conclusion	295

Chapitre 10 : Les pouvoirs publics face à la gentrification, entre réalité et défis

Introduction	300
1- Impacts des nouvelles promotions immobilières sur la transformation des espaces péricentraux	300
1-1- Incidences des nouvelles promotions immobilières privées sur la structure spatiale des quartiers péricentraux	301
1-2- Les gentrifiés face à la mutation, ambivalence des réactions	317
1-3- Gentrifiés, gentrifieurs, une cohabitation possible ?	322
1-4- Nouvelles dynamiques commerciales engendrées par la gentrification résidentielle	324
2- La gentrification à Annaba, diffusion à rythme soutenu et inquiétant	327
3- Les pouvoirs publics face au processus de renouvellement et de gentrification, quel degré d'intervention ?	339
3-1- Quelle intervention face aux pratiques informelles des promoteurs immobiliers privés ?	339
3-2- Quelle démarche pour la gestion de la mutation urbaine ?	342
4- Une voie vers une gentrification réfléchie comme moteur de développement urbain. Enjeux et mesures d'action	347

4-1- Enjeu institutionnel et juridique : optimiser les outils d'urbanisme et de gestion foncière	349
4-2- Enjeu économique : Encourager le partenariat public-privé	349
4-3- Enjeu social : assurer une équité territoriale	352
Conclusion	353
Conclusion de la deuxième partie	356
Conclusion Générale	360
Bibliographie	369
Annexes	394
Annexe n°1 : Questionnaire destiné aux habitants des nouveaux immeubles d'habitation dans le centre-ville d'Annaba (en Français et en Arabe)	395
Annexe n°2 : Questionnaire destiné aux promoteurs immobiliers dans le centre-ville d'Annaba (en Français et en Arabe)	409
Annexe n°3 : Questionnaire destiné aux propriétaires de bâti ancien non-offert à la vente dans le centre-ville d'Annaba (en Français et en Arabe)	421
Annexe n°4 : Questionnaire destiné aux propriétaires de bâti ancien offert à la vente dans le centre-ville d'Annaba (en Français et en Arabe)	427
Annexe n°5 : Grille d'entretien avec les habitants des nouveaux immeubles d'habitation dans le centre-ville d'Annaba (en Français et en Arabe)	433
Annexe n°6 : Grille d'entretien avec les promoteurs immobiliers dans le centre-ville d'Annaba (en Français et en Arabe)	435
Annexe n°7 : Grille d'entretien avec les propriétaires de bâti ancien non-offert à la vente dans le centre-ville d'Annaba (en Français et en Arabe)	437
Annexe n°8 : Grille d'entretien avec les propriétaires de bâti ancien offert à la vente dans le centre-ville d'Annaba (en Français et en Arabe)	439
Annexe n°9 : Arrêté du 2 juillet 2022 fixant la composition des comités de contrôle des actes d'urbanisme. J.O. n°58 du 5 Septembre 2022	441
Annexe n°10 : Référentiel des prix de l'immobilier pour la Commune d'Annaba élaboré par la Direction Générale des Impôts.	443

TABLE DES FIGURES

N°	Titre	Page
1	Schéma synthétisant la structure de la recherche	9
2	Schéma synthétisant l'évolution du concept de la gentrification et les conditions d'une explication exhaustive	31
3	Aspects privilégiés pour l'explication de la gentrification selon l'approche de l'offre par Neil SMITH	37
4	Aspects privilégiés pour l'explication de la gentrification selon l'approche de la demande par David LEY	45
5	Les principaux facteurs pour une explication exhaustive de la gentrification selon l'approche intégrée de Chris HAMNETT	55
6	Schéma synthétisant l'évolution du processus gentrification de 1950 aux années 2000	64
7	Typologie des processus de renouvellement des quartiers anciens selon Mathieu Van Criekingen et Jean-Michel Decroly	66
8	Régénération des *Docklands* de Londres (Canary Wharf), la gentrification pure et dure	74
9	Exemples d'actions de politique de la ville à Paris-intramuros	79
10	De la friche industrielle à un éco-quartier emblématique. Le site de l'Union à Lille métropole, vers rayonnement international	83
11	Les grands projets en vue d'*upgrader* le centre-ville de Sheffield, l'exemple de la *Golden Road*	84
12	Les grands projets de ville initiés par l'Etablissement Public d'Aménagement de Saint-Etienne (EPAS) pour la requalification urbaine de la ville	85
13	À Mulhouse, le cas du renouvellement urbain du quartier historique de Briand par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU)	86
14	Exemples de projets et actions visant la « *revitalisation* » du centre-ville de Bruxelles	89
15	Quelques actions de sauvegarde et de mise en valeur touristique des Médinas marocaines (cas de Marrakech et Fès)	93

16	Quelques actions de renouvellement du centre-ville du Caire (Egypte)	94
17	Cartographie des acteurs de la gentrification et leurs interactions	110
18	La diffusion du processus de gentrification dans le temps et l'espace	114
19	La gentrification par démolition-reconstruction dans les quartiers péricentraux à Beyrouth et Istanbul	122
20	La gentrification par construction neuve « *new-build gentrification* » sur des infrastructures industrielles-portuaires et des terrains vacants dans les quartiers péricentraux dans des villes d'Europe	123
21	La gentrification par la reconversion des bâtiments industriels ou d'entrepôts en « *lofts* » en Grande Bretagne et en France	124
22	La tour Aragon à Londres : une forme de gentrification hybride par extension verticale	125
23	Exemples de cas de résistance des classes populaires à la gentrification et aux gentrifieurs, par le biais des panneaux, des banderoles et des graffitis	129
24	Exemples de cas de résistance des classes populaires à la gentrification et aux gentrifieurs, par le biais des manifestations et de rassemblements populaires	130
25	Quelques grands projets structurants pour la modernisation d'Alger la Capitale	146
26	Quelques grands projets structurants pour la modernisation des deux métropoles algériennes Oran et Constantine	147
27	Les projets emblématiques de la nouvelle zone d'affaires Bab Ezzouar	153
28	Nouveaux Immeubles haut standing réalisés après démolition du vieux-bâti dans les quartiers centraux à Oran	157
29	Opération de démolition de pans entiers des quartiers centraux à Mostaganem en vue d'une régénération urbaine	158
30	Nouvel immeuble d'habitation dans le centre-ville de Sétif	158

31	Immeubles de standing dans le quartier des Allées du 20 août à Skikda	159
32	Panneau publicitaire illustrant les opérations prévues pour la requalification du centre-ville d'Annaba	160
33	Les projets réalisés pour la requalification du centre-ville d'Annaba	161
34	Synthèse du système d'investigation adopté	166
35	Délimitation de l'aire d'étude	170
36	Localisation des rues et des immeubles pris en compte dans l'enquête	185
37	Vue en plan de la structure urbaine de l'aire d'étude et quelques vues d'ambiances	195
38	Les principales typologies architecturales dans les quartiers centraux et péricentraux à Annaba	198
39	Taux du vieux bâti fortement dégradé dans les quartiers expertisés à Annaba	201
40	Constructions délabrées et évacuées de leurs habitants	202
41	Localisation des opérations de promotion immobilière privée sur le périmètre urbain de la commune d'Annaba en 2020	207
42	Localisation des opérations de démolitions-reconstructions réalisées par les acteurs privés agréés et non agréés dans l'espace central et péricentral à Annaba en 2020	210
43	Les différentes catégories des promotions immobilières privées réalisées après démolition-reconstruction du bâti ancien selon le type d'intervenant	211
44	Promotions immobilières privées agréés de taille importante aux limites immédiates de l'aire l'étude	215
45	Gabarit des immeubles de promotions immobilières réalisées par les acteurs privés agréés et non agréés dans l'espace central et péricentral à Annaba en 2020	217
46	Équipements et parements de qualité utilisés dans les immeubles des promotions immobilières privées dans l'espace central et péricentral à Annaba	220

47	Profil-type des ménages cohéritiers occupant les logements neufs dans l'espace central et péricentral à Annaba	233
48	Importance des caractéristiques du quartier dans le choix résidentiel des ménages cohéritiers	236
49	Importance des caractéristiques du logement dans le choix résidentiel des ménages cohéritiers	237
50	Représentation du centre-ville chez les ménages cohéritiers	238
51	Importance des caractéristiques du logement dans le choix résidentiel des gentrifieurs consommateurs	253
52	Importance des caractéristiques du quartier dans le choix résidentiel des gentrifieurs consommateurs	257
53	Représentation du centre-ville chez les ménages gentrifieurs consommateurs	263
54	Profil-type des gentrifieurs consommateurs	264
55	Exemples du bâti ancien des ménages favorable à la vente	268
56	Exemples du bâti ancien des ménages gentrifiés contraints	268
57	Exemples du bâti ancien des ménages opposés à la vente	269
58	Profil-type des habitants gentrifiés dans les espaces péricentraux à Annaba	270
59	Inscription « *interdit à la vente* » sur bâti ancien. Boulevard Colonel Amirouche. Quartier La Colonne	274
60	Exemple d'action de résistance au renouvellement urbain (et à la gentrification). Boulevard de l'Afrique. Quartier Gazomètre	275
61	Exemple d'action de résistance au renouvellement urbain (et à la gentrification). Rue de l'Avant-Port. Quartier Caroubiers	275
62	Microcosme des dynamiques de renouvellement urbain sur un tronçon des rues : Boulevard Colonel Amirouche et Rue Souidani Boudjemaa	282
63	Annonces de vente du bâti ancien sur les réseaux sociaux destiné à la démolition-reconstruction	284
64	Inscription « à vendre » sur les façades du bâti ancien	286
65	Quelques projets réalisés par les petits promoteurs : de la démolition du bâti ancien à la construction du nouvel immeuble	291

66	Panneaux publicitaires des petits promoteurs : inscription minimaliste écrite à la main sur un carton ou panneau réglementaire du chantier	293
67	Panneaux publicitaires des promoteurs immobiliers agréés	294
68	Synthèse du profil-type des acteurs de la gentrification dans les espaces péricentraux à Annaba	298
69	Schéma représentant les différents acteurs et leurs interactions dans le processus de gentrification dans l'espace péricentral à Annaba	299
70	Rupture d'échelle entre le nouvel immeuble et le bâti ancien	303
71	L'immeuble haut remplace progressivement les maisons basses	304
72	La tour juxtaposée aux maisons individuelles	305
73	Impact des immeubles hauts sur le prospect	306
74	Rapprochement extrême des immeubles de logements de standing	307
75	Solutions adoptées lors de la reconstruction sur parcelles de surface réduite	309
76	Exemple d'une promotion immobilière privée reconstruite par remembrement de deux parcelles	310
77	Occupation maximale des parcelles après démolition-reconstruction	311
78	Juxtaposition accusant des silhouettes décalées	312
79	Ruptures et désintégration entre le neuf et l'ancien	313
80	Contraste architectural entre les nouvelles reconstructions et l'environnement urbain, une hétérogénéité globale	314
81	Photo ancienne de la villa *Salvatore Colli*	315
82	Démolition de la villa *Salvatore Colli* d'Annaba le 12 Mars 2018	316
83	L'immeuble de promotion immobilière qui remplace la villa *Salvatore Colli*	316
84	Fissures sur façades d'anciens immeubles causées par la réalisation d'un nouvel immeuble mitoyen	319
85	Logement ancien jouxtant un nouvel immeuble construit après démolition d'un bâti	320

86	Dégâts observés à l'intérieur d'un logement ancien causés par la réalisation d'un nouvel immeuble mitoyen	320
87	L'emploi des matériaux de qualité dans le traitement des devantures	325
88	Le soin apporté au choix des enseignes	326
89	Exemples de magasins empruntant des noms de marques internationales	327
90	Multiplication des projets de promotion immobilière privée dans les espaces péricentraux à Annaba : une tendance à la diffusion	328 - 330
91	Multiplication des opérations de démolition-reconstruction	331
92	Immeubles abandonnés, terrain en friche, foncier libre non exploité. Un potentiel pour le renouvellement urbain	332
93	Effet d'entraînement des annonces de vente du bâti ancien à proximité des nouvelles promotions immobilières privées	333
94	Exemples d'extension verticale par l'ajout d'étages supérieurs au bâti ancien	334
95	Projets de promotion immobilière privée réalisés par démolition-reconstruction sur le boulevard du 1er Novembre	335
96	Projets de promotion immobilière privée réalisés par démolition-reconstruction sur l'avenue Mostefa Benboulaid	335
97	Réactions de la société annabi sur la presse et les réseaux sociaux à la substitution du bâti ancien par de nouveaux immeubles de promotion immobilière privée dans les espaces centraux	336 - 338
98	Une copie de la correspondance du Ministère de l'Habitat de l'Urbanisme et de la Ville aux Wali, Présidents des APC, DUAC, pour la composition des comités de contrôle des actes d'urbanisme	345
99	Article annonçant l'instruction du P/APC d'Annaba sur le journal « ES Sarih »	346

TABLE DES TABLEAUX

N°	Titre	Page
1	Évolution du phénomène de gentrification et des approches de son analyse dans l'état de l'art	165
2	Liste des indicateurs utilisés et leurs modalités pour l'identification du profil sociodémographique et socio-économique des ménages	174 -176
3	Thèmes abordés par l'enquête pour les ménages occupant les nouveaux immeubles de promotion immobilière réalisés après démolition du bâti ancien	176 - 178
4	Thèmes abordés par l'enquête pour les promoteurs immobiliers privés	178 - 180
5	Thèmes abordés par l'enquête pour les propriétaires du bâti ancien offert à la vente	180 - 181
6	Thèmes abordés par l'enquête pour les propriétaires du bâti ancien non offert à la vente	181 - 182
7	Répartition de l'échantillon des ménages enquêtés selon la localisation et le type de promoteur immobilier privé	186
8	État de dégradation du vieux bâti dans les secteurs expertisés à Annaba	200
9	Évolution du prix au m² de l'immobilier au niveau du centre-ville d'Annaba pour les périodes biennales 2021-2022 et 2023-2024	205
10	Répartition des nouvelles promotions immobilières réalisées par les acteurs agrées et non agrées après démolition-reconstruction à travers les quartiers de l'Hypercentre et du péricentre d'Annaba	213
11	Types et surfaces des logements neufs dans les nouveaux immeubles de promotion immobilière privée dans l'espace central et péricentral à Annaba	218
12	Profil et caractéristiques des producteurs de logements neufs dans les quartiers péricentraux à Annaba	229
13	Taille des ménages gentrifieurs consommateurs	242
14	Composition des ménages gentrifieurs consommateurs	242
15	Tranches d'âge des chefs de ménage gentrifieurs consommateurs	242

16	Niveau d'étude des chefs de ménage gentrifieurs cosommateurs	243
17	Catégories socioprofessionnelles des chefs de ménage gentrifieurs cosommateurs	243
18	Revenu mensuel des ménages gentrifieurs consommateurs	243
19	Lieu de résidence précédent des gentrifieurs consommateurs	246
20	Types de mouvements résidentiels des ménages gentrifieurs consommateurs	247
21	Évolution de la taille des logements entre l'ancien et le nouveau lieu de résidence	248
22	Type du logements précédent des ménages gentrifieurs consommateurs	249
23	Évolution du statut d'occupation des ménages gentrifieurs consommateurs	250
24	Synthèse d'évolution des conditions d'habitat des ménages gentrifieurs consommateurs à travers la mobilité résidentielle	251
25	Lieu de travail déclaré par les chefs de ménage gentrifieurs cosommateurs	259
26	Logiques d'action des producteurs de logements neufs dans les quartiers péricentraux à Annaba	281

LISTE DES ABRÉVIATIONS

AADL : Agence nationale de l'Amélioration et du Développement du Logement

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

APC : Assemblé Populaire Communale

BEA : Banque Extérieure d'Algérie

BNP Paribas : Banque Nationale de Paris

CAM : Centre d'Affaires Méditerranéen

CES : Coefficient d'Emprise au Sol

CNEP : Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance

CNL : Caisse Nationale du Logement

COS : Coefficient d'Occupation des Sols

COSIDER : Entreprise de Construction pour la Sidérurgie

CPA : Crédit Populaire d'Algérie

CTC : Contrôle Technique de la Construction

DGI : Direction Générale des Impôts

DUAC : Directions d'Urbanisme, d'Architecture et de Construction

EDGA : Entreprise de Distribution des Galeries Algériennes

ETCA : Entreprise des Travaux et de Construction d'Annaba

FGCMPI : Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière

FHA : Federal Housing Authority

FMI : Fonds Monétaire International

GPV : Grand Projet de Ville

J.O : Journal Officiel

LPA : Logement Promotionnel Aidé

LPL : Logement Public Locatif

LPP : Logement Promotionnel Public

LSL : Logement Social Locatif

LSP : Logement Social Participatif

LV : Location -Vente

ONLF : Office National du Logement Familial

ONS : Office National des Statistiques

OPGI : Office de Promotion et de Gestion Immobilière

PAS : Plan d'Ajustement Structurel

PDAU : Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme

PLS : Prêt Locatif Social

POS : Plan d'Occupation des Sols

PRU : Projet de Rénovation Urbaine

P/APC : Président de l'Assemblé Populaire Communale

RGPH : Recensement Général de la Population et de l'Habitat

SNAT : Schéma National d'Aménagement du Territoire

SNMG : Salaire National Minimum Garanti

SRU : Solidarité et Renouvellement Urbains

STCA : Société des Travaux de Construction d'Annaba

VSP : Vente Sur Plan

ZHUN : Zones d'Habitat Urbain Nouvelles

Introduction générale

Introduction Générale

Les quartiers centraux et péricentraux de certaines villes ont connu un long processus de sous-développement depuis quelques décennies, laissant apparaître des signes de dépérissement, par rapport à l'ensemble du système urbain, et dont les facteurs sont multiples. Les mouvements de désindustrialisation et de désinvestissement, qui ont marqué les années 1960, ont conduit à la dépréciation, à la paupérisation et à l'abandon de ces quartiers anciens au profit des périphéries et des espaces périurbains perçus à l'époque comme des espaces à fort potentiel de développement et d'investissement. Ces vieux centres délaissés deviennent l'espace résidentiel des populations défavorisées, entraînant la dégradation du parc immobilier et la déqualification économique et sociale (Kurzac-Souali A.C., 2010 ; 2013a ; 2013b).

Néanmoins, avec la mondialisation de l'économie, provoquée par les réformes néolibérales des années 1990, en matière de mobilité des capitaux et d'ouverture des marchés de biens et de services ; on assiste à un retour en faveur des centres villes. Dans ce contexte de globalisation accompagné d'un phénomène de métropolisation, un nouveau cadre concurrentiel s'est imposé aux grandes villes, notamment les métropoles occidentales. Ces villes se trouvent progressivement orientées vers des politiques urbaines accordant plus d'attention à des thèmes tels que l'attractivité du territoire, la compétitivité urbaine, et le marketing territorial (Van Criekingen M., 2013), visant à favoriser le « *retour en ville* » des capitaux économiques et humains (Smith N., 1979a). Cela s'est traduit entre autres par l'adoption des stratégies de « *valorisation de l'image urbaine et des fonctions urbaines les plus dynamiques*» (Bidou-Zachariasen C., 2003). Les actions s'inscrivent ainsi dans des logiques de développement économique local (Cusin F., 2008), plus particulièrement de développement immobilier urbain (Smith N., 2003, p.70), et de promotion de l'attractivité résidentielle (Van Hamme G., et Van Criekingen M., 2012). Il s'agit aussi de stratégies promotionnelles de revalorisation par la substitution des espaces vétustes et obslétes (friches industrielles et portuaires, logements dégradés) en des fonctions économiques supérieures, tertiaires, touristiques ou de grands événements ; visant une logique de « *marketing des lieux* » (Rose D., 2006), outil de plus en plus important pour le positionnement concurrentiel des villes dans une économie mondialisée (Rose D., 2006).

Le développement des techniques de l'information et de la communication a engendré à son tour un net recul du secteur secondaire en faveur du secteur tertiaire, privilégiant les activités économiques liées à la finance, à la connaissance, à l'innovation, à la culture, etc. Les structures socio-économiques des villes sont ainsi modifiées, et de nouvelles classes moyennes supérieures ont émergé, souvent qualifiées de « *classe de service* » (Bidou-Zachariasen C., 2000) ou de « *classe créative* » (Florida R., 2002).

Dans ce contexte de compétition globale, les anciens quartiers populaires centraux et péricentraux des grandes villes présentent de véritables potentialités en termes de situation stratégique, de structure et d'importance du tissu urbain ancien et populaire hérité de la période de désindustrialisation (Giroud M., 2007 ; Clerval A., 2008b, Chabrol M., 2011). Des actions de renouvellement urbain s'opèrent et ces quartiers se transforment ainsi en profondeur en tant qu'espaces de consommation, d'habitat, de travail ou de loisirs pour et par les classes moyennes supérieures. On y observe depuis des évolutions socio-spatiales marquantes et des opérations de revalorisation résultant d'actions publiques et privés, visant à réunir groupes sociaux, fonctions et valeurs, s'inscrivant dans un réseau global de production et de consommation (Wald A., 2022).

C'est dans ce nouvel ordre économique mondial et capitaliste, que le phénomène de la gentrification se développe. Ce néologisme est inventé, au début des années 1960, par la sociologue britannique Ruth Glass ; puis théorisé dans les années 1970, particulièrement par des géographes marxistes anglo-saxons, Neil Smith aux Etats-Unis (1979b), David Ley au Canada (1986) et Chris Hamnett à Londres (1973). Les écrits de ces auteurs ont influencé toute la littérature scientifique s'intéressant au phénomène de la gentrification. Le concept de gentrification fait ainsi son entrée dans la littérature relative à la sociologie urbaine et à la géographie urbaine, pour décrire un processus à travers lequel d'anciens quartiers populaires, souvent centraux, font l'objet d'une appropriation par des classes sociales plus élevées (Bidou-Zachariasen C., 2004 ; Authier J.Y., et Bidou-Zachariasen C., 2008), et d'un réinvestissement par un afflux de capitaux et d'acteurs publics et privés (Smith N., 1979a). Il en résulte tout d'abord une transformation du cadre bâti, puis un développement de la structure commerciale, de l'offre de services et des espaces publics, mais aussi des transformations dans la composition sociodémographique (Van Criekingen M., et Fleury A., 2006 ; Clerval A., 2008b ; Clerval A., et *al.*, 2011).

Adoptant ce concept, Neil Smith et David Ley présentent deux approches opposées pour l'analyse du phénomène de gentrification, l'une privilégiant l'angle économique par l'offre et la production (Smith N., 1979a ; 1979b ; 1982 ; 1987b) ; l'autre mettant en avant les facteurs culturels par la demande et la consommation (Ley D., 1980 ; 1981 ; 1986). Chris Hamnett concilie ces deux approches par une vision intégrant les deux aspects mis en avant par Smith et Ley, estimant que les deux théories sont davantage complémentaires que concurrentes (Hamnett C., 1997).

Depuis son façonnage, la notion de gentrification a suscité des débats intenses portant sur la terminologie, les causes, les acteurs et les effets de ce processus. La définition du concept a connu des évolutions au fil du temps et le processus lui-même a évolué au gré des changements économiques et des évolutions sociétales. Désignant « *un phénomène à la fois physique, économique, social et culturel* » (Hamnett C., 1984), la gentrification se situe à la croisée de la géographie, de la sociologie, de l'économie, et même des sciences politiques, devenant un concept pluridisciplinaire et un processus multidimensionnel. En se développant, la gentrification s'est déclinée en plusieurs formes, a affecté de multiples espaces dans différents contextes, à différentes échelles ; et a concerné des populations de plus en plus diversifiés (Djirikian A., 2004 ; Authier J.Y., et Bidou- Zachariasen C., 2008). Si à son émergence, dans les années 1960, la gentrification était considérée comme « *une anomalie urbaine* », résultant « *de la structure du marché immobilier et des comportements des acteurs sociaux privés* »; elle s'est imposée désormais comme « *une stratégie urbaine globale* », adoptée par de nombreuses politiques urbaines en vue de la « *régénération urbaine* » (Smith N., 2003), de la « *renaissance* » ou de la « *revitalisation* » urbaines (Van Criekingen M., 2008a ; 2008b ; 2013) pour redonner aux villes et en leur centres de l'activité et de l'attractivité (Wald A., 2022). Développé tout d'abord dans les villes nord-américaines et européennes, le phénomène de gentrification se diffuse progressivement, touchant même les pays émergents du Sud dont l'Algérie fait partie.

- **Problématique**

Les villes algériennes connaissent, depuis près de trois décennies, d'importantes mutations dont on peut lier l'origine à la transition politique et économique des années 1990 concrétisant le désengagement de l'État dans différents domaines du secteur public dont celui du bâtiment et de l'habitat. En plus des mesures favorisant l'ouverture de l'économie, tout un dispositif institutionnel et réglementaire a été mis en œuvre afin de limiter

l'intervention de l'État, encourager la privatisation, et ériger une nouvelle forme de gouvernance.

Dans ce contexte, la production du logement ne procède plus uniquement des canaux de la planification réglementaire, les initiatives des acteurs privés se développent dans une conjoncture de libéralisation tous azimuts du marché. Cela s'est traduit, entre autres, par l'apparition de nouvelles formes de production du logement et l'entrée en jeu de nouveaux acteurs, notamment les promoteurs immobiliers privés dont l'action a connu un foisonnement depuis les années 2000.

Cette transition politique et économique a eu un impact direct sur l'espace et la société, préfigurant une ville algérienne renouvelée, résultant davantage des mécanismes de l'offre et de la demande, et faisant émerger un phénomène nouveau : la gentrification. Les tissus anciens se transforment, on observe « *un mouvement progressif de modification de la composition sociale de ces lieux, accompagné d'une dynamique de requalification du cadre bâti et de développement de nouvelles activités* » (Madani M., 2016). Ce processus affecte les quartiers anciens populaires et proches des centres villes « *suite à l'arrivée de populations aisées qui vont agir sur la configuration économique et spatiale de ces espaces et les transformer en profondeur* » (Madani M., 2016). Les mesures d'encouragement à l'accession à la propriété ont favorisé l'apparition d'une demande nouvelle en termes de logement de qualité mais aussi de choix de localisation proche du centre-ville, émanant d'une nouvelle classe moyenne ou supérieure se distinguant par ses revenus et ses exigences aujourd'hui en phase avec la gentrification. Pour répondre à cette demande, une offre nouvelle fait également son apparition par l'entremise des promoteurs immobiliers privés où « *les entrepreneurs marchands n'hésitent plus à investir* » (Boudinar A., et Belguidoum S., 2015). Ces nouveaux acteurs privés jouent, inéluctablement, un rôle considérable dans ces reconfigurations urbaines par la rénovation des quartiers anciens proches du centre-ville.

Ce phénomène récent dans la ville algérienne est relativement peu documenté, « *le mot gentrification demeure un terme étranger au vocabulaire urbain dans notre pays, rares sont les travaux de recherches qui lui sont consacrés* » (Ould Abbes M.B., 2018). Bien que décrit comme un « *processus silencieux* » (Madani M., 2016), le concept fait néanmoins son entrée progressivement dans la littérature relative aux villes algériennes qui « *tout en continuant à se déployer, se recomposent et se refont sur elles-mêmes. C'est dans ce cadre*

que de nouvelles distributions sociospatiales se dessinent, d'anciens quartiers se gentrifient, d'autres se paupérisent ou sont l'objet de reconquête par la promotion immobilière privée, comme c'est actuellement le cas des centres villes historiques et des anciens faubourgs pavillonnaires coloniaux de nombreuses villes » (Belguidoum S., 2018). Ainsi, la privatisation et la propension à la tertiarisation ont été des facteurs déterminants dans cette recomposition spatiale et sociale des espaces péricentraux dans de nombreuses villes algériennes et Annaba n'est pas à l'écart de cette dynamique de mutation.

L'espace central et péricentral à Annaba, datant de la fin du 19ème et du début du 20ème siècle, est composé de deux principales typologies architecturales distinctes : l'ancien petit immeuble collectif de type haussmannien et la maison individuelle de type pavillonnaire ou de maison à cours. Ce cadre bâti, présentant des signes relatifs de vétusté, est en majorité occupé par des catégories sociales moyennes ou défavorisées (PDAU, 2008). Ces espaces connaissent, depuis deux décennies une mutation qui se produit à un rythme accéléré sous l'effet d'une multiplication d'opérations ponctuelles de démolitions-reconstructions (Kebir B., et Zeghiche A., 2014 ; 2022 ; Kebir B., 2016). Le bâti ancien y est progressivement renouvelé par la construction de nouveaux bâtiments à usage résidentiel réalisés par des promoteurs immobiliers privés et destinés à une classe aisée. Cette offre immobilière nouvelle contraste radicalement avec les typologies préexistantes tant par la morphologie que par la catégorie des ménages. Si jusque-là, les classes moyennes supérieures étaient associées au modèle de la villa individuelle dans les couronnes périurbaines (Semmoud B., 1995 ; 1999 ; Bendjelid A., 1997 ; Trache S.M., 2011 ; Safar Zitoun M., 2005 ; Mouaziz-Bouchentouf N., 2022), on assiste désormais à une tendance inversée où ces ménages quittent les espaces périurbains pour s'installer dans les quartiers péricentraux.

S'inscrivant d'une manière globale dans la problématique de renouvellement urbain, les mutations en cours dans les espaces péricentraux à Annaba induisent des évolutions marquantes sur le plan urbanistique, architectural et social, annonçant les prémices d'un processus de gentrification que cette thèse tente à mettre en évidence. Cette réflexion nous a donc amenés aux questions de recherche suivantes :

- Peut-on véritablement parler de gentrification à Annaba ?
- Comment ce processus de gentrification se met en place au niveau des espaces péricentraux à Annaba ?

- Quelles sont les configurations spatiales et architecturales produites ?
- Qui sont les différents types d'acteurs intervenant dans ce processus ? Quel est leur profil socio-économique ? Quelles sont leurs motivations ?
- Quelles sont les stratégies reliant les différents acteurs dans ce processus de gentrification ?

- **Hypothèses**

À partir de l'apport théorique confronté aux constats généraux *in situ*, nous pouvons avancer trois hypothèses :

- La première hypothèse pose que ce processus de renouvellement urbain (par démolition-reconstruction), essentiellement produit par l'acteur privé dans les espaces péricentraux à Annaba, peut s'assimiler à un processus de gentrification.
- La deuxième hypothèse confère un rôle fondamental aux caractéristiques de l'espace, à la composante sociale et aux dynamiques des marchés foncier et immobilier dans l'émergence et la diffusion de la gentrification au niveau des espaces péricentraux à Annaba.
- La troisième hypothèse pose que ce processus de gentrification, au niveau des espaces péricentraux à Annaba, est la résultante de l'effet simultané de l'offre et de la demande que produisent de nouvelles catégories d'acteurs en vue d'une relocalisation d'une classe sociale dans les espaces proches du centre-ville.

- **Objectifs et méthodologie d'approche**

Ce travail de recherche a pour objectif de démontrer la particularité de ce processus de gentrification au niveau des espaces péricentraux à Annaba, tant sur le plan spatial que du point de vue des acteurs. Notre intérêt se portera ainsi sur l'analyse spatiale de la diffusion et des configurations spatiales et architecturales produites dans ce processus de gentrification. Il s'agit aussi d'identifier les différents types d'acteurs intervenant dans ce processus de gentrification, le profil socio-économique ainsi que les motivations des acteurs identifiés. Cette recherche vise également à décrypter les stratégies reliant ces différents acteurs pour mieux saisir les interactions selon des mécanismes croisés de l'offre et de la demande régissant ce processus de gentrification dans les espaces péricentraux à Annaba.

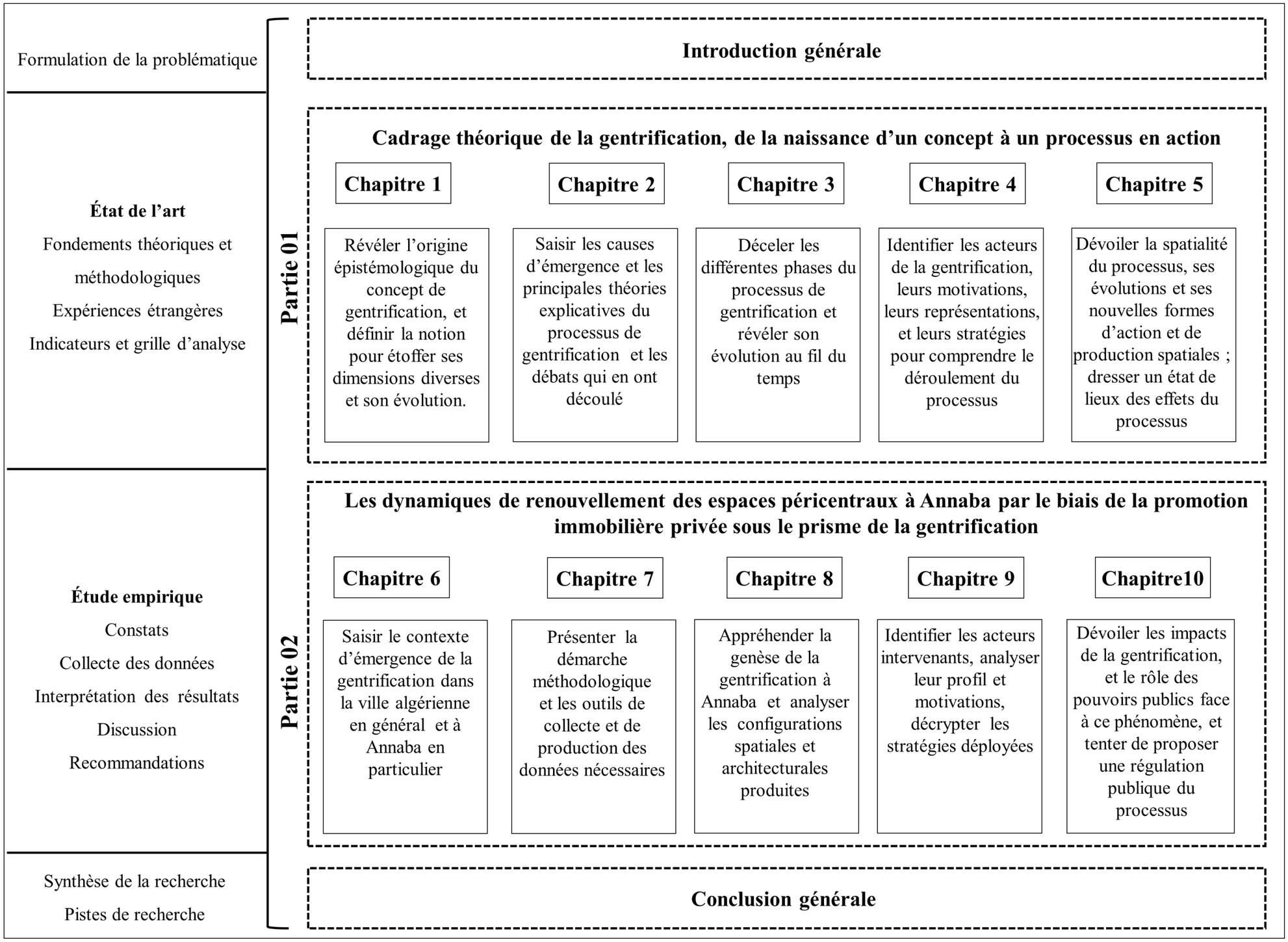
Pour vérifier la validité des hypothèses émises et répondre aux objectifs escomptés, cette recherche sera basée sur deux approches, l'une théorique et l'autre empirique. L'approche théorique consiste à construire un état de l'art sur le thème de gentrification, en croisant les définitions des différents concepts, en saisissant les aspects fondamentaux relatifs à la notion et en étudiant des cas d'études se rapprochant à notre problématique. Cela nous permettra d'affiner notre problématique, de mieux cibler les données à rechercher, et de préciser les méthodes d'investigation à adopter lors de notre recherche. Dans l'approche empirique, le recueil des données aussi bien qualitatives que quantitatives se présente comme une étape indispensable à une étude géographique au sujet d'un processus de gentrification en cours dans les espaces péricentraux à Annaba. En l'absence de statistiques officielles, notre étude a reposé essentiellement sur des données quantitatives et qualitatives issues d'un travail de terrain alliant différentes techniques d'enquêtes à savoir : l'observation, des relevés cartographiques et photographiques, une enquête par questionnaire et des entretiens semi-directifs. L'observation nous permettra de qualifier la mutation spatiale, qui se produit, en tant que processus de gentrification, en contrôlant si les critères ou indicateurs déduits de l'approche théorique sont vérifiables au niveau de l'aire d'étude. En faisant des visites régulières, l'observation nous procurera une familiarisation et une bonne connaissance de la réalité de terrain. Elle nous permettra également d'établir des relevés, de repérer les nouvelles opérations de démolition-reconstruction, de suivre et d'actualiser au fur et à mesure les mutations, de saisir la cadence et la progression du processus de gentrification, mais aussi d'évaluer les incidences de ce phénomène sur le plan spatial. Notre enquête de terrain se poursuivra avec des questionnaires et des entretiens semi-directifs auprès des différents acteurs qu'il s'agira d'identifier. L'enquête par questionnaire sera privilégiée pour obtenir des informations chiffrées (mesurables) afin d'être en mesure de quantifier certains indicateurs. Les entretiens semi-directifs nous permettront ainsi de compléter et d'affiner les résultats quantitatifs du questionnaire, par des informations qualitatives en termes de comportements, de motifs, d'opinions et de représentations sociales. Toutes les données récoltées seront représentées graphiquement sous forme de cartes, de figures, de tableaux, d'histogrammes et des schémas explicatifs. Cette démarche, présentée au cours de cette introduction, sera expliquée en profondeur dans un chapitre consacré à la méthodologie adoptée pour cette recherche (cf. chapitre 7, p.163).

- **Structure de la thèse**

Cette thèse est structurée en deux parties (figure n°1). La première partie est allouée à la présentation d'un état de l'art sur la notion de gentrification afin de poser les bases théoriques et méthodologiques de cette recherche. Cette partie comprend cinq chapitres. Nous nous intéressons particulièrement à l'origine épistémologique du concept de gentrification, aux différentes définitions émises par les principaux auteurs ayant traité de ce sujet et dont les écrits constituent aujourd'hui les références fondamentales en la matière (chapitre 1), ainsi qu'aux principales théories relatives au processus et aux débats qui en ont découlé (chapitre 2). Nous abordons aussi l'évolution du processus au fil du temps (chapitre 3). Les différentes catégories d'acteurs intervenant dans ce processus sont également présentées, tant par leur profil que par leurs actions et/ou réactions (chapitre 4). Nous terminons cette partie théorique par la mise en évidence de la diffusion du phénomène à travers les différents types de territoires et la présentation des effets de la gentrification faisant l'objet de nombreux débats (chapitre 5).

La seconde partie comprend cinq chapitres et sera consacrée à l'étude empirique, à l'analyse des données et à la présentation des résultats de la recherche relatifs aux acteurs et aux dynamiques spatiales de la gentrification au niveau de l'aire d'étude. Nous nous intéressons au contexte d'émergence du phénomène de gentrification dans la ville algérienne, et plus particulièrement dans la ville d'Annaba (chapitre 6). Nous présentons ainsi la démarche méthodologique de notre recherche, ainsi que l'aire d'étude et les outils de collecte et de production des données cartographiques, quantitatives et qualitatives (chapitre 7). Nous abordons également la genèse de la gentrification et l'analyse de ses particularités spatiales au niveau des espaces péricentraux d'Annaba (chapitre 8). Nous essayons aussi de présenter les différentes catégories des acteurs de l'offre et de la demande intervenant dans ce processus, d'analyser leur profil socioéconomique et leurs motivations, et de décrypter les stratégies déployées par les différents acteurs identifiés (chapitre 9). Nous exposons également la réalité de ce processus de gentrification au niveau de l'aire d'étude en termes d'impacts sur la structure spatiale et commerciale et des représentations sociales, puis nous abordons le rôle des pouvoirs publics face à ces mutations en cours, et nous proposons enfin des recommandations en vue d'une régulation publique adéquate et pertinente du processus visant l'intérêt général (chapitre 10).

Figure n° 1: Schéma synthétisant la structure de la recherche



Première partie

Cadrage théorique de la gentrification, de la naissance d'un concept à un processus en action

Introduction de la première partie

Depuis son invention au début des années 1960, le concept de gentrification a fait son entrée dans la littérature relative à la sociologie urbaine et à la géographie urbaine et suscite l'intérêt des chercheurs à l'échelle internationale, ce phénomène de gentrification s'étant manifesté à travers tous les continents.

La première partie de cette recherche est consacrée à l'approche théorique et conceptuelle de la gentrification. Cette première partie permet d'avoir une appréhension globale du processus de gentrification, d'établir sa genèse et d'identifier ses différents aspects. Cette partie nous permet également de constituer les fondements théoriques sur lesquels s'appuie l'analyse de notre cas d'étude. Cette partie est rédigée en cinq chapitres.

Le premier chapitre s'attache à révéler l'origine du concept de gentrification et les débats qu'il a suscités quant à son façonnage, notamment dans la sphère académique francophone. Il s'agit aussi de définir cette notion pour étoffer ses dimensions diverses et son évolution.

Il est tout aussi nécessaire dans cette première partie, de saisir les causes de l'émergence de la gentrification. Le deuxième chapitre présente les principales théories explicatives de la gentrification et les débats portant sur les facteurs et les acteurs de ce processus.

Après avoir abordé l'origine et les cause d'émergence de la gentrification, le troisième chapitre décèle les différentes phases du phénomène, et révèle son évolution et les facteurs qui ont conduit à sa généralisation dans différents contextes.

Comme pour tout processus affectant la ville lorsque on l'aborde, il convient de prendre en compte, non seulement l'espace géographique, mais aussi les acteurs intervenants. Le quatrième chapitre tente d'identifier les acteurs de la gentrification, leurs motivations, leurs représentations, et leurs stratégies, pour comprendre le déroulement du processus qui se produit.

Afin de mieux étayer cette revue de littérature, un cinquième chapitre s'ajoute à cette partie. Le phénomène de gentrification étant éminemment géographique et associé aux anciens quartiers proches du centre-ville des grandes villes, ce chapitre s'intéresse à la spatialité du processus et tente de dévoiler ses évolutions et ses nouvelles formes d'action et de productions spatiales. Ce chapitre permet aussi de dresser un état de lieux des effets du processus de gentrification sur les différents plans (spatial, économique et social).

Chapitre 1

Émergence et évolution du concept dans la recherche scientifique

Introduction

Inventé et théorisé dans le contexte anglo-saxon, puis importé dans les pays francophones et ensuite transposé dans les pays émergents du Sud, le concept de gentrification a été largement débattu depuis et suscite l'intérêt des chercheurs de diverses disciplines.

Ce chapitre vise à mener une lecture générale conduisant progressivement à « *déconstruire le concept de gentrification* » (Bourdin A., 2008) à travers la revue de littérature consacrée à ce sujet, et à en chercher une définition claire et simple qui inclut la diversité des conceptions théoriques évoquées jusque-là. Ce chapitre sera composé de deux sections. Dans un premier point, nous commençons par aborder l'émergence du concept de gentrification. Il s'agit d'explorer son étymologie, et les arguments sur lesquels les chercheurs anglo-saxons puis francophones se sont appuyés pour le façonnage ainsi que l'adoption du terme. Dans un second point, nous présentons les multiples définitions de cette notion complexe, en tentant de souligner les différentes dimensions qu'elle recouvre et qui seront adoptées au cours de cette thèse.

1- Origine et diffusion du concept de gentrification

La gentrification a connu un intérêt croissant dans le domaine de la recherche urbaine contemporaine depuis les années 1970 dans les travaux anglophones (Rérat P., et *al*., 2008a), et plus récemment, à partir des années 1990, dans les analyses francophones (Pistre P., 2012). À l'origine, ce néologisme est introduit, au début des années 1960, par la sociologue britannique Ruth Glass à l'occasion d'une recherche qu'elle effectue sur les espaces ouvriers londoniens. Ruth Glass observe et analyse le processus de réhabilitation spontanée du bâti dégradé dans certains quartiers centraux populaires du District d'Islington à Londres, dans le Nord de la City. Elle y a décelé une transformation de la composition sociale de ces quartiers par l'arrivée des ménages aisés lesquels, contrairement à leurs précurseurs, préfèrent s'installer en centre-ville plutôt qu'en banlieue

selon le modèle dominant jusqu'alors pour ces couches sociales (Bidou-Zachariasen C., 2004, p.62).

Dans un ouvrage collectif traitant du changement urbain et social à Londres, intitulé «*Introduction to London : aspects of change* » (publié en 1964), Ruth Glass décrit cette évolution de population et les transformations des logements qui s'ensuivent en inventant le terme de *gentrification* (Chabrol M., 2011) :

> *«L'un après l'autre, de nombreux quartiers ouvriers londoniens ont été envahis par la classe moyenne – supérieure et inférieure –. De petites maisons modestes et miteuses – deux pièces au rez-de-chaussée et à l'étage – ont été reprises en fin de bail et sont devenues des résidences d'élégantes résidences de prix. Des maisons victoriennes plus vastes, dégradées plus ou moins récemment– elles avaient été transformées en meublés ou divisées en appartements – ont été réhabilitées. (...) Une fois que ce processus de* ***« gentrification »*** *commence dans un quartier, il s'étend rapidement jusqu'à ce que tous ou presque tous les habitants des classes populaires soient déplacés, et que le profil social d'ensemble du quartier ait été changé»* (Glass R., 1964 - Traduit par Clerval A., 2008b, p.14)[2].

Ce néologisme a été construit sur la base du terme de « *gentry* » qui désignait l'élite rurale anglaise (Clerval A., 2008b) et renvoyait à une partie de la bourgeoisie rurale occupant une position intermédiaire entre l'aristocratie terrienne et les fermiers et cultivateurs (Hamnett C., 2003a, p. 160). À l'origine, la *gentry* regroupe, dans un sens plus ironique, voire péjoratif, « *la bonne société* », les gens « *bien nés* » (Clerval A., Colomb C., et Van Criekingen M., 2011), ou les « *petits nobles ou notables*» (Giraud C., 2010), « *mais sans pour autant appartenir à la noblesse la plus titrée et héréditaire* » (Pistre P., 2012). Anne Clerval décrit la *gentry* comme « *…un groupe social intermédiaire mal défini, comme le sont aujourd'hui les classes moyennes*. *Mais le terme de gentry a aussi un sens plus général qui désigne la bonne société, les gens bien nés, dans un sens péjoratif, et c'est ce*

[2] « *One by one, many of the working-class quarters of London have been invaded by the middle classes – upper and lower. Shabby, modest mews and cottages – two rooms up and two down – have been taken over, when their leases have expired, and have become elegant expensive residences. Larger Victorian houses, downgraded in an earlier or recent period – which where used as lodging houses or were otherwise in multiple occupation – have been upgraded again. Once this process of* ***« gentrification »*** *starts in a district it goes on rapidly until all or most of the original working-class occupiers are displaced and the whole social character of the district is changed*. » (Glass R., 1964 p. 08-19).

sens qui est utilisé par R.Glass dans l'expression de gentrification » (Clerval A., 2008b, p.14).

Ruth Glass relève que le processus de gentrification se diffuse d'un quartier à un autre, sans aller plus loin dans l'explication du phénomène (Díaz J., 2014). En réalité, elle n'a pas inventé le terme *gentrification* pour en faire un concept académique, son objectif était d'influencer les pouvoirs publics en dénonçant l'expulsion des populations défavorisées de leur quartier (Pimlott Baker A., 2013 ; Védie M., 2013). Tom Slater confirme le contenu critique du concept de gentrification à son apparition, selon lui « *le terme a été inventé avec l'intention critique de décrire les effets perturbateurs de l'arrivée des classes moyennes dans les quartiers populaires et a été étudié dans cette perspective critique pendant des années* » (Slater T., 2006 - Traduit par Clerval A., 2008b, p.14). C'est en effet ce que souligne Anne Pimlott Baker dans *Oxford Dictionary of National Biography*, à propos de Ruth Glass en affirmant que « *marxiste toute sa vie, elle croyait que la sociologie devait influencer les politiques publiques pour transformer la société, ce pourquoi elle s'est investie dans le débat public. Elle était passionnée par la justice et s'est battue pour ceux qu'elle considérait opprimés*» (Cité par Díaz J., 2014, p.55).

À l'origine, il s'agit donc de « *décrire le processus à travers lequel des ménages de classes moyennes avaient peuplé d'anciens quartiers populaires dévalorisés du centre de Londres, plutôt que d'aller s'installer dans des banlieues résidentielles selon le modèle dominant jusqu'alors pour ces couches sociales* » (Bidou-Zachariasen C., 2004, p. 62). Jusqu'au début des années 1970, le concept n'est guère repris par un auteur autre que Ruth Glass et le processus lui-même est peu étudié (Clerval A., 2008b). C'est au début des années 1970, suite aux transformations urbaines induites par les politiques néo-libérales avec les gouvernements de Margaret Thatcher en Angleterre et de Ronald Reagan aux USA, que le vocable de gentrification s'impose auprès des chercheurs de la sphère anglo-saxonne. Des géographes et des sociologues britanniques, américains et canadiens l'adoptent en proposant des explications concurrentes. Les travaux théoriques, les débats et les manifestations scientifiques se multiplient alors en façonnant le concept.

Ainsi théorisée au départ en Angleterre et en Amérique du Nord, la notion de gentrification, et la littérature qui lui est consacrée, reste mal connue en dehors du contexte anglo-saxon et manque de définition précise jusqu'aux années 2000 (Clerval A., 2008b). Mais le processus de mutation sociale des quartiers populaires, délaissés et réinvestis par

de nouvelles populations de classe moyenne, n'est pas un phénomène nouveau hors du contexte du Royaume-Uni et des États-Unis. Des faits similaires avaient fait l'objet d'études dès les années 1960 sans qu'un terme particulier ne leur soit attribué (Préteceille E., 2007, Bidou-Zachariasen C., et Poltorak J.F., 2008). De nombreux chercheurs, notamment Henri Coing (1966), Michel Freyssenet, Tomaso Regazzola et Jacques Retel (1971), Jean Remy (1983), les sociologues Bernard Bensoussan (1982), Sabine Chalvon-Demersay (1984), Catherine Bidou- Zachariasen (1984), Francine Dansereau (1985), et Jean-Yves Authier (1993,1995), parlaient davantage de « ***retour en ville*** », de « ***réanimation urbaine*** » et de «***réinvestissement*** » que de gentrification (Coslado E., et McGuinness J., 2013). De nombreux chercheurs francophones, particulièrement français, ont pendant un temps, émis des réticences à employer le terme de gentrification (Collet A., 2010). Des tentatives de francisation ont été faites pour « *l'utilité d'une transposition au cas des villes françaises des schèmes d'analyse anglo-saxons de la gentrification* » (Fijalkow Y., et Préteceille E., 2006).

D'après Alain Bourdin (2008), une traduction acceptable du concept gentrification tel qu'il a été employé dans son contexte initial serait « *gentilhommisation* » probablement comme traduction littérale du mot « *gentry* ». Jacques Lévy et Michel Lussault (2003) parlent d' « ***embourgeoisement*** », un concept qui a été largement débattu et controversé. En effet, embourgeoisement est-il réellement l'équivalent du mot anglais *gentrification ?* Ces deux termes sont-ils synonymes et renvoient-ils au même processus ? Le *Dictionnaire de l'Académie française* (9^{e} édition) rappelle que le terme d'*embourgeoisement* est dérivé de celui d'*embourgeoiser*, apparu au 19^{e} siècle, il est donc plus ancien que le terme de *gentrification.* Selon le *Dictionnaire critique des Mots de la géographie*, le sens principal d'*embourgeoisement* signifie généralement « *ascension d'individus de classes populaires à la classe bourgeoise ou à ses manifestations extérieures (costumes, habitat, comportements, apprentissages) »* (Brunet R., Ferras R., et Théry H., 1993, p. 182). Le terme embourgeoisement désigne simplement une élévation sociale des résidents déjà en place, c'est-à-dire qu'un quartier de classes moyennes pourrait s'embourgeoiser et devenir un quartier de plus en plus aisé ; l'embourgeoisement ne spécifiant ni la dimension spatiale, ni le mouvement de population, ni les caractéristiques sociales de la population de départ (Djirikian A., 2004, p.16). Marie Chabrol met en exergue la différence entre ces deux processus et explique « *or, à la différence de l'embourgeoisement, la transformation sociale d'un espace en gentrification est due en premier lieu à l'arrivée de populations*

nouvelles, aux revenus plus élevés que les habitants déjà en place et qu'ils remplacent peu à peu, du fait d'un processus d'éviction. Il ne s'agit donc pas de l'élévation sociale et/ou économique d'un groupe déjà en place. En plus de la composition sociale de la population, les nouveaux arrivants contribuent également à la transformation sociale de la vie du quartier (du fait de leurs modes de vie, de leurs pratiques spatiales et sociales)» (Chabrol M., 2011, p.20).

À travers une étude des transformations socioprofessionnelles du territoire français entre 1982 et 1990, les chercheurs Nicole Tabard et Alain Chenu (1993), ont employé le terme d'embourgeoisement, et l'ont classé en deux types. Le premier type concerne l'embourgeoisement des quartiers déjà aisés et ceci par l'exclusion des catégories populaires qui y résidaient encore ; le second type se produit par l'arrivée massive des classes moyennes et supérieures dans les quartiers jusqu'alors populaires. C'est ce dernier type qui correspond le plus à la gentrification. À propos de cette étude, Cathrine Bidou-Zachariasen s'interroge sur la raison de « *nommer de la même façon deux processus reconnus comme distincts ? Le terme anglo-saxon de " gentrification " correspond pourtant bien aux processus en cours dans ce deuxième type d' " embourgeoisement " alors qu'il ne caractérise en aucun cas le premier.*» (Bidou-Zachariasen C., 2004, p.63).

La différenciation est ainsi faite entre les deux phénomènes, « *embourgeoisement et gentrification sont donc des processus distincts l'un de l'autre, qui ne se manifestent pas dans les mêmes types d'espaces et ne sont pas forcément repérables aux mêmes échelles* » (Chabrol M., 2011, p.21). Anne Clerval souligne que la différence entre les deux concepts n'est pas uniquement liée au processus mais également aux profils des acteurs de la gentrification, elle ajoute que « *le terme d'embourgeoisement apparaît également imparfait pour les locuteurs francophones en ce qu'il désigne explicitement la bourgeoisie. Or, les gentrifieurs (gentrifiers) ne sont pas à proprement parler des bourgeois, ils appartiennent à la classe moyenne salariée, ou plus précisément à un nouveau groupe en son sein, appelé " classes de service" ou "nouvelle classe moyenne", issus du secteur tertiaire supérieurs (finance, conseil, communication…) qui caractérise l'évolution des métropoles des pays industrialisés. Ils sont couramment appelés « yuppies » en Amérique du Nord, littéralement "young urban professionals", équivalent des « jeunes cadres dynamiques » en français. Ils forment souvent de jeunes ménages bi-actifs sans enfant, appelés "dinkies" (double income no kids).* » (Clerval A., 2008b, p.16).

D'autres concepts ont également été utilisés pour qualifier ce processus. Étudiant l'état de l'art dans la littérature anglo-saxonne au sujet de la gentrification dans les villes américaines et canadiennes, Francine Dansereau emploie le terme de « ***reconquête*** » pour qualifier l'élévation du niveau socio-économique et l'amélioration du cadre de vie qui résultent de l'arrivée de nouvelles classes sociales dans des quartiers anciens et populaires. L'auteure met l'accent aussi sur le caractère privé, spontané et graduel de cette rénovation des centres anciens soutenue par les ménages, en opposition avec les opérations de démolition-reconstruction souvent initiées et financées par les pouvoirs publics (Dansereau F., 1985, p.191-194).

Le terme de gentrification ne fait son entrée dans le vocabulaire de la sociologie urbaine française qu'en 1997, grâce à la traduction d'un article du géographe londonien Chris Hamnett (1991)[3] par Catherine Rhein. Dans cet article, Hamnett met en évidence le débat théorique de la gentrification entre les tenants de la « *consommation et du choix* » et les tenants de la « *production et de la profitabilité* ». Il explique sa vision entre les deux positions, lesquelles selon lui se complètent plus qu'elles ne s'opposent.

Au début des années 2000, Catherine Bidou-Zachariasen contribue à l'usage du concept en français dans la sphère académique grâce à la publication d'un article théorique dans la revue *Esprit* au titre révélateur *« Gentrification : le tabou français »* (Bidou-Zachariasen C., 2004). L'auteure explique que le retard pris dans l'emploi de ce vocable dans la recherche urbaine française *«n'est pas qu'un problème de traduction »* (Bidou-Zachariasen C., 2004, p.63), ou de réticences qu'éprouvent les chercheurs français à employer le concept de gentrification (soit en termes de complexité d'une définition exacte de la classe moyenne et de sa composition, soit en termes de rejet de la dépendance culturelle américaine). Dans les années 1980, la sociologie urbaine française s'intéresse davantage aux problèmes de ségrégation et d'exclusion qui s'émergent entre les centres villes et leur périphérie, suite au développement des banlieues et de l'accès à la maison individuelle, qu'à la régénération des centres anciens ; et la gentrification n'était pas alors le phénomène le plus important à étudier (Nicoloso B., 2012). De plus, *« le tabou »* à utiliser le concept de gentrification est relatif, selon Catherine Bidou-Zachariasen, aux effets socialement négatifs et politiquement sensibles de la gentrification, *« ce silence à propos des processus de gentrification – qui ne sont ni simples dans leurs genèse, ni univoques dans leurs*

[3] Il s'agit de l'article intitulé en anglais « *The Blind Men and the Elephant : The Explanation of Gentrification* », traduit en français par « *Les aveugles et l'éléphant : l'explication de la gentrification* ».

conséquences - est corrélatif du silence à propos des rapports sociaux qu'ils mettent en jeu.» (Bidou-Zachariasen C., 2004, p.64). À ce sujet, Smith explique l'inquiétude de l'Europe à employer ce concept « *précisément parce que le terme de "gentrification" dit la vérité à propos du changement social impliqué par la "régénération" de la ville, il est devenu un mot tabou pour les promoteurs, les politiciens et les financiers ; nous nous trouvons dans l'ironique position qui veut qu'aux Etats Unis où l'idéologie de l'absence des classes sociales est si répandue, le terme de gentrification est complètement généralisé, tandis qu'en Europe, il est passé sous silence* » (Smith N., 2002).

C'est seulement en 2003 que le concept de gentrification fait officiellement son apparition dans deux dictionnaires français spécialisés, à savoir le *Dictionnaire critique de l'habitat et du logement* (Lévy J.P., 2003) et le *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés* (Hancock C., 2003). Le premier ouvrage français, traitant entièrement de la gentrification, paraît dans la même année (2003), il s'agit d'un ouvrage collectif, coordonné par Catherine Bidou-Zachariasen, regroupant une série d'étude de cas (Bidou-Zachariasen C., 2003).

C'est ainsi que les chercheurs francophones admettent l'opportunité d'utiliser, en français, le mot anglais de *gentrification* pour conserver toute la richesse de la notion (Clerval A., 2008b, p.16). Même si la recherche scientifique francophone a mis du temps à adopter le concept de gentrification, son usage dans les travaux scientifiques en géographie et en sociologie a été largement répandu dès les années 2000. À partir de là, de nombreux articles et thèses ont eu pour objectif d'analyser des cas de gentrification dans différents contextes géographiques en Europe occidentale et en Amérique du Nord[4]. Différents auteurs ont aussi contribué à l'enrichissement du champ de recherche sur la gentrification par des études comparatives entre deux villes ou plus, dans deux pays différents, voire même deux continents[5].

L'étude du phénomène de gentrification s'étend progressivement hors du contexte géographique occidental pour s'étendre aux villes du Sud, dans les pays émergents ou en

[4] Il s'agit de deux numéros de revues (Sociétés contemporaines n°63, 2006 et Espaces et sociétés n°132-133, 2008), consacrés à des cas de gentrification dans différents contextes géographiques, notamment dans la France.

[5] Nous citons les travaux de Yankel Fijalkow et Edmond Préteceille pour France, Royaume-Uni, Canada (2006), Mathieu Van Criekingen et Antoine Fleury pour Bruxelles et Paris (2006), Laurent Coudert pour Nantes, Bordeaux et Toulouse (2006), Mathieu Giroud pour Grenoble et Lisbonne (2007), Max Rousseau pour Roubaix et Sheffield (2008), Colin Giraud pour Paris et Montréal (2010), Silvère Jourdan pour Barcelone et Marseille (2013), Kawtar Najib pour Besançon, Mulhouse et Strasbourg (2013) ou Yoan Miot pour Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne (2013).

périphérie du système mondialisé. C'est dans ce sens que la conceptualisation des changements sociaux et spatiaux en cours dans la ville marocaine, notamment dans les centres historiques ou Médinas, est assimilée au phénomène de gentrification (Coslado E., et *al.*, 2013). Ce processus de mutation fait aussi l'objet d'étude dans d'autres villes du Sud et du Monde Arabe, notamment au Caire en Egypte (Piessat M., 2016), à Beyrouth au Liban (Marot B., et Yazigi S., 2012 ; Balhawan, H., 2013 ; Yazigi S., 2015), dans la capitale tunisienne (Manesh Z.M., et Kerimpour J., 2013) ou encore dans plusieurs villes algériennes (Alger, Oran, Sétif, Mostaganem, Constantine, et Skikda)[6]. Ces études de cas réalisées en langue française, adoptent le terme de gentrification pour qualifier ce processus dont la « *mise en perspective au Sud en général et au Maroc en particulier* » (Coslado E., et McGuinness J., 2013) ne se fait pas des ouvrages écrit en langue arabe. Une tentative de traduction a été récemment introduite par un chercheur algérien dans un article paru en 2018 et intitulé « *la gentrification : un phénomène urbain innomé en Algérie. Mostaganem, silence ! : Ça se régénère* ». Dans son article, traitant des prémices de ce phénomène dans le cas de la ville de Mostaganem (Ouest algérien), l'auteur annonce que la gentrification reste un phénomène inédit et relativement peu documenté en Algérie « *quoique se développant sous diverses formes et se manifestant dans le paysage urbain d'une façon concrète* » soulignant que « *le mot gentrification demeure un terme étranger au vocabulaire urbain dans notre pays ; rares sont les travaux de recherches qui lui sont consacrés* » (Ould Abbes M.B., 2018). Il y traduit le concept de *gentrification* en arabe par l'expression *« Al Ithra'a-al-Imrani Al moutafawit –* «*الإثراء العمراني المتفاوت*»[7]. Le choix des mots n'est pas fortuit, *Al Ithra'a* aurait pour équivalent *l'enrichissement* correspondant à l'arrivée d'une classe aisée tout autant qu'à l'amélioration du cadre bâti ; et *Moutafawit* reprenant le concept de différentiel de rentabilité ou loyers (*Rent gap*) avancé par Neil Smith, et qui correspondrait aux différences et/ou décalages qui résulteraient de ces processus dans une aire géographique donnée. Cette tentative représente un premier pas vers l'adoption de ce concept par la recherche scientifique dans le Monde Arabe et porte un éclairage sur la réalité complexe de ce concept de gentrification, lequel recouvre de multiples dimensions spatiale, sociale, économique, voire culturelle.

[6] Cf. La gentrification dans les villes algériennes : revue de littérature et cas d'étude (Chapitre 06, p. 148)

[7] Nous soulignons que la traduction du concept de la gentrification en arabe se fait par le terme "الإستطباق", dans certains articles de la presse électronique. Cependant, nous ne connaissons pas la validité de cette traduction, notamment dans l'absence du terme dans les dictionnaires arabes, et nous n'avons trouvé qu'une seule étude en arabe utilisant ce terme. Il s'agit d'un mémoire de Magister de Zahra Kacem Mohamed Elhoussaini (2021) à l'université de Baghded (Irak), intitulé "إستطباق المناطق الحضرية و أثرها على القيمة الإيجارية للسكن". C'est pourquoi, nous préférons employer l'expression : "الإثراء العمراني المتفاوت", dans le résumé en langue arabe de la présente thèse (cf. p.III), pour préserver toute la richesse du sens.

2- La gentrification, une réalité complexe, multidimensionnelle et évolutive

L'appréhension du concept de gentrification nécessite un retour sur sa définition originelle annoncée par la sociologue Ruth Glass, ainsi qu'une analyse des définitions émises par les principaux auteurs ayant traité de ce sujet et dont les écrits constituent aujourd'hui les références fondamentales en la matière. Il s'agit essentiellement des écrits de Neil Smith, de David Ley et de Chris Hamnett, des géographes dont les recherches ont influencé toute la littérature scientifique s'intéressant au phénomène de la gentrification.

La définition devenue « *canonique* » (Rérat P., et *al*., 2008a) donnée par Ruth Glass en 1964, désigne la gentrification comme « *processus à travers lequel des ménages appartenant aux couches moyennes et supérieures s'installent dans des vieux quartiers populaires situés en centre-ville, réhabilitent l'habitat vétuste et dégradé et remplacent progressivement les anciens habitants* » (Authier J.Y., et Bidou-Zachariasen C., 2008). Glass introduit également la question de la valeur et de la taille des logements en précisant que « *souvent, le statut social et la valeur actuelle de ces logements sont inversement proportionnels à leur taille, et dans tous les cas, ont considérablement augmenté par rapport aux niveaux précédents dans leur quartier* » (Glass R., 1964 – Traduit par Clerval A., 2008b, p.14).

Ainsi, deux aspects fondamentaux contribuent à définir la gentrification :

- la **transformation du profil social** des habitants,
- et la **réhabilitation de l'habitat ancien dans les quartiers populaires**.

Cette mutation s'accompagne d'un :

- **renchérissement** des prix immobiliers

La gentrification, observée tout d'abord comme une anomalie s'est largement diffusée à la fois comme grille de lecture et comme phénomène en soi, tant et si bien que l'on observe son adoption récente dans le domaine des politiques urbaines. D'un phénomène spontané, on passe ainsi à un processus organisé même si ce dernier ne s'affiche pas comme tel.

Neil Smith, menant ses premiers travaux de recherche découvre les contrastes sociaux et urbains dans un quartier de Philadelphie (USA) et s'intéresse à leur production. Adoptant le concept de gentrification, Smith explique ce processus par la production de l'espace selon les logiques de rentabilisation capitaliste. Neil Smith conforte la définition de Ruth Glass impliquant à la fois un **changement dans la composition sociale** des résidents d'un

quartier, et un **changement dans la nature du parc de logements**. Il estime que « *le point le plus important est que la gentrification implique non seulement un* ***changement social mais aussi un changement physique*** *du stock de logements, à l'échelle des quartiers, enfin un* ***changement économique*** *sur les marchés foncier et immobilier. C'est cette* ***combinaison de changements sociaux, physiques et économiques*** *qui distingue la gentrification comme processus ou ensemble de processus spécifiques.* » (Smith N., 1987b, p. 463). Sa théorie est fondée sur le principe du "*Rent gap* " (différentiel de rentabilité) s'inscrivant dans des cycles de **désinvestissement** et de **réinvestissement** dans certains quartiers centraux dévalorisés, des faits caractéristiques du développement capitaliste inégal de l'espace urbain.

Partant d'une critique de l'approche marxiste purement économique de Neil Smith, pour qui la gentrification repose essentiellement sur les mécanismes de marché, David Ley introduit une approche culturelle tournée vers les comportements et les choix résidentiels des nouveaux résidents des quartiers centraux. Avec le tournant culturel, qui a marqué les années 1980 notamment aux Etats-Unis et qui fait naître le postmodernisme, David Ley met en avant la question de la culture comme facteur explicatif de la gentrification du centre-ville qu'il juge plus important que le facteur économique. S'intéressant aux villes Canadiennes et plus particulièrement à la ville de Vancouver, Ley constate que le "*Rent gap*", annoncé par Smith, n'est pas une condition essentielle pour déclencher la gentrification. Il explique le processus par l'émergence d'une demande relative à une nouvelle classe sociale ayant des **préférences** en matière de lieux de résidence et de cadre de vie reflétant leurs référents culturels, qui les prédisposent à préférer la vie en centre-ville.

Se saisissant du sujet, Chris Hamnett aborde la gentrification selon une vision intégrant les deux aspects mis en avant par Neil Smith et David Ley que sont le capital et la culture. Faisant une étude critique des travaux de ces deux géographes, tout en étudiant les mutations sociales et urbaines de quartiers centraux londoniens, Chris Hamnett estime que les deux théories sont davantage complémentaires que concurrentes (Hamnett C., 1997). Par-là, Hamnett vise une explication plus exhaustive de la gentrification tout en préservant celles avancées par Neil Smith, David Ley mais aussi Ruth Glass. Hamnett considère la gentrification comme « *un phénomène à la fois physique, économique, social et culturel* », impliquant «*l'invasion de quartiers auparavant ouvriers ou d'immeubles collectifs en dégradation par des groupes de classes moyennes ou aisées et le* ***remplacement ou le***

déplacement *de beaucoup des occupants originaux de ces quartiers. Cela implique la* ***rénovation ou la réhabilitation physique*** *de ce qui était auparavant un stock de logements très dégradés et son* ***amélioration*** *pour convenir aux besoins des nouveaux occupants.* » (Hamnett C., 1984, p. 284). Il ajoute qu'au cours de ce processus « *le prix des logements situés dans les quartiers concernés, réhabilités ou non,* ***augmente fortement****. Un tel processus de* ***transition*** *des quartiers implique en règle générale un certain degré* ***de transformation des statuts d'occupation****, de la location à la propriété occupante.* » (Hamnett C., 1984, p. 284). Chris Hamnett élargit ainsi la définition de la gentrification en y introduisant la question du **changement du statut d'occupation** qui passe de la location à la **propriété-occupante**.

Dans le même sens, Hamnett énonce qu'une « *une explication adéquate de la gentrification doit-elle concerner ces deux aspects du processus, c'est-à-dire les* ***logements et les résidents***» (Hamnett C., 1997). Pour plus de précision, il propose quatre aspects principaux selon lesquels *« toute explication d'ensemble se doit de rendre compte :*

1. *Pourquoi la gentrification est-elle particulièrement concentrée dans un petit nombre de grandes villes comme Paris, Londres, New York, San Francisco, Toronto, Sydney, Melbourne, et pourquoi est-elle plus limitée dans des villes industrielles plus anciennes ?*
2. *Pourquoi la gentrification apparaît-elle dans certains quartiers et dans certains stocks de logements et non dans d'autres, et quelles sont les caractéristiques des quartiers concernés ?*
3. *La théorie doit préciser et expliquer quels groupes sociaux deviennent des gentrifieurs.*
4. *La théorie doit expliquer les étapes de la gentrification.* » (Hamnett C., 1997).

Hamnett conclut ainsi sa réflexion en précisant qu'une *« explication complète de la gentrification doit répondre aux questions suivantes :*

- *quels quartiers,*
- *où,*
- *quand*
- *et pourquoi ?* » (Hamnett C., 1997).

Cependant, l'auteur précise que « *chacun de ces schémas*[8]*, bien qu'il ait un pouvoir explicatif considérable, est incapable de répondre seul à toutes ces questions, à cause de son point focal et de son ampleur. C'est pourquoi ces schémas ne constituent que des explications partielles, dont la validité est limitée.*» (Hamnett C., 1997).

Mathieu Van Criekingen et Jean-Michel Decroly (2003) soulignent que la gentrification ne s'opère qu'à condition que les cinq critères suivants soient réunis :

- un quartier initialement dégradé et populaire, c'est le point de départ du phénomène de gentrification,
- l'amélioration du cadre bâti,
- l'amélioration du statut social,
- les changements dans la population par l'arrivée des populations aisées et le déplacement de celles défavorisées,
- et l'apparition d'un quartier relativement aisé, comme résultat finale du processus de gentrification.

Les contributions émises par de nombreux chercheurs, particulièrement les géographes et les sociologues voire les économistes et autres spécialistes de la ville, ont apporté un capital important dans le fondement et l'évolution du concept de gentrification. Malgré la dissemblance des contextes géographiques, économiques et politiques, les auteurs s'accordent à dire que le processus de gentrification associe essentiellement « *trois phénomènes récurrents :*

- *La* ***transformation sociale****, c'est-à-dire la reconquête de certains quartiers par une classe sociale plus élevée que les résidents du moment.*
- *La* ***transformation physique*** *du quartier, soit la réhabilitation ou la revitalisation ou encore revalorisation du bâti d'origine, doublée de l'apparition de nouveaux équipements et services.*
- *La* ***transformation économique****, soit la hausse de la valeur du foncier et de l'immobilier à la fois dans les quartiers concernés et dans ceux qui les jouxtent, d'où un phénomène de déplacement (displacement) des habitants initiaux, qui ne peuvent faire face aux augmentations de loyer.* » (Gervais-Linon L., 2006).

[8] L'auteur parle des deux grands schémas explicatifs de la gentrification évoqués par Neil Smith et David Ley.

Devant cette dimension multidisciplinaire où se croisent la géographie, la sociologie, l'économie, et plus tard les sciences politiques et l'urbanisme opérationnel, nous tentons d'apporter davantage d'explication au concept de gentrification à travers ces trois aspects fondamentaux de cette transformation.

2-1- La gentrification comme processus de transformation sociale

À l'origine, c'est l'aspect le plus présent dans la définition que donnait Ruth Glass à la gentrification pour désigner « *l'**invasion** de quartiers auparavant ouvriers, ou d'immeubles collectifs en dégradation, par des groupes de classes moyennes aisées provoquant le **remplacement** ou le **déplacement** de beaucoup des occupants originaux.* » (Bodinier D., 2010). Alexandre Djirikian l'affirme en soulignant que *« pour Ruth Glass (1964) la gentrification est avant tout une question de mouvement de population qui va à l'encontre de ce schéma dominant*[9]*. Mais ce mouvement est suffisamment important et remarquable pour qu'elle lui donne un nom. L'auteur fournit deux explications à ce phénomène de gentrification : la **dynamique de la structure socioprofessionnelle** ainsi que les **caractéristiques du stock résidentiel**. Ces deux explications sont le socle de la gentrification* » (Djirikian A., 2004, p.13-14). D'après, Hoving Ter Minassian la gentrification désigne « *un processus de **substitution aux classes populaires d'un quartier de classes moyennes ou aisées**, à travers le **réinvestissement du parc de logements**. D'anciens logements dégradés sont réhabilités pour accueillir de **nouveaux ménages à plus grande capacité économique**, **propriétaires-occupants** et non plus locataires. C'est un phénomène qui concerne à la fois la **composition sociodémographique** d'un secteur (rue, îlot ou quartier) et la **structure de son parc de logements**.* » (Ter Minassian H., 2009, p.102-103).

Dans le dictionnaire de géographie, *Les mots de la géographie* : *dictionnaire critique*, Roger Brunet, Robert Ferras et Hervé Théry définissent la gentrification comme *« mot anglais désignant la réoccupation des centres de villes par les classes aisées* » (Brunet R., et *al*., 1993). Ils précisent que ces classes aisées sont à la recherche des privilèges de la centralité et sont susceptibles de payer le prix. Ainsi, cette reconquête des espaces centraux des villes s'accompagne d'opérations de réhabilitation, de rénovation, et autres formes d' « *épuration* » ou d' « *élitisation* » (Djirikian A., 2004, p.244). Le *Dictionnaire de la*

[9] L'auteur veut dire par « *ce schéma dominant* » : l'installation en banlieue, modèle dominant pour toute classe moyenne des Trente Glorieuses.

géographie et de l'espace des sociétés s'empare de cette vision pour désigner la gentrification comme « *processus d'installation de résidents d'un niveau socio-économique plus élevé que celui des populations initialement résidentes*» (Lévy J., et Lussault M., 2003). Quant à Anne Clerval (2008b), et partant de la définition émise par Eric Clark (2005), la gentrification désigne la reconquête à la fois *« matérielle et symbolique »* d'anciens espaces centraux populaires au profit des classes sociales aisées. Dans le même sens, Jason Hackworth décrit la gentrification comme la production de l'espace pour des classes sociales aisées, qui approprient l'espace en impliquant le déplacement direct ou indirect des classes populaires de ce même espace (Hackworth J., 2002).

D'après Colin Giraud, la gentrification prend alors la forme d'une « *inversion sociologique »* relativement rapide reposant sur deux leviers schématiques : le **retour vers les centres anciens des classes moyennes et supérieure**s, ayant depuis longtemps quitté ces espaces pour résider en périphérie sous ce qu'on appelle la suburbanisation, et **l'éviction des anciens habitants** issus des classes populaires (Giraud C., 2010, p.27). Giraud souligne ainsi le bouleversement qu'implique cette « *inversion sociale »* dans un quartier en modifiant « *le rapport de force entre des groupes sociaux, aux trajectoires, aux intérêts et aux ressources bien spécifiques. »* (Giraud C., 2010, p.27). Ce faisant, « *elle valorise des groupes sociaux porteurs de nouveaux modes de vie, qu'il s'agisse des pratiques de consommation, des modes de sociabilité ou des valeurs mises en avant : la montée en force de ces nouveaux venus et de leurs modes de vie à l'échelle locale a des effets multiples et durables sur le quartier.* » (Giraud C., 2010, p.27).

Dans le même sens, le sociologue Alan Warde définit la gentrification comme le rassemblement de personnes ayant une culture et un mode de vie supposément partagés, ou du moins des préférences de consommation communes et relatives à la classe (Warde A., 1991). L'auteur précise qu'en se réappropriant les vieux centres, cette classe impose son nouveau modèle de vie et sa nouvelle façon de vivre suivant leurs aspirations résidentielles sur tout le quartier. De façon similaire, Mathieu Van Crienkingen affirme que le « *retour en ville* » des classes moyennes est aussi fortement alimenté par une pensée libérale. L'auteur explique *«ce développement traduit l'ascension sociale de groupes dont la réussite est intimement liée à l'essor du capitalisme néolibéral : cadres de multinationales, consultants ou avocats d'affaires, experts financiers, entrepreneurs des médias, de la publicité ou d'autres "*industries culturelles*", etc. En même temps qu'elles accèdent à une position sociale favorable, ces nouvelles classes moyennes ou supérieures intellectuelles*

construisent leur place dans l'espace.» (Van Criekingen M., 2008a). De leur côté, Tom Slater, Winifred Curran et Loretta Lees mettent en avant la transformation sociale qu'entraine la gentrification, par « *la production d'espace pour –et sa consommation par- une population arrivante très différente et plus aisée* » (Slater T., Curran W. et Lees L., 2004 – Traduit par Clerval A., 2008b, p.16). Elvin K. Wyly et Daniel J. Hammel de leur part, soulignent « *peu importe la forme qu'elle prend, la gentrification a fondamentalement à voir avec la reconstruction de la ville-centre pour servir les intérêts des classes moyennes et supérieures* » (Wyly E.K., et Hammel D.J., 2005 – Traduit par Clerval A., 2008b, p.16).

D'après Catherine Bidou-Zachariasen (1984), ces nouvelles classes moyennes désignent les « *personnes ne faisant pas partie du prolétariat au sens large, ni des élites urbaines traditionnelles, et dont les emplois ne relèvent pas de la production de biens mais de celle de production de " relation sociale ou humaine* " » (Ter Minassian H., 2009, p.114). Partant de là, Hoving Ter Minassian s'interroge « *si la gentrification est associée à l'émergence d'une nouvelle couche particulière de la population ou bien relève simplement de nouvelles stratégies résidentielles des classes moyennes* » (Ter Minassian H., 2009, p.114). Alan Warde (1991) voit que la gentrification est relative à « *une montée de l'individualisme qui se traduit par l'extension de la propriété privée* » (Ter Minassian H., 2009, p.115). Par ailleurs, Francine Dansereau et Marc Choko (1988) confortent qu' « *accéder à la propriété c'est (donc) en même temps se donner un statut social et un cadre de vie malléable qui reflète l'identité que l'on veut ou que l'on est en train de se donner* » (Ter Minassian H., 2009, p.115). Chris Hamnett et Bill Randolph (1983) rappellent que la part des propriétaires-occupants, dans Inner London, entre 1961 et 1981 est passée de 17% à 27%, et la part des ménages locataires est diminuée de 64% à 30%. Pour le cas parisien, Anne Clerval a souligné également l'évolution des statuts d'occupation de 30 % à 43 % entre 1982 et 1999 (Clerval A., 2005), et de là, « *un changement prononcé d'une partie du parc de logements passant* ***de la location à la propriété*** *serait alors le signe d'une gentrification.* » (Ter Minassian H., 2009, p.115). Analysant ce phénomène dans la ville de Paris, Clerval précise que *« si la gentrification participe de ce mouvement de réhabilitation, elle entraîne aussi une importante* ***recomposition de la division sociale*** *de l'espace urbain, à différentes échelles spatiales et temporelles : à l'échelle locale du quartier, elle amène* ***des ménages des classes moyennes et supérieures à côtoyer des ménages populaires*** *(…),mais cette plus grande mixité sociale se traduit le plus souvent*

par une ***micro-ségrégation dans l'espace résidentiel et des pratiques d'évitement*** *dans l'espace scolaire ou l'espace public; à l'échelle de l'agglomération et à plus long terme, la gentrification entraine* ***l'éviction de ces ménages populaire de la ville-centre****, la hausse des prix immobiliers les conduisant à s'installer en banlieue »* (Clerval A., 2009, p.139). Cela amène Tom Slater à affirmer que « *la gentrification est une expression de l'inégalité urbaine* » (Slater T., 2006).

2-2- La gentrification comme processus de transformation spatiale

Dès le début, Ruth Glass soulignait que la gentrification entraînait une transformation physique très importante de l'espace qui subit la gentrification. D'après Colin Giraud, cette transformation architecturale et urbanistique concerne initialement les quartiers centraux historiques, ayant connu durant la première moitié du XXème siècle une vétusté croissante ; *« mais s'est aussi diffusée dans d'autres espaces que les quartiers centraux.»* (Giraud C., 2010, p.25). L'auteur explique la gentrification comme « *un processus affectant le bâti et la ville comme cadre physique et matériel » ;* précisant qu' *« elle concerne en réalité des quartiers ayant souvent connu une phase de rayonnement et d'attractivité sous l'effet du développement urbain, mais ayant surtout connu par la suite une phase de dégradation importante du bâti, la plupart du temps depuis le XIXème siècle et jusqu'au milieu du XXème siècle.*» (Giraud C., 2010, p.25). Anne Clerval insiste également sur le fait que, ces dernières années, la définition initiale de Glass s'est élargie pour recouvrir « *d'autres espaces comme certaines banlieues proche des centres, les villes moyennes, voir l'espace rural, d'autres types de bâti comme les friches industrielles, et d'autres modes de transformation de l'espace, par des promoteurs immobiliers, des programmes publics de rénovation urbaine ou même la construction neuve de logements haut de gamme, s'adressant à des ménages plus aisés que ceux que décrivait R. Glass.* » (Clerval A., 2008b, p.19). De leur part, Jean-Yves Authier et Catherine Bidou-Zachariasen rappellent qu'au fil du temps, la gentrification s'est étendue *« à d'autres processus de "revitalisation" des centres urbains dégradés et "d'élitisation" des villes, à d'autres espaces (à des espaces publics, à des espaces commerciaux, à des espaces résidentiels plus péricentraux) et, aussi, à de nouvelles catégories de populations* » (Authier J.Y., et Bidou-Zachariasen C., 2008). Dans le même sens, Ron Johnston et *al.*, (2000) affirment que le processus de gentrification passe de la réhabilitation et du redéveloppement résidentiel à la transformation de l'espace urbain dans sa globalité.

De plus, certains auteurs parlent de la « *dimension symbolique* » de la gentrification (Ter Minassian H., 2009 ; Giraud C., 2010). Ces « *espaces urbains originellement populaires bénéficiant d'atouts en termes de localisation, de possibilités de rénovation du bâti, d'image* » (Oberti M. et Preteceille E., 2004, p. 140-141) ; présentent souvent un caractère patrimonial. En effet, le processus de gentrification par le biais de la réhabilitation et de l'amélioration du bâti ancien contribue à changer la perception formelle d'un quartier, à redéfinir son image, et à (dé)valoriser son patrimoine historique.

La gentrification est un processus de mutation urbaine, de transformation physique et symbolique, qui se fait conformément au goût de la nouvelle classe moyenne. Le phénomène se produit le plus souvent dans un quartier historique et central vétuste dont le bâti connaîtra des opérations de réhabilitation, de rénovation, de renouvellement, de restauration ou de reconversion; mais aussi bien souvent des actions d'amélioration de la qualité des espaces publics, la modernisation des équipements publics et des voies d'accès voire même le développement du paysage commercial (Van Criekingen M., et Fleury A., 2006 ; Rérat P., et *al.*, 2008a ; Giraud C., 2010). Nous reviendrons plus en détail sur les différents aspects que recouvre la dimension spatiale de la gentrification dans le chapitre 05.

2-3- La gentrification comme processus de transformation économique

David Ley (1996) voit la gentrification comme le résultat de changements dans la structure industrielle et professionnelle des métropoles capitalistes. Les transformations structurelles du système capitaliste qu'ont connu de nombreux pays industrialisés, sont liées à la réorganisation internationale de la production, aux changements dans les structures de production et le déplacement de la fabrication industrielle (et des emplois ouvriers) des grandes villes du Nord vers les pays du Sud. Parallèlement, la globalisation croissante de l'économie résultant des politiques étatiques néolibérales de déréglementation des marchés financiers et de libéralisation des échanges, provoque le développement des emplois les plus qualifiés et oriente les grandes villes vers une économie métropolitaine postindustrielle basée sur la tertiarisation et les services. Les pertes voire la disparition de l'emploi industriel et le développement des services ont eu pour conséquence l'émergence d'une nouvelle classe moyenne aux aspirations différentes de la génération de leurs précurseurs (Clerval A., et *al.*, 2011, p.04).

Par ailleurs, la dimension économique a été largement mise en avant et discutée dans les travaux de Neil Smith qui définit la gentrification comme étant « *un processus par lequel des quartiers pauvres et ouvriers du centre-ville sont investis par un afflux de capitaux privés et par des acheteurs et locataires (renters) de classe moyenne, quartiers qui accusaient précédemment le désinvestissement et un exode des classes moyennes »* (Smith N., 1996, p.32). L'auteur insiste également sur l'étroite relation entre l'apparition de la gentrification et les changements économiques apportés par le tournant néolibéral, donnant naissance à la nouvelle classe aisée et la mise en œuvre des partenariats public- privé. Bidou-Zachariasen précise à ce propos que *« la gentrification est devenue aujourd'hui la forme dominante de l'urbanisme contemporain ainsi que la politique urbaine des grandes villes occidentales, mettant en jeu des partenariats financiers privé/publics.*» (Bidou-Zachariasen C., 2003).

Pour Neil Smith, la gentrification est liée, en premier lieu, au retour des capitaux suivi par le retour des populations. Dans son article « *Toward a Theory of Gentrification. A Back to the City Movement by Capital, not People* », Smith affirme que *« la gentrification est le produit structurel des marchés foncier et immobilier. Les flux de capitaux dont le taux de profit est le plus élevé et les mouvements de capitaux vers les banlieues avec la dépréciation continue du capital des centres villes, produisent en définitive la rente foncière. Lorsque cet écart se creuse suffisamment, la réhabilitation (ou, en ce cas, la rénovation) peut commencer à concurrencer les taux de retour disponibles ailleurs et le capital revient. »* (Smith N., 1979a, p. 546). Smith a largement défendu sa position fondée sur la théorie du « *Rent gap* » ou différentiel de loyer (ou différentiel de rentabilité foncière selon Clerval) et de l'argument de l'investissement et du désinvestissement dans l'espace bâti, qui désigne précisément un rattrapage économique et immobilier par rapport à l'état initial du quartier concerné et aux autres quartiers de la ville (Smith N., 1987b). Selon sa théorie, la profitabilité est une condition essentielle pour l'explication de la gentrification, mais Neil Smith est revenu plus tard sur cette théorie pour dire qu'elle n'est pas suffisante comme condition (Hamnett C., 1997).

Grâce à l'amélioration de l'environnement bâti, la qualité de l'offre de logements s'améliore, sa valeur économique augmente et le marché immobilier retrouve son dynamisme. Les prix d'achat et de location, auparavant faibles, connaissent souvent une augmentation rapide et spectaculaire, offrant au quartier gentrifié ou en voie de gentrification des opportunités de rentabilité pour les acteurs économiques et immobiliers.

Cela s'accompagne souvent d'un changement dans la structure d'occupation des logements : le ratio propriétaires-locataires s'inverse progressivement en faveur des propriétaires, phénomène déjà constaté par Ruth Glass et observé dans d'autres contextes depuis (Hamnett C., 1997 ; Giraud C., 2010 ; Clerval A., 2005). Outre ces changements, la gentrification se manifeste par la transformation du tissu économique et commercial, notamment par un retour au centre de certaines activités tertiaires (d'agences immobilières, d'assurance, des architectes, des avocats, etc.), et l'apparition de nouveaux types de commerces (magasins de design, boutiques de décoration et d'ameublement, commerces spécialisés de luxe, boutiques de soin et d'entretien du corps, etc.). Ce changement renvoie à une nouvelle demande, à des modes de vie et de consommation très différents de ceux des anciens habitants du quartier (Ley D., 1996 ; Giraud C., 2010).

Dans ce sens, le *Dictionary of Human Geography* (4^{éme} édition) définit la gentrification comme un *« réinvestissement du capital dans le centre-ville qui permet de produire de l'espace pour une catégorie sociale plus aisée que celle qui occupe initialement l'espace* », en rajoutant que « *la gentrification est la quintessence du réinvestissement urbain. En plus de la réhabilitation et du redéveloppement résidentiel, elle comprend maintenant le redéveloppement commercial et la reconversion de lofts (pour habitations ou bureaux) comme partie intégrante d'une restructuration plus large de l'espace urbain géographique. La gentrification combine plus précisément ce réinvestissement économique et le changement social, en ce sens que des gens plus aisés – la classe urbaine affluente – déménagent dans des quartiers auparavant dévalorisés. »* (Johnston R.J, et *al*., 2000, p.294– Cité par Djirikian A., 2004, p.245).

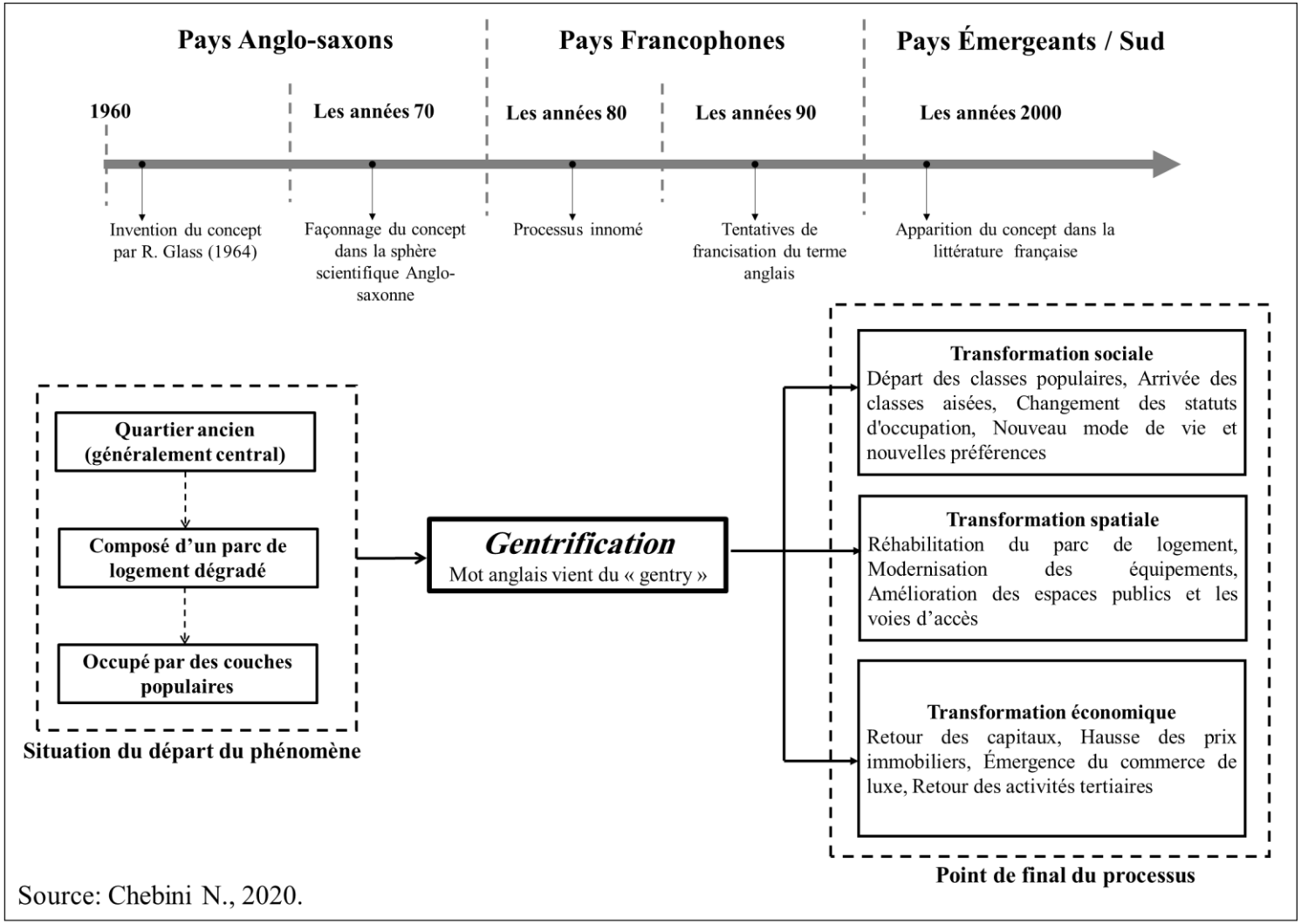
Conclusion

À travers ce chapitre, il apparait que le fait d'apporter une définition claire et précise à un concept complexe tel le concept de gentrification n'est guère aisé. Depuis son apparition jusqu'à son adoption actuelle, la définition de ce terme a connu des évolutions d'une part, selon les auteurs et leurs disciplines ; d'une autre part, selon les contextes spatio-temporels étudiés. La notion de gentrification se situe au croisement des disciplines affectant diverses dimensions de l'espace, notamment la géographie, la sociologie, l'économie, l'urbanisme, et l'architecture. Cette pluridisciplinarité en fait un thème essentiel pour la lecture et la compréhension des mutations urbaines contemporaines des espaces centraux en particulier. Ainsi, la gentrification désigne un processus multidimensionnel, conjuguant étroitement les différentes transformations sociale, spatiale et économique dans le temps et dans l'espace.

Pour qu'une gentrification se produise, il doit y avoir la combinaison de deux éléments interdépendants, un espace à investir et une classe sociale à potentiel économique. Ce processus est représenté dans le schéma ci-dessous (figure n°2).

Au-delà de la complexité de sa définition, les causes du processus de gentrification sont plus controversées et plus débattues que la notion elle-même. Certains envisagent la gentrification par l'approche de l'offre et de la production, d'autres l'abordent par l'approche de la demande et la consommation, d'autres optent pour la combinaison de ces deux approches. Ce sujet polémique fait l'objet du chapitre qui suit.

Figure n°2: Schéma synthétisant l'évolution du concept de la gentrification et les conditions d'une explication exhaustive



Chapitre 2

La gentrification, entre offre et demande. De l'opposition à la complémentarité des approches

Introduction

Le thème de la gentrification et le débat sur sa signification, ses processus et ses effets, occupent une place particulièrement importante dans la recherche scientifique, notamment en géographie urbaine depuis plusieurs décennies (Hamnett C., 1997).

Outre les problèmes posés pour la compréhension de la notion de la gentrification, les approches par lesquelles les chercheurs ont abordé ce processus font elles-mêmes l'objet de recherche et ont suscité de multiples débats notamment dans la littérature anglo-saxonne. La controverse se focalise notamment sur l'origine de la gentrification comme le souligne Slater pour qui « *plus que le processus ou les modalités de la gentrification, c'est l'origine du phénomène qui a fait l'objet du débat le plus intense* », indiquant que « *les chercheurs se sont plus volontiers penchés sur le pourquoi que sur le comment de la gentrification* » (Cité par Richard F., 2001). Ainsi, les travaux de recherche se sont attelés à démêler les facteurs favorisant son déclenchement, les conditions de son apparition et de sa diffusion, mais aussi le rôle des pouvoirs publics notamment à travers les politiques visant le renouvellement des quartiers anciens.

En réalité, et dès le début, la question de la gentrification a fait l'objet de nombreuses polémiques. Pour Anne Clerval, le premier et principal débat qui a divisé les chercheurs, et notamment les géographes, à propos de la gentrification, a porté sur les causes de ce processus (Clerval A., 2008b, p.21). Aussi et suite aux transformations néo-libérales du début des années 1980, menées par les gouvernements du Royaume Uni et aux USA, et dont les conséquences se sont fait ressentir dans les quartiers centraux, « *le débat des politiques urbaines s'est focalisé sur les relations entre l'offre et la demande de résidence dans ces secteurs urbains* » (Fijalkow Y., et Preteceille E., 2006, p.05).

Deux principales théories se sont affrontées au cours des années 1980, portées par les tenants de l'explication de la gentrification :

- L'une centrée sur **l'offre** et **la production**, une vision soutenue par les marxistes structuralistes notamment le géographe **Neil Smith** en chef de file.
- L'autre mettant l'accent sur **la demande**, **la consommation** et **la culture**, une vision entretenue par les humanistes libéraux notamment **David Ley**.

Neil Smith explique la gentrification essentiellement sous **l'angle économique** par **l'offre et par la production**. Il met en avant le **rôle du capital** par rapport au choix des personnes et considère la gentrification en tant que **résultat d'un processus de désinvestissement et de réinvestissement dans des quartiers centraux délaissés**. Quant à David Ley, il analyse la gentrification sous l'angle de **la demande, de la consommation et de l'explication culturelle**. Il met en avant **le rôle des acteurs et des facteurs socioculturels** dans la transformation des centres anciens. Ces deux approches, opposées au départ, seront conciliées par **l'approche complémentaire de Chris Hamnett**. Il s'agit, dans ce chapitre, d'examiner les arguments sur lesquels ont été fondées ces différentes thèses au départ opposées afin de pouvoir situer le cas de la ville d'Annaba par rapport à ce processus.

1- Neil SMITH et l'approche par l'offre

S'inscrivant dans la géographie radicale[10], et principalement dans le courant marxiste, Neil Smith[11] s'appuie dans ses recherches sur le **développement inégal** et la **production capitaliste** de l'espace urbain. À partir des théories développées par David Harvey[12], Smith explique ce développement inégal par le fait « *que le développement d'une zone crée*

[10] La géographie radicale désigne la nouvelle orientation prise par la géographie anglo-saxonne à la fin des années 1960, décrite comme géographie sociale critique, soucieuse de la société dans son rapport à l'espace, et critique parce que les positions politiques et idéologiques qu'elle développe (inspiration marxiste), contestent les théories rationnelles, positivistes, plus liées à l'explication scientifique de la relation de l'homme à l'espace qu'à la formulation de principes qui l'aident à se libérer des états de domination et à changer sa vie. (Pour plus de détails cf. https://www.universalis.fr/encyclopedie/radical-geography/)

[11] Neil Smith (1954-2012) était un géographe écossais. Professeur d'anthropologie et de géographie à l'Université de New York, engagé politiquement et proche du socialisme écossais (courant principalement trotskiste) ; ses travaux s'inscrivent dans la géographie radicale, principalement dans le courant marxiste, mais aussi dans une réflexion plus large sur les rapports de domination et leur intersection. Smith est surtout connu pour ses contributions à l'étude de la géographie sociale critique et en particulier au processus de gentrification (Clerval A., 2016b). (Pour plus de détails cf. https://hypergeo.eu/neil-smith/)

[12] David W. Harvey est un géographe économiste marxiste britannique, professeur émérite d'anthropologie et de géographie au Graduate Center de la City University of New York, précédemment à la London School of Economics. David Harvey dont l'objet d'étude est la géographie historique du capitalisme, est l'un des géographes contemporains les plus importants. Il a développé dans ses travaux, une méthode d'investigation apparentée à un matérialisme historico-géographique, c'est-à-dire un matérialisme qui cherche à comprendre comment et pourquoi le capitalisme construit l'espace (Aldhuy J., 2009).

des barrières pour le développement ailleurs, donc conduit au sous-développement, et que le sous-développement de cette autre zone crée des opportunités pour une nouvelle phase de développement » (Smith N., 1982, p. 151 – Traduit par Clerval A., 2008b, p.24).

Smith explique sa théorie en se référant à son étude sur le quartier Society Hill à Philadelphie, qui a connu une opération de renouvellement urbain. Il s'agissait d'opérations de démolition et de reconstruction de nouveaux logements ou de bureaux, initiées et planifiées par les acteurs publics en partenariat avec les promoteurs immobiliers et les institutions bancaires. D'après Smith, ce renouvellement concerne un changement de l'usage du sol plutôt qu'un changement de la fonction du bâti ancien (Smith N., 1979b). L'analyse de la gentrification par Smith se fait par une étude quantitative, en utilisant les données fiscales et immobilières, mais aussi les résultats de recensement (Djirikian A., 2004, p.19).

> *« Ce quartier* (quartier Society Hill à Philadelphie) *hautement symbolique puisque lieu d'implantation de la communauté quaker de William Penn au XVII siècle, fut habité par des populations aisées jusqu'au XIX siècle, puis dégradé avec l'industrialisation et le départ de ces populations en banlieue. À la fin des années 1950, la municipalité lance une opération volontariste de renouvellement du centre historique avec pour but de faire revenir les populations aisées et de redynamiser l'économie de la ville-centre. Ouvrant la voie à la gentrification, (...) »* (Clerval A., 2008b, p. 25).

À la fin des années 1970, Neil Smith fut le premier à expliquer la gentrification selon les logiques de développement inégal (figure n°3). Il le présente comme un phénomène important de restructuration de l'espace urbain, en particulier sur les marchés immobiliers et fonciers, associé à la restructuration générale du système économique à l'échelle mondiale (Clerval A., 2008b, p.23). Smith s'appuie pour cela sur l'analyse des cycles **d'investissement**, de **désinvestissement** et de **réinvestissement** caractéristiques du **développement capitaliste inégal** de l'espace urbain. Anne Clerval affirme qu'il s'agit d'un « *fait inhérent au système capitaliste et qui se reproduit à toutes les échelles géographiques* » en précisant que ce développement « *n'a pas lieu partout à la même vitesse* » (Clerval A., 2008b, p.24). Cela s'explique par le fait que « *l'accumulation du capital implique une concurrence dans l'espace pour l'investissement, qui accroît l'écart entre espaces valorisés et espaces dévalorisés. La dévalorisation d'un espace permet la*

valorisation d'un autre, mais aussi à terme, sa propre revalorisation » (Clerval A., 2008b, p.24). L'auteure explique que « *ce jeu du développement inégal s'inscrit à différentes échelles géographiques : ainsi, la compétition entre les villes dans le cadre de l'intégration mondiale de l'économie entraîne un investissement accru, public et privé, dans le centre-ville, à la fois comme image de marque et centre de consommation et de culture* » (Clerval A., 2008b, p.24). Clerval rajoute que « *cette théorie permet d'expliquer pourquoi la gentrification est profitable, au sens propre du terme, condition sine qua non de sa réalisation. En l'insérant dans un système plus large, elle éclaire également la géographie de la gentrification, concentrée dans les centres urbains auparavant dévalorisés.* » (Clerval A., 2008b, p.24). Dans ce sens, David Harvey estime que *« les transferts et restructurations géographiques offrent d'innombrables possibilités de contenir les crises, de soutenir l'accumulation (du capital) et de modifier l'état de la lutte des classes »* (Harvey D., 2008).

Neil Smith part du constat que dans les années 1950 et jusqu'aux années 1960, les centres-villes, notamment dans les anciennes villes industrielles américaines, ont connu une restructuration du système capitaliste couramment appelée « *crise* »[13] (Clerval A., 2008b, p.24). Cette situation était due au *« manque d'investissement financier, tant du point de vue de l'initiative privée (déplacement des classes moyennes et aisées en banlieues résidentielles) que de celle de l'apport public (instaurations d'équipements et de services à la population résidente, aides aux populations démunies, etc.)* » (Djirikian A., 2004, p.18). Cette fuite des capitaux vers la banlieue[14] a engendré un développement inégal des banlieues résidentielles au détriment des centres-villes progressivement abandonnés et délabrés (Gervais-Linon L. 2006 ; Nicoloso B., 2012, p.50). À ce moment, les banlieues pavillonnaires cossues deviennent chères, et l'investissement en capital immobilier devient peu rentable, car trop élevé par rapport aux bénéfices attendus (Chabrol M., 2011, p.26).

[13] Anne Clerval décrit cette crise par« *la chute des profits dans les principaux secteurs industriels* (qui) *entraîne la recherche d'une reconversion du capital pour un profit important et peu risqué. Les crises boursières entraînent un réinvestissement du capital dans le secteur immobilier, dont les perspectives de profit sont à la mesure du différentiel de rentabilité foncière qui s'est creusé dans les centres urbains* » (Clerval A., 2008b, p.24).

[14] D'après Laurence Gervais-Linon, la fuite des capitaux vers les banlieues repose sur deux éléments essentiels, d'une part *« la transformation d'une économie industrielle en une économie de services a induit le déplacement des lieux de travail à la périphérie de la ville alors que se développaient les banlieues. »*. D'autre part « *l'augmentation des salaires, la politique de crédit de la FHA* (*Federal Housing Authority*), *les déductions fiscales, les décisions des entreprises de délocaliser à l'extérieur des villes, la construction massive de grands axes autoroutiers, la fuite des Blancs des quartiers du centre-ville investis par les Noirs, tout ceci contribua à la fuite des capitaux vers les banlieues et au déclin des centres-villes plus anciens. »* (Gervais-Linon L., 2006).

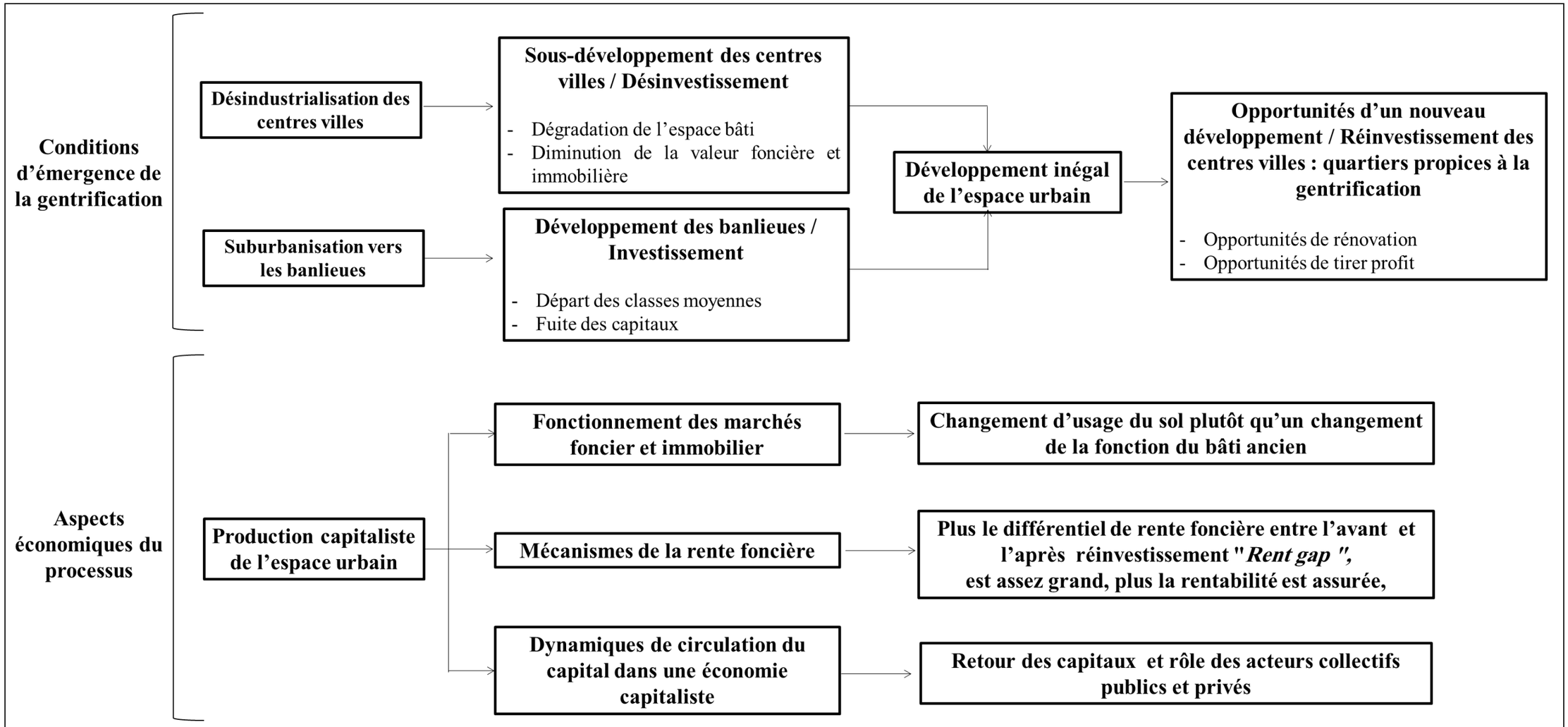
Tandis que dans le centre-ville, après un cycle de désinvestissement pendant la période de suburbanisation lié à la dégradation du bâti, la valeur du foncier était suffisamment faible pour qu'il devienne rentable de racheter et de rénover ou reconstruire pour attirer de nouveaux résidents (Védie M., 2013, p.54). C'est à ce moment qu'un phénomène de « ***Rent gap*** » émerge. Pour simplifier, on peut dire que le « *Rent gap* » correspond à la différence entre la rente foncière réelle et la rente foncière potentielle c'est-à-dire la différence entre la valeur foncière actuelle et sa valeur potentielle maximale en cas de changement d'usage (Ter Minassian H. 2009, p.121 ; Védie M. 2013, p.54). Dans ce cas, une plus-value serait assurable aux investisseurs et la gentrification commence à se déclencher, notamment à travers des opérations de réhabilitation, de démolition-reconstruction et même de restauration ou de reconversion (Corbillé S., 2007, p.354).

> *« ... la rente foncière liée aux usages actuels du sol est substantiellement inférieure à celle qui pourrait être capitalisée si l'usage du sol changeait. (...) Quand et seulement quand ce différentiel de rentabilité entre l'actuelle et la potentielle rente foncière devient suffisamment important, le redéveloppement et la réhabilitation vers de nouveaux usages du sol deviennent une perspective profitable, et le capital commence à revenir dans le marché des villes-centres »* (Smith N., 1982, p. 149 – Traduit par Clerval A., 2008b, p.23).

Smith en déduit sa théorie du « *Rent Gap* » traduite en français par « ***différentiel de rentabilité foncière*** »[15]. Lorsque ce différentiel est assez grand entre deux espaces urbains, les promoteurs immobiliers, les propriétaires et les investisseurs préfèrent alors s'engager dans des zones à faible coût où le différentiel de rentabilité foncière leur est plus profitable (Lévy J.P., 2003). Ils réinvestissent le stock bâti ancien et délaissé du centre, le réhabilitent puis le revendent à de nouveaux résidents et réalisent d'énormes profits (Nicoloso B., 2012, p.50), ainsi *« la dépréciation du capital au centre crée le potentiel pour revaloriser cette section "sous-développée" de l'espace urbain »* (Smith N., 1986, p.24).

[15] Traduction proposée par Anne Clerval *« La notion de rent gap n'est pas évidente à traduire en français : elle désigne l'écart qui existe entre les revenus tirés de l'usage actuel du sol (rente foncière, qui est souvent immobilière dans l'espace urbain) et ceux que pourrait produire la transformation du bâti et du quartier dans lequel il est situé. J'ai choisi de la traduire par différentiel de rentabilité foncière »* (Clerval A., 2008b, p.23). D'autres chercheurs le traduisent également par l'expression « *Différentiel de loyer* » (Hamnett C., 1991, traduit par Rhein C., 1997).

Figure n°3 : Aspects privilégiés pour l'explication de la gentrification selon l'approche de l'offre par Neil SMITH



Source: Chebini N., 2020.

Selon cette perspective, et dans son article devenu célèbre « *Toward a Theory of Gentrification: A Back to the City Movement by Capital not People* », Neil Smith explique que la gentrification commence par un mouvement de **retour du capital** plutôt que par les personnes, car les investisseurs et leurs capitaux reviennent dans le centre-ville en générant des profits et en entraînant une **relocalisation résidentielle** des classes aisées vers les vieux quartiers centraux longtemps abandonnés par ces investisseurs. Pour résumer sa théorie, Smith précise que le *Rent gap* est la différence entre la valeur potentielle de la rente foncière et la rente foncière réelle capitalisée dans l'usage actuel du sol. Il ajoute que la gentrification se produit lorsque le différentiel est suffisamment grand pour que les promoteurs puissent acheter des constructions à bas prix, payer les coûts de la réhabilitation, payer les intérêts sur les prêts hypothécaires et de construction, et ensuite vendre le produit final à un prix qui leur permet un investissement satisfaisant (Smith N., 1979a, p.545). Pour Neil Smith, le différentiel de rentabilité foncière n'est pas réductible à un accroissement des prix immobiliers, le prix foncier est donc plus important à prendre en considération que le prix immobilier.

D'après Neil Smith, la suburbanisation et la gentrification sont étroitement liées. Les deux phénomènes proviennent du même principe, le déclin du centre et l'investissement immobilier en périphérie et inversement le réinvestissement dans le centre. Pour lui, la gentrification serait *« moins un nouveau processus que la nouvelle forme d'un ancien»* (Smith N., 1979b) car, comme le précise Anaïs collet « *c'est la suburbanisation des activités industrielles et de la population qui fit diminuer les valeurs foncières des centres* » (Collet A., 2010, p.42-43). Par ailleurs, Laurence Gervais-Linon propose que la gentrification soit « *vue comme une réponse au phénomène de suburbanisation massive des années 1950, et pour les politiques, promouvoir la gentrification du centre-ville est une manière d'attirer les capitaux sous forme d'investissement et d'impôts locaux.* » (Gervais-Linon L., 2006).

L'approche de Neil Smith a également l'avantage de souligner que la gentrification n'est pas uniquement un processus qui conduit à une transformation physique, mais aussi à une transformation sociale, ceci en déplaçant les anciens résidents, en les repoussant vers les banlieues et en les remplaçant par des populations plus aisées (Clerval A., 2008a). Smith considère cette action comme étant un mouvement « *revanchiste* » visant à réapproprier les centres contre les classes populaires, les pauvres et les contestataires (Smith N., 1996). Il

utilise cette expression dans son ouvrage publié en 1996 intitulé *«The New Urban Frontier : Gentrification and the Revanchist City»*. Il y fait l'analyse de la gentrification comme l'expression spatiale de la lutte des classes et avance que l'opposition entre quartiers en cours de gentrification et non encore gentrifiés peut s'esquisser, une opposition qualifiée de « *frontière* » (au sens américain du terme).

S'inscrivant ainsi dans une perspective fondamentalement marxiste, l'approche de Neil Smith, dite approche par la production ou par l'offre, met essentiellement le capital et le profit au cœur du processus de gentrification. Mais il y inclut également le rôle des acteurs collectifs, publics et privés que sont l'État, les municipalités, les banques et les promoteurs immobiliers, et qui produisent l'espace urbain à destination des acteurs individuels. Il met également l'accent sur « *la production de l'espace urbain, le fonctionnement des marchés foncier et immobilier, sur le rôle du capital et des acteurs collectifs tels que les promoteurs et les institutions de crédit foncier et de prêts hypothécaires pour l'offre de propriétés à gentrifier* » (Hamnett C., 1997). D'après Smith, les besoins de la production, et en particulier le besoin de générer des profits, sont les principaux indicateurs pour que le processus de gentrification se produise, plus que les préférences des consommateurs.

> « *Expliquer la gentrification en fonction des seules actions des gentrifieurs, tout en ignorant le rôle des agents immobiliers, des promoteurs, des propriétaires, des prêteurs et des agences gouvernementales, des locataires, est terriblement limitée. Une théorie plus large de la gentrification doit prendre en compte le rôle des producteurs aussi bien que celui des consommateurs. Il apparaît que les besoins de la production — en particulier le besoin de dégager du profit — sont un facteur plus décisif de la gentrification que la préférence des consommateurs »* (Smith N., 1979a, p.540).

D'ailleurs, Smith considère que les gentrifieurs individuels ne jouent qu'un *« rôle de serviteurs passifs des besoins du capital »* (Hamnett C. 1997). Smith conclut ainsi sa théorie en affirmant que *« les forces économiques ont plus stimulé la soit-disant renaissance urbaine que les forces culturelles. Dans la décision de réhabiliter les centres-villes, une préférence des consommateurs tend à dominer toutes les autres : la préférence pour le profit, ou plus précisément, pour un investissement financier solide. Il est fondamental que les gentrifieurs expriment cette préférence, puisqu'ils seraient très peu nombreux à entreprendre la réhabilitation s'ils s'attendaient à des pertes financières. Une*

théorie de la gentrification doit donc expliquer pourquoi la réhabilitation est profitable dans certains quartiers et pas dans d'autres. Quelles sont les conditions de profitabilité ? Les explications par la souveraineté des consommateurs ont considéré comme acquise la disponibilité de quartiers mûrs pour la réhabilitation, alors même que c'est ce point qui devait être expliqué. » (Smith N., 1979a, p. 540-541).

Dans les années 80, la théorie de Smith a suscité un riche débat théorique, notamment par le géographe canadien David Ley (Ley D., 1987). En critiquant sa théorie de différentiel de rentabilité foncière, ses opposants lui reprochent d'oublier et d'ignorer de nombreux éléments pour l'explication de la gentrification, tels que le rôle des acteurs individuels (gentrifieurs), de leurs déplacements, de leurs motivations et de leurs goûts, pour expliquer « *pourquoi certains individus plutôt que d'autres deviennent des gentrifieurs* » (Hamnett C., 1997). En effet, ses détracteurs estiment que « *l'existence d'un différentiel de loyer n'est pas une condition suffisante pour qu'apparaisse la gentrification* » (Hamnett C., 1997). En se référant à l'explication donnée par Marie Chabrol « *ce différentiel est obtenu parce que les nouveaux arrivants acceptent de payer plus cher leur logement que les anciens habitants. Or, il existe beaucoup de quartiers anciens centraux ou péricentraux dévalorisés qui ne se gentrifient pas pour autant, en particulier parce que les couches moyennes refusent de les habiter. Le quartier de Brixton à Londres, étudié par Y. Marin à la fin des années 1990, en est un exemple*» (Chabrol M., 2011, p. 26). De sa part, Robert Beauregard affirme que la théorie de *Rent gap* ne pourrait pas être une condition suffisante pour expliquer la gentrification, en s'interrogeant pourquoi de nombreux quartiers centraux ont un différentiel de rentabilité important par rapport à d'autres quartiers, mais les premiers ne se gentrifient pas et les seconds le font (Beauregard R., 1986).

Dans le même esprit de contestation, d'après Anne Clerval « *il existe une relation dialectique entre production et consommation, et il faut distinguer consommation individuelle (acheter un logement pour y vivre — valeur d'usage) et consommation productive (acheter un logement pour le louer ou le revendre, afin d'en tirer profit — valeur d'échange).* » (Clerval A., 2008b, p.23). Plus tard, durant les décennies 1980-1990, suite à la désindustrialisation aux Etats-Unis, la tertiairisation de l'économie, les changements démographiques et les modes de consommation qui en découlent, Smith a élargi sa théorie en intégrant d'autres facteurs explicatifs de la gentrification. Il reconnaîtra l'émergence d'une nouvelle classe moyenne due aux changements des structures d'emploi

et à la restructuration sociale des années 1980 à 2000 (Smith N., 1987a). Mais il a maintenu l'argument du différentiel de rentabilité foncière et le mouvement de capitaux vers les centres villes comme les éléments essentiels pour expliquer la gentrification, en rejetant le rôle des gentrifieurs.

> « *À l'instar de la frontière, se développe le mythe selon lequel la gentrification est due à des pionniers individuels et des fermiers dont l'équité, l'audace et la perspicacité montrent le chemin à ceux qui parmi nous sont les plus timides. Mais il est clair que là où s'aventurent ces pionniers urbains, les banques, les agences immobilières, l'État ou d'autres acteurs collectifs de la vie économique les ont précédés.* » (Smith N., 1986, p. 18-19).

La définition de la gentrification avancée au départ par Neil Smith évolue passant ainsi d'un processus de transformation du cadre bâti impulsé par un cycle de réinvestissement, provoquant l'éviction des classes populaires, à une stratégie de gouvernance entrepreneuriale.

> *« Si, au début des années 1960, cela faisait sens de penser la gentrification dans les termes pittoresques et spécialisées de la réhabilitation résidentielle que Ruth Glass employait, ce n'est plus le cas aujourd'hui (…) la gentrification n'est plus une curiosité réduite et chimérique du marché du logement mais elle est devenue le fer de lance résidentiel d'un effort bien plus large : la reconstruction classiste de l'environnement urbain central »* (Smith N., 1996, p.39).

2- David LEY et l'approche par la demande

Partant d'une critique de l'approche marxiste et purement économique développée par Neil Smith, le géographe David Ley[16] estime que la gentrification repose sur autre chose qu'un simple mécanisme de marché. Cette confrontation d'idées s'est ouverte avec le tournant culturel qui a marqué le contexte des années 1980, notamment aux USA, et qui a fait naître le postmodernisme. Selon l'approche de David Ley, « *la culture joue un rôle plus*

[16] David Ley est un géographe britannique, professeur à l'Université de la Colombie-Britannique (Vancouver). Ses intérêts de recherche portent sur les processus de changement social et spatial dans les quartiers anciens du centre-ville, notamment les travaux sur la gentrification au Canada, les processus de réinvestissement urbain conduisant à la rénovation ou au réaménagement des logements et le remplacement et le déplacement des ménages les plus pauvres par la classe moyenne. Il s'intéresse aussi aux problématiques d''immigration dans les villes canadiennes (https://geog.ubc.ca/profile/david-ley/).

important que l'économie en tant que facteur explicatif de la gentrification du centre-ville, bien que les changements culturels soient exprimés à travers les changements économiques » (Johnston R.J, et *al*., 2000).

David Ley appuie son approche sur les changements dans les divisions spatiales et sociales du travail, ces changements sont induits par le **passage d'une société industrielle productrice de biens à une société post-industrielle (ou une société post fordiste) productrice de services** (figure n°4). Il estime alors qu'une nouvelle **idéologie du développement** urbain s'est formée, **qui ne se reconnaît pas tant aux rythmes de production qu'aux modes de consommation,** en affirmant qu'il y avait là « *une géographie de la société post-industrielle (...) qui doit mieux correspondre aux caractéristiques de San Francisco ou de Londres, qu'à celles de Glasgow ou de Cleveland* » (Ley D., 1980, p.242-243). Cette géographie de la société est un élément clé pour déterminer les lieux où se produit la gentrification (Hamnett C., 1997).

En étudiant le cas de vingt-deux villes canadiennes (à l'exemple de Vancouver) durant les années 1980, David Ley constate que le *Rent gap* n'est pas une condition essentielle pour déclencher la gentrification, car malgré la dégradation du bâti, les prix immobiliers du centre-ville restaient élevés. Il indique ainsi que la gentrification pourrait se produire tant que la nouvelle population avait le pouvoir d'achat nécessaire pour déplacer ou remplacer les résidents initiaux (Hamnett C., 1997).

Il a démontré que les changements dans la division spatiale et sociale du travail, et leurs effets sur la structure sociale dans les grandes villes post-industrielles, ont fait émerger une **nouvelle classe moyenne, dite « *classe en émergence*** » (Ley D., 1980), « ***nouvelle classe culturelle*** » (Ley D., 1994) ou **« *classe de service* »** (Bidou-Zachariasen C., 2000). Ley avançait que la société postindustrielle se distingue de la société industrielle par le rôle actif du gouvernement, mais aussi par son niveau socioculturel « *l'existence d'un groupe d'acteurs théoriquement significatifs (qui) forment un contrepoint théorique aux notions, datant du XIX^{e} siècle, de capital et de travail... **une classe en émergence**... Avec une base économique sûre, ils représentent les contrepoints contemporains de la classe de loisir de Veblen, arborant les canons du bon goût, fondés sur l'esthétique. Leur style de vie est orienté vers la consommation et le statut, dans une quête d'auto-actualisation.* » (Ley D., 1980, p. 242-243). Cette nouvelle classe moyenne était principalement composée de jeunes

adultes, de ménages de célibataires ou de couples sans enfants. Il s'agissait d'une population à un haut niveau d'instruction, travaillant dans les secteurs tertiaire et quaternaire et disposant de revenus moyens ou élevés. Ces catégories étaient à la recherche d'un cadre de vie reflétant leurs référents culturels qui les prédisposaient à préférer la vie en centre-ville. Ces couches sociales sont à l'origine de l'émergence d'une demande particulière qui, en raison du pouvoir d'achat accru, est en mesure d'orienter le marché du logement. Une nouvelle demande se crée ainsi pour une proximité de vie et un charme esthétique auxquels seuls les vieux centres-villes peuvent répondre (Johnston R.J, et *al.*, 2000 ; Ter Minassian H., 2009 ; Collet A., 2010).

En se référant à la description donnée par Ley (1994) de cette nouvelle classe moyenne, Anne Clerval la décrit à son tour comme « *(…) composée de salariés du tertiaire supérieur généralement bien rémunérés et formant de petits ménages au niveau de vie élevé. Leurs désirs en matière de logement sont différents de ceux qu'ont manifestés la classe moyenne classique et la classe aisée traditionnelle : ils recherchent le centre-ville pour son* ***accessibilité*** *et ses* ***aménités****, tant en termes d'animation culturelle que de rencontres permises par une certaine mixité sociale. La qualité de vie n'est plus l'apanage des banlieues résidentielles. Ce retournement géographique dans les choix résidentiels de la classe moyenne est attribué à un nouveau groupe en son sein, caractérisé par son statut professionnel et sa position politique… ce sont les professionnels du social et de la culture, employés dans le secteur public ou le tiers-secteur (à but non lucratif), que D. Ley appelle la "****nouvelle classe culturelle****"* » (Clerval A., 2008b, p.28).

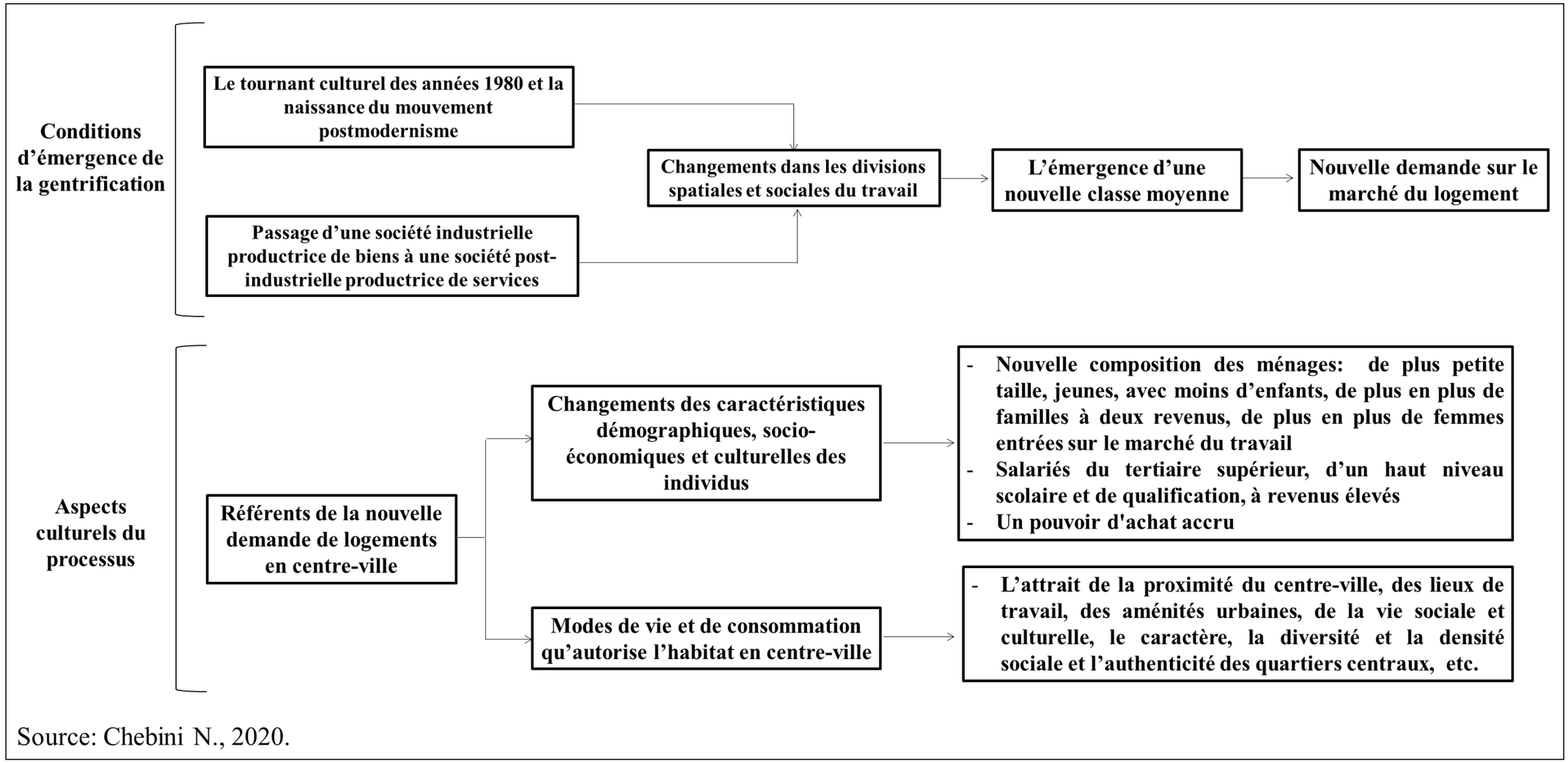
Dans le même sens, Anaïs Collet précise que d'après Ley (1980, 1981) « *ce sont de petits ménages, jeunes et aisés, dont les emplois – dans les sièges sociaux, les services aux entreprises ou les administrations publiques – sont concentrés dans les centres de certaines grandes villes (New York, Londres, Vancouver, Paris, Sydney, San Francisco…), qui constituent la base du renouveau de la demande de logements en centre-ville. La croissance de cette demande est donc directement liée à celle des "cols blancs", en particulier des plus qualifiés (cadres moyens et supérieurs des fonctions d'administration-gestion et des fonctions techniques), et révèle une " géographie de la société post-industrielle". Formés dans les années 1960, ces travailleurs qualifiés expriment des valeurs nouvelles : "libération des sens" contre le rationalisme moderniste, réinvestissement des sphères esthétique et symbolique, recherche de modes de vie et de*

pratiques de consommation individualisés et répondant à une exigence de sens. » (Collet A., 2010, p.43).

Anne Clerval rajoute que cette nouvelle classe moyenne accorde une grande attention aux richesses et au patrimoine architectural comme le souligne Claire Hancock pour qui les gentrifieurs « *ne sont pas seulement sensibles aux avantages d'une position centrale, mais aussi souvent au caractère historique des bâtiments qu'ils réinvestissent : la réévaluation de la valeur sociale, culturelle et économique du patrimoine architectural n'est pas étrangère au processus* » (Hancock C., 2003– Cité par Clerval A., 2008b, p.28). Tout autant, pour Mathieu Van Criekingen, le patrimoine réhabilité dans les quartiers centraux anciens sert de support à cette nouvelle identité résidentielle « *l'habitat dans un quartier central ancien, authentique, chargé d'histoire, propice à la personnalisation et à une nouvelle lecture esthétique est perçu comme le support idéal de ces nouvelles références culturelles* » (Van Criekingen M., 2001).

De même, en étudiant les transformations d'un quartier populaire parisien (Daguerre dans le 14e arrondissement de Paris), Sabine Chalvon-Demersay observe les nouveaux modes de vie et les pratiques culturelles d'un groupe social qui s'installe dans ce quartier. Elle désigne les nouveaux habitants par les « *nouvelles couches moyennes* » qu'elle considère « *attirés par le pittoresque de ce site et par la tradition d'artistes de la colline Montparnasse, ces nouveaux habitants s'installent dans les appartements libérés par la mort ou les départs d'une population vieillissante et entraînent par leur présence une transformation de l'espace et des rapports sociaux* » (Chalvon-Demersay S., 1984).

Figure n°4 : Aspects privilégiés pour l'explication de la gentrification selon l'approche de la demande par David LEY



Source: Chebini N., 2020.

Selon David Ley, l'explication de la gentrification réside dans la compréhension de cette nouvelle demande liée à l'émergence d'une nouvelle classe sociale. Cela passe par l'analyse de leurs préférences en matière de lieux de résidence (pourquoi s'installent-elles là ?), de consommation et de pratiques culturelles (quelles sont leurs manières d'habiter et de consommer ?) (Ley D., 1996). Ainsi, cette approche fondée sur la demande met en avant les exigences culturelles, les goûts, les styles de vie et les modes de consommation comme principaux facteurs à l'origine de la gentrification. À l'inverse de Neil Smith, David Ley développe une position moins structuraliste et plus libérale, pour lui la gentrification n'est pas réductible à une question économique et il occulte le rôle des agents immobiliers, des promoteurs, des propriétaires, des prêteurs et des agences gouvernementales. Pour David Ley, les promoteurs immobiliers ont souvent *« une aversion du risque »* et ils choisissent le quartier qui répond le plus à la demande existante, *« du point de vue des promoteurs, la demande est le strict minimum. En bref, le capital suit la demande, ce qui n'empêche pas la manipulation des marchés locaux provoquant par exemple la ruine d'un îlot ou le fait que la demande soit produite par des contextes économiques plus larges. »* (Hamnett C., 1997). Selon Ley, l'existence de quartiers propices à la gentrification est tenue pour acquis et il considérait le processus principalement en termes de demande sur le marché du logement.

Néanmoins, Ley note le rôle de l'industrie immobilière (fonctionnement des marchés foncier et immobilier) dans le processus de l'offre et de la production de propriétés gentrifiables, ainsi que dans l'évolution des quartiers dans lesquels celles-ci sont situées. Mais il lui accorde toutefois un rôle secondaire dans le processus de gentrification, *« l'activité de l'industrie immobilière contribue sans aucun doute à l'instabilité du marché local du logement en accélérant le processus de transition et en alimentant la spirale inflationniste des valeurs foncières par la spéculation, et en augmentant les espoirs des propriétaires de vendre leurs maisons à des prix inespérés »* (Ley D., 1981, p. 138).

David Ley focalise ainsi son approche sous l'aspect de la demande (d'un certain type de logements) en replaçant le phénomène par rapport à une stratégie des acteurs « *gentrifieurs* », individuellement ou collectivement, correspondant à une attirance pour des modes de vie et de consommation qu'autorise l'habitat au centre-ville par la richesse des services, des produits, des emplois proposés et la proximité avec le lieu de résidence. Ley explique le processus de gentrification principalement par une demande sur le marché du logement, stimulée par un pouvoir d'achat accru des cadres moyens et supérieurs qui

« *constituent ainsi la base de la demande de réinvestissement des logements des centres-villes. Cette population, lorsqu'elle exprime ses préférences pour les équipements centraux, sur les plans politique et économique, restructure l'environnement bâti et accélère le processus de gentrification.* » (Ley D., 1986, p. 532). Dans ce sens, la gentrification serait « *la traduction spatiale de cette construction sociale nouvelle* » (Lévy J.P., 2003, p.200).

Cette seconde approche a également connu une confrontation d'idée entre les deux chercheurs (Smith N., 1987b ; Ley D., 1987). Smith a tenu pour acquise l'existence d'une demande de gentrifieurs potentiels, mais il s'interroge sur les raisons pour lesquelles cette nouvelle classe moyenne optait pour un habitat en centre-ville.

> « *Il est indiscutable que la demande peut, à certains moments, en particulier quand elle change considérablement, altérer la nature de la production. Mais le mystère de la gentrification n'amène pas à expliquer d'où vient la demande des couches moyennes, mais plutôt à expliquer le problème essentiellement géographique des raisons pour lesquelles les centres-villes, qui n'avaient pu satisfaire la demande des classes moyennes pendant des décennies, semblent désormais le faire de manière aussi satisfaisante. En effet, si la structure de la demande a changé, nous avons besoin d'expliquer pourquoi ces demandes nouvelles se concentrent à nouveau dans les centres-villes (...) Comment peut-on expliquer uniquement par des changements sociaux graduels un renversement spatial comparativement rapide ?*» (Smith N., 1987a, p. 163-164).

Smith insiste en ajoutant que *« lorsque le différentiel de loyer est suffisamment élevé, la gentrification peut se développer, dans un quartier donné, par différents acteurs, sur les marchés foncier et immobilier. Nous revenons alors aux rapports entre production et consommation, parce que les preuves empiriques suggèrent que le processus est initié, non par l'exercice de ces fameuses préférences du consommateur chères au cœur des économistes néo-classiques, mais par quelque forme d'action collective à l'échelle du quartier. »* (Smith N., 1979a, p. 545). Par contre, en étudiant le cas des centres des villes canadiennes (lesquelles non pas connu le même processus de dégradation puis de revalorisation comme dans le contexte américain), David Ley remet en cause la thèse de *Rent gap* car il considère que la valeur du foncier est indissociable à la valeur de

l'immobilier, c.-à-d. que le marché foncier et le marché immobilier sont difficiles à distinguer par les indicateurs de prix (Clerval A., 2008b, p. 27).

En s'appuyant sur des enquêtes qualitatives sur le terrain, d'autres chercheurs à l'instar de Sharon Zukin (1982, 1987), Damaris Rose (1984) ou Robert A. Beauregard (1986, 1990), ont discuté cette nouvelle vision de la gentrification développée par David Ley. Les chercheurs ont adhéré l'intérêt des caractéristiques sociales et culturelles des individus pour expliquer la gentrification, mais ils s'accordent à dire qu' « *une préférence géographique en faveur des centres-villes ou des quartiers de logements spécifiques qui les composent, ainsi qu'une offre de quartiers et de logements gentrifiables définie non seulement en termes de différentiel de loyer, mais aussi en termes d'agrément ou d'attrait pour les gentrifieurs potentiels* » sont aussi indispensables pour que la gentrification s'opère (Hamnett C., 1997). Colin Giraud explique que pour Ley, « *la gentrification n'est pas qu'un rattrapage quantitatif du point de vue économique mais constitue plutôt une transformation qualitative des modes de vie des classes moyennes et supérieures passant par un réinvestissement des quartiers centraux. L'émergence de nouveaux modes de vie construit de nouveaux rapports à la ville et au quartier, trouvant leurs conditions de réalisation dans ces anciens quartiers désaffectés des centres villes occidentaux.* » (Giraud C., 2010, p. 30).

3- Chris HAMNETT et l'approche intégrée

L'opposition entre les tenants de l'approche marxiste de l'offre et les tenants de l'approche postmoderne de la demande a été vivement maintenue jusqu'aux années 1990. Cette confrontation a été remise en cause par d'autres chercheurs estimant que ces deux approches « *bien que radicalement opposées sur un plan épistémologique (puisque l'une accorde un rôle prépondérant à l'infrastructure économique, l'autre aux individus et à la culture), renvoient au même phénomène : la mutation des économies occidentales et le changement dans la division internationale du travail.* » (Collet A., 2010, p.43). De nombreux chercheurs ont ainsi essayé de concilier les deux approches précédentes pour transcender cette opposition, il s'agit notamment de Chris Hamnett (1991), de Loretta Lees (1994) et d'autres chercheurs, affirmant qu'il « *devenait clair pour de nombreux commentateurs que la gentrification était un processus qui ne pouvait pas s'expliquer uniquement par l'économie, ou uniquement par la culture. Dit autrement, il devenait de*

plus en plus faux de penser que soit la production, soit la consommation était "plus importante " dans l'explication de la gentrification » (Cité par Djirikian A., 2004).

Dans son article daté de 1991 « *The Blind Men and the Elephant : The Explanation of Gentrification* »[17], Chris Hamnett[18] tente de formuler une synthèse des deux grandes théories explicatives de la gentrification. Il propose alors de dépasser cette dichotomie entre les *«humanistes libéraux qui mettent en avant le rôle-clé du choix, de la culture, de la consommation et de la demande de consommation, et les marxistes structuralistes qui insistent au contraire sur le rôle du capital, des classes, de la production et de l'offre »* (Hamnett C., 1997). En interrogeant les relations entre les éléments de ces deux approches, Hamnett cherche alors à les rendre complémentaires.

Chris Hamnett paraphrase que chacune des théories proposées pour expliquer la gentrification met l'accent sur des aspects et des éléments différents d'un même phénomène et cependant tous cruciaux pour une explication exhaustive de la gentrification, « *comme dans la fable d'Esope sur les aveugles et l'éléphant, chacune de ces théories ne perçoit qu'une partie de l'éléphant de la gentrification* » (Hamnett C., 1997). Chris Hamnett affirme que *« les deux perspectives théoriques sont plus complémentaires que concurrentes »* (Hamnett C., 1997). D'une part, en critiquant la théorie de Smith, Hamnett lui reproche de ne pas répondre à la question du « *pourquoi la gentrification se produit dans certaines villes et non dans d'autres* » (Hamnett C., 1997). Cependant, Hamnett reconnaît l'importance de la théorie de Smith sur la production de logements gentrifiables par le mécanisme du différentiel de rentabilité foncière, mais il considère que l'existence d'un différentiel de rentabilité ne conduit pas nécessairement à la gentrification. De même, Hamnett reproche à Smith de ne pas aborder la question des caractéristiques et des origines des gentrifieurs, et les raisons pour lesquelles ils choisissent la gentrification (le retour en ville) plutôt que la suburbanisation (la fuite vers la périphérie) (Hmnett C., 1997). D'après Hamnett, ceci ne peut être expliqué en termes de flux de capitaux, de mouvements de

[17] L'article est traduit en français par Catherine Rhein en 1997, *« Les aveugles et l'éléphant : l'explication de la gentrification* ».

[18] Chris HAMNETT est un géographe britannique, et professeur de la géographie à King's College (Londres). C'est un spécialiste de la division sociale de l'espace dans le grand Londres, et des interrelations entre marchés du logement et du travail dans les grandes métropoles. Ses intérêts de recherche portent sur les changements sociaux et urbains, l'évolution des structures du marché de logements et la gentrification, la géographie de l'éducation et du bien-être, les inégalités, la polarisation sociale et l'exclusion sociale, notamment à Londres (https://journals.openedition.org/strates/611).

désinvestissement-réinvestissement, « *bien que le processus de gentrification implique des flux de capitaux, il implique aussi des personnes, et c'est le talon d'Achille de la thèse de Smith, fondée sur le seul aspect de l'offre* » (Hamnett C., 1997). C'est en effet ce que souligne aussi Damaris Rose à propos de la théorie de Smith en affirmant qu'elle était « *limitée à la spécification des préconditions pour la production de logements gentrifiés sans considération de la production de gentrifieurs, c'est-à-dire des occupants de tels logements* » (Rose D., 1984, p. 51).

D'une autre part, Hamnett critique l'approche de David Ley pour l'importance politique qu'il accorde à une nouvelle élite de « *fabricants de goûts et de faiseurs d'opinions* » (Hamnett C., 1997). Il confesse qu'il « *ne prône cependant pas une théorie du développement ou du changement urbain déterminé par la consommation, ou une théorie de la gentrification fondée sur les préférences des consommateurs, comme certains de ses détracteurs l'ont suggéré. Il ne fonde pas non plus exclusivement son travail sur le concept de ville post-industrielle* » (Hamnett C., 1997). En réalité, la théorie de Ley est fondée sur « *l'importance accordée aux changements dans les divisions spatiales et sociales du travail et dans la concentration d'une élite de cadres moyens et supérieurs dans un nombre limité de villes post-industrielles dominées par les services* » (Hamnett C., 1997). Ainsi, « *l'offre de logements potentiellement gentrifiables est supposée suivre la demande et le pouvoir d'achat des gentrifieurs qui leur permet de surpasser d'autres utilisateurs. Mais l'accent mis par Ley sur le pouvoir d'achat de la nouvelle élite suggère qu'il considère le pouvoir d'éliminer d'autres usagers comme un déterminant majeur du paysage urbain, et peut-être aussi important que la culture de consommation de cette nouvelle élite.* » (Hamnett C., 1997). Cependant, Hamnett reconnaît l'importance de la thèse de Ley dans « *l'explication qu'elle offre du type de ville dans laquelle se produit la gentrification et dans les caractéristiques des gentrifieurs. Elle traite aussi implicitement de la temporalité de la gentrification à travers l'analyse de la croissance de l'économie de services dans les années 1970 et 1980*», mais il la voit plus ténue « *dans l'explication des zones dans lesquelles la gentrification se produit puisque D. Ley les considère largement comme un produit de la demande pour des localisations en centres villes et pour les équipements collectifs et culturels que ceux-ci offrent aux gentrifieurs* » (Hamnett C., 1997).

Selon Hamnett, la gentrification est un processus affectant les logements et la composition sociale d'un quartier, il préconise qu'une explication adéquate de la gentrification doit

expliquer **les raisons pour lesquelles la gentrification apparaît dans certains quartiers et non dans d'autres**, elle doit aussi expliquer **pourquoi certains individus que d'autres deviennent des gentrifieurs et optent pour un logement en centre-ville qu'ailleurs** (Hmnett C., 1997). En effet, une explication exhaustive de la gentrification doit nécessairement prendre en compte d'une part **la production des quartiers dégradés et de logements peu chers et dévalorisés**, d'autre part **la production de gentrifieurs potentiels, leur culture, et leurs modes de consommation et de reproduction** (figure n°5). Cette explication exhaustive doit également s'intéresser à l'origine des gentrifieurs et les raisons pour lesquelles ils gentrifient, la façon dont sont produits les quartiers et les immeubles à gentrifier, et les liens entre l'ensemble de ces conditions (Hamnett C., 1997). C'est pourquoi Hamnett plaide pour une théorie intégrée de la gentrification, laquelle se présente comme une réinterprétation des deux thèses. « *La première, surtout associée aux travaux de Smith, met l'accent sur la production de l'espace urbain, le fonctionnement des marchés foncier et immobilier, sur le rôle du capital et des acteurs collectifs tels que les promoteurs et les institutions de crédit foncier et de prêts hypothécaires pour l'offre de propriétés à gentrifier. La seconde, désignée par Ley sous le terme d'argument du côté de la consommation, met l'accent sur la production des gentrifieurs et sur leurs orientations en matière de culture, de consommation et de reproduction* » (Hamnett C., 1997).

Dans le cas de Londres, Hamnett observe l'augmentation des ménages à hauts revenus, travaillant dans le secteur de la finance, des services ou des médias. D'après l'auteur, la localisation des logements constitue un facteur décisif dans les stratégies résidentielles de ces ménages, notamment la proximité aux lieux de travail, aux restaurants, aux arts et à d'autres équipements. De là, la City de l'Inner London a connu une demande accrue de la part des ménages gentrifieurs, et les anciens propriétaires ont commencé à les rénover pour répondre à cette nouvelle demande (Ter Minassian H., 2009, p.122). En effet en analysant le cas londonien, Hamnett suit Ley et prend comme point de départ « *les changements dans les structures de production et dans la division sociale et spatiale du travail, qui ont conduit à la désindustrialisation des économies capitalistes avancées et à la croissance du secteur des services»*, ainsi que *« la concentration des fonctions clés financières, juridiques et autres, dans un nombre relativement restreint de grandes villes »*, favorisant la naissance d'un groupe de gentrifieurs potentiels (Hamnett C., 1997). Les questions qui se posent ensuite pour Chris Hamnett, sont les suivantes : « *pourquoi la gentrification*

apparaît-elle dans certains quartiers et dans certains stocks de logements et non dans d'autres, et quelles sont les caractéristiques des quartiers concernés ? » (Hamnett C., 1997). Pour répondre à ces questions, il s'appuie sur les deux approches opposées depuis des années : celle du différentiel de rentabilité foncière et celle de la demande de consommation. La gentrification se produit s'il existe une offre de propriétés gentrifiables dans les centres-villes, c'est-à-dire des propriétés dévaluées résultant d'un mouvement antérieur de suburbanisation et de décentralisation. « *La valeur potentielle de ces propriétés est supérieure à leur valeur courante* » (Hamnett C., 1997), et c'est là où la théorie de Smith est valide. Cependant, l'existence d'un *Rent gap* ne suffit pas sans l'existence d'une demande effective pour des propriétés localisées en centre-ville de la part de gentrifieurs potentiels. Cette demande se résulte « *de l'incapacité financière d'acheter une maison en banlieue* » et/ou « *d'une préférence pour la vie dans les centres, à proximité des emplois et des équipements culturels et sociaux* » (Hamnett C., 1997). Cette préférence pour les centres-villes est liée « *à la croissance des emplois de service dans le centre d'affaires et des changements démographiques et des styles de vie.* » (Hamnett C., 1997). Chris Hamnett conclut le débat sur les facteurs de la gentrification en précisant que « *sans cette demande effective, créée par l'attraction pour la vie en centre-ville, il est peu vraisemblable que la gentrification se produise, aussi importante l'armée de gentrifieurs potentiels soit-elle, et aussi large le différentiel de loyer soit-il* » (Hamnett C., 1997).

D'après Chris Hamnett, le processus de gentrification nécessite d'une part l'existence au préalable d'un groupe clé de **gentrifieurs potentiels appartenant à la nouvelle classe moyenne**, générés par la transformation des structures de production et la division sociale et spatiale du travail, et d'autre part **la présence de quartiers et de logements potentiellement gentrifiables.** Toutefois, aucune de ces deux conditions ne suffit pour que la gentrification ait lieu. Il faut qu'en outre **une partie du groupe des cadres moyens et supérieurs souhaite vivre dans les centres-villes**, mais aussi que **les équipements et environnements appropriés existent**. En résumé, quatre conditions semblent nécessaires pour le processus de gentrification (Hamnett C., 1997) :

- Trois conditions concernent l'offre :
  - L'offre de logements situés dans des quartiers propices à la gentrification,
  - L'offre de gentrifieurs potentiels,

- Et l'existence d'environnements attractifs dans les centres-villes,

▪ Et une quatrième condition de préférence culturelle pour la résidence en centre-ville d'actifs travaillant dans certains segments du secteur tertiaire.

La critique qu'adresse Chris Hamnett aux approches précédentes a suscité une vive réaction auprès de Neil Smith notamment à propos du titre de son article jugé très provocateur (Les aveugles et l'éléphant) et auquel il répond par une autre tournure aussi ironique « *Blind man's buff* [19]*, or Hamnett's philosophical individualism in search of gentrification* [20]». Smith reproche à Hamnett les distorsions qu'il impose à ses analyses et à celles de Ley, notamment en ce qui concerne la « *fausse opposition qu'il construit entre l'explication qui serait fondée sur les structures (de production de l'espace*) *et celle qui découlerait de la demande individuelle des ménages* » (Smith N., 1992). Pour Anne Clerval, Hamnett déplace le débat entre les deux géographes dans l'arène qui oppose les déterminismes collectifs à la liberté individuelle. Smith reproche ainsi à Hamnett de préférer l'approche individuelle à l'approche des classes sociales.

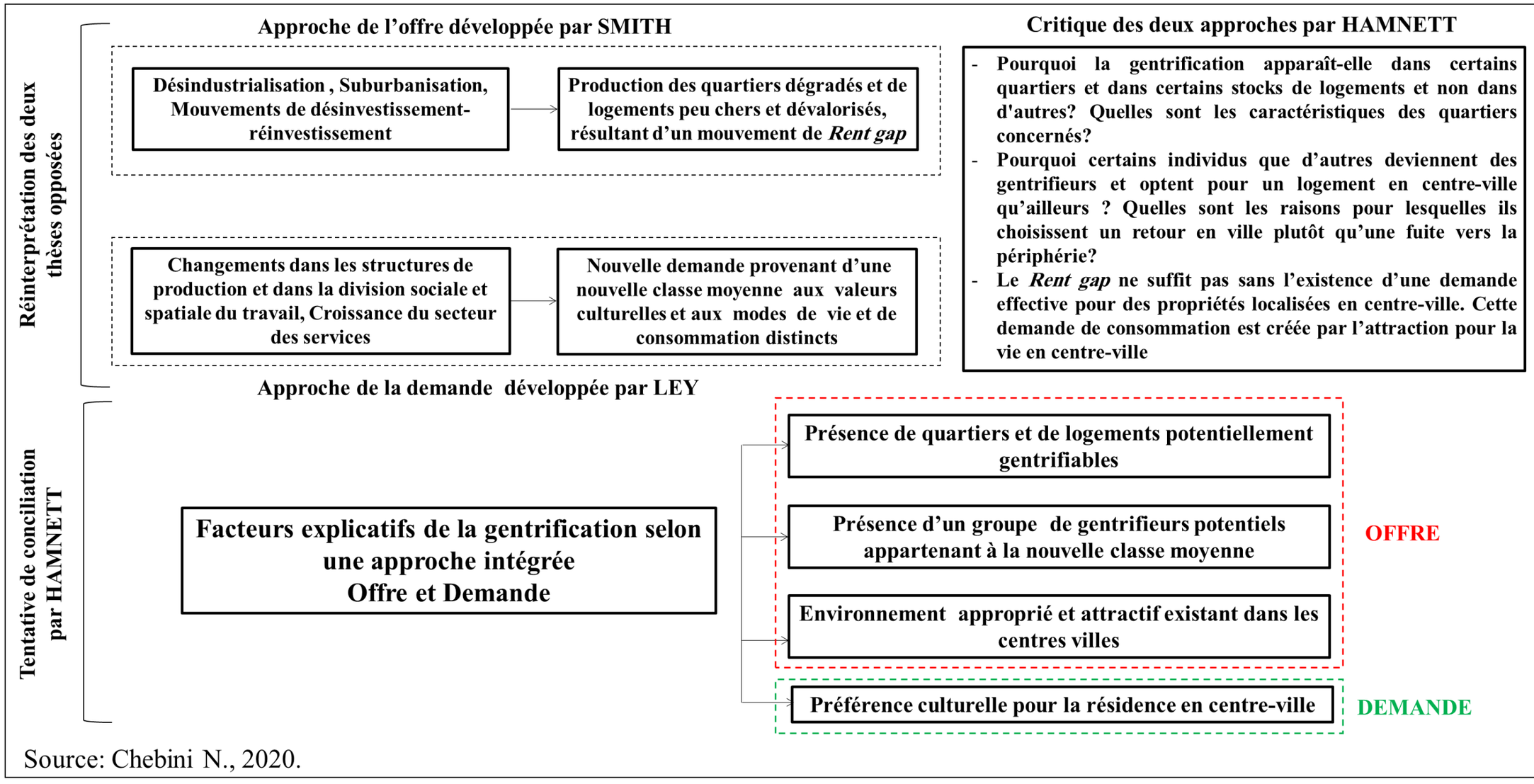
> "*Pour virulente que soit cette critique, elle a le mérite de rappeler quelques fondamentaux concernant les agents sociaux, qui font toujours partie d'un groupe, d'une société, dont ils sont aussi le produit. De sorte que si l'on s'intéresse aux choix résidentiels des gentrifieurs, il faut s'interroger sur ce qui les détermine dans les structures sociales, étant entendu que ce qui, dans ces choix, relève purement de la particularité individuelle (liée à l'histoire d'une personne, à des considérations psychologiques ou à ce qu'il reste de liberté à tout être humain, une fois mis de côté tous les déterminants collectifs qui le construisent) ne peut pas, par définition, être appréhendé par les sciences sociales. Mettre en avant cette liberté irréductible de l'individu dans l'explication de la gentrification, c'est s'empêcher de l'analyser et de la comprendre, tant scientifiquement que politiquement.* » (Clerval A., 2008b, p.33).

En dépit de ces critiques, de nombreux chercheurs reconnaissant aujourd'hui la nécessité de concilier l'approche marxiste à celle postmoderniste pour expliquer la gentrification (Fijalkow Y., et Preteceille E., 2006, p.05-06), estimant qu'une prise en considération des

[19] *« Colin-maillard » :* Jeu où l'un des joueurs, qui a les yeux bandés, doit reconnaître un autre joueur.
[20] En Français : « *l'individualisme philosophique d'Hamnett à la recherche de la gentrification* ».

aspects économique, social et culturel permet « *une illustration plus sensible du processus de gentrification* » (Lees L, 1994). C'est l'avis de Tim Butler et Garry Robson (2003) qui ont réalisé une étude transversale sur plusieurs cas londoniens ; mais aussi d'Eric Clark pour qui « *nous devrions cesser de poser cette question unidimensionnelle : "Quelle théorie de la gentrification est juste, la théorie du différentiel de loyer, la théorie de la restructuration postindustrielle, la théorie de la demande d'équipements par les consommateurs ou la théorie institutionnaliste ? " Il faut commencer à se demander "S'il existe des preuves pour chacune de ces théories, pouvons-nous parvenir à la compréhension des chemins par lesquels elles se tiennent dans une relation logique de complémentarité ?* » (Clark E. 1988, p. 247). Loretta Lees, dans son article paru en 1994 « *Rethinking gentrification : beyond the positions of economics or culture* », a également appelé à nouveau à une « *réconciliation* » des deux approches qui construisent de fausses oppositions entre structures et choix individuels, puisque ces derniers sont aussi largement le produit des premières, en demandant si *« le capital s'investit-il dans un espace à cause de la construction de ses propres préférences de profit ou la demande des consommateurs dicte-t-elle le développement inégal ?»* (Lees L., 1994 – Traduit par Clerval A., 2008b, p.33).

Figure n°5: Les principaux facteurs pour une explication exhaustive de la gentrification selon l'approche intégrée de Chris HAMNETT



Source: Chebini N., 2020.

Conclusion

Dans ce chapitre, nous avons présenté les principales approches par lesquelles les chercheurs ont abordé le processus de gentrification depuis plusieurs décennies. Ces approches se sont un temps opposées : d'un côté, Neil Smith et ses arguments économiques fondés sur la structure, la production, le capital, et l'offre ; de l'autre, David Ley et ses facteurs explicatifs basés sur l'action, la consommation, la culture et la demande. Aujourd'hui, l'opposition n'est plus aussi tranchée. L'approche intégrée de Chris Hamnett a réconcilié ces deux théories, articulant la production des quartiers et de logements potentiellement gentrifiables, à la compréhension des modes de vie et des raisons pour lesquelles un groupe de gentrifieurs potentiels les gentrifient. Ce chapitre a donc mis en évidence la nécessaire complémentarité des approches pour comprendre la façon dont la gentrification s'émerge et se diffuse.

Enfin, les deux thèses de Neil Smith et David Ley, ainsi que l'approche intégrée proposée par Chris Hamnett, nous amènent à poser un certain nombre de questions concernant le cas d'étude :

- Peut-on parler de gentrification à Annaba ?
- Existe- il une offre de logements gentrifiables dans les quartiers péricentraux à Annaba ? Qu'en est-il du *Rent gap*? Est-ce suffisant pour enclencher un processus de gentrification ?
- Existe-il une demande aux quartiers péricentraux à Annaba ? Assiste-t-on à l'émergence d'une classe sociale moyenne dont les caractéristiques socio-économiques et les préférences résidentielles en phase avec la gentrification ?
- Cette gentrification est-elle le résultat de l'offre ? De la demande ? Ou simultanément de l'offre et de la demande ?

Ces interrogations constituent l'élément essentiel de notre recherche, auxquelles nous tentons de répondre dans la deuxième partie de cette thèse.

Chapitre 3

La gentrification, d'une « *anomalie locale* » à une stratégie urbaine généralisée

Introduction

Si le concept de gentrification a évolué au cours des dernières décennies, il en va de même du phénomène lui-même dont l'évolution et la diffusion n'ont pas été uniformes d'un point de vue temporel et spatial.

Apparu au milieu du 20ème siècle, la gentrification a d'abord signifié un phénomène spontané qualifié par Smith (2003) d'« *anomalie locale* » en référence à l'étude réalisée par Glass. Le processus a évolué par la suite en conséquence à la désindustrialisation et aux grandes dynamiques de suburbanisation où les banlieues sont considérées comme les principaux lieux de développement et d'investissement. Ce processus s'est généralisé à la fin du 20éme siècle, parallèlement aux processus de mondialisation et de métropolisation qui offrent aux villes et particulièrement à leurs centres une reprise de l'activité et de l'attractivité dans une économie tertiaire et mondialisée (Wald A., 2022).

L'une des clés de compréhension du phénomène réside dans la connaissance des « *principales étapes de la gentrification* » (Hamnett C., 1997) en s'intéressant aux différentes phases temporelles et aux différentes modalités dans l'espace de la gentrification. Cette évolution correspond à de multiples dynamiques liée à différents contextes et différents groupes de gentrifieurs (Djirikian A., 2004 ; Clerval A., 2008b). L'objectif de ce chapitre est d'étudier l'évolution du processus depuis son émergence, jusqu'à ce qu'il soit devenu une véritable stratégie urbaine initiée et opérée par les pouvoirs publics dans de nombreuses villes.

1- La chronologie « classique » du processus de gentrification

À partir d'études de cas menées en Amérique du Nord, Timothy Pattison, dans sa thèse de doctorat en 1977, a décrit un cheminement idéal-typique du processus de gentrification (Djierikian A., 2004 ; Chabrol M., 2011). Ce modèle schématisé a été repris depuis par la

plupart des chercheurs dans des études ultérieures (Dansereau F., 1985). Dans son article «*La gentrification généralisée : d'une anomalie locale à la* " *régénération*" *urbaine comme stratégie urbaine locale* » (Smith N., 2003), Neil Smith retrace l'historique de la gentrification depuis l'analyse faite par Ruth Glass, le caractérisant comme phénomène « *très particulier et localisé sur le marché du logement d'Islington* », jusqu'à son expansion et son évolution vers une « *dimension marquante de l'urbanisme contemporain* » (Siou H., et Blank J., 2011).

Se basant sur l'étude du cas de New York entre les années 1950 et 2000, Smith distingue trois phases d'évolution du phénomène de gentrification (figure n°6) :

1. une première phase de gentrification **sporadique** apparue après la crise financière et fiscale de 1973 ;
2. une seconde phase d'**ancrage** de la gentrification datant de la fin des années 1970 aux années 1980 ;
3. une troisième phase faisant suite à la renaissance économique de la ville des années 1994-1996 jusqu'à aujourd'hui, c'est la période de la gentrification **généralisée**.

Si des réserves ont été émises par certains auteurs au sujet des ambiguïtés qui pourraient résulter de la généralisation des études de certains cas, beaucoup s'accordent à accepter ce schéma de temporalités.

1-1- La gentrification sporadique (1950 –1970)

Dans cette première phase, la gentrification se caractérise par son aspect sporadique car elle est « *parcellaire et isolée* » (Smith N., 2003), ce qui amène certains auteurs à la qualifier de « *marginale* » (Van Criekingen M., et Decroly J.M., 2003 ; Clerval A., 2008b; Clerval A., et Van Criekingen M., 2012). Avec la disparition progressive de la classe ouvrière liée à la tertiarisation des sociétés occidentales, les quartiers proches du centre-ville de New York ont connu l'arrivée des premiers gentrifieurs (Smith N., 2003), qualifiés d'« *envahisseurs* » (Bidou-Zachariasen C., 2003), dans la perspective d'y trouver des possibilités de logement à bon marché au patrimoine dégradé mais intéressant qu'ils réhabilitent eux-mêmes, souvent par leurs propres moyens. Il s'agit généralement de ménages jeunes ou en couples sans enfant, appartenant aux professions intellectuelles et artistiques, à la recherche d'un environnement qui leur permet de développer des modes de

vie alternatifs. Francine Dansereau décrit cette phase en expliquant le rôle de ces premiers acteurs dans l'amorce du phénomène :

> « *dans un quartier proche du centre-ville où les habitations, quoique détériorées physiquement, ont conservé un certain intérêt du point de vue historique et architectural, la reconquête est amorcée par un petit groupe de personnes audacieuses (dites "risk obivious"[21]), qui achètent à bas prix et rénovent souvent elles-mêmes leurs logements ou des maisons inoccupées. Ce sont surtout des ménages jeunes, appartenant aux professions intellectuelles et artistiques ; parmi eux, une surreprésentation de personnes seules, de couples sans enfants et de ménages "non conventionnels" (couples biraciaux, homosexuels, etc.). Bref, la bohème ou l'avant-garde armée d'un capital culturel plutôt que financier* » (Dansereau F., 1985, p.194).

La valeur immobilière semble être le principal facteur d'attrait ou de choix de ces quartiers et/ou biens immobiliers de la part de ces premiers « *envahisseurs* » tel que le décrit Alexandre Djirikian :

> « *Si la gentrification a d'abord concerné quelques îlots isolés, puis un quartier, c'est qu'une certaine propagation est à l'œuvre. Les premiers acteurs individuels, peu nombreux, se sont installés dans des appartements où le confort était suffisant et pour lesquels relativement peu de travaux devaient être entrepris. L'attrait ponctuel de ce genre de biens est principalement dû aux prix immobiliers du voisinage : la population du quartier est pauvre, et nombreux sont les ménages qui ont quitté ces immeubles dégradés pour la périphérie. Les valeurs immobilières du quartier sont tellement basses que même un appartement au confort suffisant et dans un état présentable ne peut se vendre ou se louer beaucoup plus cher que les autres biens du voisinage. C'est donc dans des immeubles et dans des îlots où les logements sont de meilleure qualité que ces populations pionnières se sont installées.* » (Djirikian A., 2004, p.29)

[21] Le terme de « *risk obivious* » a été traduit en français par Catherine Bidou-Zachariasen en 2003 par le terme « *envahisseurs* ».

1-2- L'ancrage du phénomène (1970- 1990)

Le mouvement d'envahissement est ensuite plus largement relayé par d'autres ménages appartenant aux mêmes groupes sociaux et culturels appelés « *les pionniers* » (Bidou-Zachariasen C., 2003), qui y entreprennent la réhabilitation de l'habitat pour et par eux-mêmes (Clerval A., Colomb C., et Van Criekingen M., 2011). Petit à petit, les quartiers sont découverts et ils commencent à attirer la convoitise des investisseurs et des spéculateurs. À ce moment-là, les pouvoirs publics entrent en scène et s'entremettent dans ce mouvement en désignant ces quartiers d'historiques, patrimoniaux ou traditionnels tout en y implantant des projets et des équipements essentiels à leur valorisation et modernisation (Bakhella W.J., 2008).

Cette deuxième phase consiste en un ancrage du phénomène qui s'amplifie grâce aux mêmes catégories sociales. Puis gagnant en visibilité, le processus s'étend par l'entrée en jeu de nouveaux acteurs intermédiaires, opérant dans la vente des biens, rendant les nouveaux acquéreurs plus confiants comme en témoigne Francine Dansereau :

> *« Dans un second temps, le mouvement s'amplifie, alimenté par les mêmes catégories sociales. Gagnant en visibilité, il suscite l'entrée en jeu des courtiers en immeubles et de quelques spéculateurs et atténue les réticences des prêteurs hypothécaires, ce qui favorise l'arrivée d'une clientèle plus soucieuse des risques (" risk adverse"[22]). Le quartier devient ensuite la cible des médias et des autorités municipales qui vont appuyer sa mutation : désignation d'aires historiques, amélioration des équipements collectifs, etc. Tout cela constitue autant de gages aux yeux des financiers et des promoteurs professionnels qui entreprennent des rénovations d'envergure faisant grimper les prix de l'ensemble des propriétés. À ce stade les nouveaux arrivants appartiennent nettement aux classes moyennes en ascension sociale : les "yuppies" ou "young urban professionals", définisseurs du bon goût, affluent. Le délogement des locataires, amorcé dès la deuxième étape, atteint son apogée avec la hausse des prix généralisée. Les tensions s'avivent entre les nouveaux habitants et les anciens, à cause des contrastes dans les styles de vie*

[22] Le terme de « *risk adverse* » a été traduit en français par Catherine Bidou-Zachariasen en 2003 par le terme « *pionniers* ».

et de la pression fiscale accrue qui s'abat sur tous. » (Dansereau F., 1985, p.194 - 195).

Ces interventions ont permis à la gentrification de s'étendre spatialement et de conquérir de nouveaux quartiers (Djirikian A., 2004 ; Bakhella W.J., 2008 ; Clerval A., et *al*., 2011). Les quartiers deviennent alors attractifs pour les promoteurs professionnels qui, par leurs investissements dans le quartier, font accélérer l'inflation des prix immobiliers. Le niveau de vie devient alors inaccessible pour les anciens occupants appartenant aux couches populaires modestes. Ces occupants se trouvent ainsi repoussées en dehors des centres villes *« soit parce qu'ils ne peuvent plus payer leur loyer devenu trop cher, soit parce que la nouvelle image du quartier et la qualité des équipements leur sont devenues étrangères.* » (Segaud M., Brun J., et Driant J.C., 2003).

Comparativement à la gentrification sporadique, Catherine Bidou-Zachariasen qualifie cette seconde vague de « *beaucoup plus systématique* » car elle a ancré la gentrification « *comme un élément d'une restructuration plus large de la ville. La gentrification n'était plus une anomalie locale du marché immobilier d'une grande ville, elle se développait comme une composante résidentielle spécifique d'une plus large refondation, économique, sociale et politique de l'espace urbain* » (Bidou-Zachariasen C., 2003, p.54-55).

Suite au délogement des anciens occupants appartenant aux classes sociales défavorisées, et leur déplacement vers la périphérie, des mouvements de protestation contre la gentrification ont vu le jour jusqu'aux années 1980. La récession du début des années 1990 a affecté une grande partie du monde par un ralentissement économique qui a forcé les ménages à réduire leur demande pour se désendetter et les banques à réduire leur offre de crédit face aux risques de défaut[23]. Le processus de gentrification ralentit alors dans de nombreux pays « *ce qui a fait dire un peu rapidement chez certains que le processus était terminé et qu'il s'inversait même. Mais au milieu de la décennie le processus avait repris de plus belle dans des aires jusque-là épargnées et s'intensifia dans des quartiers qui avaient connu les premiers le phénomène.*» (Johnston R.J., et *al*., 2000). Le ralentissement de cette dynamique, dû à la crise économique et financière, fait dire à certains auteurs qu'il s'agit d'une *« "dégentrification", mais le mot est assez vite écarté, préférant voir un simple*

[23] La récession du début des années 1990 désigne la période de ralentissement économique qui a affecté une grande partie du monde (les pays anglo-saxons, européens ou encore le Japon), à la fin des années 1980 et au début des années 1990. Cette récession est due principalement d'une crise financière, causant ensuite un ralentissement mondial et un retournement du marché immobilier.

ralentissement, ou un plafonnement » (Djirikian A., 2004, p25). De fausses prédications du tassement et de la fin de la gentrification ont été répandues, voire un mouvement inverse est également appelé « *dégentrification* » (Marcuse P., 1993). Mais la dynamique s'est rétablie assez rapidement, accompagnée d'une forte hausse de l'investissement et des capacités de production ; la gentrification redémarre pour se généraliser, donnant naissance à une troisième phase du processus (Clerval A., 2008b, p.17).

1-3- La gentrification généralisée (1990-2000)

À cette phase finale, la composante sociale du quartier se stabilise, du fait de l'éviction des classes populaires, pour arriver à un quartier homogène de classes moyennes supérieures (Pattison T., 1977 ; Dansereau F., 1985 ; Clerval A., 2008b). Les logements et les espaces publics ont été renouvelés et de nouveaux commerces ont remplacé les anciens, reflétant les modes de vie des nouveaux arrivants (Chabrol M., 2011).

> « *Enfin, au stade final, le quartier se stabilise comme zone* ***reconquise****. La plupart des propriétés ont été rénovées et de nouveaux commerces chics qui reflètent les styles de vie des nouveaux occupants sont apparus. Les nouveaux arrivants comptent maintenant plusieurs cadres supérieurs et hommes d'affaires. Éventuellement les anciens propriétaires et les pionniers sont obligés de céder leur place. Le "filtering" à rebours du quartier est accompli : l'****homogénéité*** *règne à nouveau.* » (Dansereau F, 1985, p.195).

Dans ce sens et comme le souligne Catherine Bidou-Zachariasen, dans son ouvrage « *Retour en ville : des processus de "gentrification" urbaine aux politique de "revitalisation" des centre* » paru en 2003, la gentrification procède « *par vagues successives d'installation, mobilisant tour à tour des fractions diverses des couches moyennes, des plus "marginales" aux plus "fortunées". (...) d'abord initié par un petit groupe de personnes audacieuses ("les* ***envahisseurs****"), puis porté par une clientèle plus soucieuse des risques ("****les pionniers****") et récupérée enfin, après intervention des pouvoirs publics, par des membres des classes moyennes en ascension sociale (les "****yuppies****" ou les "acteurs de l'embourgeoisement")*» (Bidou-Zachariasen C., 2003).

Neil Smith affirme que « *la gentrification n'apparaît plus comme une simple anomalie locale, mais comme une stratégie urbaine concertée et globale* » (Smith N., 2003). Cette stratégie est relayée à l'échelle internationale « *au sein de la gouvernance urbaine*

entrepreneuriale, pour attirer les capitaux internationaux dans le contexte de la compétition mondialisée entre les villes. Il s'agit d'une recette d'action publique, d'un modèle qui s'exporte, systématiquement repris par les gouvernements municipaux dans les grandes comme les petites villes du monde entier » (Védie M., 2013, p.55). Dans cette troisième phase, la stratégie s'étend au-delà du domaine du logement « *pour toucher aussi les espaces publics et toutes les activités économiques, l'objectif étant la production de paysages urbains attractifs et consommables par des groupes sociaux au revenu plus élevé que les habitants et usagers traditionnels des quartiers à transformer »* (Védie M., 2013, p.55). On assiste ainsi à une phase de gentrification correspondant au rôle pro-gentrification des pouvoirs publics appelé « *state-led gentrification* », où « *la gentrification n'est plus seulement définie comme un processus socio- économique de transformation d'un quartier, mais comme objectif et horizon de l'action publique urbaine* » (Védie M., 2013, p.55).

Figure n°6 : Schéma synthétisant l'évolution du processus gentrification de 1950 aux années 2000

Phases du processus	Acteurs	Caractéristiques
La gentrification sporadique **1950 - 1970**	**Les « *envahisseurs* »** Ménages jeunes ou en couples sans enfant, souvent des artistes ou des salariés aux revenus modestes, bénéficiant toutefois d'un capital culturel élevé.	- Processus affectant quelques îlots isolés dans les quartiers centraux dévalorisés du Nord-Est des Etats-Unis et de l'Europe occidentale, - Phase dominée par l'auto-rénovation (réhabilitation par les ménages pour leur propre usage), - Pas de pression immobilière perceptible (des secteurs où les valeurs foncières et locatives sont basses) , - Peu ou pas de déplacements (les propriétés existantes sont souvent vacantes).
L'ancrage de la gentrification **1970 - 1990**	**Les « *pionniers* »** Ménages appartenant aux mêmes groupes sociaux et culturels de la phase sporadique. Ils attirent d'autres types de ménages.	- Diffusion du processus vers d'autres quartiers, vers d'autres villes non mondiales, - Entrée en jeu des promoteurs et des spéculateurs immobiliers, rénovant des logements destinés à la revente ou à la location, - Interventions des pouvoirs publics, - Hausse d'intervention et inflation du marché immobilier, - Déplacement plus fréquent des anciens résidents - Début de conflits entre nouveaux et anciens résidents et des mouvements de contestation contre la gentrification, - Ralentissement puis reprise du processus.
La gentrification généralisée **1990 - 2000**	**Les « *yuppies* »** Jeunes cadres actifs, issus de la classe moyenne en ascension sociale, célibataire ou en couple sans enfants. Des salariés du secteur privé des multinationales et des services avancés aux entreprises, d'un haut niveau scolaire et de qualification, à revenus élevés.	- Eviction des classes populaire, - Stabilisation de la composition sociale, - Nette amélioration du cadre bâti, - Transformation des commerces et des services publics au besoin des nouveaux résidents, - Forte implication de l'Etat dans le processus « *la pro-gentrification* ».

Source: Chebini N., 2020.

2- La gentrification, vers des évolutions plus complexes

Ce modèle linéaire, présentant l'évolution du phénomène de gentrification à travers les trois phases précédemment exposées, a été critiqué à plusieurs reprises. Selon Kate Shaw (2005), « *le modèle de progression de la gentrification n'implique pas nécessairement le passage des différentes étapes* » (Cité par Clerval A., 2008b, p.47), ajoutant que « *l'enchainement de ces étapes n'est ni toujours automatique ni entièrement prévisible* » (Cusin F., 2008, p.170). Comme le démontrent certains auteurs « *la gentrification de certains quartiers reste parfois en suspens, ne dépassant guère le cap de la gentrification "marginale" »* (Cusin F., 2008, p.170). Parfois, « *d'autres quartiers voient au contraire l'arrivée massive de populations des classes moyennes ou supérieures sans être passés par une phase de gentrification "spontané", notamment lorsque des "morceaux de ville" y sont créés de toutes pièces.* » (Cusin F., 2008, p.170) et « *(…) les premières étapes peuvent très bien sauter* » (Dansereau F., 1985, p.195), ou bien « *la dernière étape du processus n'est pas nécessairement atteinte, de nombreux quartiers en voie de gentrification restant relativement mixtes* » (Clerval A., 2008b, p.47).

Loretta Lees appelle à « *une géographie de la gentrification* », car « *la gentrification n'est pas la même partout* » (Lees L., 2000, p. 397), et la question qui se pose est « *celle de savoir s'il existe un ou des modèle(s) théorique(s) de la gentrification* » (Cusin F., 2008, p.169).

Partant d'une analyse du processus de renouvellement des quartiers anciens à Bruxelles et à Montréal, Mathieu Van Criekingen et Jean-Michel Decroly (2003) ont proposé une lecture des différentes étapes de la gentrification comme étant quatre processus différents issus de facteurs de causalité différents et donnant finalement des résultats distincts (figure n°7). Il s'agit de :

1. *Gentrification* (comme dans son acceptation originale) : la transformation des quartiers anciens défavorisés en des quartiers aisés à travers l'arrivée de la population aisée et le déplacement de la population déjà en place ainsi que l'amélioration du cadre bâti.
2. *Marginal gentrification* (gentrification marginale), il s'agit d'un processus similaire au précédent, à l'exception que dans ce cas le quartier n'est pas

entièrement aisé. Cette typologie correspond plutôt à la phase de la gentrification sporadique dans la chronologie classique du processus de gentrification.

3. *Upgrading,* cette typologie correspond à la gentrification des quartiers déjà aisés,
4. *Incumbent upgrading,* il s'agit du renouvellement physique d'un quartier populaire dégradé sans le déplacement des ménages en place.

Les deux auteurs ont appelé à une « *géographie du renouvellement des quartiers* », mais cette décomposition de la gentrification n'a été jamais reprise par d'autres chercheurs.

Figure n°7 : Typologie des processus de renouvellement des quartiers anciens selon Mathieu Van Criekingen et Jean-Michel Decroly

	Initially	Transformations			Outcome
	Decayed and impoverished neighbourhood	Improvements to the built environment[a]	Social status growth	Population change	Wealthy neighbourhood
Gentrification	X	X	X	X	X
Marginal gentrification	X	X	X	X	O
Upgrading	O	X	X	X	X
Incumbent upgrading	X	X	O	O	O

Source: Van Criekingen M., et Decroly J.M., 2003.

D'autre part, Anne Clerval, Claire Colomb et Mathieu Van Criekingen, dans un travail collectif sur Londres, Paris et Bruxelles intitulé « *La gentrification des métropoles européennes* », s'accordent à dire que le modèle classique de la gentrification représente une première étape d'une gentrification de plus grande ampleur. « *Depuis les années 1980, le processus a connu des évolutions majeures, si bien que le modèle classique par vagues ne représente plus, désormais, qu'une forme particulière de déploiement de la gentrification* » (Clerval A., Colomb C., et Van Criekingen M., 2011, p.02). Dans ce même prolongement d'idées, dans un ouvrage collectif paru en 2016, porté sur plusieurs contextes géographiques (Paris, Lyon, Grenoble, Roubaix, Barcelone, Lisbonne, et Sheffield) et édité par des chercheurs de différentes disciplines (sociologues, géographes et politistes), le phénomène de gentrification est traité au pluriel « *Gentrifications* » (l'intitulé de l'ouvrage). Partant des études de cas, les auteurs Marie Chabrol, Anaïs Collet, Matthieu Giroud, Lydie Launay, Max Rousseau, et Hovig Ter Minassian ont constaté que *« les*

schémas de vagues successives d'installation de différents groupes issus des classes moyennes et supérieures sont rarement observés tels quels », exprimant le passage « *de la gentrification à des gentrifications* » (Chabrol M., et *al*., 2016).

Dans son article traitant du cas Newyorkais de Brooklyn Height, Lees a parlé d'une nouvelle phase de gentrification désignée *« par super-gentrification, j'entends la transformation de quartiers déjà gentrifiés, dans lesquels la classe moyenne supérieure est prospère et solidement implantée, en des enclaves encore plus chères et exclusives »* (Lees L., 2003b – Traduit par Clerval A., 2008b, p.48). Tim Butler (2003) a qualifié ce phénomène par *Re-gentrification,* par contre pour Paul A. Redfern (2003), tout quartier qui est aisé au préalable, il ne s'agit plus de la gentrification. Étudiant ainsi le cas de Barnsbury à Londres Loretta Less et Tim Butler (2006) utilisent le terme de « *super-gentrification* ». Le préfixe superlatif n'est pas fortuit, il souligne que le processus conserve des aspects originaux mais que les enjeux et les acteurs sont différents et intégrés dans un cadre plus large : l'échelle mondiale. Less et Butler ont démontré que c'est spécifique aux villes mondiales, celles qualifiées de villes globales comme New York et Londres (Sassen S., 1991). Ainsi, les acteurs de la super gentrification, les « *super-gentrifieurs* », sont souvent des cadres de haut rang travaillant dans le monde de la finance, aux revenus très élevés, mais qui se démarquent toujours par leur choix résidentiel par rapport à la bourgeoisie traditionnelle. Cette nouvelle génération de gentrifieurs (ré)investit des quartiers déjà réinvestis, gentrifiés, et habités par des ménages ayant eux-mêmes intégrés ces quartiers lors des précédentes vagues de gentrification. Ce n'est plus le *Rent gap* qui attire les investisseurs mais plutôt la mise à disposition d'infrastructures et de réseaux dont la forte densité permet d'en accroître la performance (Jourdan S., 2013).

Clerval met en évidence la différence entre la phase *super-gentrification* et le modèle classique néo-marxiste, *« la particularité de cette nouvelle phase de la gentrification, qui a lieu à partir des années 1990, est de ne pas faire suite à un désinvestissement, bien au contraire. Il s'agit d'une nouvelle vague d'embourgeoisement et de rénovation de l'habitat selon des standards encore plus élevés, qui conduisent à l'éviction partielle des premiers gentrifieurs. C'est pourquoi L. Lees propose pour l'analyser un autre terme, puisqu'elle n'entre plus dans le modèle néo-marxiste des cycles d'investissement et de désinvestissement du capital dans l'espace urbain. Contrairement à la lecture classique de la gentrification selon différentes phases, qui suggère la stabilisation finale du processus,*

la notion de super-gentrification souligne la capacité d'auto-renouvellement constant du processus, qui ne laisse pas présager sa fin. » (Clerval A., 2008b, p.48).

3- La gentrification, levier des stratégies d'attractivité des métropoles

La fin des années 1990 est marquée par une transition vers une nouvelle configuration. Désormais, le processus de gentrification ne peut plus être considéré comme le produit des mécanismes de marché et des choix résidentiels de classes dominantes (Van Criekingen M., 2008a ; 2013). À partir du cas Newyorkais, Neil Smith avance que la gentrification serait une « *stratégie urbaine globale* », portée par des partenariats entre gouvernements et investisseurs privés (Smith N., 2002 ; 2003). On parle ainsi de « *gentrification stratégique* », de « *gentrification institutionnelle* » ou encore de « *politique de gentrification* » (Authier J.Y., et Bidou-Zachariasen C., 2008, p. 14 ; Clerval A. et Van Criekingen M., 2022).

Si, au cours des années 1970 et 1980, les politiques publiques n'interviennent qu'à la marge du processus de gentrification[24], la volonté de l'accompagner n'est pas absente dans le passé, et ce de manière plus ou moins intentionnelle (Clerval A., 2009 ; Launay L., 2011 ; Van Criekingen M., 2013). Cela se faisait par exemple à travers des Opérations d'Amélioration Programmée de l'Habitat (OPAH), outil incitatif d'aide publique à l'amélioration de l'habitat privé dans le cas dans les villes françaises (Authier J.Y., 1993 ; 1995 ; Bidou-Zachariasen C., 1984 ; Clerval A., 2008b), ou de l'incitation à la réhabilitation privée dans les quartiers anciens sous forme de primes individuelles à Bruxelles (Van Criekingen M., 2008a ; 2013). En revanche, cet interventionnisme a acquis aujourd'hui une toute autre envergure. Il ne s'agit plus de soutenir à la marge le processus, mais plutôt d'initier et d'encourager fortement les réinvestissements dans les quartiers centraux (Van Criekingen M., 2008a), « *par exemple en ouvrant des réserves foncières à l'investissement immobilier, en (co)produisant des logements dédiés à des profils moyens ou aisés, en intervenant sur l'esthétique et les usages des espaces publics, ou encore en (co)finançant des grandes infrastructures »* (Clerval A., et *al.*, 2011, p.02). Dans une posture récente plus avancée, « *l'action publique peut initier des processus de*

[24] Rappelons que même dans la première évocation de la gentrification par Ruth Glass, l'auteure a associé clairement le phénomène à une forme d'action publique. Les mesures de libéralisation du marché locatif et des procédures de délivrance des permis de construire adoptées au cours des années 1950 à Londres, ont conduit à l'inflation des prix immobiliers dans les quartiers anciens et délabrés et delà à l'apparition de la gentrification, d'après ce que rapportent Clerval A., et Van Criekingen M., (2022) de Glass R., 1964, p. 20.

gentrification dans des espaces a priori difficilement "gentrifiables" en levant une série d'obstacles (matériels, réglementaires ou symboliques) au réinvestissement de capitaux privés dans ces espaces : privatisation ou démolition d'ensembles de logements sociaux à Vancouver (Rosol, 2015), fermeture ou relocalisation d'activités génératrices de nuisances environnementales et remembrements fonciers permettant de mettre sur le marché de grandes parcelles susceptibles d'intéresser des promoteurs immobiliers à Francfort-sur-le-Main (Mösgen, Rosol et Schipper, 2019), financements de nouveaux équipements "verts" (fermes ou forêts urbaines, voies vertes ; etc.) dans des quartiers péricentraux marqués par des taux de vacances du bâti très importants à Detroit (Safransky, 2014), par exemple. » (Clerval A., et Van Criekingen M., 2022).

La gentrification apparaît aujourd'hui comme *« un enjeu explicite des politiques urbaines »* (Fijalkow Y., et Préteceille E., 2006, p.08), devenant une solution politique à une série de problèmes publics tels que : la concentration spatiale de populations défavorisées, le déficit d'attractivité des espaces centraux ou la dégradation du patrimoine des centres historiques, etc. (Smith N., 2002 ; 2003) ; ou encore un levier de développement économique local, d'accroissement des ressources fiscales (Cusin F., 2008), et de fabrique d'une « *image de marque* » d'un territoire (Van Hamme G., et Van Criekingen M., 2012).

Néanmoins, ce recours à la gentrification par de nombreuses municipalités comme politique urbaine tient aussi à la volonté des États de se désengager financièrement (au moins partiellement), à la volonté de laisser jouer les lois du marché, et de développer le financement privé des logements et des projets d'envergure. L'État providence tend *alors « à se mettre au second plan, là où c'est la logique de marché qui prime. Il n'y a plus de complexes, pour une municipalité, à gentrifier son territoire, car la majorité des habitants sont des gentrifieurs et les pouvoirs publics doivent répondre à leurs attentes. (…) Cette logique de marché a été facilitée par la "globalisation du capital" (implications de banques et promoteurs étrangers). C'est toujours cette phase de gentrification que nous rencontrons aujourd'hui »* (Djirikian A., 2004, p.26).

À la faveur des réformes néolibérales des années 1990, en matière de mobilité des capitaux et d'ouverture des marchés nationaux de biens et de services, un nouveau cadre concurrentiel s'est imposé aux grandes villes occidentales. Ces villes se trouvent progressivement orientées vers des politiques urbaines accordant plus d'attention à des thèmes tels que l'attractivité du territoire, la compétitivité urbaine, les partenariats publics-

privés, le marketing territorial (Van Criekingen M., 2013), donnant naissance au modèle de *« ville entrepreneuriale »*[25] (Harvey D., 1989). En effet, *« c'est la concurrence entre les villes globales qui encourage la gentrification des centres-villes comme véritable stratégie de valorisation de l'image urbaine et des fonctions urbaines les plus dynamiques»* (Bidou-Zachariasen C., 2003, p.61). C'est dans ce contexte que, la gentrification en tant qu' **«** *expression urbaine accomplie d'un néolibéralisme émergent* » est devenue une « *stratégie urbaine globale* » (Smith N., 2003) et s'est hissée au rang de « *projet politique global*» (Van Criekingen M., 2008a). Elle n'est plus considérée comme *«une simple stratégie résidentielle mais apparaît comme la proue du changement métropolitain dans les centres-villes.»* (Bidou-Zachariasen, 2003, p.58), à travers des politiques de « *régénération urbaine* » (Smith N., 2003), de « *renaissance* » ou de « *revitalisation* » urbaines (Van Criekingen M., 2008a ; 2008b ; 2013).

Les actions s'inscrivent ainsi dans des logiques de développement économique local (Cusin F., 2008), plus particulièrement de développement immobilier urbain (Smith N., 2003), et de promotion de l'attractivité résidentielle (Van Hamme G., Van Criekingen M., 2012). Il s'agit aussi de stratégies promotionnelles de revalorisation par la substitution des espaces vétustes et obslétes (friches industrielles et portuaires, logements dégradés) en des fonctions économiques supérieures, tertiaires, touristiques ou grands événements (Rose D., 2006) ; visant une logique de « *marketing des lieux* **»**, outil de plus en plus important pour le positionnement concurrentiel des villes dans une économie mondialisée (Rose D., 2006). Ainsi, on assiste désormais à « *l'ère du sponsoring public de la gentrification* » (Van Criekingen M., 2008a ; 2014).

Des recherches récentes ont donné naissance à la notion de *« state-led gentrification »* ou encore de *« state-sponsored gentrification »* (Albet A., et Benach N., 2017; Stein S., 2019 ; Aalbers M.B., 2019). Ce terme a fait son entrée dans les encyclopédies anglophones des études urbaines, et se définit comme *« une forme de gentrification*

[25] Notons au passage que ce modèle de type entrepreneurial est développé « *pour qualifier une disposition générique à gouverner la ville à la manière d'une entreprise placée dans un contexte concurrentiel, et s'efforçant d'attirer investissements productifs, entreprises en croissance, populations solvables, ou fonds de transferts publics.* » (Van Hamme G. et Van Criekingen M., 2012). Il s'appuie surtout sur « *le discours de la concurrence et du marché, y compris en termes d'image et d'identité, la priorité politique accordée aux enjeux de développement économique et d'attraction d'investissements, de flux et de groupes sociaux favorisés, la transformation du gouvernement local vers des formes organisationnelles de type partenariat public-privé qui donnent aux acteurs privés un rôle important dans la définition de l'intérêt général de la ville.* » (Le Galès, 2003, p. 287).

planifiée, dirigée ou promue par des organismes publics de niveau national, régional, métropolitain ou municipal dans le cadre d'un programme de restructuration à l'échelle nationale ou locale visant à créer des conditions urbaines et foncières spécifiques telles qu'une gentrification puisse se produire » (López-Morales E., 2019 – Traduit par Clerval A., et Van Criekingen M., 2022).). Ce concept n'a pas encore de traduction française définitive, la formulation la plus proche, proposée par Clerval A., et Van Criekingen M., (2022), est la « *gentrification planifiée* ».

De nombreuses villes, tant aux Etats-Unis, qu'en Europe mais aussi dans les villes du Sud, sont engagées dans des projets de renaissance, de revitalisation de régénération et de renouvellement des centres, attestant du passage de la gentrification d'une anomalie à une stratégie urbaine globalisée (Miot Y., 2013).

> *«Ce processus, " naturel " au départ, c'est-à-dire résultant de la structure du marché immobilier et des comportements des acteurs sociaux privés, a été "récupéré" et construit en politique urbaine par de nombreuses municipalités, pour valoriser leurs centres, rendre leurs villes plus attractives et favoriser leur essor ou reconversion économique »* (Smith N., 2003).

3-1- La gentrification en Grande Bretagne, une stratégie de politique publique visant la « *Renaissance Urbaine* »

En Grande Bretagne, avec l'arrivé du *New Labour* au pouvoir en 1997 (parti travailliste anglais de centre-gauche), une politique de *« Renaissance Urbaine* » entièrement dirigée par l'État a été initiée (Colomb C., 2006). Cette politique vise le renouveau des quartiers anciens, le développement économique local et les logiques de marché en améliorant l'image des centres villes dits en déclin (Fijalkow Y., et Préteceille E., 2006), grâce au retour des classes moyennes dans une vision *« remarquablement similaire à la gentrification »* (Lees L., 2003a). Le retour des classes moyennes en ville est présenté comme *« moyen et objectif principal de la "Renaissance Urbaine"»,* qui permet *« de réduire les concentrations de pauvreté et leurs effets négatifs ; la réhabilitation des quartiers défavorisés permettrait d'attirer les classes moyennes »* (Colomb C., 2006).

La mise en œuvre de la politique de « *Renaissance urbaine* » repose sur les préceptes de la « *bonne gouvernance* » urbaine, une gouvernance ouverte aux intérêts privés via le recours aux partenariats publics privés dans quasiment tous les domaines de la gestion publique, y

compris le logement, les infrastructures et les espaces publics (Atkinson R., 2004). Le projet de rénovation des docks des quartiers *l'East End* à Londres représente un exemple emblématique de cette nouvelle planification urbaine en faveur de la gentrification en s'appuyant sur la mobilisation des capitaux privés. Ce projet s'est opéré à travers le déplacement du port de Londres en aval de la Tamise, la reconversion des docks de Sainte-Catherine en marina, et la construction de tours mixtes de bureaux et de logements de haut standing destinés aux cadres de la City. Les *Docklands* sont devenus le symbole du nouveau Londres tertiaire et de sa puissance financière, mais aussi un symbole politique fort de reconquête urbaine des classes dominantes sur les espaces des classes dominées (figure n°8). Il s'agit de l'une des opérations de rénovation urbaine les plus emblématiques menée en Angleterre ces dernières années (Clerval A., 2008b, p.63).

La régénération des centres villes et leurs corolaires (tels que la requalification des espaces publics, l'accélération des démolitions, la reconversion d'anciennes zones portuaires en zones de loisirs, les travaux d'infrastructures visant à attirer de nouveaux résidents et usagers, etc.) apparaissent certes comme des stratégies de renouvellement, mais ce sont autant d'éléments empruntés par les politiques urbaines au service d'une gentrification souhaitée (Atkinson R., 2004 ; Colomb C., 2006 ; Van Criekingen M., 2008a). Cette stratégie de « *Renaissance Urbaine* » apparait comme une *« charte des gentrifieurs »*, une *« gentrification sponsorisée par l'État »*, ou encore une *« gentrification comme stratégie explicite de politique publique »* (Lees L., 2003a ; Colomb C., 2006).

Claire Colomb démontre que la gentrification, notamment au Nord du pays, apparait comme une stratégie érigée par les politiques publiques, afin de faire face aux problèmes de dégradation des centres villes.

> *« Au nord de l'Angleterre, le problème est posé, dans le discours du gouvernement, comme un problème d'abandon de logements et de déclin de certaines zones urbaines désindustrialisées. Dans ces zones, l'approche du gouvernement est de recréer un marché du logement par la démolition d'habitations considérées comme " non désirables", la rénovation d'une partie du parc de logement, et la construction de nouveaux types d'habitat pour diversifier l'offre immobilière (…). Le but est d'attirer une masse critique de résidents issus des classes moyennes par le biais de l'attractivité du logement*

dans des zones perçues de manière négative depuis plusieurs décennies. » (Colomb C., 2006).

C'est le cas de la ville de Newcastle (ville britannique, située à la région Nord-Est de l'Angleterre), qui dans l'objectif de miser pour la croissance *« Going for Growth »*, a connu un processus de régénération urbaine du logement dégradé et monotone dans certains quartiers en déclin. De nouveaux types de logements plus attractifs et plus diversifiés (en termes d'architecture, de taille et de modes d'occupation) ont émergé pour attirer de nouveaux résidents dans ces quartiers, en particulier issus des classes moyennes, et favoriser l'accession à la propriété (Colomb C., 2006). Ce processus a été qualifié selon Stuart Cameron de stratégie de « *gentrification positive* » (Cameron S., 2003).

Figure n° 8: Régénération des *Docklands* de Londres (Canary Wharf), la gentrification pure et dure

Canary Wharf avant la régénération

Source:https://www.reddit.com/r/london/comments/86adbi/canary_wharf_prior_to_redevelopment/

Sourcehttps://studyrocket.co.uk/revision/gcse-geography-b-edexcel/uk-human-landscape/docklands-decline

Canary Wharf après la régénération

Source:https://www.ledevoir.com/plaisirs/voyage/547379/voyage-l-east-end-mal-aime-de-londres

Source:https://www.theguardian.com/commentisfree/2018/apr/08/canary-wharf-life-in-the-shadow-of-the-towers

Source:https://issuu.com/pak.anya/docs/pages#google_vignette

Source:https://classicalpoets.org/2020/09/13/londons-docklands-pre-gentrification-and-other-poetry-by-peter-austin/

Source:https://anthroparisandlondon.weebly.com/london-docklands.html

Source:https://planetgeogblog.wordpress.com/2018/03/20/dublin-docklands-development-regeneration-or-relocation/

3-2- La gentrification à Paris : un enjeu politique majeur

En s'intéressant à l'analyse des politiques publiques menées à Paris depuis 200, marquées par le passage à gauche de la municipalité, et leur rôle dans la gentrification, Anne Clerval et Antoine Fleury ont désigné la gentrification comme un phénomène spontané au départ, mais ils insistent sur l'existence d'une « *volonté de l'appuyer* » de la part des pouvoirs publics (Clerval A. et Fleury A., 2009). Clerval voit les prémices de la gentrification à Paris depuis les travaux d'Haussmann au 19^{e} siècle, par l'ouverture de voies nouvelles, bordées d'immeubles de rapport dédiés aux bourgeois (Clerval A., 2008b). Aujourd'hui encore, les politiques publiques parisiennes témoignent de cette volonté et cherchent à valoriser ou revaloriser le centre-ville. Des mesures ont été prises par la Municipalité de Paris depuis 2001 dans les différents domaines du logement, des espaces publics et de la culture (figure n°9), en poursuivant des objectifs de revalorisation sociale, de revitalisation économique et de mise en valeur du patrimoine historique, avec des intentions de mixité sociale, promouvant ainsi la gentrification selon différentes modalités (Bidou-Zachariasen C., 2003 ; Clerval A., et Fleury A., 2009).

- **Réhabilitation de l'habitat ancien et relance de la production des logements sociaux**

Dans le cadre de la Loi SRU (Solidarité et Renouvellement urbains)[26], la relance de la production des logements sociaux, contrairement à ce que l'on pourrait penser, sert à soutenir le processus de gentrification plutôt qu'à le ralentir. En utilisant le droit de préemption, la municipalité de Paris a acquis les immeubles dégradés et insalubres et les a transformé en logement social réhabilité ou reconstruit. En effet, la rareté du foncier libre à Paris a rendu la construction neuve possible uniquement en démolissant puis en reconstruisant. Ce faisant, l'habitat social de droit remplace en réalité l'habitat social de fait. Ce processus participe à réduire l'offre locative privée, notamment celle qui reste à la portée des ménages populaires, c'est-à-dire les logements sociaux de fait. La relance de la production de logements sociaux est portée par la diversification des modes de production et celle des types de financement, et donc des niveaux sociaux des ménages pouvant accéder au logement social. Cette stratégie pourrait être lue comme une volonté de réorienter partiellement le stock de logement social au profit des classes moyennes. Ainsi, là où le processus pourrait encore être maîtrisé, en augmentant par exemple la production

[26] Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

de logements sociaux destinés aux ménages de classes populaires, la municipalité contribue au contraire à l'accompagner, en ne remplaçant qu'une frange des logements sociaux qui y sont détruits ou réhabilités et transformés en logements sociaux (notamment de type PLS : Prêt Locatif Social) (Clerval A., et Fleury A., 2009).

Cette rénovation de l'habitat ancien a contribué à une forte hausse des prix immobiliers, en grande partie alimenté par la spéculation immobilière, laissant présager une phase importante de gentrification (Clerval A., 2008b). C'est le cas de la Goutte d'or, quartier populaire et d'immigration, situé dans le Nord-Est parisien, et qui a connu une opération de réhabilitation d'envergure au cours des années 1990-2000. La Goutte d'Or fait partie des quartiers où la hausse des prix immobiliers a été la plus forte ces dernières années. La différence entre le prix dans le quartier parisien le plus cher et la Goutte d'Or tend à diminuer, ce qui est un indice d'intégration du quartier de la Goutte d'Or dans la dynamique parisienne et peut être présenté comme un signe de gentrification (Bacqué M.H., et Fijalkow Y., 2006).

- **L'embellissement généralisé de la ville : espaces publics et espaces verts**

À ce niveau, l'action de la ville de Paris porte sur l'objectif de l'embellissement généralisé des espaces publics. Il s'agit de la requalification des rues et des places notamment dans les quartiers historiques, la piétonisation de certaines rues, l'élargissement des trottoirs. Ainsi, cet embellissement généralisé se décline en double processus, d'une part le verdissement (aménagement des espaces verts sous forme de grands parcs, de squares, de jardins de proximité, d'aires de jeux pour les enfants et même arbres d'alignement, parterres végétaux, etc.) et d'une autre part de patrimonialisation (matériaux de qualité, mobilier urbain classique, etc.). Plus encore, l'objectif de l'action publique tend à faire disparaître les espaces publics ordinaires parfois dégradés tels qu'ils existaient auparavant dans les quartiers populaires, peu propices aux attentes des gentrifieurs. Ces stratégies d'embellissement ont fortement contribué à la valorisation de l'immobilier, et les pouvoirs publics n'ont pas hésité à investir des moyens importants sur les espaces publics des quartiers qui sont touchés par le processus de gentrification résidentielle. De plus, les nouveaux aménagements tendent à effacer la mémoire et l'appropriation populaire des lieux, soutenant ainsi le renvoi des populations plus précaires en dehors des centres villes (Clerval A., et Fleury A., 2009).

- **L'animation culturelle : équipements et événements culturels**

L'embellissement de la ville s'est accompagné également de son animation culturelle. Il s'agit notamment de la création de nouveaux équipements (Zénith, Cité des Sciences et de l'Industrie, Cité de la Musique, etc.). De nombreuses friches industrielles et anciens entrepôts ont été reconverties en lieux dédiés à la production et à la consommation culturelle. On peut citer en particulier, la reconversion de l'ancienne Maison des Métallos, haut lieu du syndicalisme ouvrier en un équipement culturel dédié aux spectacles vivants. Aussi l'aménagement de 35 000m² au bord des voies de chemin de fer de la gare de l'Est, en un espace de création artistique contemporaine, avec l'intégration d'un restaurant, d'un café et des commerces. De plus, le gouvernement parisien exige la redynamisation des espaces publics en organisant de manifestations et d'événements culturels, de grandes fêtes et de festivals prestigieux et médiatisés, intégrant la musique, la danse, mais aussi de l'art contemporain (Clerval A., et Fleury A., 2009). Cette politique culturelle maintenue à Paris n'est pas uniquement dans le but de revitaliser et de valoriser l'image de la ville. Elle vise la création de nouvelles centralités culturelles et ludiques et s'adresse surtout à « *la petite bourgeoisie intellectuelle* » dont on a vu qu'elle était à l'avant-garde du processus de gentrification. L'orientation des politiques urbaines parisienne en faveur des classes moyennes a plus clairement encouragé le processus de gentrification (Clerval A, 2008b ; Clerval A., et Fleury A., 2009). Comme le souligne Neil Smith, les politiques publiques actuelles participent pleinement à façonner des « *paysages urbains que peuvent "consommer" les classes moyennes et moyennes supérieures* » (Smith N., 2003, p. 58).

Derrière ses objectifs d'embellissement de la ville, d'animation culturelle, de revalorisation de l'image des quartiers populaires, voire de leur revitalisation économique, soulève un enjeu politique majeur de gentrification. Observant les logiques de localisation de ces opérations, Anne Clerval et Antoine Fleury prennent conscience que les pouvoirs publics visent et investissent principalement les lieux qui sont touchés (ou en voie) par le processus de gentrification résidentielle. Cette politique est en effet au service des classes moyennes, et donc répond pleinement aux attentes de ces gentrifieurs, que ce soit en laissant la loi de l'offre et de la demande réguler le marché immobilier, ou bien en faisant de ces quartiers de nouvelles centralités culturelles et ludiques (Clerval A., 2008b ; 2009 ; Clerval A., et Fleury A., 2009). Clerval et Fleury indiquent que « *ces différentes politiques s'articulent entre elles sur le terrain, et leur géographie est révélatrice de cet accompagnement de la*

gentrification : les quartiers populaires qui sont investis par les classes moyennes et supérieures sont ceux qui bénéficient le plus des créations d'espaces verts, de "quartiers verts", de nouveaux équipements sportifs et culturels (…) forment aussi un soutien public explicite à cet investissement des gentrifieurs dans des quartiers encore en marge du processus.» (Clerval A., et Fleury A., 2009).

Figure n°9 : Exemples d'actions de politique de la ville à Paris-intramuros

Embellissement des espaces publics

Carrefour Alésia/Tombe-Issoire
(14e arrondissement)

Source: Fleury A., 2010a

Bd de Rochechouart
(10e et 18e arrondissements)

Source: Fleury A., 2010a

Rue du Commandeur
(14e arrondissement)

Source: Fleury A., 2010b

Élargissement des trottoirs, aménagement de couloirs de bus et de pistes cyclables, mise en place des aires de stationnement pour deux-roues, utilisation de pavés en granite, plantation d'arbres, implantation du mobilier urbain, etc.

Valorisation des bâtiments patrimoniaux

Gare ferroviaire du Paris- Nord

Gare ferroviaire du Paris-Est

Source: : https://www.apur.org/sites/default/files/documents/quartier_gares_nord_est.pdf

Réhabilitation des immeubles inscrits au plan de lutte contre l'habitat insalubre

Avant / après: Rue Myrha (18e arrondissements)

Avant / après: Rue d'Aubervilliers (18e et 19e arrondissements)

Source: : https://www.apur.org/sites/default/files/documents/quartier_gares_nord_est.pdf

De nouveaux équipements culturels neufs ou s'installant dans d'anciens bâtiments réhabilités

Le point éphémère (10e arrondissement)

Le 104 (19e arrondissement)

Centre musical (18e arrondissement)

Source: : https://www.apur.org/sites/default/files/documents/quartier_gares_nord_est.pdf

3-3- Des « *villes perdantes* » aux villes attractives : cas de Sheffield, Roubaix, Mulhouse et Saint-Etienne

Max Rousseau (2008), dans son article « "*Bringing politics back in" : la gentrification comme politique de développement urbain ? Autour des villes perdantes* », s'intéresse aux cas particuliers de Sheffield et de Roubaix. Ces deux villes sont désignées par Rousseau comme des *« villes perdantes »*, car elles avaient fondé leur développement économique sur l'industrie. Mais suite à la crise de désindustrialisation des années 1970, leurs difficultés socio-économiques s'accentuent et génèrent une image négative.

Pour palier ce déclin économique, les politiques urbaines menées dans ces deux villes visent la « *néolibéralisation de la ville fordiste* » qui conduit, notamment grâce aux politiques de renaissance urbaine, à une « *naturalisation de l'idée de compétition urbaine »* (Béal V., et Rousseau M., 2008). L'objectif est de transformer symboliquement le centre-ville pour l'adapter au goût des classes moyennes et de construire une « *contre-image* » présentant ces deux villes comme un produit plus attractif, à la fois pour résider et consommer (Rousseau M., 2008), ciblant le retour en ville des classes moyennes, et plus particulièrement de la « *classe créative* » (Florida R., 2002).

D'après Max Rousseau, la gentrification au sein de ses *« villes perdantes »* s'est faite de façon sporadique au départ, mais très vite le processus se diffuse en se basant sur une politique culturelle dynamique. Ainsi, une série de mesures ont été lancées visant à réhabiliter le patrimoine industriel, transformant d'anciens entrepôts et usines en des *lofts* de haut standing. Des projets visant à valoriser les espaces publics du centre-ville ont été réalisés, de nombreux musées et équipements culturels ont été ouverts, mais aussi des moyens de transport tels que l'arrivée du métro, etc. ont été développés. Rousseau souligne que tous ces jalons dont bénéficient les villes étudiées génèrent la nouvelle image « *branchée* » tant recherchée par les pouvoirs publics. L'arrivée des classes favorisées est considérée comme « *un signe de l'attractivité retrouvée* » (Rousseau M., 2010) à Roubaix (figure n°10) comme à Sheffield (figure n°11). Rousseau note qu'au niveau de ses *« villes perdantes »* se développe *« une volonté politique d'attirer les classes moyennes dans la ville, du moins dans son centre. Il s'agit sans doute là d'une deuxième phase dans les politiques d'offre liées au tournant entrepreneurial des villes étudiées. (…) il s'agit également, et surtout, d'adapter la ville aux goûts supposés des classes moyennes qui se*

voient conférer la mission de régénérer une économie urbaine en déclin **»** (Rousseau M., 2008).

Le déclin urbain et le déficit d'attractivité, qui ont fait suite à la désindustrialisation, ont été également observés à Mulhouse et Saint-Etienne (Miot Y., 2012 ; 2013). Ces villes ont connu un processus de décroissance multidimensionnel simultané : à la fois économique (une marginalisation de leur situation économique dans le cadre français), social (une explosion du chômage) et démographique (une importante perte de résidents engendrée de la périurbanisation). Cette décroissance économique, sociale et démographique est beaucoup plus accentuée dans les centres villes que dans le reste de leur agglomération (dégradation du cadre bâti et urbain, vacance des biens d'habitat, développement de friches urbaines, mauvaise image du paysage urbain, affaiblissement des valeurs immobilières, paupérisation des populations, etc.). Face à cette situation délinquante, et pour se repositionner sur le terrain de la compétitivité économique et restituer l'attractivité résidentielle, des projets de renouvellement des quartiers anciens par le biais des opérations de GPV (Grand Projet de Ville) ou de PRU (Projet de Rénovation Urbaine) ont été engagés par la politique des villes de Saint-Etienne (figure n°12) comme de Mulhouse (figure n°13).

Dans son article « *Renouveler l'habitat des quartiers anciens dans le cadre de la "Politique de la Ville" : la gentrification comme horizon ? – Les exemples de Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne* » ; Yoan Miot (2013) affirme que ces projets de renouvellement des quartiers anciens menés par les villes de Mulhouse, Saint-Etienne et Roubaix apparient clairement comme une stratégie de gentrification, voire d'un projet de gentrification, tant par les objectifs que les instruments d'action publique mobilisés par les collectivités locales. Deux objectifs principaux encadrent ces projets : le développement d'une offre de logements qualitative et la promotion d'une mixité sociale « *par le haut* ». Le premier objectif vise à réduire les taux de vacance, à réhabiliter le parc existant, à rehausser l'image des quartiers et à accroître l'attractivité résidentielle. Cette montée en gamme qualitative de l'offre entraîne une augmentation du coût du logement, le rendant inaccessible aux populations précaires des quartiers concernés. Le second objectif vise à attirer de nouveaux ménages appartenant aux classes moyennes et supérieures. Cela s'inscrit dans l'émergence de politiques urbaines entrepreneuriales où la question de la captation des flux de populations ou de capitaux apparaît centrale pour le développement territorial. Yoan Miot

explique que « (…) *la montée progressive de l'attractivité résidentielle comme levier de développement territorial amène de plus en plus les collectivités à entrer dans une compétition interurbaine afin de capter les flux humains de populations les plus dotés en capitaux économiques et sociaux. Cela les conduit à une course pour créer des avantages résidentiels comparatifs, comme la production d'une image positive ou celle d'un cadre urbain qualitatif.* » (Miot Y., 2013). Au-delà des objectifs affichés, les collectivités locales ont développé des instruments d'action publique spécifiques en faveur de soutien du processus de gentrification.

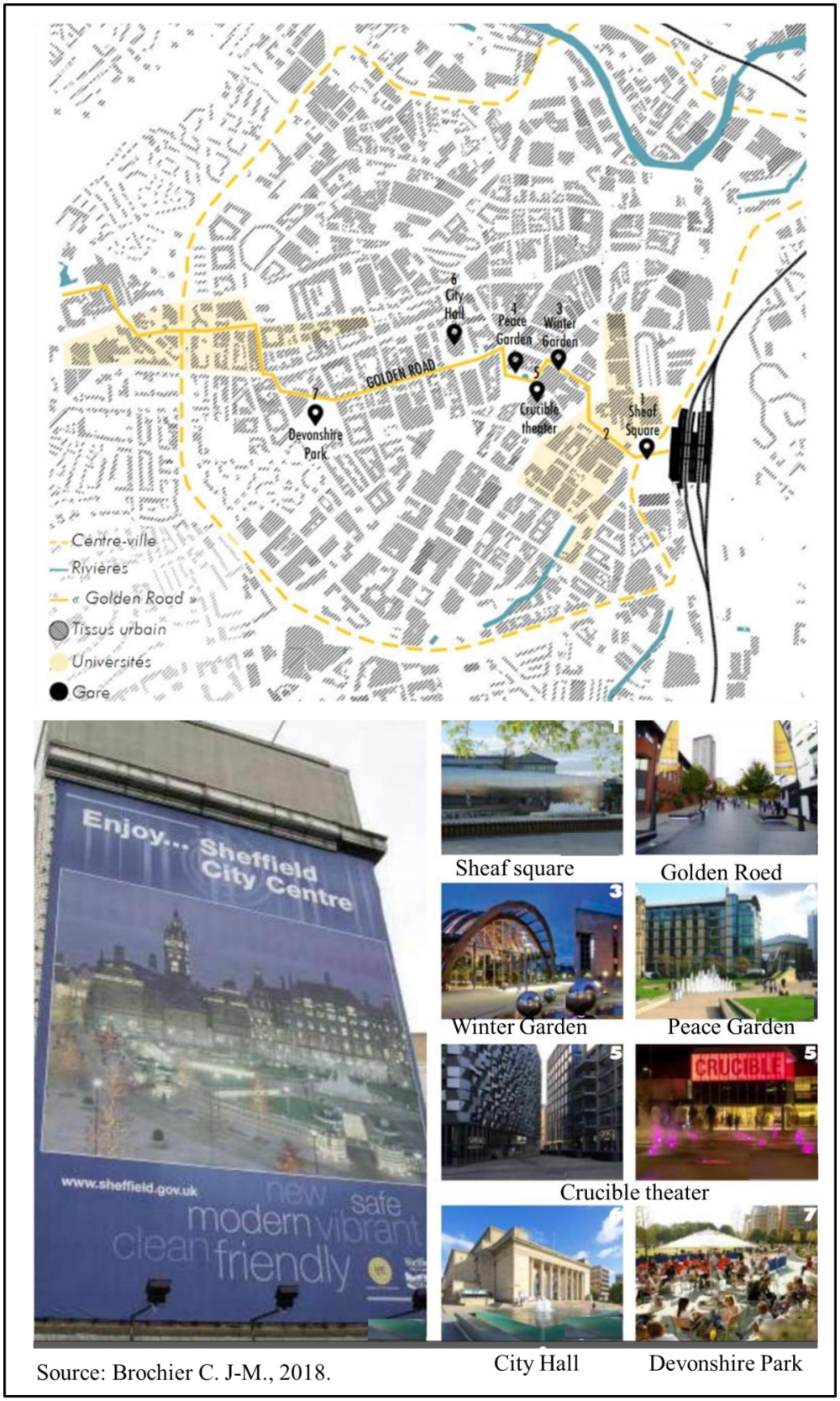
Figure n°10: De la friche industrielle à un éco-quartier emblématique. Le site de l'Union à Lille métropole, vers rayonnement international

L'Union, à la croisée de Roubaix, Tourcoing et Wattrelos, est l'un des principaux projets de renouvellement urbain français, et le premier éco-quartier de Lille métropole.

Autrefois à dominante industrielle, ce site est libéré de ses anciens bâtiments et transformé en un véritable espace de vie, mêlant habitat, espaces naturels, et activités économiques centrées sur l'image, la culture, les médias et dédiées aux textiles innovants.

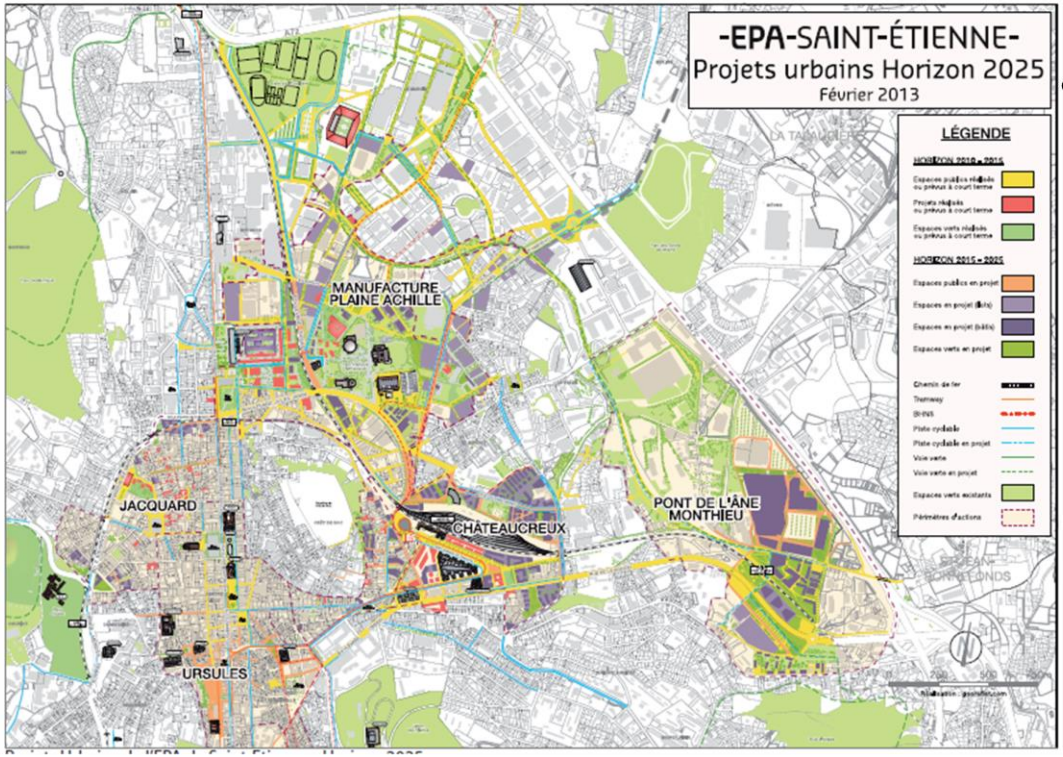
Source: https://www.reichen-robert.fr/fr/projet/site-intercommunal-de-lunion

Figure 11: Les grands projets en vue d'*upgrader* le centre-ville de Sheffield, l'exemple de la *Golden Road*



Source: Brochier C. J-M., 2018.

Figure n°12 : Les grands projets de ville initiés par l'Etablissement Public d'Aménagement de Saint-Etienne (EPAS) pour la requalification urbaine de la ville



Source: EPASE - Février 2013.

Restructuration de la principale entrée de ville Pont de l'Âne – Monthieu et développement de sa vocation commerciale par le pôle commercial Steel

Source: https://www.saint-etienne-metropole.fr

Développement d'un pôle d'attractivité tertiaire dans le quartier de la gare de Châteauroux

Source:https://www.wikiwand.com/fr/Châteauroux_Saint-Etienne

Reconversion de la manufacture d'armes de la ville en lieu d'innovation, de technologies et de design

Source: https://region-aura.latribune.fr/territoire/2021-09-24/culture-la-grande-mue-de-la-cite-du-design-avec-un-projet-a-60-millions-d-euros-892981.html

Aménagement des espaces publics au centre historique de la ville

Source: https://www.saint-etienne.fr/projets/projet-urbain/coeur-dhistoire-grand-quartier-%C3%A0-r%C3%A9v%C3%A9ler

Figure n°13 : À Mulhouse, le cas du renouvellement urbain du quartier historique de Briand par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU)

Dans le cadre d'une vaste politique de renouvellement urbain, la Ville de Mulhouse apporte une attention particulière au quartier historique de Briand. L'objectif est de redonner l'attractivité et l'activité à trois lieux du quartier.

La Box Briand

D'une ancienne entreprise à un lieu dédié à l'éducation, à la formation et aux activités sportives

Le Grand Atelier

Dans les murs d'une ancienne usine de miroiterie, l'insertion d'un espace de création dédié au textile et au recyclage, mais aussi la création d'un jardin partagé.

Lieu de rencontres citoyennes

De l'ancienne boulangerie Spitz à un nouvel espace de restauration, de rencontres et manifestations diverses (ateliers de cuisine, créations musicales…)

Perspective d'intérieur du jardin partagé du Grand Atelier par JD Architecture

Source: https://www.mulhouse.fr/ma-ville/urbanisme-et-habitat/ami-briand/

3-4- À Bruxelles, la gentrification au service de la « *Revitalisation Urbaine* »

Dans l'intention d'une valorisation compétitive du territoire bruxellois, des politiques dites de « *revitalisation urbaine* » ont été engagées depuis le début des années 1990 (surtout depuis la mise en place de la Région de Bruxelles-Capitale en 1989). L'usage de ce vocabulaire est similaire à celui de la « *renaissance urbaine*» en Grande Bretagne (Van Criekingen M., 2006). Cette stratégie de revitalisation urbaine vise particulièrement la compétition entre les espaces centraux et périurbains de l'agglomération bruxelloise que de la concurrence entre villes (Van Criekingen M., 2013). Les autorités bruxelloises se sont orientées vers cette stratégie, suite au déclin urbain qu'ont connu les espaces centraux, dont

les causes sont attribuées à la dégradation de l'habitat dans les quartiers centraux, le dépeuplement et l'exode des classes moyennes vers les banlieues, et par conséquence la concentration des ménages à faibles revenus, et le délaissement des quartiers centraux anciens par les investisseurs privés jugeant ces quartiers comme n'étant plus rentables. Ce sont autant de problèmes qui pèsent lourdement sur l'attractivité, tant économique que résidentielle à Bruxelles (Van Criekingen M., 2006 ; 2008a ; 2013).

Pour mettre en œuvre cette politique de revitalisation des quartiers populaires centraux de Bruxelles, un nouveau référentiel de « *revitalisation urbaine* » a été mobilisé, composé d'un cadre règlementaire, des moyens opérationnels, de dispositions stratégiques et de programmes d'intervention. Trois enjeux primordiaux visent l'amélioration des qualités résidentielles de ces quartiers, dont l'offre de logements, de commerces et d'espaces publics (Van Criekingen M., 2013) (figure n°14).

- La requalification des espaces publics s'appuie sur l'esthétique et le confort d'usage des rues, des places et des parcs, ainsi que leur sécurité à travers différents moyens de surveillance, tant humains (gardiens, stewards urbains, etc.) que technologiques (pose de caméras) (Van Criekingen M., 2013). Un assemblage d'interventions qualifié « *d'embellissement sous surveillance* » des espaces publics (Dessouroux *et al*., 2009).

- Au niveau résidentiel, les politiques mises en œuvre visent la production massive de logements « moyens », destinés particulièrement aux ménages propriétaires (contrairement aux logements sociaux qui appartiennent à un organisme public et sont loués à des ménages modestes) ; appartenant aux classes salariées intermédiaires (des ménages ayant des revenus certes plafonnés, mais très supérieur au revenu moyen des résidents en place) (Romainville A., 2010). Ces logements sont produits dans le cadre de partenariat public-privé, dans l'objectif de ressusciter l'investissement privé dans ces quartiers. D'autres mesures ont été prises visant explicitement à amorcer le retour des ménages aisés dans les quartiers centraux, comme l'octroi de primes à la rénovation de logements, le subventionnement de logements mis sur le marché, et le rabais de taxes pour toute acquisition d'un logement privé situé dans les quartiers centraux à revitaliser, (Romainville A., 2010 ; Dessouroux C., et Romainville A., 2011). Cette revitalisation urbaine est centrée sur la promotion de l'attractivité résidentielle du territoire régional vis-à-vis

de ses banlieues, en ciblant des ménages propriétaires, qui sont en mesure de soutenir l'économie résidentielle de la ville, par leur pouvoir d'achat, leur potentiel d'investissement dans la rénovation des logements et leurs contributions fiscales (Van Hamme G., et Van Criekingen M., 2012).

- Outre les interventions sur les espaces publics et sur le marché du logement, les politiques de revitalisation interviennent aussi sur l'offre commerciale dans les quartiers centraux, notamment par l'émergence de « *commerces branchés* » (Van Crieckingen M., et Fleury A., 2006).

Imposé en termes de mixité sociale, de développement durable, d'amélioration de l'image de marque de la ville ou de préservation du patrimoine, le processus de gentrification au centre de Bruxelles a été légitimé et présenté comme « *une marque du "succès" des politiques de revitalisation urbaine* » (Van Criekingen M., 2013).

Figure n°14 : Exemples de projets et actions visant la « *revitalisation* » du centre-ville de Bruxelles

Grands projets immobiliers au niveau du centre-ville de Bruxelles visant la promotion de l'attractivité résidentielle

Source: https://www.urbanews.fr/2013/05/22/32652-bruxelles-un-capharnaum-une-dirty-beauty/

Réaménagement des places publiques dans le centre historique de Bruxelles: réhabilitation de la voirie et des espaces piétons, installation du mobilier immobilier, de l'éclairage , et des caméras de surveillance

Place de Bethléem à Saint-Gilles

Source: Dessouroux C., 2009.

Places du Jardin aux Fleurs

Source: Van Criekingen M., 2013.

Évolution de l'offre commerciale, et l'émergence de « *commerces branchés* »

Les Galeries Royales de Saint-Hubert sont une galerie marchande historique, connue pour ses boutiques de luxe, ses théâtres et ses charmants cafés.

Connu pour ses boutiques de mode avant-gardistes et ses concept stores, le quartier Dansaert est un quartier commerçant branché et artistique.

Source: https://www.adotrip.com/fr/blog/shopping-in-brussels

3-5- La gentrification, une stratégie de reconquête des centres historiques des villes du Sud (pays en développement) : cas du Maroc et de l'Egypte

La question de l'existence d'un modèle de politiques d'encouragement à la gentrification, semble transposé aux centres historiques des villes des pays Sud en développement, comme au Maroc et en l'Egypte, notamment à travers des processus en cours de requalification, de revitalisation, de patrimonialisation pour promouvoir le tourisme.

Au Maroc, les médinas ont connu depuis longtemps un long processus de marginalisation spatiale, sociale et économique par rapport à l'ensemble du système urbain marocain, et dont les facteurs sont multiples. L'urbanisation et le déplacement des activités centrales de la ville traditionnelle aux zones de littoral, ont conduit à la dépréciation, à la paupérisation et à l'abandon de ces quartiers anciens au profit des périphéries dotées de logements modernes. Ces vieux centres délaissés deviennent l'espace résidentiel des populations pauvres et rurales, entraînant la dégradation du parc immobilier, et la déqualification économique et sociale (Kurzac-Souali A.C., 2010 ; 2013a ; 2013b).

Pourtant, depuis deux décennies, ces quartiers font l'objet de réinvestissement par de nouveaux propriétaires et habitants, souvent venus de l'étranger. Ces investisseurs achètent les grandes maisons bourgeoises traditionnelles abandonnées, les rénovent ou les réhabilitent, soit pour y habiter ; soit les transformer en maison d'hôte. La centralité des lieux et leur faible valeur marchande sont certainement des critères nécessaires à l'arrivée des premiers gentrifieurs (Kurzac-Souali A.C., 2010 ; 2013a). Par l'action des investisseurs et l'arrivée de nouvelles populations plus aisées, les centres anciens d'architecture traditionnelle connaissent à la fois :

- une requalification du bâti (la revalorisation du foncier, la réhabilitation du bâti ancien et dégradé et sa réévaluation sur le marché, etc.) ;

- une revitalisation économique (la création d'emplois nouveaux ou la réactivation d'emplois anciens, le renouvellement de l'artisanat, l'arrivée de nouvelles activités culturelles, de nouvelles activités dans les secteurs de l'hébergement, des loisirs, et du commerce) ;

- et une revalorisation de la perception et de la représentation de ces anciens espaces comme étant esthétique, authentique, et potentiellement agréable à vivre (Kurzac-Souali A.C., 2013b).

Les médinas marocaines sont ainsi passées d'un statut d'espaces délaissés à celui d'espaces convoités, faisant émerger un processus de «*gentrification spontané* » (Kurzac-Souali A.C., 2013a). Depuis lors, un nouveau regard plus positif s'est porté sur ces centres historiques. En effet, « *les modalités de reconquête des tissus anciens des villes européennes semblent ainsi se transposer dans les villes traditionnelles du Maroc devenues très attractives dans un contexte général de mondialisation des échanges et de développement d'une forte mobilité résidentielle transnationale* » (Kurzac-Souali A.C., 2013a). Prenant conscience de ce potentiel, les premières actions de l'État ont été engagées considérant que « *la médina en tant que pilier du tourisme culturel devient un enjeu de développement, un enjeu économique de première importance et un espace à mettre en avant. Ces enjeux jouent un rôle non négligeable dans l'aménagement des vieilles villes et contribuent en premier lieu à l'établissement d'une représentation positive des médinas par les touristes, les élites et aussi l'ensemble de la population marocaine.* » (Kurzac-Souali A.C., 2010). Les stratégies de reconquête des centres historiques marocains se matérialise par des interventions diverses. Un nouveau discours émerge autour des centres historiques sous l'angle du patrimoine et surtout du tourisme. Les discours ainsi que les campagnes publicitaires organisées à l'étranger visent à montrer une vision de la médina fondée sur l'authenticité des traditions et de l'architecture urbaine. Ils font la promotion des Médinas comme des espaces résidentiels et patrimoniaux attractifs et vivants (Kurzac-Souali A.C., 2010). Ainsi, des interventions matérielles sont mises en œuvre telles que la remise à niveau des infrastructures de base (pavage et revêtement, réseaux d'eau et d'électricité), la requalification et l'embellissement des espaces publics (restauration des remparts, éclairage, pavoisement), la restauration du patrimoine et la réhabilitation du bâti, la revitalisation des fonctions culturelles, résidentielles, touristiques et commerciales, etc. (figure n°15). Ces interventions témoignent des efforts déployés par les pouvoirs publics pour porter un nouveau regard sur les centres anciens, encourager de nouveaux investissements financiers, et stimuler la valorisation des centres historiques envisagé comme un « *patrimoine-ressource* » ou un « *espace-ressource* », soutenant le développement, notamment du secteur touristique (Kurzac-Souali A.C., 2010 ; 2013a).

Quant au cas du Caire en Egypte, son centre-ville est un ancien quartier à l'histoire riche, un lieu à fort potentiel esthétique et économique, mais occupé par des personnes à faibles revenus. Dans un objectif de sauvegarde du patrimoine du quartier pour en faire un lieu touristique, le gouvernorat du Caire a mené une opération de renouvellement urbain afin de

faire fructifier ce potentiel, en attirant de nombreux acteurs urbains publics et privés. Tous agissent selon leurs intérêts propres pour la revitalisation du quartier. Cette opération de renouvellement urbain en cours dans le centre-ville du Caire depuis 2015, débouche sur un processus de gentrification (Piessat M., 2016). Ce processus n'est pas seulement engendré par les forces du marché, mais il est également planifié par le gouvernement égyptien. les actions réalisées ont concerné la réhabilitation et le ravalement des façades du bâti ancien, le désencombrement de l'espace public, l'évacuation des commerces informels et le retrait des voitures, le réaménagement et la piétonisation de certaines rues (l'installation du mobilier urbain, des bancs publics et des caméras de vidéosurveillance, la plantation des arbres, l'agrandissement des trottoirs, la rénovation des réseaux d'eau et d'électricité, la réparation et le perfectionnement de l'éclairage public pour améliorer la fréquentation nocturne des rues et des espaces publics, l'ouverture des terrasses de cafés et restaurants, etc. (figure n°16). L'ensemble de ces changements ont participé à modifier l'image du quartier, Piessat Marie indique à ce propos que « *l'opération menée par le gouvernement égyptien à West el-Balad poursuit un but politique précis : faire de cet espace un "musée à ciel ouvert", zone touristique et sécurisée. À savoir le rendre attractif et reprendre le contrôle d'un quartier connu pour son passé insurrectionnel lors de la révolution de 2011, en procédant à une gentrification et à une sécurisation de l'espace public.* » (Piessat M., 2016).

Figure n°15 : Quelques actions de sauvegarde et de mise en valeur touristique des Médinas marocaines (cas de Marrakech et Fès)

Ravalement des façades et couverture des artères urbaines principales traversant les quartiers historiques de Marrakech

Source: Sadki A., 2022.

Des interventions pour éviter les risques d'effondrement dans la Médina de Fès

Source: Bakhella W.J., 2008.

Travaux d'embellissement de l'une des principales portes d'accès à la Médina de Fès, éclairage et mise en valeur des zelliges

Source: Bakhella W.J., 2008.

Mise en place des panneaux de signalisations dans l'une des ruelles de la Médina de Fès

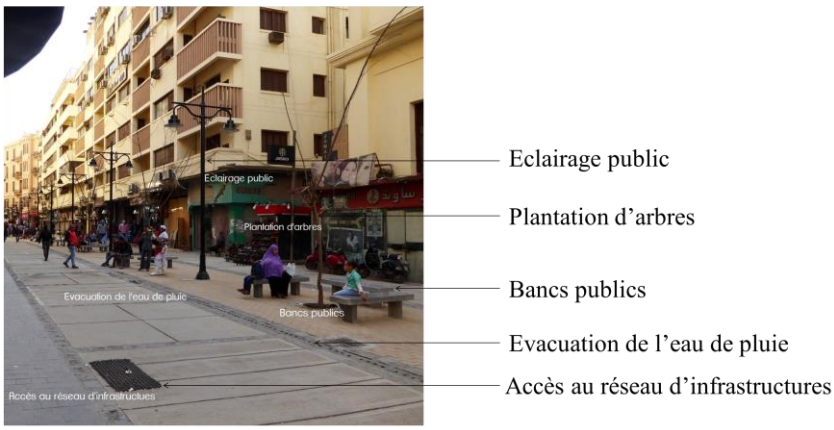
Source: Bakhella W.J., 2008.

Un signal explicatif fournissant des informations sur un site figurant dans un des circuits touristiques.

Figure n°16 : Quelques actions de renouvellement du centre-ville du Caire (Egypte)

Ravalement de façades des anciens immeubles

Réaménagement et piétonisation des rues, exemple de la Rue Shawarbi



Source: Piessat M., 2016.

Conclusion

Au-delà du modèle classique décrivant l'évolution de la gentrification, ce chapitre a révélé que le phénomène se développe vers des évolutions plus complexes, donnant naissance à de nouvelles formes de gentrification, qui commence à être traité au pluriel, d'où l'usage du terme « *des gentrifications* » (Cusin F., 2008 ; Chabrol M., et *al.*, 2016).

Ce chapitre a aussi permis de mettre en évidence que la gentrification est désormais une politique urbaine, qui s'inscrit dans les stratégies de renouvellement des centres anciens. Les différentes expériences de politiques publiques exposées, nous permettent de comprendre que, bien que caractérisées par des particularités spécifiques aux contextes dans lesquels elles se produisent, elles ont en commun de s'appuyer de manière décisive sur des dispositifs d'action publique. Cette « *politique de gentrification* » s'inscrit dans des stratégies curatives et prospectives de tentative d'adaptation aux mutations

contemporaines. Anne Clerval et Mathieu Van Criekingen ont ainsi proposé une définition à l'expression de « *politique de gentrification* » articulée autour de deux éléments : « *une rationalité d'action publique misant sur l'attraction de capitaux et l'amélioration de l'image d'espaces populaires aux fins d'y traiter une série de questions construites comme des problèmes publics, d'une part, et des réalisations matérielles ou symboliques qui facilitent l'appropriation de ces espaces par des groupes sociaux dominants et y compliquent le maintien des usages populaires, d'autre part. En d'autres termes, parler de politique de gentrification revient à nommer, et donc à donner à penser, une configuration d'action publique qui entend répondre à des problèmes politiques associés à des espaces populaires par un répertoire de projets y créant* de facto *des conditions favorables au déploiement de processus de gentrification.* » (Clerval A, et Van Criekingen M., 2022).

Si les pouvoirs publics se sont toujours efforcés de ne pas expliciter leurs intentions en termes de gentrification, dans les discours officiels (Clerval A., et *al.*, 2011 ; Van Criekingen M., 2014), comme dans les dispositifs d'action publique (Clerval A., et Van Criekingen M., 2022), ces derniers « *tendent aujourd'hui à se ranger de plus en plus franchement dans une position d'encouragement, direct ou indirect, de la gentrification.* » (Van Criekingen M., 2014). Désormais, il convient « *de considérer les pouvoirs publics comme parties prenantes des systèmes d'acteurs produisant la gentrification, plutôt que comme régulateurs ou arbitres de processus relevant d'abord des choix, des comportements ou des stratégies d'autres acteurs (ménages, investisseurs, entrepreneurs, commerçants, collectifs citoyens, etc.)* » (Clerval A., et Van Criekingen M., 2022).

Chapitre 4

Multiplicité des acteurs intervenants dans la gentrification

Introduction

Depuis deux décennies, la question des acteurs occupe une place fondamentale dans la littérature consacrée à la compréhension du phénomène de gentrification et suscite l'intérêt d'un grand nombre de recherches sur le sujet ouvrant ainsi un grand débat sur l'importance relative à accorder aux profils des acteurs, à leurs stratégies et à leurs motivations (Hamnett C., 1997). Les recherches focalisent sur l'analyse de ces éléments relatifs aux acteurs pour révéler certains ressorts du processus de gentrification, au-delà des descriptions et des impacts observables de ces changements urbains (Giraud C., 2010).

Le débat relatif aux acteurs de la gentrification a suivi l'opposition entre les deux approches précédemment présentées. D'une part, l'approche par l'offre, longtemps représentée par Neil Smith, met en avant le rôle des acteurs collectifs, publics et privés, que sont l'État, les municipalités, les banques et les promoteurs immobiliers, et qui produisent l'espace urbain à destination des acteurs individuels (Djirikian A., 2004 ; Clerval A., 2008b). D'autre part, l'approche par la demande, cristallisée par David Ley, repose sur la mise en évidence d'une demande nouvelle émanant d'une population aux comportements, aux valeurs culturelles, aux pratiques individuelles et aux modes de vie distincts de ceux de leurs précurseurs et de certains de leurs contemporains (Ley D., 1996). L'approche complémentaire, quant à elle, considère que la gentrification n'est ni le produit des acteurs individuels, ni le produit des acteurs économiques, mais implique plutôt l'intervention de multiples acteurs collectifs, dont les intérêts sont communs (Díaz J., 2014).

Ces différents ancrages théoriques et disciplinaires ainsi que les terrains investis et les échelles d'analyses retenues par de nombreux chercheurs, permettent de distinguer trois grandes catégories d'acteurs de la gentrification, à savoir :

- Les gentrifieurs ou acteurs de la consommation,
- Les acteurs de la production
- et les gentrifiés (les anciens habitants).

La compréhension d'un processus de gentrification passe essentiellement par l'identification de ces principaux acteurs et l'analyse de leur profil, de leurs motivations, de leurs intérêts, de leurs interactions ainsi que les stratégies qu'ils mettent en œuvre dans le mécanisme de l'offre et de la demande. C'est dans cette perspective que s'inscrit le présent chapitre.

1- Les gentrifieurs, une catégorie à démêler

Qu'entendons-nous par gentrifieurs ? Colin Giraud considère les gentrifieurs comme *« individus, ménages ou groupes sociaux qui investissent concrètement le quartier et qui y sont des nouveaux venus »*. Il désigne ainsi les gentrifieurs comme les « *nouveaux habitants du quartier* » tout en y incluant d'autres nouveaux venus qui, en s'installant dans le quartier, « *y travaillent, y viennent, y consomment ou y tiennent un commerce* » (Giraud C., 2010, p.31). Les gentrifieurs ont souvent été qualifiés de « *new middle class* » (nouvelle classe moyenne) (Ley D., 1996), il peut dans certains cas s'agir de « *classes moyennes et supérieures »*. S'installant dans les quartiers en voie de gentrification, « *ces ménages peuvent être eux-mêmes des acteurs de la gentrification quand ils acquièrent et réhabilitent leur logement, ou simplement des consommateurs des logements réhabilités ou construits par des promoteurs, avec ou sans aide publique.* » (Clerval A., 2008b, p.41).

Les gentrifieurs peuvent ainsi être les consommateurs d'un bien mis à disposition par d'autres catégories d'acteurs mais ils peuvent également être eux-mêmes producteurs-consommateurs. Il s'agit d'une sous-catégorie que Chris Hamnett désigne par « *gentrifieurs-promoteurs individuels* » ou « *producteurs-consommateurs individuels* » (Hamnett C., 1997), connus aussi sous le nom de « *occupier developers* » (Smith N., 1979a), c'est-à-dire les « *promoteurs propriétaires-occupants* » (Hamnett C., 1997) ou « *acquéreurs-rénovateurs de logements* » (Rérat P., et *al.*, 2008a). Bien qu'ayant réfuté le rôle des gentrifieurs individuels, en faveur des acteurs sociaux collectifs, Smith avait toutefois identifié les promoteurs propriétaires-occupants, qui achètent et réhabilitent la propriété pour l'habiter ensuite, comme des acteurs intervenant dans le processus de gentrification (Hamnett C., 1997). Il avait mis en évidence le rôle croissant de cette catégorie de gentrifieurs passant du stade d'« *opérateur inefficace dans l'industrie du bâtiment* » (Smith N., 1979a, p. 546) à celui d' « *acteur*-clé » (Hamnett C., 1997) dans le renouvellement des espaces dégradés et ce suite au morcellement de la propriété foncière.

Dans le même sens, Anaïs Collet considère que les gentrifieurs sont aussi des « *(co)producteurs de logements et de quartiers gentrifiés, dans la mesure où ils participent à la revalorisation physique (par des travaux dans les logements), sociale (en s'investissant dans les structures formelles et informelles de la vie locale) et symbolique (en produisant sur le quartier un discours et des images) de leur espace résidentiel.* » (Collet A., 2010, p.90). Pour Damaris Rose également, le rôle des gentrifieurs ne se limite pas à celui de consommateurs subissant simplement un processus indépendant de leur action, mais «*leur constitution, en tant que types de travailleurs et comme groupe social est un élément aussi crucial dans la production de la gentrification que dans la production de l'habitat qu'ils occupent. Ils peuvent faire ou ne pas faire que le processus ait lieu dans des situations particulièrement contingentes. »* (Rose D., 1984, p. 56).

Dans son livre « *Paris sans le peuple* », la géographe Anne Clerval démontre le rôle primordial des ménages dans le processus de gentrification, autant comme des consommateurs de logements réhabilités ou construits par des promoteurs, qu'en tant que producteurs de gentrification. Ces producteurs-consommateurs devenus propriétaires ont alors recours à la réhabilitation pour améliorer leurs nouveaux logements; l'ampleur des travaux est dans ce cas très variable « *elle va en général de la remise à neuf des réseaux d'électricité et de plomberie et du rafraîchissement des peintures, voire du revêtement du sol, pour un appartement vétuste mais habitable, à la création complète d'un logement à partir d'un plateau nu dans le cadre des opérations de promotion immobilière ou d'un ancien local d'activité. Dans ce cas, le recours à un architecte est nécessaire : il s'agit généralement des logements les plus grands, aux qualités les plus remarquables, et dont la valeur sera la plus élevée in fine.* » (Clerval A., 2016a, p.129). Clerval démontre que ces ménages peuvent prendre eux-mêmes l'initiative de réaliser leurs logements (aménagement intérieur, cloisonnement, revêtement des sols, …etc.), selon leur goûts, et surtout leur capacités financières ; à l'exception des gros œuvres qui sont assurés par les professionnels des bâtiments (architectes, promoteurs immobiliers,…etc.) (Clerval A., 2016a, p.131).

Par ailleurs, les différents travaux précédemment cités font aussi ressortir une grande diversité de gentrifieurs aux positions sociales et économiques formant un large éventail, cohabitant dans le même quartier en participant différemment à sa gentrification. Il est donc difficile de prétendre trouver un « *modèle unique* » de gentrifieurs (Clerval A., 2008b, p.73 ; Collet A., 2005, p.08). De plus, la gentrification s'inscrit dans le temps, celle d'aujourd'hui diffère de celle des années 1970, 1980 ou même du début des années 1990,

et à chacun de ces moments, les gentrifieurs ne sont pas les mêmes (Lees L., 2000). Le type de gentrifieurs diffère également selon les quartiers, et à ce propos Tim Butler et Robson Garry (2003) ont pu démontrer « *qu'à chaque quartier correspondent des profils différenciés de gentrifieurs qui se distinguent par leurs ressources économiques, culturelles, sociales et symboliques, par leur manière de s'approprier leur quartier et d'interagir avec les couches populaires et les communautés ethniques présentes.* » (Cusin F., 2008, p.172). La littérature consacrée à la gentrification fait ainsi ressortir « *une large gamme de ménages de classes moyennes et supérieures, couples ou célibataires, avec ou sans enfants, déclinant différentes origines et trajectoires sociales, filières d'études et types de diplômes, divers positionnements idéologiques ou politiques et des combinaisons variées de ressources économiques et culturelles.* » (Collet A., 2010, p.85). Selon Anaïs Collet, « *la diversité spatiale, temporelle et sociale des gentrifieurs* » est étroitement liée à l'espace et au moment où ils interviennent effectivement (Collet A., 2010, p. 85) ; une diversité qui renvoie également aux différentes formes du processus (Hamnett C., 2003b).

En dépit de la grande diversité de ce groupe social et de leurs différents motifs de demande, difficile à cerner et à catégoriser (Chabrol M., 2011), il reste fondamental d'analyser cette catégorie d'acteurs afin de saisir un processus de gentrification. Puisant dans les multiples recherches, aux contextes et échelles variés, l'analyse de cette première catégorie d'acteurs de la gentrification tend à décrypter essentiellement leurs profils, leurs motivations, leurs aspirations, leurs pratiques et leurs stratégies.

1-1- Sociologie des gentrifieurs[27] :

Si au départ, elles étaient spécialement consacrées à « *une sociologie de la gentrification* », les recherches s'intéressant à la gentrification par le biais des acteurs sont passées, depuis deux décennies, à un traitement de la « *sociologie de gentrifieurs dont les résultats et les apports sont aujourd'hui décisifs* » (Giraud C., 2010, p.24). Cette approche, considérée comme un retour aux sources originelles de travaux de Ruth Glass, est largement répandue dans les recherches pionnières sur la gentrification (Chicoine N., et Rose D., 1998 ; Capron

[27] Dans le cadre de ce travail, nous employons le terme de gentrifieurs comme traduction du terme anglais *gentrifiers*, en faisant référence à la définition évoquée par Giles Martinet (2016) : « *s'il peut parfois désigner l'ensemble des acteurs qui favorisent la gentrification, on s'en tient ici, pour plus de clarté, à son sens restreint : il renvoie donc aux nouveaux habitants plus aisés qui viennent s'installer dans un quartier populaire ou dégradé* ».

G., et Lehman-Frisch S., 2007 ; Collet A., 2005 ; 2010 ; Vivant E., et Charmes E., 2008 ; Giraud C., 2010).

Mais en réalité, c'est sur la base de la démarche de David Ley que des critères, permettant de déterminer la sociologie des gentrifieurs, peuvent être fixés. En effet, pour Ley, saisir la gentrification passe irrémédiablement par la compréhension de cette nouvelle classe sociale, en analysant leurs préférences en matière de lieux de résidence (pourquoi s'installent-elles là ?), de consommation et de pratiques culturelles (quelles sont leurs manières d'habiter et de consommer ?) (Ley D., 1996). Il s'agit ainsi de traiter de la gentrification « *à partir des modes de vie et des trajectoires des gentrifieurs et à l'échelle relativement fine du quartier, par définition en cours de gentrification. »* (Giraud C., 2010, p.31). Clerval ajoute que la sociologie des gentrifieurs aborde la question des acteurs de la gentrification *« (…) tant par l'analyse de leur position socioprofessionnelle et des structures de ménages que par le mode de vie qu'ils adoptent dans les quartiers qu'ils investissent. »* (Clerval A., 2008b, p. 73).

Nous adopterons donc de manière privilégiée la démarche avancée par Patrick Rérat, « *le concept de choix résidentiel (…) légitime l'analyse de trois caractéristiques des gentrifieurs. La première est le profil – mesuré par la position dans le parcours de vie, le statut socio-économique, la nationalité, etc.(…). Deuxièmement, la trajectoire, qui comprend la localisation et les caractéristiques des logements passés, présents et futurs. (…) Troisièmement, les motivations résidentielles qui expliquent le choix du domicile actuel. »* (Rérat P., 2012, p.4).

1-1-1- Profil des gentrifieurs

À travers de nombreuses recherches portant sur le processus de gentrification, on peut dégager les principaux indicateurs utilisés par les chercheurs pour déterminer le profil des gentrifieurs (Clerval A., 2008b ; Van Criekingen M., 2006 ; Gerber P., 1999 ; Rérat P., 2012, 2016 ; Rérat P. et *al.*, 2008b). Il s'agit essentiellement des indicateurs relatifs aux :

- **Caractéristiques sociodémographiques :** classe d'âge, type et taille de ménage (personnes vivant seules, couples avec enfant(s), couples sans enfant, familles monoparentales).
- **Caractéristiques socio-économiques** : niveau de formation, profession, niveau de revenu, statut d'activité (actif occupé, en formation, rentier/retraité, au foyer, sans emploi), statut d'activité des couples (un actif à plein temps et un à temps partiel,

deux actifs à plein temps, deux actifs à temps partiels, autre), statut d'occupation du logement (location, propriété).

Dans les années 1970-1980, David Ley avait défini « *l'idéal type du gentrifieurs* » (Ley D., 1996). Outre la diversité de profil des gentrifieurs, plusieurs auteurs, à l'instar de Ley, ont souligné que le ménage gentrifieur correspond à un ménage de la classe moyenne supérieure, souvent jeune, de petite taille, composé d'une personne, ou de couple avec ou sans enfants. Ces ménages bénéficient d'un haut niveau de formation. Ils disposent de revenus élevés et ils sont pour la plupart des ménages à deux revenus, dont l'entrée des femmes sur le marché du travail est de plus en plus forte (Rose D., 1984 ; Warde A., 1991 ; Ley D., 1996 ; Collet A., 2005 ; Clerval A., 2008b ; Rérat P., 2012). Ces ménages appartiennent à la « *classe de service* » (Bidou-Zachariasen C., 2000) qui s'est développée avec l'émergence des activités liées à la finance, ou à la « *classe créative* » (Florida R., 2002) qui exerce des activités professionnelles dans les domaines de la connaissance et de l'innovation. Nous y trouvons des salariés du secteur privé des multinationales et des services avancés aux entreprises (Sassen S., 1991 ; Smith N.,1987a) ; des salariés dans les secteurs de la culture, de l'éducation, de l'enseignement, de la recherche, de l'art, de la mode, de la communication, du design, de la presse ou de la publicité (Zukin S., 1982 ; Dansereau F., 1985 ; Ley D., 1996 ; 2003; Collet A., 2010) ; de hauts-fonctionnaires de l'État, cadres moyens ou supérieurs exerçant des professions à responsabilité (Collet A., 2005 ; Giraud C., 2010). Enfin, nous y trouvons aussi un autre groupe socioprofessionnel composé d'indépendants, de commerçants et de chefs d'entreprise (Giraud C., 2010).

1-1-2- Origine géographique et trajectoires résidentielles des gentrifieurs

La trajectoire résidentielle des ménages désigne « *la localisation et les caractéristiques des logements passés, présents et futurs qu'ils ont occupés ou recherchés* » (Rérat P., 2012). S'intéresser aux trajectoires résidentielles des gentrifieurs permet de situer le logement présent dans l'histoire de vie des gentrifieurs et de comprendre leur choix résidentiel (Rérat P., 2012).

En ce qui concerne la localisation de l'ancien lieu de résidence, deux types de trajectoire sont identifiés dans la littérature : le **retour en ville** « *back to the city* », ou le **maintien en ville** « *stay in the city* » (Laska S.B., et Spain D., 1980 ; Long L., 1980 ; Ley D., 1996 ; Van Criekingen M., 2002 ; Bidou-Zachariasen, C., 2003 ; Hamnett C., 2003b ; Rérat P., et *al.*, 2008b ; Rérat P., 2012). Dans les premières recherches, le retour en ville était

considéré à l'origine d'un processus de gentrification. Il s'agit d'un retour en ville, depuis les couronnes suburbaines ou périurbaines, depuis le reste du pays ou depuis l'étranger, voire les déplacements au sein de la ville (Van Weesep J., 1994). Cependant, il est désormais admis que la majorité des gentrifieurs ne sont pas d'anciens habitants des banlieues ou des périphéries des villes, mais des ménages qui se relocalisent à l'intérieur des quartiers centraux. Autrement dit, la tendance est celle d'un maintien en ville (Rérat P., et *al.*, 2008b ; Rérat P., 2012).

Analysant les différentes trajectoires résidentielles des ménages dans le quartier d'Alcântara à Lisbonne, Mathieu Giroud (2007, p.159) a déterminé trois principaux types de parcours :

- **Les nouveaux résidents** : ce premier type regroupe des individus dont l'installation dans le quartier est à la fois récente (nouvellement installés) et inédite (installés dans le quartier pour la première fois);
- **Les résidents en situation de retour** : Il s'agit d'individus souvent originaires du quartier, ils ont connu, avant le retour, une phase de mobilité résidentielle en dehors de ce quartier.
- **Les résidents de longue date :** ce troisième type correspond aux anciens résidents, installés dans le quartier depuis toujours ou de longue date. L'ensemble de leur parcours résidentiel s'est déroulé au sein du même quartier. Ces déplacements, qui s'effectuent sur de très courtes distances, expriment dans la plupart des cas la recherche d'une amélioration des conditions d'habitat, sans délocalisation, c'est-à-dire sans bouleversement des pratiques de l'espace autour du logement dans le même quartier.

La trajectoire résidentielle des ménages s'inscrit dans un parcours plus ou moins stratégique, elle est associée aux divers évènements pouvant intervenir au cours de la vie. Cette trajectoire résidentielle met en interaction des facteurs entre opportunité et nécessité, entre choix et contraintes, dont les arbitrages sont complexes, où certains sont plus décisifs que d'autres et constituent les principaux motifs justificatifs des choix résidentiels des ménages. De manière générale, « *le terme de trajectoire suggère qu'une série donnée de positions successives n'est pas le simple fait du hasard, mais s'enchaîne au contraire selon un ordre intelligible* » (Grafmeyer Y., 1995 (2006) - Cité par Giroud M., 2007). Plusieurs auteurs ont mis en évidence différents facteurs qui peuvent influencer le déménagement et

la mobilité résidentielle. Il s'agit essentiellement des différentes étapes et évolutions de cycle de vie des individus (Aragonès J.L., et *al.*, 2002), à savoir : départ du foyer parental, naissance d'un enfant, départ des enfants devenus mariés, divorce, changement du lieu de travail, retraite, ascension professionnelle, etc. ainsi que, le revenu du ménage (Mulder C.H., et Hooimeijer P., 1999 ; Bonvalet C., 2005), le marché foncier et immobilier (Clark W.A.V., et Mulder C.H., 2000), la localisation résidentielle (Foote N., et *al.*, 1960 – Cité par Najib K., 2013), le niveau d'étude (Gobillon L., et Wolff F.C., 2011), les catégories socioprofessionnelles et la profession exercée (Gobillon L., 2001 ; Debrand T., et Taffin C., 2006).

D'après Clark et Onaka (1983), la mobilité résidentielle pourrait être forcée ou voulue selon les raisons qui en sont à l'origine. Ils proposent ainsi trois types de mouvement résidentiel : forcé, induit et d'ajustement (Cité par Rérat P., et *al.*, 2008b ; Rérat P., 2012).

- La première catégorie concerne les **mouvements forcés** et involontaires provoqués par la perte du logement due par exemple à une destruction de l'immeuble, une expropriation provoquée par des travaux de rénovation urbaine, de fin de bail de location, etc.
- Les **mouvements induits** sont liés aux changements dans la structure ou dans la taille du ménage (départ du foyer parental, mariage, divorce, agrandissement de la famille, départ des enfants devenus mariés, etc.) et/ou liés aux changements professionnels (nouveau lieu de travail, début d'une formation, retraite etc.). Il s'agit d'adapter le logement aux changements survenus dans le ménage en matière de taille ou de localisation sans que ça ne concerne pas la qualité du logement.
- Quant aux **mouvements d'ajustement**, ils s'agissent de la recherche d'une meilleure qualité de vie et d'amélioration des conditions d'habitat en termes de caractéristiques du logement (nombre de pièce, superficie, structure, statut d'occupation, type, prix) et/ou les caractéristiques du quartier (localisation, voisinage, proximité aux services, aux commerces, au lieu de travail, à la famille et aux amis).

Ces auteurs considèrent la seconde et la troisième catégorie (induit et d'ajustement) comme des mouvements volontaires. Ainsi, Mathieu Giroud (2007), Patrik Rérat et *al*. (2008b) déterminent trois types de trajectoire : une trajectoire ascendante ou promotionnelle, une trajectoire stable, et une trajectoire descendante ou régressive.

- Il s'agit d'une **trajectoire ascendante ou promotionnelle** lorsqu'au moins un des critères suivants est rempli : augmentation d'au moins une pièce de la taille du logement, changement du statut d'occupation passant du statut de locataire à celui de propriétaire, accès à un logement neuf, type de logement, augmentation du loyer mensuel ou des charges hypothécaires de plus de 25%.
- La trajectoire est qualifié de **stable** lorsqu'au moins deux de ces éléments sont observés : le statut d'occupation est identique, le nombre de pièces ne varie pas de plus d'une demi-pièce, le montant du loyer ou des charges hypothécaires n'a pas évolué de plus de 25%.
- Quant à la **trajectoire descendante ou régressive** s'il y a une détérioration des conditions de logement.

1-1-3- Motivations du choix résidentiel des gentrifieurs

Les motivations résidentielles expliquent le choix du lieu de résidence actuel. Patrick Rérat relève à partir de différentes recherches sur la gentrification, notamment celles portant sur l'aspect demande, deux logiques principales de motivations résidentielles des gentrifieurs (Rérat P., et *al.,* 2008b ; Rérat P., 2012 ; 2016). Il s'agit de la logique de valorisation ou de distinction et la logique utilitaire ou pragmatique (Van Criekingen M., 1996 ; Hjorthol R.J., et Bjornskau T., 2005 ; Tallon A.R., et Bromley R.D.F., 2004).

- Les **motivations associées à la logique de valorisation et de distinction** sont liées aux caractéristiques de la ville et à la diversité de ses ambiances. Les gentrifieurs sont souvent attachés à la diversité de la ville et à la richesse de son spectacle. Ils sont toujours à la recherche d'un cadre de vie exceptionnel (Bourdin A., 2008). Vivre en ville offre un mode de vie urbain spécifique, construit en termes de mode de consommation, de pratiques et de représentation de la ville. Ce mode de vie correspond aux aspirations des gentrifieurs en matière de vie culturelle et nocturne, l'animation, les lieux de sortie, la diversité de la population résidante, la tolérance, l'image sociale (Giraud C., 2010 ; Lauper R., 2012; Rérat P., 2012). Le tout étant marqué par une nette ambition de distinction sociale, de la construction d'une identité différente et de la recherche du prestige (Ley D., 1996 ; Smith N., 1996 ; Hamnett C., 1997 ; Gerber P., 1999 ; Clerval A., 2008b ; Rérat P., 2012). Les gentrifieurs sont également impressionnés par l'architecture, l'esthétique, l'authenticité et le caractère historique des bâtiments et des quartiers (Hancock C.,

2003 ; Bourdin A., 2008 ; Cusin F., 2008 ; Clerval A., 2008b ; Clerval A., et Van Criekingen M., 2012).

- Les **motivations d'ordre utilitaire ou pragmatique** mettent l'accent sur les aspects pratiques de la vie en ville. La localisation à proximité du centre-ville est un facteur déterminant dans les choix résidentiels des gentrifieurs (Mullins P., 1982 ; Moore P.W., 1982 – Cité par Hamnett C., 1997). Le choix de la centralité est privilégié pour les atouts en termes de proximité des aménités urbaines (offre culturelle, commerces et services urbains, lieux de loisir, pôles d'emplois, etc.), de proximité vis-à-vis des lieux de travail et des lieux de résidence, de proximité aux établissements scolaires, de la facilité de déplacement sans voiture et de desserte en transports publics urbains (Oberti M., et Preteceille E., 2004, p. 137 ; Fijalkow Y., et Préteceille E., 2006 ; Giraud C., 2010 ; Rérat P., et *al.*, 2008b ; Rérat P., 2012 ; Collet A., 2013 ; Clerval A., et Van Criekingen M., 2014). Cette proximité de lieux régulièrement fréquentés offre une certaine commodité et permet de concilier les différentes facettes de la vie professionnelle et sociale (Rérat P., et *al.*, 2008b ; Rérat P., 2012). Pour certains gentrifieurs, les quartiers centraux représentent également un bon placement, en anticipation d'une future montée en gamme sociale, commerciale et immobilière, assurant les perspectives de plus-value immobilière (Van Criekingen M., 2014 ; Clerval A., et Van Criekingen M., 2012).

D'autres **critères sociaux, psychologiques, affectifs**, sont également mentionnés par des chercheurs comme décisifs dans les choix résidentiels. Il s'agit de l'attachement à un lieu, ou encore en fonction de groupes de référence, qui peuvent être la famille, le groupe social dominant du quartier, la communauté d'origine (Brun J., et Bonvalet C., 2002 ; Giroud M., 2007 ; Rérat P. et *al.*, 2008b ; Rérat P., 2012).

En plus des critères du choix de lieu de résidence (la localisation du logement), **les attributs du logement**, en termes de type de logement, taille (superficie et nombre de pièces), confort, qualité des matériaux de construction, plan et agencement intérieur, le statut d'occupation, etc. apparaissent parmi des critères importants que les ménages gentrifieurs prennent en compte dans la décision du choix résidentiel. Ne pouvant pas satisfaire toutes leurs aspirations, les ménages gentrifieurs font un certain nombre d'arbitrages entre ces différents critères (Rérat P., et al., 2008b ; Rérat P., 2012).

Par ailleurs, certains chercheurs évoquent que les choix résidentiels ne doivent pas être considéré comme le résultat des seules aspirations des ménages, mais plutôt comme un choix soumis à diverses contraintes (sociales, économiques, culturelles, etc.) auxquelles les gentrifieurs doivent répondre (Bonvalet C., et Dureau F., 2000 ; Brun J., et Bonvalet C., 2002 ; Authier J.Y., et *al.*, 2010). Plus précisément, le choix résidentiel dépend « *des besoins et préférences des ménages dans le cadre d'une gamme limitée d'options déterminées par les ressources et restrictions liées aux ménages (par exemple le revenu ou la fortune disponible, la localisation des places de travail, etc.) et par les opportunités et contraintes du marché immobilier (par exemple la disponibilité des logements dans un contexte résidentiel donné, le niveau des prix, etc.)*» (Rérat P., 2012).

2- Les producteurs de la gentrification : les acteurs immobiliers

Depuis les premiers travaux de David Ley, de nombreux chercheurs se sont intéressés aux acteurs individuels motivés par leurs seuls choix de consommation, oubliant souvent les acteurs collectifs, publics et privés, qui produisent l'espace urbain à destination de ces acteurs individuels mis en avant par Neil Smith (Clerval A., 2008b). Ces acteurs collectifs sont l'État, les municipalités, les banques et les promoteurs immobiliers [28] (Smith N., 1979a).

Considérant la gentrification avant tout comme un retour du capital à la ville, Smith met en avant le rôle clé que jouent les acteurs immobiliers dans le repérage et l'exploitation du différentiel de rentabilité (*Rent gap*) (Smith N., 1979a ; Smith N., 1987b). Les acteurs immobiliers englobent les promoteurs immobiliers, les bailleurs, les propriétaires fonciers, les banques et les agences immobilières. Ces acteurs participent directement à la production de la gentrification, et sont désignés comme « *des accélérateurs importants du processus de gentrification.* » (Clerval A., 2016a, p.138). Ces acteurs interviennent le plus souvent pour une logique marchande, de profit et de rentabilité.

Dans son analyse sur les quartiers de Philadelphia, Neil Smith a distingué trois types de promoteurs qui interviennent généralement dans le processus de gentrification. Il s'agit de :

- les promoteurs professionnels « *professional developers* » (Smith N., 1979a, p. 546), « *qui achètent les propriétés, les remettent en état et les revendent pour le*

[28] Nous nous intéressons dans ce qui suit au rôle des acteurs de l'immobilier dans le processus de gentrification. Le rôle des pouvoirs publics a été abordé précédemment à travers des exemples de politiques publiques dans différents contextes géographiques (Cf. 3- La gentrification, levier des stratégies d'attractivité des métropoles, Chapitre 3, p.68).

profit » (Hamnett C., 1997). C'est la catégorie de promoteurs immobiliers telle qu'on la conçoit dans le langage courant, qualifiée aussi de « *speculative developers* » (promoteurs spéculatifs) (Fainstein S. S., 2001 ; Payne S., 2013).

- les promoteurs propriétaires-occupants « *occupier developers* » (Smith N., 1979a, p. 546), « *qui achètent et réhabilitent la propriété pour l'habiter en suite* » (Hamnett C., 1997).
- les « *landlords developers* » (Smith N., 1979a, p. 546), c'est-à-dire « *les propriétaires qui louent le logement après l'avoir remis en état* » (Hamnett C., 1997).

Les promoteurs immobiliers négocient avec les propriétaires fonciers pour acquérir des droits fonciers, rassemblent et apportent les capitaux nécessaires à la production immobilière, réalisent ou font réaliser les différentes étapes de cette production, et mettent les logements comme produit neuf sur le marché dans l'objectif de récupérer l'investissement de départ augmenté d'un profit. Les promoteurs immobiliers ont recours souvent aux agences immobilières. En tant qu'intermédiaire qui rend possible la rencontre du vendeur et de l'acheteur, « *les agences immobilières jouent aussi un rôle notable dans la gentrification, notamment au début du processus. Elles encouragent en effet les personnes qui cherchent à louer à devenir propriétaires en leur montrant que cela est plus rentable, et les aident à se familiariser avec les quartiers encore populaires et surtout immigrés où les prix immobiliers sont intéressants.* » (Clerval A., 2016a, p.137). Ce sont aussi des acteurs importants, car ils *« accélèrent le processus en rendant visible des biens immobiliers qui auraient mis plus de temps à devenir attractifs.* » (Nguyen T.V., et Schoepfer I., 2008).

3- Les gentrifiés, entre action et réaction dans le processus de gentrification

En se référant à Sonia Lehman-Frisch (2008) dans son article « *Gentrifieurs, gentrifiés : cohabiter dans le quartier de la Mission (San Francisco)* », le concept de « *gentrifiés* » désigne les anciens habitants qui résident dans les quartiers anciens, gentrifiés ou en voie de gentrification, en qualité de propriétaires ou de locataires.

Ces anciens habitants se distinguent généralement des gentrifieurs par leur faible statut économique et politique (Beauregard R.A., 1986). Bien qu'il s'agisse d'un groupe relativement hétérogène, ce sont souvent des personnes âgées, des personnes seules et particulièrement des mères seules, des locataires, de la classe ouvrière, des travailleurs

informellement employés, des sans-emploi, ou des « *non-white groups* » (Bourdin A., 2008 ; Atkinson R., 2000 ; Zukin S., 1987 ; Pauline H., 2019). Dans ce cas, ces anciens habitants appartenant aux classes sociales modestes, sont vus comme victime du processus de gentrification. N'ayant pas toujours les ressources ou les capacités de faire face aux mutations urbaines, et de supporter les charges financières pour la réhabilitation ou la rénovation de leurs logements en état médiocre, ils ne sont pas en mesure de résister à la gentrification, et ils sont contraints de quitter leurs logements dégradés dans les quartiers centraux pour la recherche d'un habitat peu onéreux en périphérie (Giroud M., 2007 ; Bourdin A., 2008 ; Beauregard R.A., 1986). Ils subissent les effets négatifs de la gentrification et sont menacés du déplacement direct ou indirect[29] (Davidson M., et Lees L., 2005 ; Atkinson R., 2000).

Par ailleurs, comme l'ont noté différents auteurs, les dénommés *« gentrifiés »* ne sont pas toujours forcément défavorisés (Zukin S., 1987), ce sont parfois des propriétaires enclins à partir, ils voient dans la gentrification une opportunité et savent tirer profit des changements urbains (Authier J.Y., 1993 ; Giroud M., 2007 ; Chabrol M., et *al.*, 2016). Ces propriétaires, attirés par le potentiel de profit ou l'augmentation progressive des coûts du logement, participent à la production de la gentrification en créant des propriétés gentrifiables (Giroud M., 2007). Beauregard (1986) met en avant l'« *effet de contagion* » qui peut produire l'action de ces propriétaires. En d'autres termes, les propriétaires des immeubles voisins qui n'ont pas encore été gentrifiés, seront à leur tour contraints à la gentrification en raison de l'attractivité générée par les mutations en cours dans le quartier. Pour cela, Mathieu Giroud insiste sur le fait que « *la lecture qui systématise l'exclusion des plus défavorisés mérite d'être maniée avec prudence* » (Giroud M., 2007).

Dans sa thèse sur deux anciens quartiers (Berriat Saint-Bruno à Grenoble - France et Alcântara à Lisbonne - Portugal), Giroud a également parlé de certains anciens habitants qui « *résistent, à travers leur habiter, au changement généré par le renouvellement urbain. Les habitants produisent des continuités populaires par leurs présences résidentielles, les pratiques quotidiennes qu'ils déploient à l'échelle du quartier, ou par des représentations individuelles et collectives*» (Giroud M., 2007). Il a évoqué ainsi le concept de « *résister en habitant* » (Giroud M., 2005 ; 2007 ; 2011), rappelé ultérieurement par Van Criekingen (2021a ; 2021b) sous l'expression de « *résistance habitante*». Mathieu Van Criekingen

[29] Nous reviendrons sur les effets négatifs de la gentrification et les types de déplacement dans le prochain chapitre (chapitre 5).

qualifie de « *résistance habitante* », l'ensemble « *de pratiques matérielles et symboliques qui concourent à une inertie d'espaces populaires pourtant ciblés par des processus de changement urbain* » (Van Criekingen M., 2021b). Ce concept renvoie à la façon dont les habitants s'approprient l'espace au quotidien et ainsi « *perpétuent un marquage populaire de l'espace* » (Van Criekingen M., 2021a, p. 149).

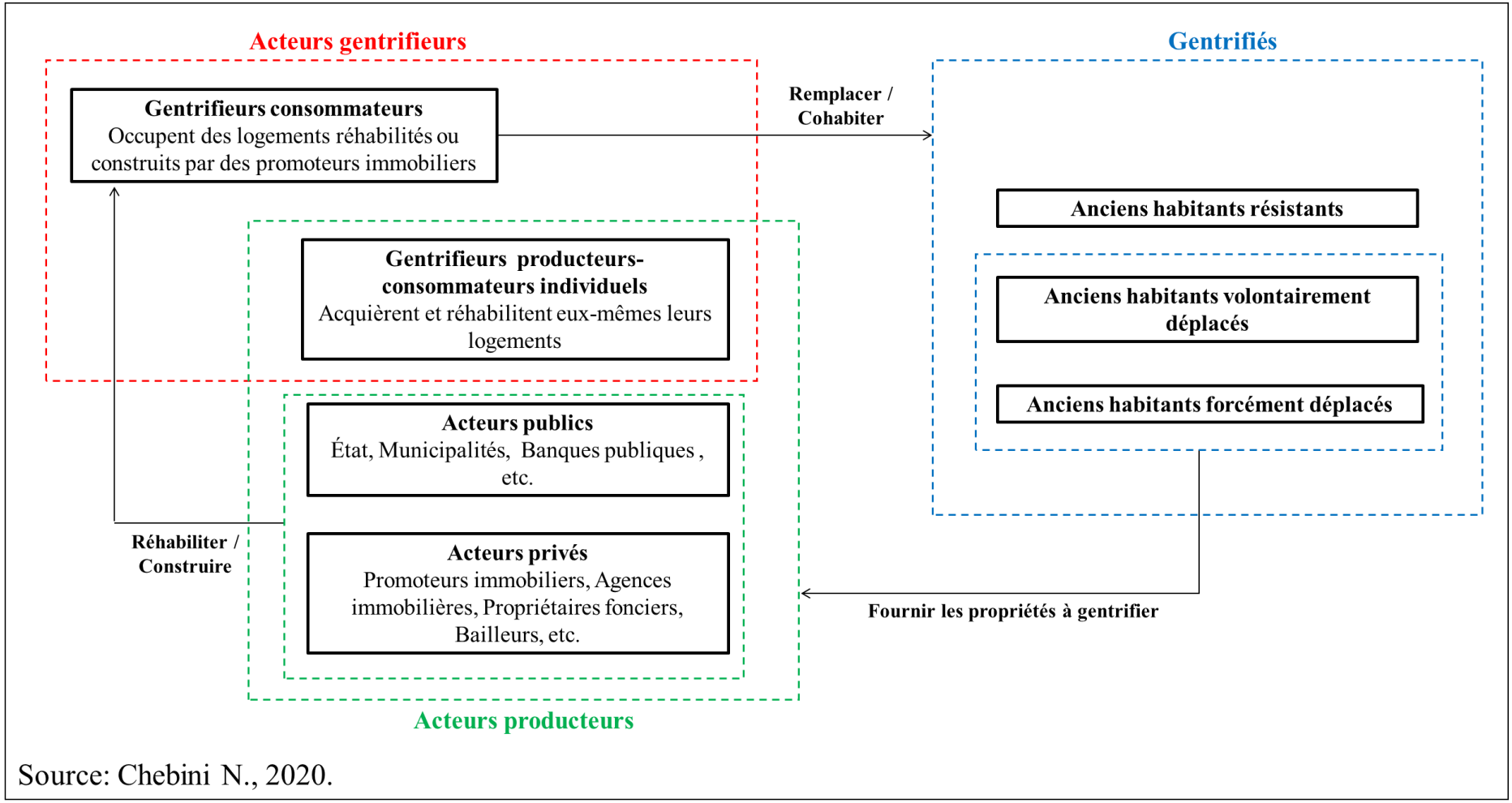
À partir de ces quelques travaux recherches, nous pouvons alors distinguer trois types de gentrifiés : les gentrifiés déplacés forcément, les gentrifiés déplacés volontairement et les gentrifiés résistants.

Conclusion

Ce chapitre nous a permis de souligner que le processus de gentrification résulte de l'action de plusieurs catégories d'acteurs. Ces multiples acteurs répondent à des motivations variées, et participent de façons différentes à l'initiation, à la diffusion et à la consolidation du processus ou à son ralentissement. Certains jouent le rôle de producteurs, alors que d'autre jouent le rôle des consommateurs ; certains jouent un rôle principal, tandis que d'autres jouent un rôle secondaire, mais aucun acteur n'évolue indépendamment des autres. C'est l'interaction entre ces différents acteurs qui permet à la gentrification de se produire. Pour une bonne compréhension des acteurs clés dans le processus de gentrification, nous proposons la cartographie des différents acteurs impliqués dans le processus de gentrification, et les interactions qu'ils entretiennent entre eux (figure n°17).

Enfin, cette brève revue de la littérature nous permettra d'aborder le processus de gentrification à Annaba avec une base théorique fondée. Il s'agit d'une part, d'identifier les différents acteurs intervenants dans le processus de gentrification à Annaba, de cerner le profil de ces acteurs ; et d'autre part, de révéler les motivations qui guident leurs actions, de décrypter les stratégies qu'ils déploient et les relations qu'ils entretiennent entre eux. Cela nous permet de démêler l'originalité et le déroulement du processus de gentrification dans notre contexte d'étude, à savoir les espaces péricentraux à Annaba.

Figure n°17: Cartographie des acteurs de la gentrification et leurs interactions



Source: Chebini N., 2020.

Chapitre 5
La gentrification, dynamiques spatiales et effets induits

Introduction

Après avoir abordé, dans les chapitres précédents, l'origine, la définition, l'évolution temporelle et les acteurs intervenants dans le processus de gentrification, ce chapitre sera consacré à la spatialité de ce phénomène et à ses dimensions sociales et économiques.

Dans un premier temps, il est question d'aborder la géographie de la gentrification et sa propagation à de nombreux territoires et à différentes échelles spatiales. Nous nous intéressons également aux formes de gentrification les plus étudiées dans la littérature scientifique et aux diverses actions spatiales par lesquelles la gentrification se manifeste concrètement.

Dans un second temps, nous abordons les effets de la gentrification faisant l'objet de nombreux débats entre les tenants et les opposants au phénomène. Nous tentons ainsi de présenter cette ambivalence de la gentrification à travers la littérature, de mettre en évidence les points qui mériteraient qu'on leur accorde plus d'attention afin d'en tirer des enseignements pour notre cas d'étude où la gentrification est encore à ses prémices.

1- Territoires et manifestations spatiales de la gentrification

Si la gentrification est d'abord apparue dans les villes les plus importantes d'Europe et d'Amérique du Nord en termes de poids économique, politique et démographique, et a concerné particulièrement l'habitat ancien dans les quartiers centraux ; le processus s'étend aujourd'hui à des contextes géographiques plus larges et prend des formes diverses.

1-1- Géographie de la gentrification : contexte spatial et échelles de propagation spatiale

Dans un premier temps, le phénomène de gentrification concernait les quartiers populaires centraux ou proches des centres des grandes métropoles commme Londres, New York ou Paris (Rérat P., 2012 ; Rérat P., et *al*., 2008a). Cette gentrification qualifiée de sporadique a progressivement affecté des espaces ponctuels et de taille réduite, d'abord certains **immeubles**, puis quelques **îlots isolés**, ensuite un **quartier entier**. Elle résulte de quelques initiatives individuelles privées, qui n'ont fait l'objet d'aucune attention ni de la part des

pouvoirs publics, ni de la part des acteurs immobiliers privés. Son étendue spatiale et son intensité sont par conséquence limitées (Djirikian A., 2004).

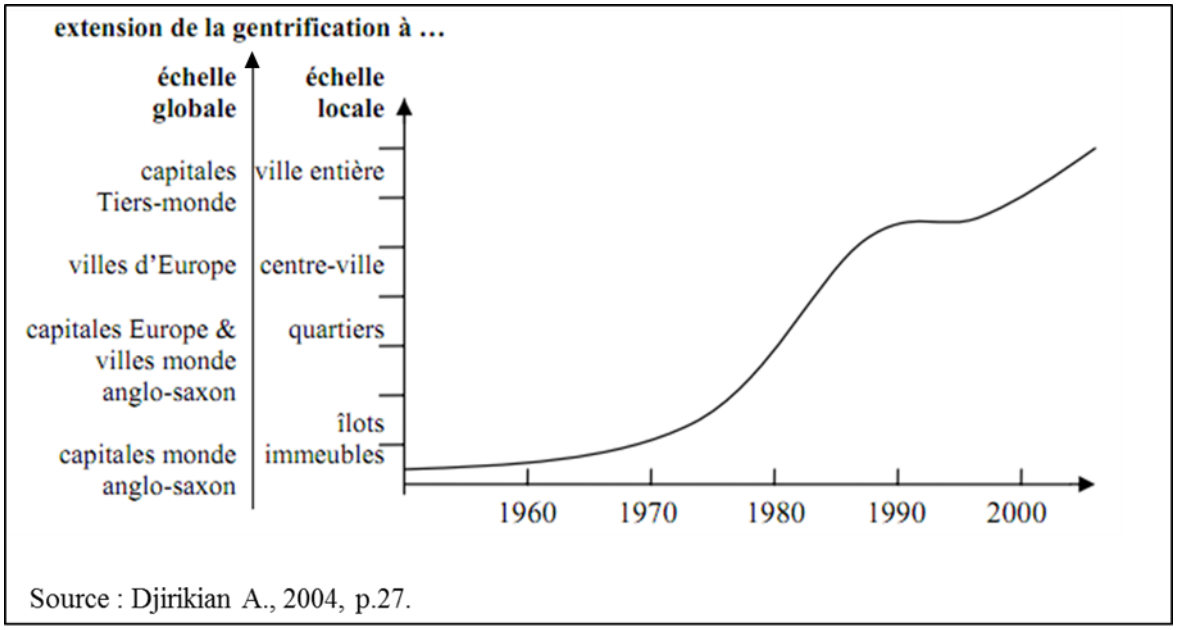
- **À l'échelle de l'immeuble ou de l'îlot** : la propagation spatiale du processus dépend de l'état de l'immeuble et les caractéristiques des logements (taille, ancienneté, valeur architecturale, confort, statut d'occupation, prix, etc.). En effet, la gentrification affecte des logements où le confort était suffisant et où peu de travaux de réhabilitation seraient nécessaires. Les précédents occupants de ces logements n'avaient pas les moyens pour supporter les charges des travaux d'entretien et ils l'ont donc quitté pour résider à la périphérie. Le prix immobilier relativement faible est le principal facteur du choix des nouveaux acquéreurs pour de ce type de bien. Les valeurs immobilières dans le quartier sont si faibles que même un logement assez confortable et en bon état ne peut pas se vendre ou se louer plus cher que les autres logements du quartier. Par conséquent, les premiers gentrifieurs ont choisis de s'installer dans des immeubles et des îlots offrant une certaine qualité de logement mais peu onéreux. Ainsi, les demandes pour ce genre de logements se sont progressivement étendues, d'un immeuble à l'autre, jusqu'à concerner des îlots entiers et non plus seulement des immeubles séparés (Djirikian A., 2004).

- **À l'échelle du quartier** : à un moment donné, la propagation de la gentrification d'un îlot à l'autre engendre une vague de réhabilitation à proximité (dans le voisinage), notamment lorsque des immeubles entiers sont mis sur le marché après leur vente ou le décès de leur propriétaire. L'importance des transactions et de la demande dans un secteur bien précis entraînent une hausse rapide des prix dans l'ensemble du quartier. Les propriétaires auront alors tendance à expulser les anciens locataires pour en accueillir de nouveaux plus aisés. Ceci a permis à la gentrification de s'étendre spatialement et de conquérir de nouveaux secteurs. Bien entendu, la gentrification peut apparaître dans un même quartier sur plusieurs secteurs différenciés, se propager spatialement en tâches d'huile et puis finir par se regrouper. Il est possible donc qu'au cours de cette propagation, certain secteurs résistent à la gentrification et que d'autres secteurs soient contournés en raison de certains facteurs susceptibles de freiner la diffusion de la gentrification (que nous expliquerons à la fin de ce point) (Djirikian A., 2004). À partir de là, une certaine propagation de la gentrification se produit, à différentes échelles, de l'immeuble jusqu'à **la ville entière**. Se diffusant sur d'autres territoires que les quartiers centraux des plus grandes métropoles occidentales, le processus dépasse la définition originelle de gentrification davantage réservée au centre-ville.

- **À l'échelle de la ville**, la gentrification s'étend de quartiers centraux à d'autres péricentraux excentrés, ou dans différents quartiers aux stocks de logements plus récents, et originellement moins populaires que les anciens quartiers centraux, etc. (Clerval A., Colomb C., et Van Criekingen M., 2011, p.02 ; Djirikian A., 2004, p.25). Depuis, la spatialité du phénomène a évolué et s'est diversifiée (Rérat P., 2012). La gentrification s'est rapidement intensifiée dans les grandes capitales d'Amérique du Nord et d'Europe occidentale, s'étend vers des contextes de plus en plus différents (Atkinson R., et Bridge G., 2005), et commence à s'affirmer dans les villes des pays du Sud (Djirikian A., 2004). Elle se déploie aux différents échelons de la hiérarchie urbaine affectant une grande variété de villes, petites, moyennes ou grandes à l'échelle d'un pays (Van Weesep J., 1994 ; Rérat P., et *al*., 2008a). Elle affecte d'autres types d'espace, ruraux (Phillips M., 2004 ; Pistre P., 2012), touristiques (Gotham K., 2005 ; 2018), commerciaux (Van Criekingen M., et Fleury A., 2006), ainsi que des quartiers centraux « *gentrifiés* »puis « *regentrifiés* » (Lees L., 2003b).

La gentrification est désormais un phénomène d'actualité dans différents aires géographiques. Cette propagation spatiale de la gentrification est due à l'intérêt et à l'action publique dans les centres villes, tant en Amérique du Nord qu'en Europe et dans les pays en développement, par le biais des politiques de renaissance, de revitalisation et de renouvellement urbain (cf. Chapitre 3, p.68), suscitant à la fois l'intérêt des promoteurs privés à investir dans ces morceaux de ville et l'arrivée des classes moyennes supérieures (Djirikian A., 2004). C'est ce qu'affirme Djirikian en précisant que :« *la gentrification a donc pris progressivement de l'ampleur au fur et à mesure qu'elle concernait de plus en plus d'habitants (des premiers "envahisseurs", aux " pionniers", aux "yuppies" et jusqu'à sa démocratisation, de façade) ; s'étendait à l'intérieur de la ville (immeubles, îlots, quartier, centre-ville, reste de la ville) ; s'étendait à d'autres villes de la hiérarchie urbaine nationale et internationale (capitales, grandes villes, villes moyennes ; capitales occidentales, quelques capitales du Tiers-monde) ; coïncidait avec la progression de l'économie libérale et globale (modification du rôle des pouvoirs publics, implication croissante du secteur privé* » (Djirikian A., 2004, p.26-27). L'auteur a schématisé la diffusion de la gentrification en fonction du temps et de l'espace tant à l'échelle globale qu'à l'échelle locale (figure n°18).

Figure n°18 : Diffusion du processus de gentrification dans le temps et l'espace



Source : Djirikian A., 2004, p.27.

Les différents chercheurs s'accordent à dire que « *le processus de gentrification n'est pas de nature universelle, mais prend des formes liées aux contextes nationaux, régionaux et locaux de son émergence* » (Rérat P., 2012). La gentrification se produit d'une manière variée « *d'un continent à l'autre, d'un pays à l'autre au sein d'un même continent, d'une ville à l'autre au sein d'un même pays, d'un quartier à l'autre au sein d'une même ville* » (Djirikian A., 2004). En effet, ce phénomène **«** *ne se manifeste ni systématiquement dans toutes les agglomérations (même si elle touche de nombreux pays), ni uniformément dans les rues d'un cœur urbain* » (Gerber P., 1999), et « *chaque pays, chaque centre-ville, et même chaque quartier de centre-ville qui rencontre la gentrification au cours de son histoire revêt des spécificités, des originalités qui se répercutent sur le processus de gentrification* » (Djirikian A., 2004). Le processus de gentrification ne s'opère pas selon le même rythme et chaque échelle détermine ses conditions géographiques, économiques, sociales, démographiques et politiques. À ce titre, Djirikian précise qu'« *à l'échelle internationale, le système économique sera le plus discriminant (plus ou moins libéral, plus ou moins ouvert sur la mondialisation). Entre deux pays, ce sera le système législatif, l'implication de l'Etat, le contexte de l'emploi, la mobilité sociale, la mobilité résidentielle. Entre deux villes d'un même pays, ce sera la hiérarchie urbaine, les spécificités régionales. Entre deux quartiers, ce sera la situation dans la ville, l'histoire du bâti et de la société… À chaque échelle son explication, faisant varier les types de gentrification* » (Djirikian A., 2004). La gentrification n'étant « *pas la même partout* » (Lees L., 2000, p.397), de nombreux chercheurs ont requis une « *géographie de la gentrification* » plus

large pour prendre en compte la variété des contextes géographiques dans lesquels elle s'inscrit (Ley D., 1996; Rose D., 1996 ; Lees L., 2000 ; 2011).

Par ailleurs, la diffusion de la gentrification dépend des facteurs susceptibles d'accélérer, de ralentir, ou encore de freiner son avancement ; et ce à travers les différentes échelles de sa propagation spatiale (Beauregard R., 1990; Djirikian A., 2004 ; Shaw K., 2005 ; Clerval A., 2008b ; Maloutas T., 2012 ; 2017). Ces facteurs permettent aussi de comprendre pourquoi la gentrification n'avait pas lieu dans certains quartiers ou pourquoi elle en restait à une forme marginale dans d'autres (Clerval A., 2008b). Il s'agit essentiellement des facteurs suivants:

- Les particularités des contextes géographiques, (par exemple la situation du quartier dans la ville en termes de centralité, d'accessibilité, de proximité aux services, commerces, aménités, moyens de transport, de l'attrait du quartier pour les classes moyennes supérieures etc.),
- Les particularités du parc de logements, à savoir les caractéristiques architecturales (qualités, taille des logements, possibilité de transformation) et juridiques (statut d'occupation, présence de locataires ou logements vides), c'est-à-dire l'existence des logements potentiellement gentrifiables,
- Les facteurs structurels des marchés immobilier et financier (*Rent gap*, possibilité de faire des plus-values immobilières, ou crise immobilière, etc.),
- L'existence d'une demande par des ménages potentiellement gentrifieurs**,**
- La capacité des habitants de classes populaires de résister face à la gentrification de leurs quartiers,
- Le rôle des politiques publiques (cf. Chapitre 3, p.68) : celles-ci peuvent soit encourager, soit entraver la gentrification notamment en amont ou au début du processus (Shaw K., 2005). C'est le cas de Vancouver au Canada, étudié par David Ley, où la municipalité socialiste a œuvré volontairement au ralentissement de la gentrification dans les années 1980, à travers un programme de lutte contre la pauvreté, en subventionnant notamment les coopératives de logement social (Clerval A., 2008b, p.52).

Ces facteurs prouvent davantage que la gentrification, tout en étant un processus de transformation sociale, spatiale et économique, est stimulée par les mécanismes de l'offre et de la demande.

« En somme, la propagation de la gentrification de proche en proche est encore plus vraie à l'échelle de la ville que du quartier. La spatialité de la propagation s'explique par la présence d'un stock de logements potentiellement gentrifiables, et les rythmes temporels de cette propagation s'expliquent par l'existence de gentrifieurs potentiels. Ceci complète donc le schéma de définition qui lie la dynamique de la structure socioprofessionnelle et les caractéristiques du logement. Le premier est la condition de l'apparition et du développement de la gentrification dans le temps, les secondes sont la condition de l'apparition et du développement de la gentrification dans l'espace. Il s'agit donc d'une alchimie qui correspond à la conjonction de moments et contextes favorables à l'apparition de la gentrification avec des lieux et espaces prêts à accueillir la gentrification » (Djirikian A., 2004, p.33).

1-2- Formes de production et d'actions spatiales de la gentrification

Depuis près d'un demi-siècle, la notion de gentrification est utilisée pour désigner un processus singulier, quoique multiforme (Van Criekingen M., 2013). De nombreux travaux démontrent[30] que « *la gentrification prend des formes différentes selon la temporalité du processus et la variété des contextes géographiques dans lequel elle s'inscrit, parfois à l'échelle d'une même ville* » (Clerval A., 2008b, p. 46). Nous nous intéressons particulièrement aux formes de la gentrification les plus étudiées dans la recherche scientifique, à savoir : la gentrification résidentielle, commerciale et touristique.

Tout d'abord, « ***la gentrification résidentielle*** **»** est la gentrification qui concerne les logements (Rérat P., et *al.*, 2008a ; Giraud C., 2010 ; Jourdan S., 2008 ; 2013). Elle renvoie donc à la gentrification dans son acception canonique, telle qu'elle a été évoquée par Ruth Glass dans les années 1960. On parle d'une gentrification résidentielle lorsqu'un ancien quartier populaire est progressivement investi ou réinvesti par de nouveaux habitants appartenant aux classes moyennes et supérieures. La gentrification résidentielle entraine une amélioration des caractéristiques physiques des logements, une réévaluation des valeurs immobilières et foncières du parc des logements, et la redécouverte des espaces concernés comme lieu d'habitation attractif.

[30] Il s'agit notamment de deux numéros spéciaux portant sur la gentrification, l'un dans la revue Sociétés contemporaines (N° 63, 2006) et l'autre dans la revue Espaces et sociétés (N°132-133, 2008).

Par ailleurs, si la gentrification était initialement un processus résidentiel, certains chercheurs ont récemment analysé le processus sous l'angle de la mutation des activités commerciales (Rérat P., et *al.*, 2008a). Cette forme de gentrification dite « ***gentrification commerciale*** **»** (Van Criekingen M., et Fleury A., 2006) se manifeste essentiellement par la disparition progressive des activités traditionnelles des quartiers centraux (comme les activités industrielles, artisanales…), et leur remplacement par de nouveaux types de commerces, mais aussi par le retour au centre de certaines activités tertiaires. Ces nouveaux types de commerces ou activités s'articulent classiquement autour d'un triptyque « *food – fashion – home* », tels que les boutiques de mode, de design ou de décoration d'intérieur, les magasins d'alimentation spécialisés, les restaurants, les bars, les cafés, mais aussi les agences immobilières, de voyages, les boutiques de soin et d'entretien du corps, d'habilement, etc. (Chabrol M., et *al*., 2014 ; Giraud C., 2010). Ces dynamiques se déploient et contribuent à l'apparition d'une centralité commerciale « *branchée* » d'envergure métropolitaine, composée de différents pôles spécialisés, que ce soit dans la mode, dans les loisirs ou dans la culture (Van Criekingen M., et Fleury A., 2006).

Plusieurs chercheurs considèrent les transformations des commerces et des activités comme *« marqueur de la gentrification »* plutôt qu'un *« vecteur de la gentrification* », c'est-à-dire les mutations des structures et des paysages commerciaux correspondent aux évolutions de la composition résidentielle du quartier (Van Criekingen M., et Fleury A., 2006 ; Chabrol M., et *al.*, 2014). Par ailleurs, à travers une étude croisée sur trois métropoles européennes : Berlin, Bruxelles et Paris, Marie Chabrol, Mathieu Van Criekingen et Antoine Fleury (2014) ont analysé les structures et l'évolution du commerce dans des espaces centraux marqués par la gentrification, et ont montré « *comment le commerce peut être acteur et moteur de dynamiques de gentrification à l'échelle d'un quartier (et) non seulement le reflet de transformations socio-résidentielles en amont* » (Van Criekingen M., et Fleury A., 2006, p.03). En effet, si « s*ouvent décrite uniquement comme le reflet des changements socio-résidentiels, la transformation des paysages commerciaux des quartiers populaires en voie de gentrification gagne à être appréhendée dans le cadre d'une approche plus complète, mêlant étude des acteurs et des processus à plusieurs échelles. Ce type d'approche révèle le rôle du commerce comme marqueur, vecteur ou frein de processus de gentrification, dans le cadre de dynamiques de réinvestissement spontanées ou planifiées.* » (Chabrol M., et *al.*, 2014). Ces auteurs ont appelé à s'intéresser aux mutations du paysage commercial non seulement en termes de

types et de formes de commerce, mais comme « *un éventuel processus de gentrification commerciale et, plus globalement, de mettre en lumière les liens entre la transformation des commerces et celle de l'espace socio-résidentiel dans des quartiers urbains d'habitat populaire réinvestis.* » (Chabrol M., et *al.,* 2014). Ils soulignent que la gentrification commerciale pourrait avoir lieu en aval, ou en amont de la gentrification résidentielle (Van Criekingen M., et Fleury A., 2006). Ils relèvent aussi que la gentrification commerciale partage avec la gentrification résidentielle la particularité de se produire par vagues, c'est-à-dire qu'elle se développe par des acteurs pionniers qui déclenchent une dynamique d'investissement en ouvrant par exemple un café ou un commerce à la mode, puis des acteurs entreprenants misant sur les loyers faibles ou les créneaux non exploités, ensuite suivis par de grandes entreprises de distribution captivées par le succès des pionniers, qui dans de nombreux cas, vont prospecter ailleurs. Ainsi, la présence d'un nouveau public aisé dans un quartier central, en aval de l'appropriation du marché du logement par ces classes moyennes ou supérieures, entraîne l'émergence progressive de nouvelles structures commerciales adaptées aux modes de vie et de consommation de ces nouveaux résidents. Dans ce cas, ce sont ces mutations dans les structures commerciales qui stimulent la dynamique résidentielle (Van Criekingen M., et Fleury A., 2006). Le jeu de l'offre et de la demande semble ainsi également présent dans les dynamiques commerciales à travers lesquelles, ces espaces de consommation « *se remplissent de touristes et de promeneurs, de lieux à la mode, de lieux culturels, artistiques, et de loisirs*» (Djirikian A., 2004), devenant même un outil de marketing urbain ou de promotion touristique (Van Criekingen M., et Fleury A., 2006), donnant naissance à une forme nouvelle de gentrification appelée « ***la gentrification touristique*** » selon Kevin Fox Gotham (2005).

Gotham a inventé le concept de gentrification touristique en 2005 pour décrire les mutations sociales et spatiales dans le centre historique du Vieux Carré (le quartier français) de la Nouvelle Orléans (États-Unis d'Amérique), résultant de l'afflux massif des classes moyennes supérieures, composées exclusivement des touristes, vacanciers et de long séjour. S'intéressant aux causes et effets à la fois de la gentrification résidentielle et de la gentrification commerciale dans le quartier du Vieux Carré, Gotham a observé le remplacement d'affectations résidentielles par des affectations commerciales (touristiques) et le remplacement de petites entreprises familiales par l'industrie des loisirs et par des attractions touristiques (Gotham K.F., 2005 ; 2018). Gotham utilise le concept de

gentrification touristique pour désigner « *la transformation d'un quartier de classe moyenne en une enclave relativement aisée et exclusive marquée par une prolifération d'entreprises de divertissement et la fréquentation de touristes* » (Gotham K.F., 2005).

Jusqu'en 2005, le tourisme était ignoré dans la recherche scientifique portant sur la gentrification urbaine (Gotham K.F., 2018). Mais depuis, le concept de gentrification touristique a été repris par d'autres auteurs et recouvre différents thèmes d'études. Dans certains cas, il s'agit du déclin de la valeur culturelle des quartiers historiques dû au déplacement des anciens habitants (Lopes A.C., et *al.*, 2019), les changements sociaux et démographiques (Ter Minassian H., 2009), les différents acteurs et échelles du processus (Hiernaux D., et González C.I., 2014), les conséquences sociales ou résidentielles de la location de logements à des fins touristiques sur la plateforme *Airbnb* (Mermet A.C., 2017 ; Quaglieri Domìngez A., et Scarnato A., 2017 ; Périlleux H., Retout M., Decroly J.M., 2021). Dans d'autres cas, il s'agit de conflits de voisinage et de coprésence entre les touristes-résidents et les habitants dans les quartiers concernés (Jeanmougin H., 2020 ; Sadki A., 2022).

La gentrification touristique se produit particulièrement dans des espaces ayant une valeur historique, patrimoniale et culturelle ; par des touristes-entrepreneurs aisés motivés par l'achat et la réhabilitation de vieilles maisons à des fins résidentielles ou d'investissement touristique. C'est le cas à titre d'exemple de la restauration des *riads* dans les Médinas marocaines en des maisons d'hôtes (Bakhella W.J., 2008 ; Sadki A., 2022). La gentrification touristique implique la marchandisation des espaces concernés à travers diverses formes de mise en scène, d'images et de symboles (Gotham K.F., 2018). La gentrification touristique se distingue de la gentrification résidentielles, commerciale par des dynamiques immobilières et des investissements touristiques privés ambitionnant essentiellement la rénovation pour répondre aux aspirations et aux modes de consommation des touristes (Gotham K.F., 2005). On note également que la gentrification touristique peut se produire en aval de la gentrification d'un espace (comme dans le quartier du Marais à Paris (Gravari-Barbas M., 2017)), ou en amont après un processus de patrimonialisation (par exemple à Saint-Domingue, ou au centre ancien de Rennes(González Pérez J.M., 2017 ; Gaudin S., et Montabone B., 2021)), ou encore suite à l'installation d'un projet touristique ou culturel d'envergure (par exemple le célèbre musée Guggenheim dans la ville de Bilbao (Semi G., 2015)). L'essor de la gentrification touristique pourrait s'expliquer soit par les forces entrepreneuriales touristiques (Gotham

K.F., 2005), soit par les politiques urbaines locales (Hiernaux D., et González C.I., 2014), soit encore par les actions des habitants et des touristes (Gravari-Barbas M., et Guinand S., 2017).

Par ailleurs, ces différentes formes de production spatiale, à savoir la gentrification résidentielle, commerciale ou touristique ; s'opèrent à travers des formes diverses d'action spatiale responsable de la transformation urbaine, sociale et économique des villes. Si la gentrification a longtemps fait référence à la transformation physique des espaces centraux souvent à caractère patrimonial et historique, par la **réhabilitation du parc de logements vétustes**, le processus a été étendu pour inclure d'autres types d'actions spatiales (Rérat P., et *al.*, 2009a ; 2009b ; Clerval A, et *al.*, 2011). On parle désormais de gentrification par **démolition-reconstruction** des quartiers résidentiels existants (Rérat P., et *al.*, 2009a ; 2009b), par **construction neuve** « ***new-build gentrification*** » (Davidson M., et Lees L., 2005), par **reconversion de bâtiments industriels ou d'entrepôts « *lofts* » (**Zukin S., 1982), ou encore par **extension verticale** (Davidson M., et Lees L., 2009).

Le processus de **gentrification par démolition-reconstruction** (résultant des opérations de rénovation urbaine) a fait l'objet de multiples études (Günes, Ö.B., 2015) (figure n°19). Cette action de démolition permet de récupérer le terrain en vue d'une reconstruction de nouveaux bâtiments. La démolition-reconstruction est privilégiée dans les vieux quartiers populaires, denses et dominés par le logement privé, mais à fort potentiel de valorisation immobilière et foncière. Elle est aussi privilégiée parce que, d'une part les bâtiments dégradés ne répondent plus aux aspirations et attentes des nouveaux résidents, et leur remise en état aurait un coût supérieur à la construction neuve.

Quant à **la gentrification par construction neuve** ou la *« **new-build gentrification*** », elle correspond dans sa définition restrictive[31] à des opérations de construction de nouveaux logements sur des friches urbaines ou industrielles et des dents creuses sur des terrains vacants (Davidson M., et Lees L., 2005 ; Rérat P., et *al.*, 2009a ; Rose D., 2009) (figure n°20). Soulignons que *« le processus d'éviction n'est dans ce cas pas direct – les zones en question étant inhabitées – mais indirect : la mise en valeur d'un site augmente l'attractivité des quartiers environnants où un phénomène de remplacement de population pourrait se produire à terme* » (Rérat P., et *al.*, 2008a).

[31] Bien que Mark Davidson et Loretta Lees (2009), ainsi que Shenjing He (2009) admettent d'inclure également les opérations de démolition-reconstruction des quartiers résidentiels existants.

Une autre forme de gentrification est identifiée et analysée dans les travaux de Sharon Zukin (1982), dans lequel l'auteure a décrit un phénomène de reconquête du centre de New York dans un cadre tout à fait singulier, celui de **la reconversion de bâtiments industriels ou d'entrepôts « *lofts* »**, à des fins résidentielles, commerciales et touristiques (figure n°21). Au début, ces *lofts* ont été investis de façon illégale par des artistes, à la fois comme lieu de travail et de résidence, et peu à peu cette occupation résidentielle s'est généralisée, offrant un nouveau mode de vie : le « *loft living* » (Zukin S., 1982).

Dans quelques cas exceptionnels, Davidson et Lees (2009) mettent également en avant quelques « *formes hybrides de gentrification* **»** comme le cas de la Tour d'Aragon à Londres (figure n°22). Il s'agit d'un bâtiment qui a été entièrement rénové, et auquel ont été ajoutés cinq étages supplémentaires de *Penthouse*. Les appartements *Penthouse*, également appelés « appartements-terrasses » en français, sont des appartements conçus différemment et situés au dernier étage d'un immeuble. Ils offrent les meilleures vues panoramiques et des baies vitrées du sol au plafond. Toutes ces caractéristiques et commodités confèrent à ces appartements un certain standing. Ce sont donc des maisons avec toit-terrasse, souvent situées dans des résidences de luxe. On assiste alors à une **gentrification par extension verticale**.

Figure n° 19: La gentrification par démolition-reconstruction dans les quartiers péricentraux à Beyrouth et à Istanbul

Des immeubles de grande hauteur remplacent maisons bourgeoises et petits immeubles traditionnels aux quartiers péricentraux à Beyrouth (Liban)

Source: Marot B., et Yazigi S., 2012.

Source: Marot B., 2012.

La construction d'immeubles de grande taille et de grande hauteur dans le cadre de la rénovation des quartiers du centre-ville à Istanbul

Source: Can A., 2022.

Source: Arslan E., 2022.

Figure n° 20: La gentrification par construction neuve « *new-build gentrification* » sur des infrastructures industrielles-portuaires et des terrains vacants dans les quartiers péricentraux dans des villes d'Europe

Des logements neufs haut de gamme remplacent l'ancien port industriel de Manchester

Source : Clerval A., 2008b.

Construction des logements neufs haut de gamme à la place du port d'Helsinki

Source : Clerval A., 2008b.

Construction sur un terrain vacant situé dans un quartier péricentral d'un total de 49 appartements en propriété.

Source : Rérat P., 2012.

Construction à la place d'anciens entrepôts de 22 appartements en propriété dans un quartier péricentral.

Source : Rérat P., 2012.

Figure n°21 : La gentrification par la reconversion des bâtiments industriels ou d'entrepôts en « *lofts* » en Grande Bretagne et en France

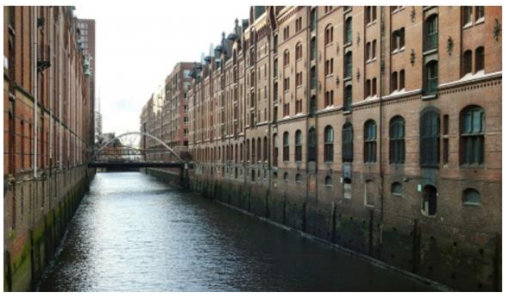
L'Albert Dock de Liverpool regroupe autour d'un bassin de 3 ha plusieurs entrepôts portuaires reconvertis en espace de culture, de tourisme et de commerce.

Source: Real E., 2015.

Le New Concordia Warf, un des nombreux entrepôts des Docklands de Londres, reconverti en 1985 en logements de standing.

Source: Real E., 2015.

Les entrepôts de Speicherstadt à Hambourg reconvertis essentiellement en bureaux et commerces afin de préserver l'aspect extérieur des bâtiments.



Source: Real E., 2015.

Un ancien dock reconverti en marina à Liverpool.

Source : Clerval A., 2008b.

Les docks Vauban au Havre reconvertis en centre de commerces et de loisirs

Source: Real E., 2015.

Les anciens moulins de Pantin (Seine-Saint-Denis), sur les bords du canal de l'Ourcq, transformés en bureaux

Source : Clerval A., 2008b.

Figure n°22 : La tour Aragon à Londres : une forme de gentrification hybride par extension verticale.

La tour Aragon est un complexe d'appartements au bord de la rivière sur la rive Sud de la Tamise à Londres, au Royaume-Uni. La tour Aragon de 24 étages a été construite en 1962 sur le site de l'ancien chantier naval de la Royal Navy.

Source : https://www.atra.co.uk/about-aragon-tower/

L'une des plus hautes tours résidentielles privées de Londres à 92 mètres. Les niveaux 2 à 24 contiennent des appartements triplex à double aspect marqués comme «Z Apartments» et les niveaux 25-29 contiennent des unités Penthouse avec balcons et terrasses privés.

Source : https://www.alamy.com/stock-photo-aerial-view-of-the-aragon-tower-overlooking-the-river-thames-in-deptford-16749651.html

En 2006, la tour avait subi une reconstruction complète et 5 étages supplémentaires de penthouses avaient été ajoutés. La tour Aragon s'élève désormais à 29 étages.

Source : https://www.emporis.com/buildings/110666/aragon-tower-london-united-kingdom

2- Les effets de la gentrification, un sujet polémique

« *La gentrification, aide-t-elle ou nuit-elle aux quartiers centraux ?* »[32] (Atkinson R., 2002). Cette question constitue l'un des sujets importants qui a régulièrement divisé les opinions des chercheurs et a ouvert le débat sur les effets de la gentrification. Là où certains considèrent la gentrification comme une opportunité pour traiter les problèmes auxquels les centres-villes anciens sont confrontés ; beaucoup d'autres se méfient de la gentrification et la considèrent comme une menace à cause de ses effets pervers sur la population défavorisée.

2-1- La gentrification, une menace ?

De nombreuses contributions émises par des chercheurs dans différents contextes (principalement anglo-saxon) s'accordent à dire que le processus de gentrification entraîne un phénomène de déplacement important des groupes sociaux dominés au profit d'une réappropriation de l'espace par des groupes sociaux dominants. Le déplacement constitue l'effet négatif le plus remarquables et le plus étudié dans le champ de la recherche scientifique (Smith N., et Williams P., 1986 ; Smith N., 1996 ; Atkinson R., 2000 ; 2002 ; Davidson M., et Lees L., 2005 ; Lees L., et *al.*, 2010). Néanmoins, les chercheurs ont longtemps éprouvé la difficulté en termes méthodologiques, de mesurer l'importance des déplacements. Il s'agit de « *mesurer l'invisible* » selon l'expression de Rowland Atkinson (2000), car d'une part, il n'est pas facile de retrouver les personnes déplacées ; d'autre part, il n'est pas facile de distinguer les déplacements volontaires des déplacements imposés (Shaw K., 2005). Par ailleurs, le phénomène de déplacement affecte les populations autant qu'il affecte les services et l'offre commerciale, ciblant principalement les nouveaux arrivants (Van Criekingen M., et Fleury A., 2006 ; Chabrol M., et *al*., 2014).

Peter Marcuse (1985) distingue quatre types de déplacement induits par le phénomène de gentrification. Il s'agit de :

- *« Déplacement direct, pour raison économique (croissance des coûts de maintien dans le logement) ou physique (sous la pression du harcèlement par un propriétaire, par exemple) ;*

[32] Traduit de l'anglais. Cette question fait partie du titre d'un article de Rowland Atkinson (2002) « *Does gentrification help or harm urban neighbourhoods ? An assessment of the evidence-base in the context of the new urban agenda* ». Dans cet article, Atkinson a examiné la littérature anglo-saxonne sur la gentrification traitant spécifiquement de ses impacts sur les quartiers, et a évoqué les principaux effets positifs et négatifs relatifs à ce processus.

- *Déplacement en chaîne, incluant dans le dénombrement les ménages évincés lors de vagues antérieures de réinvestissement ;*
- *Déplacement par exclusion, dès lors que le stock total de logements accessibles aux groupes à faibles revenus dans des espaces autrefois populaires se réduit ; notamment face à la hausse des prix de logements.*
- *Déplacement par suite de pressions induites par les changements dans un quartier qui y rendent la vie difficile aux habitants de longue date (disparition des espaces de socialisation traditionnels, changement de l'offre commerciale, etc.).* » (Clerval A., Colomb C., et Van Criekingen M., 2011).

Néanmoins, les effets négatifs de la gentrification ne se résument pas seulement au déplacement. La gentrification crée chez les anciens résidents, notamment ceux de longue date, un sentiment de perte d'appartenance, de dépossession et de désappropriation de leur milieu de vie (Atkinson R., 2002 ; Lehman-Frisch S., 2008 ; Rérat P., 2009b ; Ghaffari L., 2020). Les anciens habitants ne reconnaissent plus leur quartier physiquement et/ ou socialement. Les chercheurs parlent de « *perte du sens de lieu* » et de « *perte de communauté et des liens de voisinage*» (Davidson M., et Lees L., 2005 ; 2009 ; Rérat P., 2009b). Les lieux symboliques, les repères identitaires, le caractère architectural, l'ambiance de quartier, etc. se modifient par les mutations urbaines. Par ailleurs, la cohabitation entre les nouveaux ménages de classes moyennes ou supérieures et les anciens résidents de classes populaires se traduit le plus souvent par une ségrégation sociale, totalement antinomique avec les préceptes de mixité sociale maintes fois déclarés par les pouvoirs publics pour légitimer la gentrification (Clerval A., 2008b). Ainsi, ce côtoiement hétérogène des groupes sociaux peut amener à des conflits sociaux dans l'espace résidentiel et des pratiques d'évitement dans les lieux de socialisation, de consommation et de scolarisation. (Butler T., 2003 ; Djirikian A., 2004; Slater T., et *al.*, 2004 ; Clerval A., 2008b ; Lehman-Frisch S., 2008 ; Rérat P., 2009b). Les anciens résidents ont alors un sentiment accru d'exclusion et de marginalisation (Rérat P., 2009b ; Ghaffari L., 2020). À long terme, la gentrification entraine l'éviction de ces ménages populaires modestes en les rejetant dans les banlieues et les périphéries des villes. Le processus de gentrification produit un paysage de fragmentation plutôt que de mixité, de ségrégation plutôt que de cohésion, d'inégalité plutôt que d'équité.

D'autres effets négatifs accompagnent d'ordinaire le processus de gentrification : la hausse des prix de l'immobilier, la spéculation, la diminution du parc de logement à prix

abordable, la pression sur la demande de logements dans les quartiers environnants non gentrifiés, la sous-occupation et la perte de population dans les quartiers gentrifiés, la multiplication des sans-abris et l'augmentation de la criminalité, etc. (Atkinson R., 2002 ; Atkinson R., et Bridge G., 2005).

Si les ménages qui ne peuvent s'acquitter des prix plus élevés de l'immobilier ou les autres effets négatifs de la gentrification, choisissent de s'en aller ; certains d'autres maintiennent leurs logements, résistent et expriment leur opposition à la gentrification et aux gentrifieurs (Clerval A., 2008b). De nombreux cas de résistance des classes populaires ont été étudiés dans la recherche sociale et géographique. Nous illustrons ci-dessous quelques formes de résistance, à travers différents contextes (Figures n°23, 24).

Figure n° 23: Exemples de cas de résistance des classes populaires à la gentrification et aux gentrifieurs, par le biais des panneaux, des banderoles et des graffitis

La rue de la République à Marseille s'oppose à la gentrification et aux gentrifieurs.

Source :https://www.franceculture.fr/sociologie/inventaire-avant-elections-marseille-les-villes-appartiennent-elles-aux-riches

Banderoles exposant la protestation contre les déplacements forcés dans le quartier de Harlem.

Source :https://mappemonde-archive.mgm.fr/num32/mois/moi11403.html

Source :https://cdn.radiofrance.fr/s3/cruiser-production/2012/01/a24d3258-404e-11e1-a6ab-842b2b72cd1d/738_17.jpg

Grafitis et panneaux contre la gentrification et la ville des riches en France .

Graffitis, «Arrêtez la gentrification» sur un mur du quartier Kreuzberg de Berlin, Allemagne.

Source :https://www.thenation.com/article/archive/berlin-housing-gentrification-referendum/

Source : http://fragmentdetags.net/tag/stop-gentrification/

Figure n°24 : Exemples de cas de résistance des classes populaires à la gentrification et aux gentrifieurs, par le biais des manifestations et de rassemblements populaires

Appel à un rassemblement contre la gentrification à Montréal.

Source :http://comitedactionparcex.org/?p=1127

La communauté de Pittsburgh à Atlanta, siège de Community Movement Builders, repousse la gentrification avec des initiatives politiques, des campagnes publiques anti-gentrification et des campagnes d'acquisition de terres.

Source :http://www.communitymovementbuilders.org/anti-gentrification.html

Manifestation en Afrique du Sud avec le slogan «Récupérer la ville», exigeant la fin de la gentrification.

Source : https://lasentinel.net/gentrification-roils-cape-town-resistance-grows.html

Un rassemblement de groupes de gauche à Berlin Friedrichshain en raison de la démolition de plusieurs bâtiments anciens dans Rigaer Strasse.

Source :https://www.alamyimages.fr/photo-image-berlin-berlin-allemagne-16-juillet-2016-

Manifestation contre la gentrification à Logan Square à Philadelphie.

Source :https://www.chicagoreader.com/chicago/transit-oriented-development-cta-displacement-logan-square/Content?oid=21780147

2-2- La gentrification, une opportunité ?

Si la gentrification est mal perçue et dénoncée par certains chercheurs, de nombreux travaux révèlent également des effets positifs de la gentrification (Atkinson R., 2002; Atkinson R., et Bridge G., 2005 ; Lees L., Slater T., et Wyly E., 2008). Le réinvestissement des quartiers anciens autrefois populaires par les nouvelles catégories solvables d'habitants, pourrait être un processus heuristiquement profitable, par lequel les villes acquièrent de nouvelles valeurs et s'élitisent (Rérat P., et *al.*, 2008a).

Les effets positifs attribués à la gentrification sont avant tout d'ordre économique. La gentrification constitue une aubaine pour le trésor public grâce à l'augmentation des recettes fiscales et des taxes foncières des villes. À mesure que leurs ressources financières augmentent, les villes seront plus favorables à freiner le déclin des quartiers anciens. Ces revenus leur permettront également d'accroitre les investissements et de fournir de meilleures prestations et services publics. Aussi, « *les nouveaux résidents sont des clients potentiels attirant de nouvelles activités commerciales* » (Belanger H., et Gaudreau, L., 2013). La gentrification permettrait également la redynamisation des villes et plus particulièrement les quartiers centraux, la revalorisation du parc de logements, l'augmentation des valeurs immobilières, la diminution de la pénurie de logements et de la pression sur les prix ainsi que du taux de vacance (Atkinson R., 2002 ; Atkinson R., et Bridge G., 2005).

D'un point de vue social, la gentrification favoriserait une certaine mixité sociale (du moins au début du processus). Elle réduirait la concentration des ménages pauvres et vulnérables dans les quartiers. Certains auteurs avancent que la présence croissante des ménages aisés aide à faire disparaître les éléments non-désirables tels que la criminalité, la violence, la pauvreté, etc. pour l'amélioration de la qualité et des conditions de vie (Warde A., 1991 ; Hackworth J., et Smith N., 2001 ; Atkinson R., 2002). Il s'agirait même pour Sharon Zukin (1991), d'un outil d'assainissement des quartiers pauvres.

D'un point de vue spatial, l'opportunité de la gentrification est surtout visible par la réhabilitation et la rénovation du bâti dans les quartiers anciens (Atkinson R., 2002), mais aussi la sauvegarde du patrimoine et des bâtiments à valeur architecturale et historique (Burgel G., 2010). Elle participe à l'embelissement et à l'animation culturelle et commerciale des centres villes par la construction progressive d'une image de quartier valorisée et valorisante (Giraud C., 2010). La gentrification permettrait également de

contrôler l'étalement urbain et les effets négatifs qu'il génère par la reconstruction de la ville sur la ville et la régénération des friches et des espaces en désuétude (Smith N., 2002).

Cependant, les bénéfices et les effets positifs de la gentrification sont inégalement répartis en termes des besoins des différentes classes sociales (Lees L., Slater T., et Wyly E., 2008). À ce sujet, Rowland Atkinson rejoint Lang (1982) pour affirmer que certains inconvénients et avantages associés à la gentrification doivent être interprétés en fonction de la partie prenante concernée, parce que les inconvénients de la gentrification pour les uns pourraient être les avantages pour les autres. Atkinson précise à titre d'exemple, « *la hausse de la valeur des propriétés peut être bénéfique pour les propriétaires mais néfaste pour les ménages les plus pauvres qui tentent d'acheter dans la région et pour les charges fiscales foncières des propriétaires pauvres dans la même zone* » (Atkinson R., 2002). Atkinson y ajoute la nécessité de prendre en compte les différentes échelles géographiques, « *la gentrification accroit la mixité sociale à l'échelle d'un quartier mais la réduit à l'échelle de la ville en déplaçant les ménages populaires vers la périphérie* » (Clerval A., 2008b, p.69). Par ailleurs, les effets de la gentrification dépendent également du contexte, « *la gentrification en tant que processus d'investissement et de mouvement des riches peut avoir des effets différents (que ceux que l'on trouve en général) voire positifs dans les villes caractérisées par des régimes forts de protection sociale, qui offrent une médiation et un meilleur accès à la propriété (enhanced property rights and mediation), et dans lesquels la compétition pour le logement est faible.* » (Atkinson R., et Bridge G., 2005 - Traduit par Clerval A., 2008b, p.69).

Si la gentrification est largement critiquée et marquée comme l'antithèse du « *droit à la ville* » conçu par Henri Lefebvre (1968) ; à l'ère de la mondialisation urbaine, la gentrification est devenue « *une stratégie urbaine globale* » (Smith N., 2003), provoquée ou facilitée par des projets de régénération ou de revitalisation[33], et semble être un processus « *inévitable* » (Van Criekingen M., 2013 ; Belanger H., et Gaudreau, L., 2013). Cette ambivalence présente une polémique et un dilemme, produisant un défi urbain majeur. Selon Chris Hamnett, « *la question que doivent se poser ceux qui critiquent la gentrification est : que feraient-ils ? Préfèreraient ils revenir en arrière, à l'abandon et au déclin urbain d'il y a quarante ans, ou accepteraient-ils de reconnaître que la gentrification peut avoir certains aspects positifs ? Préféreraient-ils que les classes moyennes abandonnent les villes centres et fuient vers les banlieues comme elles le firent*

[33] Cf. Chapitre 3, p.68.

dans les années 1970 et le font toujours aux États-Unis, ou qu'elles reviennent dans les villes centres ? Vous ne pouvez pas gagner sur les deux tableaux. » (Hamnett C., 2008 - Traduit par Clerval A., et Van Criekingen M., 2014). En effet, de nombreux chercheurs insistent pour dire que le phénomène *« devrait moins être craint pour ses effets d'éviction ou de marginalisation des populations et des activités en place, qu'envisagé comme une source d'opportunités à saisir* » (Clerval A., et Van Criekingen M., 2014), et qu'il « *ne resterait alors plus au chercheur qu'à aider à identifier les moyens d'encadrer la gentrification, en vue de maximiser ses "bienfaits" et de minimiser ses " dommages collatéraux" ou ses " effets pervers"* » (Van Criekingen M., 2013). On assiste désormais à une nouvelle orientation des travaux de recherche qui proposent de gérer la gentrification au lieu de lutter contre son émergence et sa diffusion (Byrne J.P., 2003 ; Hamnett C., 2003b ; Freeman L., et Braconi F., 2004 ; Freeman L., 2005 ; Butler T., 2007 ; Shaw K., 2008 ; Lees L., et Ferreri M., 2015 ; Ghaffari L., 2020). Certes, les études sur le contrôle et la maîtrise de la gentrification sont rares et peu abondantes en comparaison à l'ensemble des recherches sur ce processus (Lees L., Slate T., et Wyly E., 2010) ; mais les chercheurs adoptant cette posture, insistent sur le fait qu'« *il est temps que les travaux sur la gentrification passent de l'analyse des causes et des effets à ce qu'il faut faire pour y remédier* » (Ghaffari L., 2020). Le défi est donc de cadrer, contrôler, et gérer cette gentrification, afin de promouvoir une « *gentrification mesurée* » (Burgel G., 2010), une « *gentrification contrôlée* » (Ghaffari L., 2020), une « *gentrification maîtrisée*» (Conseil de l'Europe- Cités intellectuelles, 2020)[34], voire même une « *gentrification positive* » (Davidson M., 2008 ; Bernt M., et Holm A., 2009).

Conclusion

Dans ce chapitre, nous avons tenté d'aborder l'évolution spatiale du processus de gentrification et les nouvelles formes d'action et de production spatiales par lesquelles la gentrification se décline. Nous avons aussi essayé de dresser un état de lieux sur les effets de la gentrification à travers la littérature. Plusieurs points peuvent être retenus au terme de ce chapitre.

Affectant l'espace bâti à travers différents types d'actions (réhabilitation, démolition-reconstruction, construction neuve, reconversion, extension verticale), la gentrification vise

[34] Note d'orientation, disponible en ligne sur https://rm.coe.int/maitriser-la-gentrification-note-d-orientation/16809f9a80#:~:text=Ce%20ph%C3%A9nom%C3%A8ne%20peut%20%C3%AAtre%20ma%C3%AEtris%C3%A9,la%20ville%20dans%20son%20ensemble (Consulté le 09.11.2023).

la revitalisation immobilière et commerciale, et la revalorisation symbolique et touristique d'anciens quartiers populaires et centraux. Ce phénomène articule étroitement ces différentes formes de production et d'action dans le temps et dans l'espace. Ceci laisse supposer qu'en réalité « *il n'y a pas un mais des processus de gentrification* » (Cusin F., 2008), donnant ainsi la possibilité de l'emploi au pluriel du concept *« des gentrifications »* (Cusin F., 2008 ; Chabrol M., et *al.*, 2016).

> *« Il serait vain de chercher l'unité de la gentrification dans la forme matérielle précise des transformations à l'œuvre dans ces différents lieux : tel quartier est rénové tandis que tel autre est démoli et reconstruit à neuf, par exemple. L'unité de la gentrification ne réside pas non plus dans un déroulement-type de la transformation des quartiers concernés (…). Aucun scénario ne se répète à l'identique, partout et toujours »* (Van Criekingen M., 2013).

La gentrification peut être considérée comme une opportunité pour le renouvellement des anciens quartiers centraux en désuétude grâce au retour des capitaux privés et des classes sociales capables de redynamiser ces espaces. Mais ce processus peut aussi être perçu comme une menace engendrant le déplacement des classes sociales populaires défavorisées en dehors des centres villes, les privant ainsi de leur « droit à la ville ».

À l'issue de cette recherche documentaire, nous tenterons d'établir la trame d'analyse du cas d'étude à Annaba afin de démontrer si le renouvellement urbain qui se produit dans ses quartiers péricentraux, peut être assimilé à un processus de gentrification. Cette trame nous permettra également d'identifier le type d'action qui s'opère à Annaba ainsi que les formes produites. Notre objectif n'est pas de prendre parti pour ou contre la gentrification. Cette ambivalence de la gentrification devrait nous appeler à prendre conscience de ses effets et à chercher les mécanismes possibles pour maîtriser ce phénomène de gentrification inéluctable, et d'en faire un processus plus maîtrisable et structuré sur le plan spatial, plus équitable sur le plan social et plus viable sur le plan économique.

Conclusion de la première partie

Cette première partie nous a permis d'appréhender les aspects fondamentaux relatifs à la notion de la gentrification à travers l'abondante littérature consacrée à ce sujet. La gentrification désigne un processus multidimensionnel de mutation spatiale par la rénovation et la revalorisation des quartiers anciens centraux et péricentraux, une mutation sociale par l'appropriation de ces espaces par une catégorie de population plus aisée, et une mutation économique par la hausse de la valeur du foncier et de l'immobilier dans ces espaces convoités par cette catégorie de population. Ce processus résulte d'une combinaison de causes multiples. Les changements dans les structures de production et dans la division sociale et spatiale du travail, ainsi que la croissance du secteur des services à la suite de la restructuration du système capitaliste post-fordiste sont à l'origine de l'apparition d'une nouvelle demande de logement émanant d'une nouvelle classe moyenne aux valeurs culturelles et aux modes de vie et de consommation distincts. Cette nouvelle classe moyenne tire profit d'une offre de logements dégradés et sous-estimés issus des mouvements de désindustrialisation et de désinvestissement des anciens centres. Le concept de gentrification a constamment évolué dans sa connotation, ses usages, ses causes et ses débats ; le processus lui-même n'est pas toujours désigné de la même façon dans des contextes urbains, économiques, politiques et culturels très différents. Ce phénomène sporadique au départ se généralise. L'action des gentrifieurs est soutenue ou même devancée par l'intervention des promoteurs immobiliers privés, et des acteurs publics qui rénovent des pans entiers des quartiers centraux anciens pour y attirer ces ménages, dans l'intention d'une régénération et d'une revitalisation urbaine. La gentrification prend ainsi une autre tournure, devenant une stratégie de politique urbaine. Elle ne concerne plus seulement les centres anciens des grandes villes, mais s'étend à de nouveaux territoires dans différentes villes et pays. Cette expansion n'est pas uniquement géographique, mais la gentrification a évolué pour inclure d'autres formes que la gentrification résidentielle précédemment connue par la réhabilitation de l'habitat ancien. On parle ainsi de gentrification commerciale et de gentrification touristique, de la gentrification par démolition-reconstruction, par la construction neuve, ou encore par la reconversion des *lofts*, et même de la gentrification par l'extension verticale des immeubles. La gentrification ne s'explique pas et ne se produit pas partout de la même façon pour diverses raisons. Les évolutions spatiales et temporelles du processus de gentrification sont devenues plus complexes, tout comme se sont multipliés les acteurs

impliqués dans ce processus. La gentrification est en fait, une pièce à deux faces ; elle se présente d'une part, comme une opportunité, et d'autre part comme une menace. La recherche d'un équilibre pour un processus plus maîtrisable sur le plan spatial, plus équitable sur le plan social et plus viable sur le plan économique s'avère être un véritable défi à relever même dans les pays les plus développés.

Ces fondamentaux théoriques que nous avons tenté d'explorer et de saisir dans cette première partie de la recherche, nous permettront d'établir les fondements méthodologiques pour l'exploration empirique du cas d'étude. Si le phénomène de gentrification est devenu incontournable et quasi universel, alors qu'en est-il des villes algériennes ? Et plus particulièrement de la ville d'Annaba ? C'est ainsi que s'achève la première partie de cette recherche pour entamer la deuxième partie où nous tentons de décrypter les dynamiques de renouvellement des espaces péricentraux à Annaba par le biais des promotions immobilières privées sous le prisme de la gentrification.

Deuxième partie

Les dynamiques de renouvellement des espaces péricentraux à Annaba par le biais de la promotion immobilière privée sous le prisme de la gentrification

Introduction de la deuxième partie

L'usage universel du concept de gentrification dans les travaux de recherche scientifique dans diverses disciplines dont la géographie et la sociologie, ainsi que la diffusion progressive du processus dans différents contextes étrangers, notamment dans un contexte de mondialisation où ce phénomène de gentrification est devenu inéluctable, nous interpellent quant à l'importation de cette notion et sa mobilisation pour l'analyse des mutations urbaines et sociales qui caractérisent les villes algériennes depuis quelques décennies. En conséquence, la transposition de ce concept, d'origine anglaise, dans les travaux de recherche sur les villes algériennes peut susciter des interrogations voire des réticences, et mérite des éclaircissements. Sur la base des indicateurs synthétisés à partir de la partie théorique, cette deuxième partie empirique a pour objectif de vérifier la validité du concept de gentrification au niveau de la ville algérienne, et particulièrement à Annaba, et d'en faire ressortir les similarités avec les cas étrangers ainsi que les spécificités que nous tenterons de mettre en évidence.

Après avoir tenté d'aborder, dans la première partie de cette recherche, la notion de gentrification dans sa globalité à travers la littérature internationale, cette deuxième partie, qui se compose de cinq chapitres, porte sur les dynamiques de la promotion immobilière privée dans le renouvellement des espaces péricentraux à Annaba sous le prisme de la gentrification.

Le chapitre six, qui vient en tête de cette partie, se focalise sur les principales mutations du contexte politique et économique que l'Algérie a connu ces dernières décennies, en démontrant que ce contexte est à l'origine de la gentrification dans la ville algérienne. Cette démonstration sera étayée par l'analyse des principaux et récents travaux dédiés au phénomène de gentrification dans certaines villes d'Algérie.

Par la suite, l'analyse du processus de gentrification dans les espaces péricentraux à Annaba s'appuie sur une approche intégrée, à travers l'analyse de la production immobilière et de la consommation des ménages gentrifieurs, qui a marqué la littérature sur la gentrification. Pour ce faire, le chapitre sept décrit la méthodologie de recherche retenue en fonction des fondements théoriques synthétisés de la première partie de cette recherche et adaptés aux spécificités de l'aire d'étude. Ce chapitre présentant la méthodologie expose également la grille d'analyse adoptée, les indicateurs mobilisés et les modes de production et de collecte des données nécessaires.

Le chapitre huit expose la genèse de la gentrification dans les espaces péricentraux à Annaba, en dévoilant à la fois les éléments potentiels et les particularités spatiales de ce processus. Il s'agit de mettre en évidence les différentes typologies de logements neufs produits par de nouvelles catégories d'acteurs privés et les configurations spatiales et architecturales de cette nouvelle offre immobilière.

Le chapitre neuf complète les résultats de l'analyse des caractéristiques et des particularités de ce processus sur le plan spatial, en révélant ainsi les modes opératoires. L'objectif est d'identifier les différentes catégories d'acteurs de l'offre et de la demande en jeu dans ce processus de gentrification dans les espaces péricentraux à Annaba et d'en saisir les interactions qu'ils déploient selon des stratégies spécifiques.

Pour clore cette partie, le chapitre dix s'intéresse aux conséquences de la gentrification sur la structure spatiale, résidentielle ainsi que commerciale des quartiers péricentraux. Ce chapitre vise aussi à révéler les réactions des résidents enquêtés face aux mutations en cours et les rapports qu'ils entretiennent entre eux. Enfin, ce chapitre conduit à poser la question du rôle des pouvoirs publics dans ce processus de gentrification, et de proposer des réflexions susceptibles d'orienter les pouvoirs publics pour une meilleure prise en charge du phénomène en cours pour faire de cette gentrification un processus mieux maîtrisé sur plan spatial, plus équitable sur le plan social et plus viable sur le plan économique.

Chapitre 6

Libéralisation du marché du logement et renouvellement urbain, des marqueurs de la gentrification dans la ville algérienne

Introduction

Dès le début des années 1990, les politiques urbaines en Algérie ont connu d'importantes restructurations à la suite de la remise en cause du modèle socialiste de planification centralisée. L'Algérie s'est alors orientée vers une politique économique libérale qui promeut l'ouverture du marché, le désengagement progressif de l'État, et encourage l'initiative privée. Cette transition politique et économique a eu un impact direct sur l'espace et la société, préfigurant une ville algérienne renouvelée, résultant davantage des mécanismes de l'offre et de la demande, et faisant émerger un phénomène nouveau : la gentrification. Nous abordons dans ce chapitre les mutations politiques et économiques amorcées depuis les années 1990, qui ont été à l'origine de la gentrification dans la ville algérienne. Nous tentons ensuite une comparaison sommaire à partir d'études récentes consacrées à ce sujet, afin de positionner relativement le cas de la ville d'Annaba vis-à-vis de ce que l'on observe dans d'autres villes algériennes.

1- Mutations des politiques urbaines et production du logement : désengagement de l'État et encouragement de l'initiative privée

Le logement est à la fois un droit inscrit dans la constitution algérienne au même temps qu'un bien marchand. Sa production peut être considérée comme un sous-système où l'objet et le sujet du logement s'articulent autour d'interactions entre des ressources matérielles et immatérielles, des acteurs, des stratégies et des enjeux territoriaux (Safar Zitoun M., 2012a ; 2012b). Cette production n'est pas seulement un état, elle est aussi un processus par lequel un logement neuf est mis sur le marché, et ce processus engage des producteurs et des consommateurs, les uns créant une offre répondant à la demande spécifique des autres (Bouhaba M., 2002 ; Salhi F., 2003 ; Toumi R., 2016 ; Lasla Y., et Oukaci K., 2018).

À l'indépendance, l'Algérie hérite d'un parc de logements qui passe du statut « bien vacant » à celui de « bien d'État » par ordonnance n°67-83, et ce parc suffit aux besoins des habitants durant les premières années de l'indépendance. Mais très vite après, une crise de logement se manifeste lourdement notamment dans les grandes villes à cause de la démographie galopante, de l'exode rural et du retard accusé dans la construction de logements, les investissements ayant été prioritairement orientés vers le développement du secteur industriel. Depuis, les politiques du logement en Algérie ont connu plusieurs étapes d'évolution.

1-1- De l'indépendance à la fin des années 1980 : le monopole de l'État et le règne des logements sociaux

Jusqu'à la fin des années 1980, l'Algérie s'était construite sur la notion de l'État-Nation revêtant un rôle prépondérant en étant à la fois « *contrôleur, programmateur, investisseur, financier et réalisateur* » (Djelal N., 2007). En effet, jusqu'en 1986, l'État a joué un rôle décisif dans le secteur de l'habitat allant du contrôle du foncier et de la demande à la distribution des logements, en passant par la réalisation, l'administration et la promotion (Said A., et *al.*, 2010). Cela reflétait les choix politiques à visée socialiste caractérisée par une prédominance du programme de logement social. L'État était le gestionnaire et le promoteur dominant pour la concrétisation des Plans Nationaux et précisément les deux plans quinquennaux de (1980-1984) et celui de (1985-1989). En effet, c'est durant les années 1970 et essentiellement à travers les Zones d'Habitat Urbain Nouvelles (ZHUN) que s'enclenche dans l'Algérie indépendante la production en masse de logements collectifs. Ces programmes de logements sont réalisés par des organismes publics spécialisés tels que l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière (OPGI) ou l'Office National du Logement Familial (ONLF) ; et sont financés à 75 % par le Trésor et à 25 % du prix par la Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance (CNEP). S'inscrivant dans l'idéologie égalitaire de la période socialiste, la politique publique accorde un logement social à tous les algériens sans distinction de classe ou de catégorie socio-professionnelle (cadre supérieur, moyen, fonctionnaire, ouvrier, etc.).

Malgré les efforts et moyens consentis durant cette période, la crise de logement n'a pas cessé de s'aggraver, devenant même un « *phénomène chronique* » (Rouadjia A., et Manaa A., 2013). De plus, après le choc pétrolier de 1986 et devant l'incapacité de l'État à répondre seul à la pression de la crise du logement, il était devenu évident que l'État ne

pouvait plus être le seul acteur sur le marché du logement. L'État Algérien se retrouve ainsi devant la nécessité de réformer son système économique par le biais de profondes restructurations faisant passer son modèle socialiste de planification centralisée à celui d'une économie libérale (Talahite F., 2010).

1-2- À partir des années 1990 : libéralisation du marché et privatisation

L'évolution dans le mode de production du logement en Algérie est liée aux réformes politiques et socioéconomiques amorcées au tournant des années 1990 en faveur d'une économie de marché (Ouadah Rebrab S., 2008 ; Chebahi M., 2021). Depuis la décennie 1990, l'État joue davantage le rôle d'acteur «*régulateur agissant en tant que facilitateur et médiateur des échanges économiques que comme acteur (économique) direct*» (Sidi Boumediene R., 2013). Cette transition économique et politique annonce le désengagement de l'État du secteur public dans différents domaines dont celui du bâtiment et de l'habitat. Le Plan d'Ajustement Structurel (PAS), imposé par le Fonds Monétaire International (FMI) en 1994, visait à rationaliser les dépenses publiques et a incité l'État algérien à limiter son champ d'intervention en matière de production et de financement des logements. La promulgation de la loi 81-01[35] portant cession de biens publics est venue affirmer le désengagement de l'État en matière de financement du logement en cédant une partie des biens immobiliers aux détenteurs de capital privé, faisant ainsi « *de l'Algérie une société non pas de locataires, mais de propriétaires* » (Safar Zitoun M., 2012a ; 2012b). À ces mesures conjoncturelles encourageant l'ouverture de l'économie, s'ajoutent des décisions institutionnelles et réglementaires qui limitent l'intervention de l'État, encouragent la privatisation (Tahar H.M., 2011), et érigent une nouvelle forme de gouvernance de l'économie. Trois lois cadres sont promulguées pour la libéralisation du marché foncier, la déconcentration de la production, la gestion, l'appropriation et la consommation de l'espace, ainsi que l'instauration du principe de droit à la propriété au profit d'acteurs privés et du nouveau rôle des communes dans l'aménagement et le développement local. Il s'agit de la loi d'orientation foncière 90-25[36], la loi

[35] Loi 81-01 du 7 février 1981 portant cession de biens immobiliers à usage d'habitation, professionnel, commercial ou artisanal de l'Etat, des collectivités locales, des offices de promotion et de gestion immobilière et des entreprises, établissements et organismes publics. J.O n° 06 du 10 février 1981.

[36] Loi 90-25 du 18 novembre 1990 modifiée et complétée, portant orientation foncière, J.O n° 49 du 18 novembre 1990.

d'Aménagement et d'Urbanisme 90-29[37] qui s'inscrit dans la logique d'un urbanisme réglementaire et de la loi 90-08[38] relative à la commune.

Dans ce contexte, la production du logement ne procède plus uniquement des canaux de la planification réglementaire, les initiatives des acteurs privés se développent dans une conjoncture de libéralisation tous azimuts du marché. Cela s'est traduit, entre autres, par l'apparition de nouvelles formes de production du logement et l'entrée en jeu de nouveaux acteurs à la fois publics et privés.

1-2-1- L'aide à l'accession à la propriété et les nouveaux dispositifs de financement

Depuis le début des années 1990, une série de réformes a été instauré pour stimuler l'offre à la fois publique et privée en matière de construction et de financement. De nouveaux organismes sont créés à cet effet, il s'agit principalement de :

- **L'AADL (Agence nationale de l'Amélioration et du Développement du Logement)** : établissement public à caractère industriel et commercial sous la tutelle du Ministère de l'Habitat, créée par le décret N° 91-148 du 12 mai 1991. Il est en fait un promoteur public. Depuis 2001, cet organisme a été chargé de la réalisation d'un programme de logements sous forme de Location-Vente[39].
- **La CNL (Caisse Nationale du Logement)** : établissement public à caractère industriel et commercial, créée par le décret exécutif n° 91-145 du 12 mai 1991et le décret exécutif 94-308 du 4 octobre 1994. Cet organisme a pour mission principale de gérer les contributions et aides de l 'État en faveur de l'habitat, et de promouvoir toute forme de son financement, par la mobilisation de sources de financement autres que budgétaires.

[37] Loi 90-29 du 1er décembre 1990 modifiée et complétée, relative à l'aménagement et l'urbanisme, J.O n° 52 du 2 décembre 1990.

[38] Loi 90-08 du 7 avril 1990 relative à la commune, J.O n°15 du 11 avril 1990.

[39] La location-vente est un mode d'accès à un logement avec option préalable pour son acquisition en toute propriété au terme d'une période de location fixée dans le cadre d'un contrat écrit. Cette formule est destinée aux citoyens ayant un revenu situé entre une fois et 6 fois le SNMG par mois (soit 24.000DA à 108.000DA).

L'offre publique s'est progressivement diversifiée et les programmes sociaux ont été soutenus par diverses formules de logement aidé par l'État[40] pour la prise en charge des différents segments de la demande selon des critères d'éligibilité :

- **Logement Social Locatif (LSL)** devenu **Logement Public Locatif (LPL)** : formule destinée soit aux personnes dont le revenu mensuel est inférieur au SNMG (moins de 24.000DA), soit logeant dans des conditions précaires ou insalubres, soit sans logement.

- **Logement Social Participatif (LSP)** et la **Location-Vente (LV)**.

- **Logement Promotionnel Aidé (LPA)** : formule destinée aux personnes justifiant d'un revenu mensuel inférieur ou égal à 6 fois le SNMG (soit moins ou égal à 108.000DA).
- **Logement Promotionnel Public (LPP)** : formule destinée aux citoyens dont le revenu se situe entre 6 fois à 12 fois le SNMG par mois (soit 108.000 DA à 216.000 DA). Ces logements LPP ne bénéficient pas d'une aide directe de la CNL comme c'est le cas pour le LPA ou la location-vente et le logement participatif, mais bénéficient néanmoins des abattements sur l'assiette de terrain.

1-2-2- L'instauration de la profession du promoteur immobilier

C'est dans ce contexte d'ouverture du marché et dans le but d'un relatif désengagement de l'État de la production du logement que fut instaurée la promotion immobilière privée par la promulgation de la loi 86-07[41] visant la mobilisation du capital privé dans le financement de l'habitat et le décret législatif 93-03[42] venant soutenir et encadrer la production libérale du logement. Ensuite, la loi 11-04[43] a défini le champ d'action des promoteurs immobiliers, ainsi que les conditions et les modalités d'agrément, les droits et les obligations. Au terme de la loi 11-04, «*l'activité de promotion immobilière regroupe l'ensemble des opérations concourant à la réalisation de projets immobiliers destinés à la vente, la location ou la satisfaction de besoins propres* », et la « *mobilisation de ressources*

[40] C'est un logement réalisé ou acquis grâce à une aide de l'État dite aide à l'accession à la propriété en application du décret exécutif n° 94-308 du 04 octobre 1994. Des mesures d'encouragement à l'accession sont introduites et se manifestent de trois manières : une aide financière non remboursable; un allongement de la durée de remboursement du prêt; une bonification du taux d'intérêt.
[41] Loi 86-07 du 4 mars 1986 relative à la promotion immobilière, J.O n°10 du 5 mars 1986.
[42] Décret législatif 93-03 du 1 mars 1993 relatif à l'activité immobilière, J.O n°14 du 3 mars 1993.
[43] Loi 11-04 du 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière. J.O n° 14 du 06 mars 2011.

foncières et financières ainsi que le management de projets immobiliers ». Selon cette même loi 11-04, un protomoteur immobilier est « *toute personne physique ou morale initiant la réalisation de nouveaux projets, la restauration, la réhabilitation, la rénovation, la restructuration, ou le confortement de constructions nécessitant l'une de ces interventions ou l'aménagement et habilitation de réseaux, en vue de les vendre ou de les louer* ». La promotion immobilière privée produit des logements de standing au prix du marché (modèle libéral) et s'adresse à « *la tranche aisée de la population, constituée essentiellement de cadres supérieurs et de professionnels libéraux, dont une grande partie refuse le logement aidé, jugé socialement inapproprié. Cette réaction montre que la localisation et le modèle de logement constituent un enjeu de distinction sociale pour cette catégorie de la population.* » (Yousfi B.E., 2016).

Il s'opère ainsi une véritable transition et « *ce virage dans la politique du logement marque la fin d'une période. La redistribution sociale assurée par l'État est remise en cause et les mécanismes économiques comme régulateur dans la distribution du logement redeviennent dominants.* » (Belguidoum S., 1995). Les promoteurs immobiliers privés se sont affirmés comme des acteurs incontournables dans la production du logement, et leur action animée par le libre jeu des lois du marché a connu un foisonnement depuis les années 2000 (Ouadah Rebrab S., 2008 ; Lasla Y., et Oukaci K., 2018 ; El Fekair H., et Kacemi M., 2021). En effet, remettant en cause les acquis et les mécanismes de la période socialiste, «*la libéralisation des marchés immobiliers et l'arrivée en force de la promotion immobilière privée, marque le retour des logiques économiques. Longtemps cantonnés à un rôle marginal, les quartiers de promotion immobilière sont de plus en plus visibles dans le paysage urbain et participent à la mise en place d'une nouvelle forme d'inégalités sociospatiales* » (Belguidoum S., 2018).

2- Renouvellement de la ville algérienne et ambitions d'attractivité

Les années 2000 annoncent une décennie faste et une embellie financière grâce à la hausse des prix des hydrocarbures. Dans un nouveau contexte mondialisé, l'Algérie ambitionne de s'arrimer à l'économie de marché, et le Schéma National d'Aménagement du Territoire à l'horizon 2030 (SNAT 2030) préconise le renforcement de l'attractivité des territoires. La mise à niveau et la modernisation des villes fait partie des programmes d'actions prévus afin de créer les conditions de l'attractivité et de la compétitivité établies comme lignes directrices de ce schéma. L'objectif ciblé est de faire des 4 grandes villes (Alger, Oran,

Constantine, Annaba) des générateurs de croissance. Une stratégie de marketing territorial est définie à cet effet pour le développement métropolitain de 4 grandes villes. La promotion d'une image valorisante devra se conjugue à la volonté de promouvoir la tertiarisation pour le renforcement du développement local. Cette transition est portée par une politique de renouvellement urbain devant valoriser la qualité de vie dans les villes pour les adapter aux exigences des activités économiques.

Une stratégie de renouvellement urbain est ainsi prévue pour les grandes villes algériennes dont les tissus urbains souffrent d'un degré de dégradation préoccupant. Outre l'amélioration du cadre urbain, le renouvellement urbain devra contribuer à l'amélioration de l'image de la ville et de sa promotion à travers la réalisation d'activités et équipements structurants indispensables au rayonnement des villes. La mise en valeur des espaces publics et la réhabilitation du patrimoine feront également partie de cette stratégie. C'est ainsi que plusieurs projets seront initiés par les pouvoirs publics depuis le début des années 2010. Le Plan Stratégique d'Alger à l'horizon 2030 (*Vies de villes*, Architecture, urbanisme et société Hors-Série, n° 3, juillet 2012) (figure n°25), le Plan de Modernisation d'Oran et celui de Constantine s'inscrivent dans cette volonté (figure n°26).

Figure n°25 : Quelques grands projets structurants pour la modernisation d'Alger la Capitale

Aménagement de la baie d'Alger

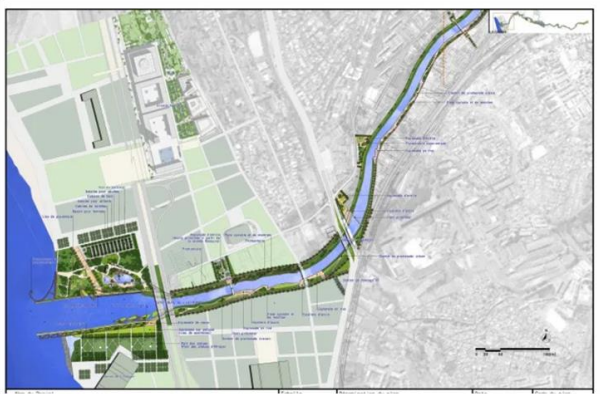
Source https://www.lem-dz.com/la-baie-dalger/

Source https://www.arte-charpentier.com/fr/projets/baie-dalger-place-des-martyrs/

Sourcehttps://www.lemoniteur.fr/article/un-front-de-mer-remodele-pour-alger.905184

Sourcehttps://www.algerie360.com/le-nouveau-visage-de-la-baie-dalger/

Aménagement de l'Oued El Harrach

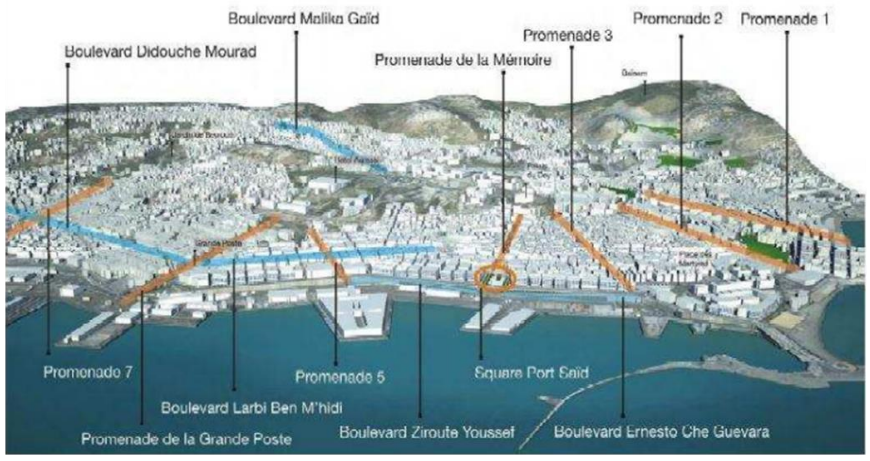


Sourcehttps://imgv2f.scribdassets.com/img/document/256530928/original/1715ca0f19/1703206206?v=1

Source https://www.algerie360.com/ce-que-sera-oued-el-harrach-dans-quatre-ans-algeriens-et-coreens-a-pied-doeuvre/

Source https://encrypted-tbn0.gstatic.com/images?q=tbn:ANd9GcQgL6X5RZmT28r10s54UczBq9sBvcVVCvhQYwRAtbplhQ&s

Transformation des tissus existants



Paysagement de l'autoroute

Source http://www.phytorestore.fr/projet/baie-alger

Vies de villes, Architecture, urbanisme et société Hors-Série, n° 3, juillet 2012

Figure n°26 : Quelques grands projets structurants pour la modernisation des deux métropoles algériennes Oran et Constantine

Quelques projets phares dans le cadre de la Modernisation de la ville d'Oran

Énorme Centre Commercial, avec de célèbres marques Internationales et des restaurant à l'ambiance détendue.

Source https://guide-oran.com/centre-commercial-de-loisirs-es-senia/

Aménagement d'un grand parc d'attraction Habibas land

Sourcehttps://web.facebook.com/HabibasLand/?locale=fr_FR&_rdc=1&_rdr

Nouvelle route du port, une liaison autoroutière reliant le port d'Oran à l'autoroute Est-Ouest sur 26 km

Source https://www.algerie-eco.com/2022/05/29/oran-les-travaux-du-1er-troncon-de-dedoublement-de-la-voie-du-port-tirent-a-leur-fin/

Nouveau complexe sportif d'Oran : Un mégaprojet pour la métropole méditerranéenne

Sourcehttps://lasentinelle.dz/index.php/2022/06/20/nouveau-complexe-sportif-doran-un-mega-projet-pour-la-metropole-mediterraneenne/

Quelques projets dans le cadre du Plan de Modernisation de la Métropole de Constantine (PMMC)

Le Bardo en 2008 avant la démolition des bidonvilles

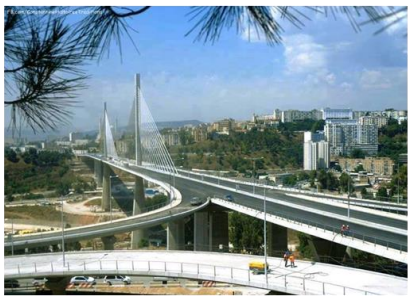
Source http://www.constantine-hier-aujourdhui.fr/LaVille/travaux_bardo.htm

Éradication des bidonvilles et l'aménagement d'un parc urbain à Bardo

Sourcehttps://www.pinterest.fr/pin/408138784964656882/

Source https://www.elmoudjahid.com/fr/actualite/constantine-parc-citadin-du-bardo-le-bonheur-des-familles-204189

Réalisation d'un Pont géant Salah Bey à Bardo, implantation de la gare multimodale de Zouaghi et amélioration de la desserte par un Tramway



Source https://www.reseau-euromed.org/fr/ville-membre/constantine/

Source https://i30.servimg.com/u/f30/11/15/65/91/garemu10.jpg

Source https://infotraficalgerie.dz/actualites/extension/

Ces réalisations doivent être conçues dans une vision intégrant l'ensemble des tissus urbains des grandes villes mais concerneront essentiellement les tissus centraux souffrant de congestion et de vétusté. Ces tissus connaissent en réalité une importante transformation de leur structure physique depuis l'encouragement à la tertiarisation. En effet, depuis les réformes du début des années 1990, la ville algérienne s'ouvre au capital privé, sa mutation se présente davantage comme le résultat de la libéralisation du marché que de la planification. La loi sur la cession des biens de l'état et la privatisation ont été des facteurs déterminants dans cette mutation qui introduit progressivement des signes de gentrification dans la ville algérienne, un phénomène qui reste inédit et relativement peu documenté dans la production scientifique locale ou internationale.

3- La gentrification dans les villes algériennes : revue de littérature et cas d'étude

Les villes algériennes connaissent, depuis près de trois décennies, d'importantes mutations dont on peut lier l'origine à la transition politique et économique des années 1990 concrétisant le désengagement de l'État dans différents domaines du secteur public dont celui du bâtiment et de l'habitat. Cette transition politique et économique a eu un impact direct sur l'espace et la société, préfigurant une ville algérienne renouvelée, résultant davantage des mécanismes de l'offre et de la demande, et faisant émerger un phénomène nouveau, celui de la gentrification. Les tissus anciens s'y transforment, on y observe « *un mouvement progressif de modification de la composition sociale de ces lieux, accompagné d'une dynamique de requalification du cadre bâti et de développement de nouvelles activités* » (Madani M., 2016, p.85). Ce processus affecte les quartiers anciens populaires et proches des centres-villes « *suite à l'arrivée de populations aisées qui vont agir sur la configuration économique et spatiale de ces espaces et les transformer en profondeur* » (Madani M., 2016, p.85). Les mesures d'encouragement à l'accession à la propriété ont favorisé l'apparition d'une demande nouvelle en termes de logement de qualité mais aussi de choix de localisation proche du centre-ville émanant d'une nouvelle classe moyenne ou supérieure se distinguant par ses revenus et ses exigences aujourd'hui en phase avec la gentrification. Pour répondre à cette demande, une offre nouvelle fait également son apparition par l'entremise des promoteurs immobiliers privés dans les quartiers anciens où « *les entrepreneurs marchands n'hésitent plus à investir* » (Boudinar A., et Belguidoum S., 2015). Ces nouveaux acteurs privés jouent, inéluctablement, un rôle considérable dans ces reconfigurations urbaines par la rénovation des quartiers anciens où « *souvent, quand des bâtisses sont mises en vente, ce qui est acheté c'est le sol et non le bâti, la rénovation*

immédiate étant le vrai but de la transaction » (Boudinar A., et Belguidoum S., 2015). L'intervention de ces acteurs privés est soumise aux lois du marché et souvent à la seule logique du profit relevant parfois d'une « *certaine illégalité dans l'élaboration des projets, souvent liée à la débrouille, dévoilant une certaine anarchie* » (Boumaza Z., 2003, p.191-192). Il se produit alors un développement urbain régi par le laisser-faire générant une nouvelle forme de « *l'urbain informel* » (Belguidoum S., et Mouaziz N., 2010) qui participe pleinement à la reconfiguration sociospatiale et à l'émergence d'une « *gentrification non contrôlée facilitée par le désengagement de l'État* » (Madani M., et Chachour M., 2014) et qui tend à imprégner les villes algériennes.

En effet, la gentrification est un phénomène relativement récent dans la ville algérienne. Si le phénomène est largement débattu dans la littérature occidentale, il reste encore peu étudié ou documenté en ce qui concerne la ville algérienne, « *le mot gentrification demeure un terme étranger au vocabulaire urbain dans notre pays, rares sont les travaux de recherches qui lui sont consacrés* » (Ould Abbes M.B., 2018). Bien que décrit comme un « *processus silencieux* » (Madani M., 2016, p.85), le concept fait néanmoins son entrée progressivement dans la littérature relative aux villes algériennes qui « *tout en continuant à se déployer, se recomposent et se refont sur elles-mêmes. C'est dans ce cadre que de nouvelles distributions sociospatiales se dessinent, d'anciens quartiers se gentrifient, d'autres se paupérisent ou sont l'objet de reconquête par la promotion immobilière privée, comme c'est actuellement le cas des centres villes historiques et des anciens faubourgs pavillonnaires coloniaux de nombreuses villes* » (Belguidoum S., 2018).

Les travaux de recherche traitant la problématique de la gentrification font peu à peu leur entrée dans la littérature scientifique relative à la ville algérienne. Le projet de recherche intitulé « *dynamiques sociales et recompositions urbaines en Algérie* »[44] (Belguidoum S., et *al.*, 2016) étudie ce phénomène au niveau de deux villes algériennes, Oran et Sétif, en partant de l'hypothèse que les stratégies résidentielles et les dynamiques marchandes jouent un rôle primordial dans les processus de reconfiguration des villes algériennes. Cette recherche a mis en évidence les trajectoires et les stratégies résidentielles permettant de saisir les transformations en cours qui s'inscrivent dans une logique de gentrification des quartiers péricentraux dans ces deux villes. Cette étude comparative a aussi permis d'analyser la nature et l'importance de ces mutations tant sur le plan démographique, celui

[44] La présentation de ce projet de recherche est disponible sur : https://www.iremam.cnrs.fr/fr/projet-dysoru-2016-2019 (consulté 08.06.2023).

des modes et style de vie (les urbanités) que de l'habitat proprement dit (modèles architecturaux et types d'habitation). Dans un autre appel à ouvrage collectif intitulé « *Oran : mutations sociales et dynamiques urbaines* »[45] (s/dir.Belguidoum S., et Benzenine B., 2018), la problématique de la gentrification tient une place centrale dans les analyses et réflexions des auteurs. Cette contribution scientifique tente à démontrer les dynamiques sociales et spatiales d'« *une ville en mouvement* » à travers « *des thèmes qui sont autant de facettes de la ville et qui, réunis, rendront plus intelligibles la complexité urbaine qui caractérise la ville d'Oran* » (Belguidoum S., et Benzenine B., 2018). De même, en 2019, la revue *Insaniyat* a lancé un appel à contribution portant sur « *Le fait urbain en Algérie : nouvelles perspectives de recherche* »[46]. Ce numéro spécial vise à impulser et à rendre visible les recherches sur les villes algériennes en privilégiant des contributions d'actualité sur la question urbaine. La gentrification urbaine, un des axes thématiques proposés dans ce numéro spécial, a été annoncé par Belguidoum comme l'une des nouvelles problématiques qui s'imposent à la recherche urbaine en Algérie. Par ailleurs, même si aucune contribution n'a abordé le thème de gentrification[47], Belguidoum a conclu le dossier en soulignant que plusieurs problématiques nécessitent d'être explorer, parmi lesquelles la gentrification des centres villes et des quartiers péricentraux.

Ces travaux de recherche témoignent de l'intérêt croissant des chercheurs pour la question de la gentrification dans les villes algériennes où ce phénomène se développe sous diverses formes tant commerciales que résidentielles. On y assiste, en effet, à la création d'espaces commerciaux d'un genre nouveau (bazar, *mall*, centre commercial) (Boudinar A., et Belguidoum S., 2015 ; Kerdoud N., 2015; Bouhali A., 2015 ; Fenchouch A.E., et Tamine R., 2019b). L'essor du commerce transnational et l'arrivée massive des biens de consommation courante participent activement au renouvellement urbain des territoires centraux, car «s*i dans un premier temps, ce type de commerce s'est installé dans les périphéries urbaines, depuis une dizaine d'années il prend place dans la ville en s'appropriant les anciens quartiers coloniaux et les tissus péricentraux des villes.* » (Belguidoum S., et *al.*, 2016). C'est le cas notamment de Médina J'dida à Oran, un quartier péricentral de vocation commerciale à l'origine, qui connaît le renouvellement de son tissu

[45] L'appel à ouvrage est disponible sur: https://calenda.org/486841 (consulté le 08.06.2023).
[46] L'appel à article est disponible sur: https://calenda.org/619638 (consulté le 08.06.2023).
[47] Ce numéro spécial a été publié par la revue *Insaniyat* en 2021, en deux volumes sous un nouveau titre : « *Vivre et (re)penser la ville : nouvelles perspectives* ». Le premier et le deuxième volume sont disponibles respectivement sur les liens suivants : https://journals.openedition.org/insaniyat/24554 et https://journals.openedition.org/insaniyat/24870 (consulté le 08.06.2023).

urbain ancien et le remplacement de petits magasins en rez-de-chaussée par des centres commerciaux modernes. Ces centres commerciaux reflètent les nouveaux modes et pratiques de consommation, tant par l'image de luxe et la qualité des constructions qui contraste avec les petites boutiques anciennes, que par la montée en gamme des produits en vente (Bouhali A., 2015 ; Boudinar A., et Belguidoum S., 2015) considérés comme « *conséquence probable de la volonté de leurs gérants et/ou propriétaires de se distinguer des produits tout-venant du made in China vendus dans la rue »* (Bouhali A., 2015). Cette modernisation architecturale et visuelle est aussi « *un indicateur de la circulation de modèles urbains mondialisés qui accompagne celle des produits* » (Bouhali A., 2020). Un cas similaire a été relevé dans le tissu ancien de la ville de Constantine, à travers la propagation des *bazars* dans le centre historique de la ville par un phénomène de « *bazardisation* » dont les effets « *ont beaucoup d'analogie avec le phénomène constaté par la géographie anglaise : la gentrification* » (Bitam A., 2012).

Les transformations rapides et spectaculaires de l'habitat, notamment l'individuel, dans les quartiers péricentraux font également émerger de nouvelles centralités. Certains quartiers passent d'une fonction résidentielle à une fonction commerciale. Le quartier Choupot à Oran illustre ce processus de mutation. Dans ce quartier résidentiel pavillonnaire, une rue s'est transformée en rue commerciale suite au remplacement des pavillons cossus de la période coloniale par de nouveaux immeubles commerciaux aux riches devantures (Boudinar A., et Belguidoum S., 2015). Les produits commercialisés sont de meilleure qualité que ceux vendus à Médina J'dida, et donc convoités par une clientèle plus aisée (Boudinar A., et Belguidoum S., 2015). À Sidi Mabrouk, ancien faubourg pavillonnaire de l'époque colonial à Constantine, on assiste au même phénomène de conversion d'un quartier résidentiel. Ce processus de transformation reflète la *« nouvelle polarité commerciale de la ville de Constantine spécialisée dans l'écoulement des produits issus du commerce transnational* » (Kerdoud N., 2015). Cette mutation a commencé quand les propriétaires des maisons individuelles ou d'autres investisseurs (essentiellement les riches fakrounis[48]) « *installent leur(s) commerce(s), en transformant d'abord la maison individuelle en immeuble familial, puis détournent l'immeuble familial de sa fonction résidentielle pour en faire un centre commercial* » (Kerdoud N., 2015). À Sidi mabrouk à Constantine, comme à Choupot à Oran, de nouvelles formes et ambiances urbaines, mais

[48] Les habitants de Aïn Fakroun, une localité située dans la wilaya d'Oum-El-Bouaghi, à 50 km au sud-ouest de Constantine. Cette localité est connue par la commercialisation des produits *Made in China*.

aussi de nouvelles pratiques consuméristes émergent, induites par la massification du commerce transnational destiné aux couches moyennes et supérieures (Belguidoum S., et Pliez O., 2015).

Comme le souligne Anne Bouhali (2020), ce vaste mouvement de renouvellement urbain des quartiers et leur spécialisation croissante dans le commerce transnational participent de façon évidente « *à la tertiarisation des centres urbains, leur gentrification par le développement d'activités commerciales, et la déconcentration de leur population en direction des périphéries* » suite à l'augmentation sans cesse de la rente immobilière et foncière. Tous ces éléments ont été des facteurs déterminants dans la recomposition spatiale et sociale des espaces péricentraux dans de nombreuses villes algériennes.

À Alger, le renouvellement urbain entrepris dans le cadre de la modernisation de la capitale (plan stratégique à l'horizon 2030), a induit le relogement des habitants des propriétés vétustes ou précaires pour libérer des assiettes foncières en vue de réaliser de grands projets urbains et architecturaux, des actions qui s'inscrivent « *volontairement ou involontairement dans une gentrification via un nouveau processus de construction* » (Chabou-Othmani M., 2015). Le quartier Oued Ouchaieh est un exemple qui confirme ce processus de gentrification en cours. Dans le cadre de l'éradication de l'habitat informel et précaire, ce quartier populaire essentiellement composé de logements en auto-construction ou bidonvilles, connait une importante opération de rénovation urbaine à la suite de laquelle des centaines de ménages ont été relogés dans les quartiers périphériques. Chabou-Othmani estime que « *les projets du Plan Stratégique ne semblent pas soutenir l'argument de la gentrification, bien que la récupération foncière dans cette zone puisse contribuer à une potentielle gentrification* » (Chabou-Othmani M., 2015). L'exemple du quartier d'affaires de Bab Ezzouar illustre également ce processus. Accessible par l'autoroute, le chemin de fer et le tramway, ce quartier s'étale sur une superficie d'environ 70,5ha, et abrite les sièges des plus grandes sociétés nationales et internationales (Air Algérie, BNP Paris bas, Algérie Post, CMA-CGM, Mobilis, Telecom, Aigle Azure, CPA, COSIDER, CNL, BEA), des infrastructures d'accueil pour le tourisme commercial et d'affaires (hôtels appartements; Chaines hôtelières de différentes classes : Mercure, Ibis; un parc urbain) (figure n° 27). Excluant la fonction résidentielle, ce quartier d'affaires en cours de réalisation contribue à modifier l'image de cité dortoir de Bab Ezzouar la transformant en une commune économico-commercial (Bouallag-Azoui O., 2021).

Figure n°27 : Les projets emblématiques de la nouvelle zone d'affaires Bab Ezzouar

Source : Bouallag-Azoui O., 2021.

Source : https://www.vitaminedz.com/fr/Algerie/alger-2030-les-projets-qui-227926-Photos-0-0-1.html (consulté le 15.10.2023)

Cette tendance largement visible à Alger, se manifeste avec force aussi à Oran[49] où se produit un mouvement de mutation spatiale et sociale par la rénovation de l'habitat en désuétude et l'apparition d'immeubles haut standing (figure n°28) (Mazouz F., 2015;

[49] Deuxième grande ville d'Algérie, située à 400km à l'ouest d'Alger.

Mouaziz-Bouchentouf N., 2017; Kadri Y., et Kettaf F., 2018 ; Rezk-kallah A., et *al.*, 2021). Mouaziz-Bouchentouf précise à ce propos que « *le centre-ville d'Oran et ses faubourgs du début du 20e siècle font l'objet d'une action simultanée et désorganisée des promoteurs immobiliers. Ces derniers acquièrent des maisons familiales ou des hangars et les démolissent. Sur les terrains libérés sont édifiés des tours d'habitation et parfois de bureaux* » (Mouaziz-Bouchentouf N., 2017). En 2022, à travers sa recherche portant sur les parcours résidentiels des ménages de classes moyennes dans la périphérie oranaise, l'auteure insiste sur l'importance de la conquête du centre-ville d'Oran par les immeubles de promotion immobilière. Mouaziz-Bouchentouf a appelé les chercheurs à analyser particulièrement ce phénomène signalant que « *ce vaste mouvement à la conquête de la périphérie n'en cache pas moins un autre plus latent comme le retour au centre-ville et aux quartiers péricentraux vers le logement collectif en promotion privée, une tendance que l'on se propose ici d'analyser dans la ville d'Oran* » (Mouaziz-Bouchentouf N., 2022). Rezk-kallah A., et *al.*, (2021) à leur tour, ont observé qu'« *à Oran, de nombreuses tours ont été construites dans les quartiers centraux à partir des années 2000*», et que « *les quartiers centraux datant du début du XIXe 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.* » (Rezk-kallah A., et *al.*, 2021). Les chercheurs expliquent aussi que « *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* », précisant que « *cette nouvelle forme d'urbanisation introduit parallèlement une "réurbanisation spatialement sélective" destinée aux classes moyenne et supérieure recomposant le profil démographique et social des quartiers concernés.* » (Rezk-kallah A., et *al.*, 2021). En observant le phénomène à différentes dates, Tahraoui (2006) a observé « *un reprofilage de la composition sociale et même fonctionnelle* » dans certains quartiers péricentraux à Oran (Mokrani, Hamri et Medioni). L'auteure explique cette reconfiguration sociale des quartiers par le fait que certains anciens habitants appartenant aux catégories les plus modestes économiquement ont pu bénéficier de logements en dehors de la ville, et ont cédé leurs appartements à des ménages d'une classe sociale solvable recherchant la proximité du centre-ville ou Mdina Jdida pour leur dynamisme commercial. L'auteure a révélé que « *cela pourrait signifier une tendance à la gentrification* » et que ce phénomène

s'est accru à cause de délabrement avancé des constructions nécessitant de gros moyens dont ne disposent pas les anciens ménages défavorisés.

De même, s'appuyant sur des enquêtes de terrain réalisées dans trois quartiers péricentraux à Oran (Médioni, Gambetta et Maraval), les chercheurs Madani et Chachour (2014) ont également démontré que la ville d'Oran connaît une dynamique de gentrification par le réinvestissement de l'habitat en désuétude par de nouveaux acquéreurs plus aisés que la population en place. Ces acquéreurs ont réapproprié le cadre bâti par des actions d'extension, de réaménagement ou de démolition-reconstruction, ils ont agi sur la configuration économique et spatiale de ces quartiers et ils ont les transformé en profondeur. Il en résulte « *élévation de la composition sociale de l'espace social (…), renchérissement des prix du foncier et de l'immobilier suite aux investissements opérés, stratégies spéculatives des gentrifieurs qui s'accaparent des localisations valorisées, constitution d'une valeur ajoutée liée à la création de nouvelles activités et la requalification urbanistique du quartier, densification des maisons transformées en immeubles de rapport, expulsion des anciens habitants déclassés vers le périurbain* » (Madani M., 2016). Les deux chercheurs ont également révélé que ce processus de gentrification affectant les quartiers centraux, anciens et dégradés à Oran est dû, d'une part aux facteurs externes (effets de la globalisation) ; et d'autre part aux facteurs internes (urbanisation, différenciation sociale accrue, développement des classes moyennes et supérieures, individuation et séparation des héritiers, dégradation avancée de la bâtisse et insolvabilité des ménages, attractivité des prix proposés par les acquéreurs). Une autre enquête menée en 2014 par Bleguidoum, Boudinar et Chouadra portant sur les recompositions urbaines dans quatre quartiers de deux grandes villes algériennes (Tandja et la cité des Cheminots à Sétif, la cité Petit et la cité des Castors à Oran) a révélé l'apparition d'un phénomène de gentrification dans les quartiers à dominante populaire (Tandja et la cité Petit) et les anciens quartiers européens de la période coloniale (la cité des Cheminots et la cité des Castors). Les chercheurs ont démontré que ces quartiers connaissent depuis une dizaine d'années, un important mouvement de rénovation urbaine « *par le bas* ». La composition sociale des quartiers a commencé à se modifier et de nouvelles stratégies résidentielles ont été saisies, annonçant un début de gentrification.

À Mostaganem[50], plusieurs quartiers historiques et centraux sont en cours de gentrification après avoir subi une véritable table rase (figure n°29) en vue d'accueillir de nouveaux projets résidentiels destinés exclusivement à une frange moyenne aisée (Ould Abess M.B., 2018, 2023). Une reconfiguration socio-économique et spatiale se produit ainsi, notamment avec le déplacement des populations défavorisées qui résident dans ces quartiers depuis longtemps. Ould Abess a également révélé que ce phénomène de gentrification se propage et affecte directement ou indirectement d'autres quartiers dont l'état laisse supposer qu'ils sont en voie d'être gentrifiés.

À Sétif[51], de nombreuses recherches prédisent ou attestent explicitement de la gentrification des quartiers centraux résultant essentiellement d'opérations de démolition d'anciennes maisons basses remplacées par de nouveaux immeubles de standing (figure n°30) (Chouadra S., 2011 ; Chouadra S., et *al.*, 2015 ; Madani S., 2012 ; Bleguidoum S., et *al.*, 2014 ; Chorfi K., 2019 ; Nebbad T., et *al.*, 2023) . Ce renouvellement, produit par l'initiative privée, entraine une mutation sociale avec l'arrivée de classes moyennes voire supérieures souhaitant occuper le centre-ville (Nebbad T., et *al.*, 2023).

À Skikda[52], le développement commercial et les nouvelles dynamiques marchandes ont également contribué à la valorisation foncière et immobilière de quartiers péricentraux par une nouvelle offre de logements haut standing (figure n°31), destinée aux catégories sociales plus aisées (Fenchouch A.E., et Tamine R., 2019a). Le cas du centre-ville de Skikda vient affirmer « *le rôle des activités commerciales menées par des acteurs discrets dans les processus de gentrification* », tel qu'observé au centre-ville d'Oran par Bouhali (2020).

Il est aussi intéressant de constater que, autant dans la littérature occidentale qu'en Algérie, les recherches sur la gentrification commencent à susciter l'intérêt d'autres disciplines scientifiques que celles de la géographie et la sociologie. C'est le cas notamment de deux travaux de recherche dans le domaine linguistique respectivement intitulés « *Mobilité sociospatiale et gentrification urbaine : la nouvelle carte sociolinguistique de la Wilaya de Constantine* » (Hedid S., et *al.*, 2016), et « *La gentrification urbaine à Constantine. Quels impacts sur les représentations sociolinguistiques des locuteurs* » (Hedid S., 2018). Les

[50] Ville moyenne située à 340km à l'ouest d'Alger.
[51] Ville importante située à 280km à l'est d'Alger.
[52] Ville moyenne située à 500km à l'est d'Alger.

auteurs à l'initiative de ces recherches ont tenté de démontrer l'influence de la gentrification sur le paysage sociolinguistique et les pratiques langagières des locuteurs face au changement des territoires dû à la mobilité résidentielle. C'est dire l'importance qu'accordent les chercheurs de différents horizons scientifiques à ce phénomène de gentrification qui s'affirme dans de nombreuses villes d'Algérie.

Figure n°28 : Nouveaux Immeubles haut standing réalisés après démolition du vieux-bâti dans les quartiers centraux à Oran

Source : Mouaziz-Bouchentouf N., 2017.

Source : Kadri Y., et Kettaf F., 2018.

Figure n°29 : Opération de démolition de pans entiers des quartiers centraux à Mostaganem en vue d'une régénération urbaine

Quartier Kadous el meddah

Quartier Cochon ville

Source : Ould Abbes M.B., 2023.

Figure n°30 : Nouvel immeuble d'habitation dans le centre-ville de Sétif

Source : Chouadra S., 2011.

Figure n°31 : Immeubles de standing dans le quartier des Allées du 20 août à Skikda.

Source : Fenchouch A.E., et Tamine R., 2019a.

4- La ville d'Annaba : un renouvellement affirmé, une gentrification qui s'annonce

La ville d'Annaba n'est pas à l'écart de cette dynamique de mutation qui s'affirme dans d'autres villes algériennes. Cette ville connaît des transformations très importantes qui reflètent relativement bien, dans leur singularité, les différentes mutations sociales, politiques et économiques intervenues en Algérie depuis les années 1990. Une série d'opérations viennent enclencher la dynamique de valorisation de l'image de la ville par la requalification de son centre-ville (figure n°32). Ces projets centrés essentiellement sur le développement du secteur tertiaire, et situés au niveau du centre-ville d'Annaba témoignent de la volonté des pouvoirs publics d'y introduire une nouvelle dynamique économique qui s'inscrit dans une ambition d'attractivité selon les perspectives du SNAT 2030. Il s'agit particulièrement des opérations suivantes (figure n°33):

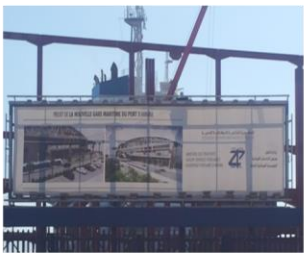
- Réalisation du nouvel hôtel Sheraton
- Réalisation de la nouvelle Gare maritime
- Projet des terrasses du Port
- Projet d'un centre commercial sur le Boulevard Victor Hugo
- Projet d'un nouveau parking à l'Avant-Port
- Projet d'un parking de la nouvelle Gare maritime

- Projet d'un escalier et d'un ascenseur au Fort des suppliciés à la Vielle-Ville d'Annaba
- Réaménagement et élargissement du Cours de la révolution
- Réaménagement de la place des Gargoulettes
- Réhabilitation de l'hôtel Seybouse
- Réhabilitation de l'hôtel de ville de l'APC d'Annaba
- Réhabilitation des façades d'immeubles du Cours de la révolution et au niveau des principales artères du centre-ville.

Figure n°32 : Panneau publicitaire illustrant les opérations prévues pour la requalification du centre-ville d'Annaba

Source : Cliché Chebini N., 2018.

Figure n°33 : Les projets réalisés pour la requalification du centre-ville d'Annaba



Hôtel Sheraton

Nouvelle Gare maritime

Vieux Immeubles donnant sur le Cours de la révolution , en cours et après réhabilitation

Hôtel Seybouse, en cours et après réhabilitation

Source : Clichés Chebini N., 2018 - 2023.

En parallèle à cette dynamique reflétant l'ambition publique de requalifier le centre-ville d'Annaba, les espaces péricentraux s'y renouvellent par l'initiative privée et essentiellement par des actions de démolitions-reconstructions (Kebir B., et Zeghiche A., 2014, 2022 ; Kebir B., 2016). On y observe, depuis près de deux décennies, un renouvellement considérable du vieux bâti par la construction de nouveaux bâtiments à usage résidentiel notamment par le biais de la promotion immobilière privée. Des bâtiments de haut-standing aux façades modernes remplacent les maisons anciennes, introduisant ainsi des typologies architecturales nouvelles dans des espaces anciennement paupérisés et progressivement occupés par de nouvelles catégories sociales plus aisées. Ces mutations induisent des évolutions marquantes sur le plan urbanistique, architectural et

social, annonçant les prémices d'un processus de gentrification que cette recherche tente de mettre en évidence.

Conclusion

Ce chapitre a permis de cerner le contexte d'émergence du phénomène de gentrification dans la ville algérienne, au prisme de l'évolution des politiques urbaines adoptées en Algérie depuis les réformes politiques et économiques des années 1990. Avec l'entrée en scène de nouveaux acteurs et l'apparition de nouvelles formes de production du logement, une rupture avec l'ancien modèle de faire la ville est engagée. La ville algérienne se métamorphose au gré de ces réformes et connaît de profondes mutations de son tissu social et spatial. La loi sur la cession des biens de l'état, la privatisation et la tendance à la tertiarisation, ont été des facteurs déterminants dans cette mutation qui introduit progressivement des signes de gentrification dans la ville algérienne. Ce concept, largement débattu dans la littérature internationale, fait depuis peu son entrée dans les travaux de recherche sur la ville algérienne. En effet, dans de nombreuses villes du pays, on enregistre d'importantes transformations de la structure physique des tissus anciens proches des centres-villes notamment par l'action des promoteurs immobiliers privés.

Focalisant sur la ville d'Annaba, à travers cette recherche, nous essayerons de démontrer comment ce processus se produit, au niveau des espaces péricentraux à Annaba, sous l'effet simultané de l'offre et de la demande de logements neufs que produisent de nouvelles catégories d'acteurs privés. Nous tenterons de dévoiler la typologie de ces acteurs privés et d'analyser leur production en termes d'offre de logements neufs à la proximité du centre-ville. Notre objectif sera également de révéler le profil socioéconomique des occupants de ces nouveaux logements et les motivations de leur choix résidentiel. Nous nous intéresserons enfin à l'analyse et au décryptage des stratégies déployées par les différents acteurs identifiés.

Chapitre 7

Méthodologie et grille d'analyse de la gentrification dans les espaces péricentraux à Annaba

Introduction

Après avoir défini le cadre théorique qui permet l'analyse du processus de gentrification à travers la littérature internationale, tel que décrit dans la première partie de cette thèse, ce chapitre présente la méthodologie adoptée et la grille d'analyse mise en place dans le cadre de ce travail de recherche.

Dans un premier temps, nous faisons un état des lieux succinct des principales approches et méthodes de recherche pour l'appréhension de la gentrification dans la littérature scientifique, qu'elles soient approche quantitative, approche qualitative, ou une combinaison des deux approches. Ensuite, nous décrivons les méthodes et les outils qui ont guidé la collecte et la production des données cartographiques, quantitatives et qualitatives nécessaires à l'analyse. Nous présentons par la suite la grille d'analyse et les indicateurs mobilisés pour étudier le processus de gentrification dans les espaces péricentraux à Annaba. Finalement, nous apportons des précisions sur la mise en œuvre empirique de la recherche, les difficultés rencontrées et les limites de cette investigation.

1- Diversité des méthodologies de recherche pour l'appréhension de la gentrification dans la littérature scientifique

En parcourant la littérature relative à la problématique de la gentrification, nous avons constaté que cette question a été abordée selon diverses approches, selon la discipline des chercheurs qui tentent de la saisir (sociologue, géographe, économiste, politicien, linguistique, etc.) ; mais aussi selon les différents contextes géographiques, les échelles spatiales (petite, moyenne, grande ville, métropole ; échelle locale, régionale, nationale, continentale, mondiale.) et temporelles, ainsi que du point de vue des démarches méthodologiques adoptées (tableau n°1). Du croisement des lectures, on peut déduire que

l'analyse d'un processus de gentrification pour un espace donné pourrait être abordée de trois manières :

- selon une approche quantitative fondée sur l'exploitation de sources statistiques et enquêtes de terrain. Cette approche insiste sur l'ampleur, la cadence et la progression de la gentrification. Elle permet de recueillir des informations sur une échelle de temps plus longue sur le quartier et sur ceux qui y résident. Cette approche vise à établir des indicateurs fiables sur les caractéristiques du parc de logement et les caractéristiques sociodémographiques et économiques des ménages (Ley D., 1986 ; Beaudry L.P., 2021).
- selon une approche qualitative qui s'appuie davantage sur des entretiens. Cette approche met l'accent sur le profil des ménages, leurs trajectoires et choix résidentiels, leurs manières d'habiter et leurs perceptions des transformations spatiales et sociales (Simard J., 2021 ; Jeanmougin H., 2022).
- ou encore selon une approche développée dans certains travaux qui ont tenté de concilier l'analyse quantitative de la transformation de la composition sociale d'un quartier, avec des méthodes qualitatives par des entretiens avec les anciens ou nouveaux ménages résidants et une observation des transformations du bâti, des espaces publics, des types de commerces et de services présents et de leur évolution (Clerval A., et *al.*, 2011). De nombreux chercheurs adoptent cette approche jugeant les deux précédentes ne sont pas opposées mais complémentaires (Gerber P., 2000 ; Giroud M., 2007 ; Rérat P., et *al.*, 2008b ; Clerval A., 2008b; Ter Minassian H., 2009 ; Collet A., 2010 ; Chabrol M., 2011 ; Jourdan S., 2013 ; Gaudreau L., et *al.*, 2021)

En réalité, le choix de la méthodologie dépend souvent de la problématique posée, des hypothèses formulées et des moyens dont dispose le chercheur pour y répondre. La lecture et la comparaison des différentes approches méthodologies appliquées dans différentes recherches sur le sujet de la gentrification, nous ont amenés à construire un système d'investigation que nous avons tenté d'adapter à l'analyse du processus de gentrification dans les espaces péricentraux à Annaba.

Tableau n° 1: Évolution du phénomène de gentrification et des approches de son analyse dans l'état de l'art

Décennie	**État effectif de la gentrification**	**Approche**	**Métathéorie**	**Idées fortes, mots récurrents**	**Méthodes**
1970	très localisé, quelques îlots du centre, quelques individus	économiste et productiviste	marxisme	*Rent-gap*, foncier, immobilier, investissement, capital, profit, etc.	quantitatives, cartographie
1980	certains quartiers du centre, quelques populations	culturelle et consumériste	postmodernisme	« *new-middle class* », pauvres, exclus, genre, ménages, choix, goûts, représentations, pratiques	qualitatives
1990	tout le centre, amplification du processus	complémentarité des 2 approches		(complémentarité des 2 approches)	quantitatives et qualitatives se complètent
2000	toute la ville, généralisation du processus	gentrification et mondialisation		villes globales, mondialisation, réseaux, (toujours complémentarité)	

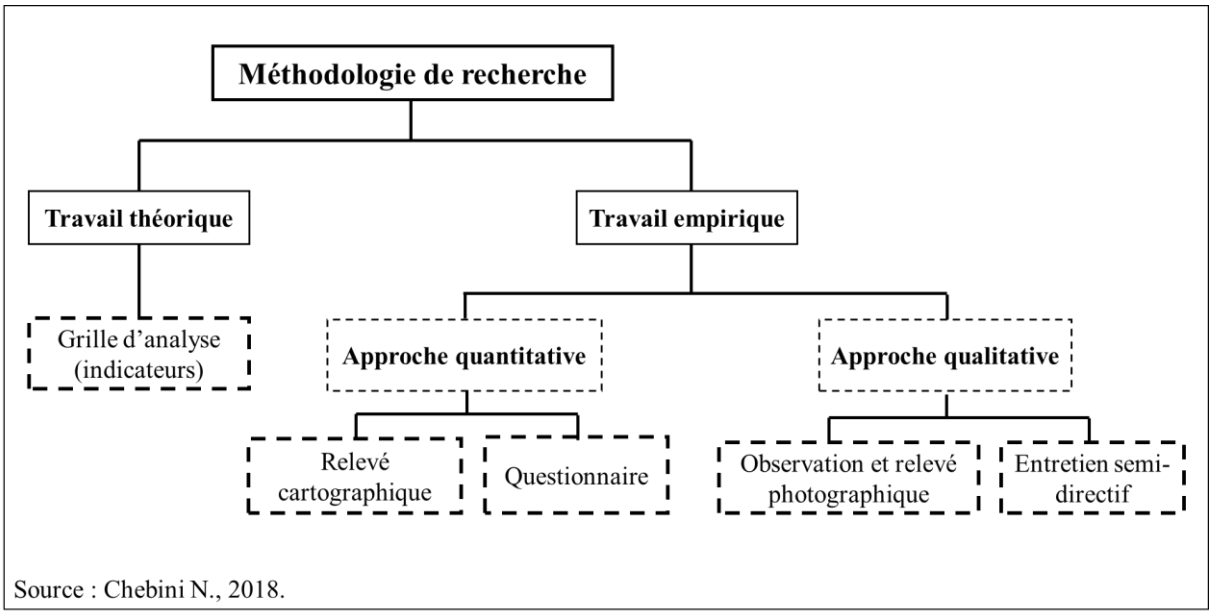
Source : Djrikian A., 2004.

2- La méthodologie retenue par complémentarité des approches quantitative et qualitative

Partant de la question de recherche, la première étape de notre travail de recherche a consisté à construire un état de l'art sur le thème étudié, à savoir la gentrification, en croisant les définitions des différents concepts et en étudiant des cas d'études se rapprochant à notre problématique. Ceci nous a permis de mieux affiner notre problématique, de mieux cibler les données à rechercher, et de préciser les méthodes d'investigation à adopter lors de notre recherche. Selon Singly (1992) « *ce qui est souhaitable avant de décider de tel ou tel type d'enquête, c'est de savoir quels en sont les objectifs* », ajoutant que « *le critère du bon choix (…) est la cohérence entre les deux niveaux, celui de la vision théorique et celui de la méthode de recueil de données* ».

En tenant compte des réflexions précitées, et dans le but de répondre à notre problématique et d'atteindre nos objectifs, le recueil des données aussi bien qualitatives que quantitatives se présente comme une étape indispensable à une étude d'un processus de gentrification en cours dans les espaces péricentraux à Annaba. En l'absence de données ou de statistiques officielles pouvant répondre à nos objectifs, il a été nécessaire de produire nos propres données quantitatives et qualitatives à partir d'un travail de terrain alliant différentes techniques d'enquêtes à savoir : l'observation, des relevés cartographiques et photographiques, une enquête par questionnaire et des entretiens semi-directifs (figure n°34).

Figure n°34 : Synthèse du système d'investigation adopté



Source : Chebini N., 2018.

2-1- L’observation : une première étape pour l’appréhension du phénomène

L'observation est l’étape initiale de toute recherche scientifique. C’est un outil de découverte visuelle qui permet de produire des données qualitatives. L’intérêt de cette méthode pour notre cas d’étude est de nous permettre de qualifier la mutation spatiale, qui se produit, en tant que processus de gentrification. Il s’agit pour nous de savoir si les critères ou indicateurs déduits de l’approche théorique sont vérifiables au niveau de l’aire d’étude. Concrètement, l’observation a consisté en des visites effectuées à plusieurs reprises entre la période allant de 2018 à 2023. Pour cela, nous avons parcouru rue par rue chaque quartier composant l’aire d’étude. Dans un premier temps, cette phase d’observation, nous a permis une familiarisation et une bonne connaissance de la réalité de terrain. Elle nous a permis également d’établir des relevés, de repérer les nouvelles opérations de démolition-reconstruction, de suivre et d'actualiser au fur et à mesure les mutations, de saisir la cadence et la progression du processus de gentrification, mais aussi d’évaluer les incidences de ce phénomène sur le plan spatial. L’observation a permis donc de répondre aux questions de départ mais aussi aux nouvelles questions apparues lors de la collecte des données. Durant cette phase d’observation, nous avons relevé les indices attestant d’une transformation spatiale ainsi que différents aspects de cette transformation, à savoir : la typologie et le gabarit du nouveau bâti, la qualité architecturale, le standing, les matériaux de construction. Cette phase a été également bénéfique car ces sorties sur terrain nous ont permis de réaliser des rencontres qui nous ont par la suite permis d’identifier les acteurs de ce processus (notamment pour le cas des promoteurs privés qui sont composés de ceux agréés et de ceux non agréés, nous expliquons cette classification dans les paragraphes suivants). Les renseignements préliminaires issus de ces rencontres précédant l’enquête, nous ont fourni une masse importante d’informations concernant les acteurs intervenant dans ce processus de mutation. En s’appuyant sur les renseignements collectés, nous avons pu identifier et cibler les catégories d’acteurs auxquels on devait adresser le questionnaire et l’entretien. Cette observation a été appuyée de prises de notes et de clichés photographiques. Ces photographies, prises de façon systématique, nous ont procuré des informations visuelles complémentaires et explicatives, qui ont été mobilisées pour la caractérisation de la mutation et la comparaison temporelle (diffusion, rythme, transformation éventuelle dans le futur, etc.).

2-2- Délimitation de l'aire d'étude, relevé et production des données cartographiques

Étant convenu que l'espace central et péricentral a couramment servi de référent territorial pour l'analyse de la gentrification dans la littérature relative à ce phénomène (Gerber P., 1999), l'aire d'étude de la présente recherche est composée de :

- l'Hypercentre de la ville d'Annaba
- et de sept quartiers péricentraux situés autour de l'hypercentre : La Colonne I et II, Gazomètre, Sidi Brahim, Champs de Mars, Port-Saïd, Caroubiers, et Beauséjour.

Cette délimitation, reprenant les limites administratives des quartiers (limites POS) a été aussi adoptée en fonction de l'observation préliminaire sur le terrain qui a révélé la concentration du phénomène de renouvellement urbain par démolition-reconstruction au niveau de ces espaces ainsi que l'apparition et la multiplication des projets réalisés par les promoteurs immobiliers privés au niveau de ces quartiers (figure n°35).

En l'absence de statistiques officielles concernant les promotions immobilières privées réalisées (jusqu'en 2020) à l'intérieur du périmètre urbain de la ville d'Annaba, et afin de pouvoir rendre compte de l'ampleur du phénomène de gentrification, il nous a été nécessaire en premier lieu de commencer par recenser les différentes promotions immobilières sur tout le périmètre urbain de la ville d'Annaba. Cela nous a permis de démontrer que cette typologie, auparavant implantée en périphérie, tend à se concentrer au niveau de l'aire d'étude et donc dans la proximité du centre-ville, ce qui contribue à démontrer l'émergence du phénomène de gentrification au niveau de l'aire d'étude.

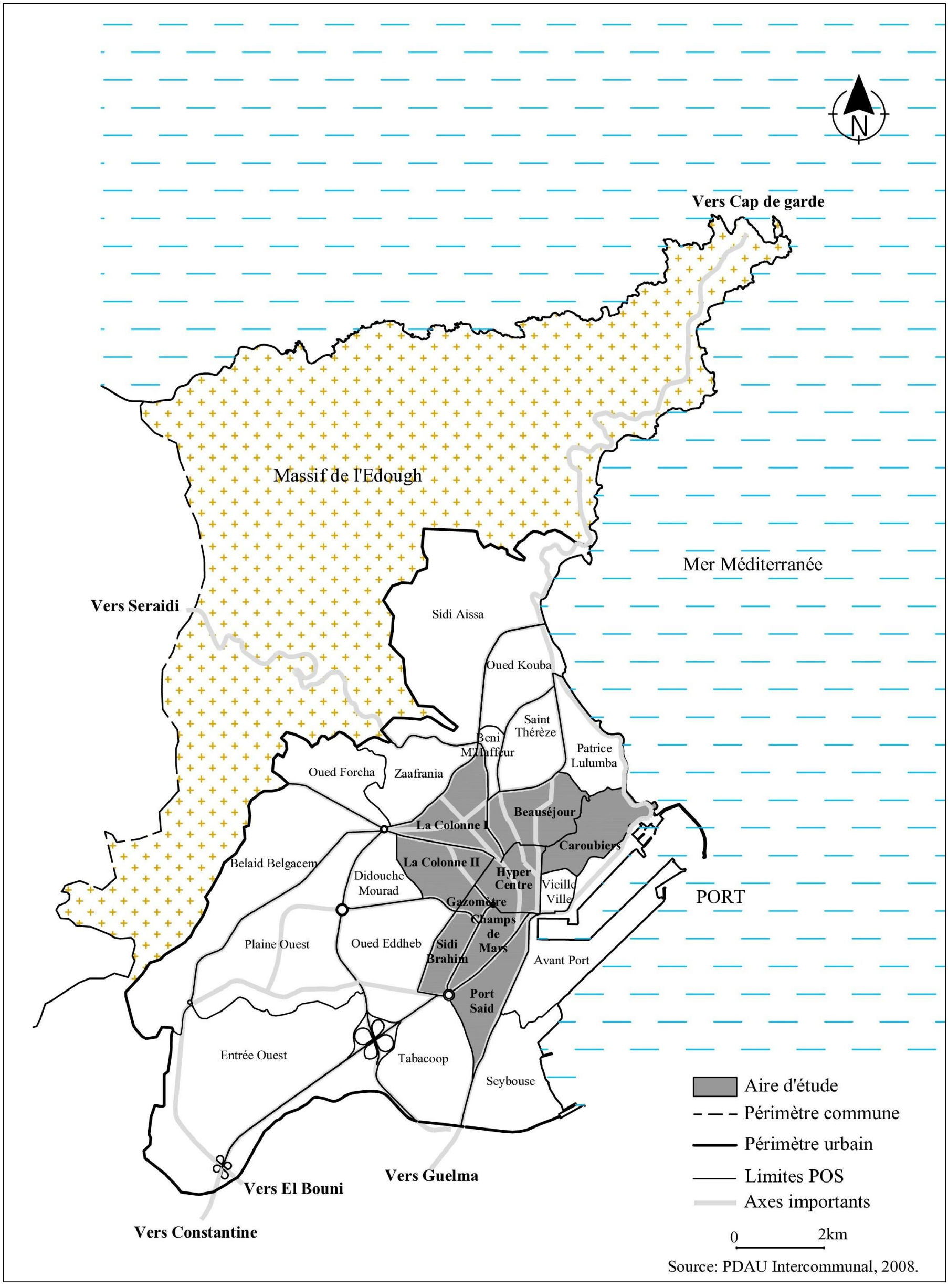
Ainsi, la collecte des informations s'est faite à travers plusieurs étapes.

- La première étape a consisté à localiser toutes les promotions immobilières privées sur le périmètre urbain de la ville d'Annaba.
- La seconde étape a consisté à classer ces promotions immobilières privées par type d'opération (construction sur terrain libre ou démolition-reconstruction). La méthodologie employée pour collecter cette information repose soit sur de visites sur terrain, soit sur l'outil Google-Earth, en comparant les parcelles à différentes dates.

- La troisième étape a consisté à identifier les promotions immobilières privées réalisées par démolition-reconstruction selon le type d'acteur producteur (agréé, non agréé) identifiés lors de la phase précédente. Cette donnée n'était pas directement abordable par l'observation et nous avons tenté de recueillir les informations auprès des gardiens (dans le cas des immeubles en cours de construction), des résidents, des voisins, des commerçants, ou en me faisant passer moi-même pour un éventuel acquéreur d'un logement neuf dans une promotion immobilière, notamment lorsqu'il s'agit des acteurs non agréés.

L'ensemble de ces données recueillies ont été reportées sur un fond de carte. Cette cartographie nous a permis d'analyser l'ampleur et la répartition spatiale du processus de gentrification. Une carte fine du gabarit des immeubles a également été dressée à partir d'observations effectuées *in situ*.

Figure n°35 : Délimitation de l'aire d'étude



2-3- Le questionnaire et la production des données quantitatives

Notre enquête de terrain s'est poursuivie avec des questionnaires qui ont été adressés aux différents acteurs préalablement identifiés lors des relevés sur terrain, à savoir :

- les ménages occupant les nouveaux immeubles de promotion immobilière privée réalisés après démolition du bâti ancien,
- les promoteurs immobiliers privés,
- les propriétaires du bâti ancien non encore transformé (parmi lesquels nous distinguons ceux offrant le bâti en vente et ceux qui n'offrent pas leur bien à la vente).

Par manque de données officielles, l'enquête par questionnaire a été privilégiée pour obtenir des données chiffrées (mesurables) afin d'être en mesure de quantifier certains indicateurs. Ces indicateurs et leurs modalités seront clairement expliqués dans les paragraphes suivants. Tous les tableaux et graphiques présentés dans la partie empirique de cette recherche sont issus du traitement statistique des données recueillies par le biais du questionnaire.

2-4- L'entretien semi-directif et la production des données qualitatives

Des entretiens semi-directifs ont également été réalisés auprès des différents acteurs précédemment identifiés afin de compléter et d'affiner les résultats quantitatifs du questionnaire. Selon Singly (1992) « *l'entretien a d'abord pour fonction de reconstruire le sens " subjectif " le sens vécu des comportements des acteurs sociaux (alors que) le questionnaire a pour ambition première de saisir le sens "objectif " des conduites en les croisant avec des indicateurs des déterminants sociaux* ». Le recours aux entretiens semi-directifs a pour avantage de recueillir un discours complet et homogène autour d'un thème et de permettre à l'enquêté de s'exprimer librement, tout en offrant un cadre qui permet de l'orienter pour qu'il reste proche de nos objectifs, ou en procédant des relances pour clarifier les réponses (Singly F., 1992). Les entretiens semi-directifs, réalisés avec les ménages occupant les nouveaux logements au niveau des nouveaux immeubles de promotion immobilière privée, nous ont permis de connaître leur parcours résidentiel, de comprendre les motifs qui ont orienté leurs choix résidentiels, et de récolter des faits, des opinions, et des représentations sociales plus précises parce que commentés et ainsi approfondis. L'objectif des entretiens effectués auprès des promoteurs immobiliers privés

vise à connaître les motivations de leur choix et de décrypter les stratégies déployées par ces acteurs au cours de ce processus de mutation. D'autres entretiens semi-directifs ont aussi été menés auprès de propriétaires occupants le bâti ancien non encore renouvelé afin de connaître leur action et/ou réaction face à ce processus de gentrification.

3- La construction du questionnaire et de la grille d'entretien : les indicateurs mobilisés et les objectifs recherchés

Dans l'objectif d'appréhender le processus de gentrification en œuvre dans les quartiers péricentraux à Annaba, le questionnaire et l'entretien semi-directif requièrent, d'une part la construction raisonnée des questions en fonction de la problématique, des objectifs escomptés et des hypothèses susceptibles d'en expliquer la spécificité, et d'autre part la mobilisation d'indicateurs pertinents qui nous permettent d'analyser le processus étudié.

Le questionnaire autant que la grille d'entretien, commencent par une brève introduction, présentant l'identité de l'enquêteur et l'organisme de rattachement, expliquant ainsi le sujet de la recherche et ses objectifs, tout en incitant les enquêtés à la contribution et leur assurant la confidentialité des réponses. Pour la formulation générale des questions (pour le questionnaire comme pour la grille d'entretien), nous avons veillé à proposer des questions claires, courtes, précises et sans ambiguïté, en respectant les règles évoquées par Anne-Marie Dussaix et Jean-Marie Grosbras (1993). Les questions sont établies en deux langues (français et arabe). La langue de conversation dépend du choix de l'enquêté pour assurer une meilleure compréhension des questions.

En ce qui concerne le questionnaire, nous l'avons organisé sous forme de questions fermées (à réponse unique), de questions à éventail (réponse à choix multiples), ou de questions ouvertes (réponse libre). Pour les questions fermées ou à éventail, il est demandé à l'enquêté de cocher une case et faire un choix parmi une série de réponses suggérées (une case « Autre » est également possible pour ouvrir le champ de réponses). Les questions ouvertes sont généralement relatives aux lieux de résidence précédents/futurs, aux périodes d'installation, au prix d'acquisition/de vente, etc., ou pour apporter des explications ou un complément à une réponse précédente (exemple la réponse à la question « Pourquoi ? »). Le questionnaire est construit sur la base d'une série de variables et indicateurs permettant d'apporter une information spécifique pour répondre à nos questionnements et à nos

objectifs de départ. Pour l'identification du profil des ménages[53], nous nous sommes appuyés sur des indicateurs pertinents communément utilisés dans la littérature internationale relative au phénomène de gentrification (Clerval A., 2008b ; Van Criekingen M., 2006 ; Gerber P., 1999 ; Rérat P., 2012 ; 2016 ; Rérat P., et *al.*, 2008b ; Chabrol M., 2011 ; Jourdan S., 2013). La liste des indicateurs retenus, et leurs modalités, est résumée dans le tableau n°2.

Compte tenu de la multiplicité des acteurs ciblés, nous avons préparé un questionnaire adapté en fonction de chaque catégorie (annexes n°1, n°2, n°3, n°4).

- Pour les ménages occupant les nouveaux immeubles de promotion immobilière réalisés après démolition du bâti ancien :

  Le questionnaire est composé de 55 questions, dont 10 ouvertes, et structurées en cinq volets : informations relatives au ménage, trajectoires résidentielles, stratégies d'acquisition du logement, motivations et choix résidentiels, représentations sociales (tableau n°3).

- Pour les promoteurs immobiliers privés :

  Le questionnaire est composé de près de 75 questions, dont 18 ouvertes, et structurées en six volets : informations générales sur l'activité du promoteur immobilier, stratégies d'acquisition du bâti à démolir, caractéristiques du bâti avant la démolition-reconstruction, caractéristiques du bâti après reconstruction, stratégies de vente du bâti reconstruit, informations relatives à la clientèle et à la demande (tableau n°4).

- Pour les propriétaires du bâti ancien offert à la vente :

  Le questionnaire est composé de près de 31 questions, dont 9 ouvertes, et structurées en quatre volets : informations générales sur l'enquêté, raisons et stratégie de vente du bien immobilier, informations relatives aux transformations dans le quartier (tableau n°5).

- Pour les propriétaires du bâti ancien non offert à la vente :

  Le questionnaire est composé de près de 38 questions, dont 10 ouvertes, et structurées en trois volets : informations générales sur l'enquêté, informations relative au bien immobilier, informations relatives aux transformations dans le quartier (tableau n°6).

[53] Les indicateurs d'identification du profil sont relativement valables pour les nouveaux et les anciens ménages. Les indicateurs utilisés pour cerner le profil des promoteurs immobiliers privés sont développés dans le tableau n°4.

Pour les entretiens semi-directifs, nous avons préparé des grilles d'entretien structurées en questions ouvertes. À l'instar des questionnaires, les questions abordent des thèmes précis correspondant à nos objectifs de recherche et adaptées en fonction des catégories d'acteurs identifiées (annexes n°5, n°6, n°7, n°8). Certaines questions ont été évoquées dans les entretiens, mais approfondies et chiffrées à l'aide du questionnaire. D'autres ont été détaillées dans le questionnaire et peu ou pas abordées dans les entretiens. Ces grilles d'entretien nous ont servi de fil conducteur à nos discussions avec les enquêtés, afin d'assurer un certain contrôle et de mener nos entretiens de façon fluide et ciblée, cela nous a également permis de pallier la réticence de certains enquêtés.

Tableau n°2 : Liste des indicateurs utilisés et leurs modalités pour l'identification du profil sociodémographique et socio-économique des ménages

<table>
<tr><th colspan="2">Indicateurs</th><th>Modalités</th><th>Objectifs</th></tr>
<tr><td rowspan="13">Caractéristiques sociodémographiques</td><td rowspan="5">Âge</td><td>20 – 29 ans</td><td rowspan="13">Cette première série d'indicateurs a pour objectif de collecter les informations nécessaires pour cerner le profil sociodémographique des ménages.
- Âge :
L'âge est un indicateur important qui permet de savoir quelle est la population qui contribue à la gentrification à Annaba. Cet indicateur contribue à comprendre les raisons déterminant leur choix résidentiel (recherche de la proximité du lieu de travail ou autres).
- Composition familiale (état civil, taille et type de ménage):
Ces variables renseignent sur la composition des ménages et représentent des indicateurs importants, détectant l'influence de la structure familiale dans les choix résidentiels de ces ménages. Ils permettent aussi de mesurer et de connaître</td></tr>
<tr><td>30 – 39 ans</td></tr>
<tr><td>40 – 49 ans</td></tr>
<tr><td>50 – 59 ans</td></tr>
<tr><td>Plus de 60 ans</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Lieu de naissance</td><td>Dans la Wilaya d'Annaba</td></tr>
<tr><td>Hors la Wilaya d'Annaba</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Situation familiale</td><td>Célibataire</td></tr>
<tr><td>Marié(e)</td></tr>
<tr><td>Divorcé(e)</td></tr>
<tr><td>Veuf (ve)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Taille de ménage</td><td>1 à 2 personnes</td></tr>
<tr><td>3 à 5 personnes</td></tr>
<tr><td>6 personnes et plus</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Type de ménage</td><td>Personne vivant seul</td></tr>
<tr><td>Couple ayant enfant</td></tr>
</table>

		Couple âgée vivant seuls	l'ampleur de modification de la composition générale de la population relocalisée dans l'aire péricentrale en comparant le profil social des nouveaux ménages et de celui des résidents déjà en place.
		Grande famille composée de plusieurs ménages	
Caractéristiques socio-économiques	**Statut d'activité**	Sans emploi	La seconde série d'indicateurs utilisés rend compte des caractéristiques socio-économiques des ménages régulièrement évoquées dans la littérature portant sur le processus de gentrification. Ces critères permettent d'expliquer les motivations et les choix résidentiels des ménages et le lien entre la gentrification et certains profils d'habitants. - **Niveau d'étude** Cet indicateur nous permet de préciser le profil des demandeurs de logements neufs dans l'aire péricentrale, et donne une idée sur leurs aspirations et styles de vie. - **Statut d'activité** Cet indicateur indique la situation économique des ménages et permet notamment de repérer la part des actifs et bi-actifs parmi cette nouvelles population, et de mesurer le degré de représentation par catégorie socioprofessionnelle. - **Statut socio-professionnel** Cet indicateur permet de mesurer le degré de représentation par catégorie socioprofessionnelle. Nous avons ajouté une autre variable qui est le lieu de travail
		À la recherche d'emploi	
		Scolarisé ou En formation	
		Employé (e)	
		Retraité(e)	
	Niveau d'étude	Primaire	
		Moyen	
		Lycée	
		Université	
	Statut socio-professionnel	Cadres supérieurs	
		Cadres moyens et fonctionnaires de l'état	
		Fonctions libérales	
		Commerçants	
		Ouvriers	
	Lieu de travail	Dans les quartiers centraux et péricentraux	
		À l'intérieur de la commune d'Annaba	
		Dans d'autres Communes de la Wilaya d'Annaba	

		Autres Wilayas	afin d'expliquer les choix résidentiels des ménages. Trois autres indicateurs permettent encore d'exprimer indirectement les caractéristiques économiques des ménages : le **revenu mensuel du ménage**, le **statut d'occupation**, et la **possession de véhicules.**
	Revenu mensuel du ménage	18 000 – 24 000 Da	
		24 000 – 72 000 Da	
		72 000 – 108 000 Da	
		Plus de 108 000 Da	
	Statut d'occupation	Propriétaire	
		Locataire	
	Possession de véhicules	Aucun	
		Un	
		Deux	
		Trois et plus	

Source : Chebini N., 2020.

Tableau n°3 : Thèmes abordés par l'enquête pour les ménages occupant les nouveaux immeubles de promotion immobilière réalisés après démolition du bâti ancien

Thèmes	**Objectifs**
Informations relatives au ménage	Cf. tableau n°2 : Liste des indicateurs utilisés et leurs modalités pour l'identification du profil sociodémographique et socio-économique des ménages.
Trajectoires résidentielles	Les questions relatives à ce thème ont porté sur les trajectoires résidentielles des ménages en comparant logement actuel au précédent. L'objectif est de connaître l'origine géographique des ménages, la période d'installation et les caractéristiques du logement précédent (taille et type de logement, statut d'occupation, conditions d'habitat). Ces informations nous permettent d'avoir un aperçu fiable du parcours résidentiel des ménages et de pouvoir comparer les deux situations (avant/après déménagement), et donc d'évaluer les conditions d'habitat à travers la mobilité résidentielle et de déterminer les types de trajectoire (ascendante, stable, ou descendante).

	L'objectif de ce volet vise également de démonter les raisons pour lesquelles les ménages ont quitté leur ancien logement (raisons familiales, professionnelles, liées aux caractéristiques et au statut d'occupation du logement précédent). Cela permet de comprendre dans quel contexte s'est fait le déménagement et selon quel type de mouvements résidentiels (forcé, induit, ou d'ajustement).
Stratégies d'acquisition du logement	Les questions portent sur les modes d'accès au logement, à savoir la forme d'acquisition (VSP, logement fini/ semi-fini, etc.), les moyens d'acquisition (crédit bancaire, fond personnel, etc.), et les modes d'information utilisés pour trouver et acheter le logement (agence immobilière, réseaux sociaux, etc.). Il s'agit aussi de connaitre le prix du logement neuf et auprès de quel type d'acteur l'acquisition s'est effectuée, et donc de vérifier nos résultats de relevé préétablis concernant la typologie des acteurs.
Motivations et choix résidentiels	Dans ce volet, il s'agit d'aborder une série de variables décrivant les caractéristiques du logement actuel, en termes de: - taille de logement (superficie et nombre de pièces), - statut d'occupation, - prix (ou loyer) du logement Ces variables du logement constituent des indicateurs indirects et pertinents pour saisir le statut socio-économique des ménages. La taille du logement et le statut d'occupation sont des facteurs qui démontrent l'évolution des conditions d'habitat. Il s'agit également de déterminer les raisons qui ont guidé le choix pour logement actuel, d'une part celles liées aux caractéristiques du logement et du nouveau bâtiment ; et d'une autre part celles liées au quartier. Il s'agit aussi d'évaluer le degré de satisfaction concernant le logement et le quartier.
Représentations sociales	Les questions ont pour objectif de recueillir les représentations que les nouveaux ménages ont du centre-ville afin de mieux cerner leur choix résidentiels au-delà des raisons objectives et matérielles. Il s'agit aussi

	de déterminer lequel des deux facteurs a été le plus déterminant dans leur choix résidentiel : le logement ou le quartier. Ceci nous permet d'évaluer l'importance de la localisation centrale dans ce processus de gentrification en cours dans les quartiers péricentraux à Annaba.

Source : Chebini N., 2020.

Tableau n°4 : Thèmes abordés par l'enquête pour les promoteurs immobiliers privés

Thèmes	**Objectifs**
Informations générales sur l'activité du promoteur immobilier	Les questions de ce thème visent, dans un premier temps, à mieux connaître le profil des promoteurs immobiliers privés, à travers des variables liés à l'âge, le sexe, le lieu de résidence, le niveau d'étude, la nature de statut d'activité (agréé ou non agréé), et l'année du début de l'activité immobilière. La connaissance de la nature de statut d'activité est d'avantage l'occasion de vérifier la qualité de la base de données constituée préalablement concernant la typologie des acteurs producteurs, et éventuellement de la compléter. Dans un second temps, l'objectif est d'obtenir des informations sur les raisons qui ont poussé ces acteurs à se lancer dans l'activité immobilière, les types d'opération qu'ils réalisent le plus souvent (construction sur terrain libre, démolition-reconstruction, réhabilitation), ainsi que les quartiers les plus recherchés de leur part et de la part des acquéreurs. Toutes les données recueillies dans ce volet sont des indicateurs essentiels pour la compréhension de l'activité, des motifs et des stratégies déployées par les promoteurs immobiliers.
Stratégies d'acquisition du bâti à démolir,	Les questions posées aux promoteurs privés dans ce volet visent à recueillir des informations sur l'année d'acquisition du bâti à démolir, le mode de financement mobilisé pour son achat, ainsi que le biais par lequel les promoteurs ont trouvé ce bien. Il s'agit aussi de décrypter les différentes stratégies employées dans le choix du bien à démolir en détectant les critères envisagés (localisation, surface, gabarit, prix, état, etc.), et l'impact des coûts de démolition sur ce choix.

Caractéristiques du bâti avant la démolition-reconstruction	Ce thème permet de collecter des données sur les caractéristiques du bien ancien avant la démolition (l'affectation du bien, l'état de la construction, la surface totale de la parcelle, la surface du bâti, le nombre d'étages). Ces informations permettent de vérifier d'avantage les déclarations des enquêtés sur les stratégies d'acquisition. Ne pouvant retrouver les propriétaires du bâti ancien qui sont partis habiter ailleurs suite à la vente de leur bien ancien, nous tentons de connaître, auprès des promoteurs, les motifs de départ ou de mise en vente du bien par leurs propriétaires initiaux. Ces renseignements complètent et vérifient les données recueillies lors de notre enquête destinée aux propriétaires du bâti ancien non encore transformé. Les questions sous-jacentes à ce premier volet visaient à savoir s'il existait des difficultés pour l'obtention des permis de démolir et de construire dans les espaces péricentraux, ou encore si les promoteurs avaient subi des oppositions ou des plaintes de la part des voisins concernant ces nouveaux projets. Ceci nous permet d'une part de révéler les relations entre promoteurs immobiliers et pouvoirs publics, et par-delà le rôle de l'état dans ce processus en cours ; et d'autre part de vérifier la réaction des anciens résidents face à la construction des nouveaux immeubles.
Caractéristiques du bâti après reconstruction	Les questions de ce volet visent à recueillir des données sur les caractéristiques du bâti après reconstruction (surface du bâti, nombre d'étages, type de logement) pour préciser la nouvelle offre immobilière dans les espaces péricentraux. Cela nous permet aussi de comparer les caractéristiques du bâti avant et après démolition, de dévoiler les aspects de l'offre et de la demande, mais aussi d'évaluer l'impact de ces projets sur le quartier du point de vue spatial, architectural et paysager.
Stratégies de vente du bâti reconstruit	Les questions de ce thème concernent le décryptage des stratégies déployées par les promoteurs immobiliers privés pour la commercialisation des logements reconstruits. Il s'agit de connaître les différentes formes de mise en vente (VSP, fini, semi-fini, meublé, etc.),

	et éventuellement les moyens mis en place pour la vente (de bouche à oreille, panneaux publicitaires, annonces sur réseaux sociaux, etc.). Ces données recueillies nous permettent de cerner les stratégies relatives à chaque typologie des promoteurs immobiliers.
Informations relatives à la clientèle et à la demande	L'objectif final des questions posées aux promoteurs immobiliers privés est de recueillir des informations sur la demande des logements dans les espaces péricentraux, et les différents critères recherchés par les nouveaux résidents. L'objectif consiste d'avantage de confronter et vérifier les données récoltées auprès des ménages occupant les nouveaux immeubles.

Source : Chebini N., 2020.

Tableau n°5: Thèmes abordés par l'enquête pour les propriétaires du bâti ancien offert à la vente

Thèmes	**Objectifs**
Informations Générales sur l'enquêté,	Ce premier thème collecte une série d'informations sur le profil de l'enquêté : sexe, âge, origine géographique, situation familiale, niveau d'étude, statut socio-professionnel, et revenu mensuel de ménage. Ceci nous permet de dégager le profil type de cette catégorie d'acteurs, de pouvoir le comparer avec celui des nouveaux résidents, et donc de vérifier si le processus en cours dans les espaces péricentraux peut être défini en tant que gentrification.
Raisons de vente du bien immobilier	Les questions de ce volet ont pour objectif de recueillir des informations sur le bien immobilier mis en vente (type, affectation, date d'occupation, statut d'occupation, taille de logement, et taux d'occupation par logement). Il s'agit également de déterminer les raisons qui ont amené les ménages à mettre leur bien en vente (raisons liées à la division d'héritage, aux caractéristiques du logement ou du quartier ou encore à la situation financière du ménage, etc.) et de comprendre les motivations de leurs choix et décisions. Il s'agissait particulièrement de savoir si la mise en vente est faite par choix ou sous une contrainte. Cela permet de connaître la position, l'action et/ou la

	réaction des anciens résidents dans ce processus de gentrification. Il est aussi question de connaître vers quel quartier le ménage envisage-t-il de déménager afin de de mesurer le degré d'attachement au logement et quartier.
Stratégies de vente du bien immobilier	Les questions relatives à ce thème portent sur la connaissance des moyens utilisés pour la mise en vente du bien (agence immobilière, réseaux sociaux, inscription « *à vendre* » sur la façade etc.). Il s'agit aussi de connaitre le délai de vente, le prix recherché, les propositions d'acquisition, mais aussi de révéler les critères qui favorisent ou ralentissent la vente. Tous ces éléments nous permettent de mesurer l'importance de l'offre du bâti ancien, le rôle des anciens résidents dans l'accélération, la consolidation ou encore le ralentissement du processus. Ces données ont été confrontées aux réponses des promoteurs privés à propos de leurs stratégies déployées dans la recherche et le choix du bien et de sa localisation, etc.
Informations relatives aux transformations dans le quartier	Cette dernière série de questions a pour but de saisir la représentation et la perception des anciens résidents face : - aux transformations en cours du cadre bâti et la réalisation des nouveaux bâtiments dans les espaces péricentraux, - au nouveau voisinage, - et au sentiment d'appartenance ou d'exclusion.

Source : Chebini N., 2020.

Tableau n°6 : Thèmes abordés par l'enquête pour les propriétaires du bâti ancien non offert à la vente

Thèmes	**Objectifs**
Informations Générales sur l'enquêté	Ce premier thème collecte une série d'informations sur le profil de l'enquêté : sexe, âge, origine géographique, situation familiale, niveau d'étude, statut socio-professionnel, et revenu mensuel de ménage. Ceci nous permet de dégager le profil type de cette catégorie d'acteurs, de pouvoir le comparer avec celui des nouveaux résidents, et donc de vérifier si le processus en cours dans les espaces péricentraux peut être

	défini en tant que gentrification.
Informations relative au bien immobilier	Les questions de ce volet ont pour objectif de recueillir des informations sur le bien immobilier (date d'occupation, statut d'occupation, taille de logement, et taux d'occupation par logement). Il s'agit également de déterminer les raisons qui ont amené les ménages à refuser la mise en vente de leur bien et de comprendre les motivations de leurs choix et décisions. Une série de question permet aussi de mesurer le degré d'attachement au logement et quartier.
Informations relatives aux transformations dans le quartier	Cette dernière série de questions a pour but de saisir la représentation et la perception des anciens résidents face : - aux transformations en cours du cadre bâti et la réalisation des nouveaux bâtiments dans les espaces péricentraux, - au nouveau voisinage, - et au sentiment d'appartenance ou d'exclusion.

Source : Chebini N., 2020.

4- La mise en œuvre empirique de la recherche : de l'échantillonnage à l'enquête

Qu'elle soit sous forme de questionnaire ou d'entretien, une enquête requiert de déterminer le choix de l'échantillon, et de mettre en œuvre les moyens susceptibles pour faciliter le déroulement de l'enquête.

Pour notre cas d'étude, un relevé sur terrain a été effectué, en premier lieu, au niveau de l'aire d'étude correspondant à la zone centrale et péricentrale d'Annaba. Ce relevé, arrêté en juin 2020, nous a permis de recenser 110 nouveaux immeubles, correspondant à 1174 logements neufs construits après démolition du bâti ancien.

Ensuite, nous avons procédé à une enquête par questionnaire auprès d'un échantillon de ménages[54] occupant les logements neufs dans les nouveaux immeubles de promotion immobilière privée réalisés après démolition du bâti ancien. Le questionnaire a été réalisé entre décembre 2020 et janvier 2021 en situation de face-à-face avec le chef de ménage.

[54] Nous entendons par ménage, l'ensemble des personnes apparentées qui partagent de manière habituelle un même logement. Dans le contexte algérien, pour des raisons de conservatisme et de respect des traditions, il est préférable de s'adresser au père de famille comme représentant du ménage. Ce représentant du ménage nous a également fourni des données relatives aux différents membres de la famille (conjoint et enfants). Même si, en réalité, lors des questionnaires et entretiens que nous avons réalisé en face-à-face, les deux conjoints étaient présents et ont répondu ensembles.

Cela nous a permis de repréciser certaines questions auprès des enquêtés et d'obtenir des informations complémentaires issues du discours de l'enquêté. Même si ce mode de passation a entrainé un effort important associé à la longue durée de réalisation, il nous a paru plus efficace en terme de taux de réponse très élevé pour la plus part des questions. L'enquête a été réalisée au domicile des enquêtés, sur le palier ou parfois à l'intérieur du logement, cela nous a permis souvent de percevoir certains éléments (décor, mobilier, aménagement, etc.) reflétant le statut social du ménage (certains enquêtés nous ont même fait visiter leur logement).

Le choix de la taille de l'échantillon a été déterminé par les résultats du relevé de terrain. Étant donné que 53 immeubles des 110 nouveaux immeubles recensés, étaient inachevés et donc inoccupés au moment de nos investigations, l'enquête n'a porté que sur les 57 immeubles achevés et occupés (correspondant à 482 logements et ménages) répartis sur six des huit quartiers constituant l'aire de l'investigation; les deux quartiers Beau-séjour et Champs de Mars n'ont pas été couverts par l'enquête vu que tous les immeubles recensés étaient en cours de réalisation et donc inoccupés. Sur cette base, nous avons effectué un échantillonnage empirique composé de 50 ménages, soit 10% des 482 ménages recensés, répartis selon une logique spatiale au niveau des différents quartiers de l'aire d'étude, aux deux types de localisation d'immeuble (sur axe principal ou axe secondaire), aux différents gabarits d'immeuble (haut et bas) et selon les catégories des promoteurs immobiliers privés identifiés lors de nos investigations sur terrain (figure n°36). Il s'agit des promoteurs immobiliers privés agréés pour la pratique de cette activité mais aussi d'autres acteurs non agréés identifiés lors de nos investigations sur le terrain et que nous désignons par les « petits promoteurs »[55] et les cohéritiers (tableau n°7). Par cohéritiers, nous qualifions les propriétaires du bâti ancien démoli et qui occupent eux-mêmes le nouvel immeuble après reconstruction, tandis que la catégorie des petits promoteurs nous a été révélée lors de l'enquête de terrain. En réalité, aussi bien les habitants du bâti ancien, les nouveaux ménages arrivants ainsi que les agents immobiliers et les courtiers utilisent communément une autre appellation, celle de « faux promoteurs » pour différencier cette catégorie d'acteurs de celle des promoteurs immobiliers agréés. Par ce qualificatif, ils désignent des acteurs qui ne possèdent pas l'agrément réglementaire pour la pratique de l'activité de

[55] Appellation retenue au vu des similitudes, avec des acteurs de la production de logement, relevées dans de nombreuses références (Schteingart M., 1984; Idt J., et al., 2016 ; Idt J., 2017 ; Ameur M., 2002 ; Coslado E., 2015 ; Issaka H., 2013 ; Jourdam-Boutin M., 2023).

promotion immobilière selon la loi en vigueur [56] et ne sont pas inscrits au tableau national des promoteurs immobiliers, mais qui agissent en tant que tel en usant de moyens légaux tout en contournant cette réglementation. Ces nouveaux protagonistes dans le domaine du bâtiment assurent les opérations de démolition du bien ancien, de reconstruction, et de revente des nouveaux appartements au bénéfice de cohéritiers du bâti ancien et de nouveaux ménages arrivants. Tout autant que les promoteurs immobiliers agréés, ces petits promoteurs produisent ainsi une offre nouvelle répondant à une demande de logements neufs dans ces espaces péricentraux. Il y a lieu de préciser que les ménages cohéritiers ont été inclus dans l'échantillon précité des ménages enquêtés car ils jouent un double rôle de producteurs et de consommateurs dans ce processus de gentrification.

Les résultats obtenus ont été étayés par des entretiens semi-directifs auprès d'une quarantaine de ménages dans le but de relever leur discours quant à leur choix de localisation dans les quartiers péricentraux d'Annaba.

[56] La loi 11-04 du 17 février 2011, fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière. J.O n° 14 du 06 mars 2011.

Figure n°36: Localisation des rues et des immeubles pris en compte dans l'enquête

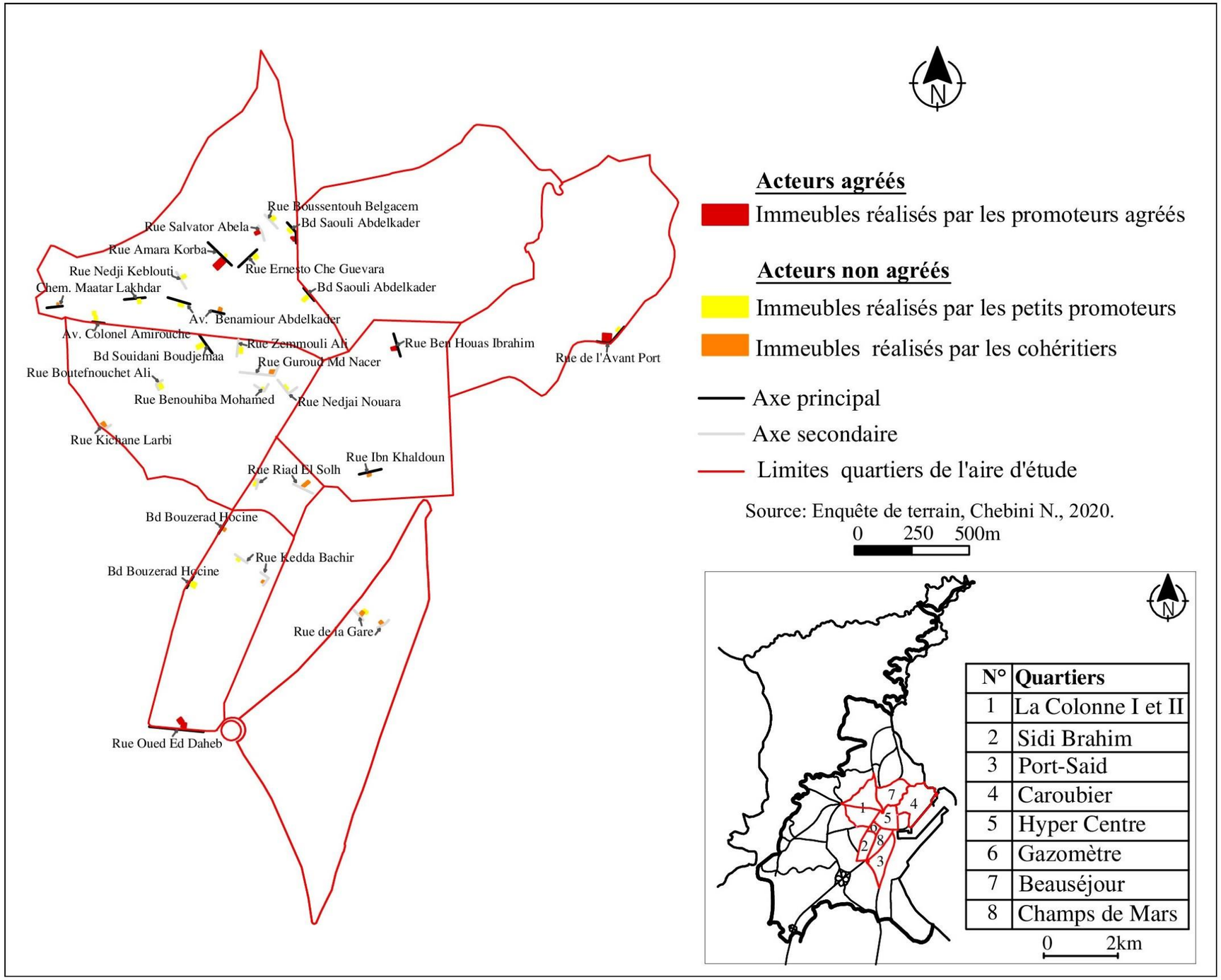


Tableau n°7: Répartition de l'échantillon des ménages enquêtés selon la localisation et le type de promoteur immobilier privé

Promoteur immobilier privé / Quartiers[**]		**agréé**		**Non agréé**				**Total**	
				Petit promoteur		**Cohéritiers**			
		Mng[*]	**Éch**[*]	**Mng**[*]	**Éch**[*]	**Mng**[*]	**Éch**[*]	**Mng**[*]	**Éch**[*]
1	La Colonne I et II	34	04	215	20	28	02	277	26
2	Sidi Brahim	64	06	16	02	16	02	96	10
3	Port-Saïd	-	-	16	02	10	02	26	04
4	Caroubier	24	03	06	01	-	-	30	04
5	Hypercentre	32	03	-	-	09	01	41	04
6	Gazomètre	-	-	08	01	04	01	12	02
Total		154	16	261	26	67	08	482	**50**

[*] Mng : Nombre de ménages occupant les immeubles achevés, [*] Éch. : Échantillon.

[**] Sur les huit quartiers formant l'aire de l'investigation, les deux quartiers Beau-séjour et Champs de Mars n'ont pas été couverts par l'enquête.

Source : Chebini N., enquête de terrain 2020.

Concernant les autres acteurs (promoteurs immobiliers privés et propriétaires ou occupants du bâti ancien non encore renouvelé), il a été difficile de procéder à un échantillonnage raisonné sur la base d'une formule statistique. L'échantillon a été établi selon la disponibilité de ces acteurs à répondre à notre enquête. De plus, nous avons effectué une vingtaine d'entretiens semi-directifs auprès des promoteurs immobiliers privés agréés et non agréés. Les entretiens se sont déroulés sur le lieu de travail des personnes interrogés (sur chantier ou dans le bureau) entre janvier et février 2021. Nous avons également effectué une dizaine d'entretiens semi-directifs auprès de propriétaires occupant le bâti ancien non encore renouvelé, notamment ceux offrant leur bâti en vente en inscrivant la formule « à vendre » sur la façade, et d'autres dont le bien jouxte les immeubles neufs ou se situe à proximité des projets de démolition-reconstruction en cours. Enfin, nous avons eu recours à un entretien semi-directif avec un agent et un courtier immobilier pour compléter les informations concernant les stratégies d'acquisition et de vente des biens avant la démolition et après la reconstruction. Ces entretiens qualitatifs, bien que limités à

un échantillon réduit et aléatoire (le processus de démolition-reconstruction étant en cours d'évolution), ont été d'un apport appréciable dans la vérification de nos hypothèses et dans l'affinement des résultats de notre recherche.

En ce qui concerne le déroulement des entretiens, généralement, l'enquête durait entre vingt minutes et une demi-heure. Dans la majorité des cas, nous avons sollicité l'enregistrement des entretiens auprès des personnes interrogées, en leur assurant l'anonymat et la confidentialité des réponses. Ce mode nous a permis de rester plus attentif à l'interrogé et à la discussion, et de maintenir la crédibilité des informations lors de la retranscription. Précisons par ailleurs que les entretiens menés en français ont été retranscrits tel quel, alors que ceux qui se sont déroulés en arabe ont été traduits et retranscrits en français.

5- Difficultés rencontrées et limites de l'investigation

Nous tenons à signaler que les difficultés rencontrées lors de l'élaboration de cette recherche sont liées, d'une part au travail théorique ; et d'une autre part au travail empirique. Le thème de la thèse à propos de la gentrification relève d'une thématique relativement récente et peu documenté pour le cas des villes algériennes en général et de la ville d'Annaba en particulier. Certes, cela assure l'originalité de la recherche, mais la difficulté était d'inscrire notre cas d'étude par rapport à l'abondante littérature essentiellement orientée dans l'étude des contextes occidentaux et d'essayer d'adapter le cas de la ville algérienne pour l'élaboration de la grille de lecture et le contenu d'enquête.

Par ailleurs, la principale difficulté rencontrée dans notre travail empirique est le manque d'informations disponibles sur les opérations de démolition-reconstruction. Le recensement, le repérage des promotions immobilières à l'échelle de toute la ville d'Annaba et la collecte des données se sont révélés longs et laborieux. À cela s'ajoute la complexité de l'identification de la typologie des acteurs producteurs des nouveaux immeubles, notamment les promoteurs privées non agréés (petits promoteurs et cohéritiers).

L'autre difficulté réside dans l'accès à l'information lors de la réalisation de l'enquête de terrain. Il s'agit des réticences, voire parfois de refus, de certains acteurs à répondre à nos questionnaires notamment à cause du caractère relativement informel de l'activité de promotion immobilière représentant l'objet principal de l'étude, et la crainte des enquêtés

d’être confronté à des agents des services fiscaux, malgré toutes les justifications que nous avons présenté pour nier cette pensée. Il s’agit particulièrement de la catégorie des promoteurs privés non agréés (petits promoteurs et cohéritiers), d’ailleurs un responsable au niveau de la direction des impôts de la Wilaya d’Annaba nous a dévoilé qu’une inspection du contrôle fiscal est en train de faire des enquêtes sur toute personne qui pratique l’activité d’un promoteur immobilier sans un agrément réglementaire selon la loi en vigueur.

Certaines informations, notamment celles relatives au prix d’acquisition (ou de vente) du logement, le niveau d’instruction, le niveau de revenu mensuel, et la fonction, ont été difficiles à obtenir auprès des ménages. La sensibilité et la méfiance ont été, dans ce cas aussi, des obstacles à surmonter.

Comme nous l’avons déjà mentionné ci-dessus, l'étude de la gentrification consiste à prendre en compte l'évolution des quartiers populaires en termes de caractéristiques sociales et démographiques de la population, et de la structure du parc de logements sur une échelle de temps plus longue. La source la plus faisable et fiable pour avoir un recul temporel suffisant est le recensement. Cependant, l'absence de données statistiques ne permet pas de faire cette analyse. D’une part, le dernier recensement disponible date de 2008, uniquement à l'échelle de la commune (et non par quartiers indépendamment) ; ceci ne nous permet pas de réaliser une étude chronologique d’un processus de mutation en cours et à un rythme accéléré. D’autre part, le recensement distingue seulement les typologies d’habitat (individuel, collectif) mais ne fait pas la distinction entre les différentes catégories de logement (promotionnel, social…). L’absence de données statistiques nous a donc conduit à appuyer notre recherche exclusivement sur une enquête de terrain. L’échantillon limité à 50 ménages ne permet peut-être pas d’aspirer à l'exhaustivité, mais cela reflète une certaine réalité qualitative du terrain à un temps T. Dans cette recherche, nous avons assidument tenu à assurer une certaine validité statistique ; et les résultats obtenus n’en sont pas moins significatifs d’un point de vue qualitatif.

Conclusion

Ce chapitre a exposé la méthodologie retenue pour l’analyse du processus de gentrification dans les espaces péricentraux à Annaba. Cette méthodologie s'appuie principalement sur des données quantitatives et qualitatives issues d’un travail de terrain alliant différentes

techniques d'enquêtes à savoir l'observation, des relevés cartographiques et photographiques, une enquête par questionnaire et des entretiens semi-directifs auprès des différents acteurs ciblés.

Ce chapitre a montré la nécessité d'une combinaison des deux approches quantitative et qualitative pour l'étude de la gentrification et la manière dont elles sont exprimées et articulées dans ce travail de recherche. L'absence de données ou de statistiques officielles a été comblée par les différentes techniques d'enquêtes. Les divers résultats d'enquêtes, en apportant de la matière sur les productions spatiales, le profil, les motivations et les stratégies des acteurs de la promotion immobilière privée, ont fourni des informations essentielles pour l'analyse du processus de gentrification dans les espaces péricentraux à Annaba.

Chapitre 8

Genèse de la gentrification et dynamiques spatiales de la promotion immobilière privée dans les espaces centraux et péricentraux à Annaba

Introduction

À l'instar des autres villes algériennes, les espaces péricentraux à Annaba enregistrent depuis quelques années un renouvellement du vieux bâti notamment par la construction de nouvelles promotions immobilières privées, produites par l'initiative privée, essentiellement par des actions de démolitions-reconstructions, et destinées à de nouvelles catégories sociales plus aisées qui se relocalisent dans ces quartiers proches du centre-ville. L'ambition de ce chapitre est de mettre en évidence les dynamiques spatiales de la promotion immobilière privée qui annoncent les prémices de gentrification dans les espaces centraux et péricentraux à Annaba.

La première section de ce chapitre présente rapidement les quartiers centraux et péricentraux à Annaba sur le plan spatial, social, et économique. Nous commençons par décrire les caractéristiques urbaines fondamentales des quartiers composant l'aire d'étude, et les diverses typologies d'habitat dans la zone centrale et péricentrale. L'objectif consiste à révéler l'influence de cette structure urbaine et ces typologies architecturales sur les mutations en cours. Nous examinons ensuite l'état du bâti et nous faisons enfin un bref aperçu sur la population résidente et l'évolution des prix de l'immobilier au niveau de l'aire d'étude. Ce détour s'avère d'autant plus nécessaire pour déterminer les éléments qui font aujourd'hui des quartiers centraux et péricentraux à Annaba un terrain propice à l'émergence et à la diffusion du phénomène de gentrification.

La deuxième section de ce chapitre décrit les catégories des promotions immobilières privées réalisées après démolition-reconstruction du bâti ancien selon le type d'intervenant. Nous nous intéressons à la répartition spatiale et aux caractéristiques de cette offre immobilière en termes de typologie, gabarit, taille, et matériaux de construction.

1- Les quartiers centraux et péricentraux à Annaba, des espaces à fort potentiel pour l'émergence du phénomène de gentrification

La première partie de cette recherche nous a permis de définir la gentrification comme un processus de mutation relevant de trois dimensions essentielles :

- la dimension spatiale par la rénovation et la revalorisation des quartiers anciens centraux et péricentraux,
- la dimension sociale par l'appropriation de ces espaces par une catégorie de population plus aisée
- et la dimension économique par la hausse de la valeur du foncier et de l'immobilier dans ces espaces convoités par cette catégorie de population.

Ces trois dimensions constituent la trame de lecture fondamentale qui guide notre approche préliminaire pour expliquer, en premier lieu, l'origine de l'émergence du phénomène de gentrification à Annaba[57]. Du croisement des lectures dans différents contextes internationaux, on a pu déduire que l'émergence d'un processus de gentrification est tributaire d'un potentiel intrinsèque à l'espace qui connaît cette mutation. Par potentiel de gentrification, on entend un ensemble d'éléments caractéristiques ou de facteurs susceptibles de favoriser l'apparition et la diffusion de ce processus. Ce potentiel est relatif aux trois aspects spatial, social et économique cités ci-dessus et qui contribuent à définir la gentrification. C'est sur la base de ces critères que notre première étape d'analyse tente de démontrer l'existence de ce potentiel en soutenant l'hypothèse que les caractéristiques de l'espace, sa composante sociale et l'existence d'un différentiel de rentabilité foncière et immobilière ont contribué à l'émergence et à la diffusion de la gentrification au niveau de notre cas d'étude à Annaba. Dans ce qui suit nous émettons ces hypothèses que le chapitre suivant tentera de confirmer à travers les résultats de notre enquête.

Les trois conditions interdépendantes, spatiale, sociale et économique, paraissent nécessaires pour enclencher et entraîner une gentrification à la fois comme processus et comme résultat. Tout d'abord, les caractéristiques matérielles et même symboliques de l'espace jouent un rôle important dans le processus de gentrification (Clerval A., 2008b). La valeur historique et patrimoniale des tissus anciens confère à ces espaces une valeur

[57] Avant de l'analyser selon des critères définis et adaptés, qui ont guidé notre enquête de terrain, dans le chapitre suivant.

symbolique recherchée par certaines catégories d'habitants en quête de qualité d'espace urbain. Les populations qui arrivent ou reviennent pour habiter dans ou à proximité du centre-ville, font ce choix à la fois pour des raisons pratiques liées aux services et commerces proches, mais aussi pour l'animation et à la qualité de l'espace public. Ils expriment ainsi une demande citadine précise et orientée en faveur des aménités qu'offrent les espaces anciens, mais aussi une forme de rejet de la banlieue et des espaces périphériques ou périurbains où la qualité des espaces publics est souvent décriée.

L'aire d'étude précédemment délimitée pour cette recherche (cf. figure n°35, page170) est composée de deux ensembles :

- l'espace central (Hypercentre)
- et les espaces péricentraux composés des sept quartiers limitrophes à l'Hypercentre, à savoir : La Colonne I et II, Gazomètre, Sidi Brahim, Champs de Mars, Port-Saïd, Caroubiers et Beauséjour.

Ces espaces se définissent par leurs tissus urbains datant de la seconde moitié du 19ème et du début du 20ème siècle. Formant un ensemble continu selon un tracé urbain sans rupture notable, ces espaces présentent au même temps des particularités qui les distinguent au point que « *dans le cas de chaque unité de tissus, sont réunis tout à fois, logique du tracé urbain, cadre bâti et esthétique architecturale ; ce qui revient à dire que pour chaque tissu particulier, il existe une architecture particulière qui lui est propre et qui ne se retrouve pas dans le tissu voisin* » (Redjal N., 2019). Du point de vue de la morphologie urbaine, le quartier de l'Hypercentre, situé au cœur de la ville d'Annaba, jouxte à l'Est le quartier de la Vieille-Ville, tissu traditionnel historique antérieur à 1830, classé [58] et présentant une valeur patrimoniale indéniable malgré son état de délabrement. L'Hypercentre est séparé de la Vieille-Ville par le Cours de la Révolution, plus grand espace public de la ville d'Annaba qui participe également à lui conférer son identité de ville méditerranéenne. Ce grand espace public orienté vers la mer au sud, offre des espaces de consommation et de détente, bénéficiant ainsi d'une animation quasi constante et nocturne notamment durant la saison estivale. Autour du Cours de la Révolution, on retrouve un large éventail de commerces de qualité ainsi que le théâtre régional qui offre une activité culturelle régulière. L'Hypercentre est aussi le haut lieu de l'offre commerciale de qualité à Annaba

[58]Décret exécutif n° 13-186 du 25 Joumada Ethania 1434 correspondant au 6 mai 2013 portant création et délimitation du secteur sauvegardé de La Vieille-Ville d'Annaba.

(rues commerçantes, marché central avec son architecture imposante) ainsi que le lieu de concentration des équipements et services de différentes catégories. On y retrouve aussi les grandes infrastructures de transport terrestre (stations de bus et taxi), la gare ferroviaire qui est un monument classée [59] pour son architecture néo mauresque mais aussi comme témoin de l'histoire du développement du transport ferroviaire en Algérie ; et la nouvelle maritime gare située au niveau du port dont le destin est lié au développement de la ville d'Annaba depuis son origine. Cet espace présente toutefois des inconvénients comme la congestion, les conflits de circulation mécanique et piétonne et les difficultés de stationnement.

L'espace central de la ville d'Annaba se déploie sur une trame en damier combinée à un tracé radioconcentrique. La configuration de ce tissu urbain de type haussmannien est composée selon un tracé régulier ordonné par de larges artères rayonnantes donnant naissance à des formes d'îlots réguliers occupés par des immeubles de rapport mitoyens et alignés. Ce tissu urbain continu et dense est ordonné par des espaces publics organisés en une trame lisible de rue et de places reliées par des perspectives orientées soit vers le paysage ou des architectures qui se distinguent par leur forme ou leur position. Ce tissu est ponctué d'espaces verts et jardins urbains qui offrent également une qualité de vie. Cette morphologie urbaine particulière participe également à conférer à l'Hypercentre sa valeur historique et symbolique comme témoin d'une histoire particulière (Redjal N., 2019, 2021) laquelle aujourd'hui conjuguée au vécu contemporain, forme la mémoire collective que partagent les habitants de la ville d'Annaba (figure n°37). Contigus à l'Hypercentre chargé d'histoire et présentant des qualités morphologiques et des valeurs symboliques, les espaces péricentraux se présentent sous la forme de deux sous-ensembles urbains distincts. D'une part le sous-ensemble qui s'étend dans le sens de la croissance de la ville vers l'ouest et le sud, et d'autre part celui qui s'oriente vers le nord. Le premier sous-ensemble est composé des quartiers La Colonne I et II, Gazomètre, Sidi Brahim, Champ de Mars et Port-Saïd. Le tracé s'y présente sous la forme d'une maille serrée constitué d'une manière générale d'un parcellaire étroit, allongé et perpendiculaire à l'axe de la voie. Le second sous-ensemble, situé au nord de l'Hypercentre, est composé des quartiers Beauséjour et Caroubiers. Il s'agit d'un tissu pavillonnaire conçu « *à l'image des Cités jardins d'Europe* » (Redjal N., 2019 ; 2021). Les quartiers du premier sous-ensemble orientés vers l'ouest et le sud sont considérés comme des quartiers populaires, ayant souvent une image

[59] La gare ferroviaire d'Annaba est classée, depuis le 27 décembre 2023 « monument national protégé », conformément à la loi n 98- 04 du 15 juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel.

négative à cause de la précarité et du délabrement du bâti, mais aussi du manque de sécurité notamment dans certaines rues étroites. Toutefois, ces quartiers sont traversés par des axes importants reliant le centre-ville à ses environs immédiats, et bénéficient de différents équipements administratifs, culturels, socio-éducatifs (écoles, centres de formation), de santé (cliniques privés), du transport en commun (les stations de bus Kouche Noureddine et Souidani Boudjmaa, différentes stations de taxis), mais surtout de la concentration de l'activité commerciale le long des axes structurants et la présence des centres d'affaires et du commerce CAM, Numidia, Essalem, Marignon, etc. Ces avantages attribuent à ces quartiers le rôle des centres complémentaires à l'Hypercentre. Les quartiers du second sous-ensemble situés au nord ont une meilleure image que les autres quartiers de l'aire d'étude. Ce sont des quartiers résidentiels, calmes avec moins de circulation automobile, de congestion, de bruit, et de fréquentation commerciale. Situés à proximité de la zone littorale touristique, ces quartiers bénéficient d'une certaines densité végétale et des vues sur la mer.

Figure n°37 : Vue en plan de la structure urbaine de l'aire d'étude et quelques vues d'ambiances

Aire d'étude

Source : Image satellitaire, Google Earth, 2024.

1 Vue aérienne de l'Hyper centre

Source http://annaba.net.free.fr/html/annaba1.htm

2 Vue aérienne de La Vieille-Ville

Source https://algeriaspace.blogspot.com/2009/06/photos-de-annaba-com-algerie.html

3 Cours de la révolution

Sourcehttps://www.lexpressiondz.com/nationale/les-nuits-no-limit-de-annaba-318957

4 Jardin de l'Edough Sud

Sourcehttps://web.facebook.com/photo/?fbid=318059332902787&set=a.114232119952177

5 La gare ferroviaire

Source https://www.horizons.dz/?p=62735

6 La nouvelle gare maritime

Sourcehttps://lasentinelle.dz/index.php/2023/05/28/annaba-la-nouvelle-gare-maritime-livree-fin-juin/

Par ailleurs, l'aire d'étude se distingue par trois principales typologies architecturales qui composent l'espace central et péricentral à Annaba. La première typologie est marquée par des immeubles collectifs de type haussmannien. Ce type d'immeuble est situé essentiellement dans l'Hypercentre mais existe également dans les autres quartiers de l'espace péricentral. Dans ces immeubles, le rez-de-chaussée est affecté aux commerces et services, les logements se trouvent aux étages supérieurs. Les immeubles, généralement construits en pierre de taille, sont alignés aux grands axes et rues commerçantes et se caractérisent par leur hauteur variant entre R+2 et R+5, conférant une silhouette homogène au volume urbain. Les façades de style haussmannien aux lignes horizontales marquées, se distinguent par leur balcons filants en fer forgé, les encadrements de fenêtres, les pilastres, moulure et corniches et parfois des sculptures imposantes telles que les Cariatides sur les façades du Cours de la Révolution. Une certaine harmonie d'ensemble se dégage de ces immeubles à travers l'alignement des façades, l'homogénéité des gabarits, le rapport réglé entre la largeur de la rue et la hauteur des bâtiments, le rythme régulier des ouvertures (figure n°38a).

La seconde typologie correspond aux maisons à cours aussi appelées « *maisons de faubourg* » (Redjal N., 2019) que l'on retrouve aux quartiers la Colonne I et II et Sidi Brahim, ces quartiers ayant été à l'origine de leur création les premiers faubourgs de la ville dans la seconde moitié du 19 siècle. Il s'agit d'une forme d'habitat avec une organisation de logements autour d'une cours collective à ciel ouvert. Le bâti présente généralement une hauteur variant du rez-de-chaussée au R+2 où les étages sont composés de petits appartements d'une ou deux pièces. Les espaces du rez-de-chaussée donnant sur rue sont affectés à l'activité commerciale. Les façades sur rues sont simples avec un moindre degré d'ornementation limitée à des encadrements de baies et balcons. Cette typologie du bâti ancien est plus sobrement décorée que les immeubles de rapport du l'Hypercentre (figure n°38b).

La troisième typologie correspond à la maison individuelle de type pavillonnaire que l'on retrouve d'une part au niveau des quartiers Beauséjour et Caroubiers situés au nord de l'Hypercentre, et d'autre part dans les quartiers Elysa (La Colonne I) et L'Orangerie (La Colonne II) situés à l'ouest de l'Hypercentre. Ces maisons individuelles, implantées en retrait de la rue et en respect des alignements, sont construites sur des parcelles avec une emprise au sol limitée pour dégager un jardin à l'arrière de la maison. Dans la majorité des

cas, ces maisons sont couvertes de toit en pente de tuile rouge, leur hauteur variant du rez-de-chaussée au R+1. Les styles sont éclectiques et l'aspect architectural y est souvent soigné (éléments décoratifs, corniches, moulures). L'aspect général de ces quartiers pavillonnaires présente une homogénéité d'ensemble à échelle humaine formant un paysage urbain équilibré entre le plein et le vide, le végétal et le minéral (figure n°38c).

L'analyse du processus de gentrification au niveau de l'aire d'étude révèlera l'influence de chacune de ces typologies dans l'émergence et la diffusion de ce phénomène. Ces espaces datant du 19ème et 20ème siècle présentent, par la structure de leur tissu urbain et les typologies architecturales qui y existent, un intérêt pour comprendre ce phénomène et en saisir l'origine ainsi que l'attrait des acteurs intervenants dans ce processus et que l'enquête a révélé (cf. Chapitre 9).

Figure n°38 : Les principales typologies architecturales dans les quartiers centraux et péricentraux à Annaba

38 a: Immeuble collectif de type haussmannien sur le Cours de la Révolution (l'Hyper Centre)

38 b: *Maison de faubourg* organisé autour d'une cours collective à ciel ouvert (Quartier La Colonne I)

38 c: Maison individuelle de type pavillonnaire avec jardin (L'Orangerie – Quartier La Colonne II)

Surface non bâtie Surface bâtie

Source : Images Satellitaires, Google Earth, 2024; et clichés Chebini N., 2023.

D'une manière générale, l'état de bâti ancien tient une place importante comme facteur essentiel à l'émergence de ce processus de mutation dans de nombreux cas d'étude. La vétusté du bâti et son état de délabrement justifie la nécessité d'une prise en charge que favorise également le faible coût à l'achat du bien ancien. En général, l'attrait pour ces espaces anciens s'explique aussi par l'authenticité recherché par une certaine catégorie d'acquéreurs, ce qui se traduit par des travaux de réhabilitation. Dans d'autres cas, des actions plus radicales de rénovation (démolition-reconstruction) sont justifiées afin d'adapter le bien ancien aux exigences de la nouvelle demande. Si les espaces souffrant de dégradation et de délabrement du bâti peuvent être perçus de façon négative en raison du désagrément visuel ou de la menace de ruine, ils peuvent également être considérés comme un potentiel de transformation à prendre en compte pour comprendre l'émergence de la gentrification (Djirikian A., 2004 ; Clerval A., 2008b ; Ter Minassian H., 2009 ; Chabrol M., 2011 ; Giroud M., 2015). En effet, dans ces tissus anciens et défavorisés, marqués par une série d'inconvénients (vétusté, densité, congestion etc.), les chercheurs ont décrit « *un espace d'opportunités* » se présentant comme « *plein de potentiels* » (Giroud M., 2015) à mobiliser pour refaire la ville sur elle-même. Cet espace ancien « *devient en effet, dans de nombreuses villes, une véritable aubaine en tant qu'il représente désormais une ressource foncière, spatiale et sociale.* » (Giroud M., 2015). Selon leur degré de vétusté ou de dégradation, les espaces anciens représentent ainsi des potentialités foncières et immobilières favorables à la mutation. Ceci est d'autant plus important lorsqu'une proportion considérable de ce parc ancien est inoccupée ou mise en vente, on parle alors « *d'une offre de logements gentrifiables* » (Hamnett C., 1997).

L'état du bâti au niveau de l'aire d'étude à Annaba permet également de faire le lien avec ce processus, il est ainsi un indicateur fort pour exprimer la relation de cause à effet et saisir à quel point ces espaces, en état de vétusté, voire de délabrement dans certains cas, représentent un fort potentiel de gentrification à Annaba. À ce sujet, le diagnostic technique[60] du vieux bâti à Annaba, mené en 2012 par l'organisme public de Contrôle Technique de la Construction (CTC-Est), atteste globalement que près de 44 % des constructions présentent un état de dégradation avancé au niveau de 11 quartiers à Annaba, et plus de 13 % y menacent ruine (tableau n°8). Les quartiers faisant partie de l'aire

[60] Ce diagnostic technique a été établi sur 3 887 bâtisses correspondant à 13 698 logements. Il est important de signaler qu'un nombre important de constructions n'ont pas été expertisées, à cause du refus ou de l'absence du propriétaire ou des habitants lors de la visite des agents du CTC (Kebir B., et Zeghiche A., 2014).

d'étude que couvre notre recherche, présentent différents degrés de dégradation, allant d'un état moyen, au niveau de l'Hypercentre et Port-Saïd, à des degrés plus inquiétants au niveau du Gazomètre, la Colonne et Sidi Brahim (figure n°39). L'état de délabrement se poursuit au niveau de différents points de l'aire d'étude où parfois le bâti impropre à l'habitation est évacué (figure n°40).

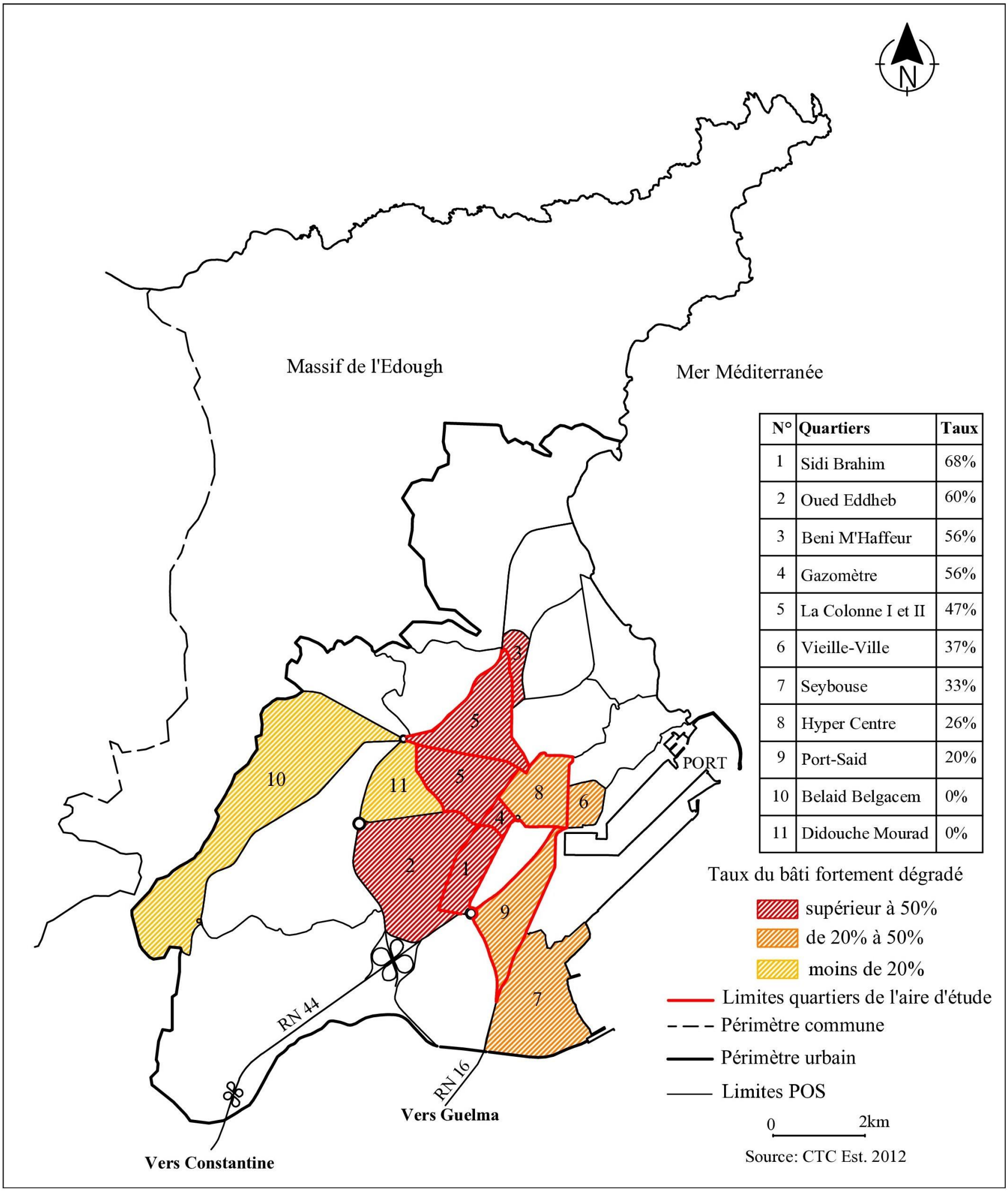
Tableau n°8 : État de dégradation du vieux bâti dans les secteurs expertisés à Annaba

Quartiers	Nbre* de bâtisses	État de dégradation					IMR*	
		Bon	Léger	Moyen	Fort		Nbre*	%
					Nbre*	%		
Vieille-ville	505	9	3	108	187	37%	198	39%
Beni M'Haffeur	50	0	12	4	28	56%	6	39%
Oued Edheb	439	4	24	18	267	60%	26	6%
Didouche Mourad	95	0	0	95	0	0	0	0
La Colonne I et II	834	68	53	270	397	47%	46	5,5%
Belaid Belgacem	206	11	45	150	0	0	0	0
Gazomètre	44	0	0	17	25	56%	2	4,5%
Hyper-centre	493	59	78	206	133	26%	17	3,4%
Port Saïd	50	1	7	32	10	20%	0	0
Sidi Brahim	782	0	1	18	532	68%	132	16%
Seybouse	389	10	10	180	131	33%	58	15%
Total	3887	162	242	1288	1710	44%	485	13%

* IMR : Immeuble Menaçant Ruine / Nbre* : Nombre / Les cases en gris représentent les quartiers qui appartiennent à l'aire d'étude

Source : CTC Est. 2012.

Figure n°39 : Taux du vieux bâti fortement dégradé dans les quartiers expertisés à Annaba



N°	Quartiers	Taux
1	Sidi Brahim	68%
2	Oued Eddheb	60%
3	Beni M'Haffeur	56%
4	Gazomètre	56%
5	La Colonne I et II	47%
6	Vieille-Ville	37%
7	Seybouse	33%
8	Hyper Centre	26%
9	Port-Said	20%
10	Belaid Belgacem	0%
11	Didouche Mourad	0%

Figure n°40 : Constructions délabrées et évacuées de leurs habitants

Source : Clichés Chebini N., 2023.

Ensuite du point de vue social, une population majoritairement vieillissante et/ou paupérisée semble également constituer un facteur décisif dans l'émergence d'un processus de réinvestissement d'un espace péricentral au bâti dégradé. En effet, cette population vieillissante et/ou ayant de faibles ressources n'est souvent pas en mesure d'assurer les travaux de maintenance ou de réfection du bâti ancien, ce qui accentue ou précipite l'obsolescence physique et la dévalorisation de ces espaces qui se transforment en un potentiel de mutation. Ainsi, les ménages les plus défavorisés quittent, ou se trouvent forcés de quitter, ces espaces anciens à cause de leur incapacité de les entretenir ou de la hausse des loyers auxquels ils ne peuvent plus faire face. Des populations plus aisées viennent alors s'installer dans ces quartiers devenus plus attractifs et occuper le bâti renouvelé qui correspond à leurs exigences en termes de confort et de qualité. La composante sociale représente ainsi un facteur décisif pour expliquer ce processus de gentrification. À ce titre, le statut de la propriété, l'âge, les catégories socioprofessionnelles et le revenu des habitants, permettent de mieux appréhender ce phénomène.

À Annaba, au lendemain de l'indépendance, la majeure partie du bâti existant au niveau de l'aire d'étude avait le statut de biens vacants. Les habitants appartenaient aux catégories sociales moyennes qui étaient réparties au niveau de l'aire d'étude selon le revenu leur permettant de payer le loyer. Les plus défavorisés occupaient les maisons de faubourg ou les modestes appartements dans les bâtiments collectifs, tandis que les catégories professionnelles correspondant aux fonctionnaires de l'état ou du secteur privé occupaient les pavillons individuels ou de plus grands appartements dans les bâtiments collectifs plus importants[61]. Néanmoins, l'espace ne présentait pas de rupture flagrante amenant à une fragmentation sociospatiale et ces différentes typologies d'habitat se mêlaient à travers le tissu urbain où les limites n'étaient pas distinctes. Durant les premières années de l'indépendance, les acquis de la période socialiste avaient permis cette mixité sociale qui tend à être compromise par les transformations en cours. À partir des années 1990, les mesures pour la cession des biens publics et celles liées à l'encouragement pour l'accession à la propriété, ont eu une influence certaine sur les mutations observées et ont favorisé l'émergence d'un nouveau marché de l'immobilier ancien à l'origine de cette gentrification. Au décès des parents qui ont acquis ces biens anciens auprès de l'État, les héritiers les revendent et les premières actions en ont entraîné d'autres dans toute l'aire d'étude comme le démontrera notre enquête. Nous pouvons ainsi émettre l'hypothèse que le vieillissement de la population et l'occupation de ces espaces par des catégories sociales moyennes ou défavorisées ont contribué également à l'émergence de ce processus tout autant que l'état du bâti ancien.

Enfin, sur le plan économique, la gentrification est en général enclenchée lorsque se manifeste la démarche qui consiste à profiter des prix faibles à l'achat du bâti dans les quartiers anciens, car obsolète et/ou dégradé, et dont la rénovation contribue à en faire augmenter la valeur, la gentrification « *est donc à la fois une cause et une conséquence de la hausse des prix immobiliers* » (Clerval A., 2008b). La question de la valeur et de l'évolution des prix du foncier et de l'immobilier ancien et neuf (renouvelé) est, en effet, au cœur des recherches sur la gentrification, en tant qu'indicateur essentiel pour expliquer et démontrer le déclenchement et la diffusion du processus de gentrification. Cela s'explique par la recherche de la plus-value et la spéculation immobilière qui représente la principale motivation des intervenants dans le processus de gentrification, notamment les

[61] En l'absence de statistiques officielles, notre analyse sera basée sur l'enquête que nous avons réalisée et dont les résultats seront détaillés dans le chapitre 9.

acteurs producteurs. Ces motivations s'expliquent par l'opportunité foncière ou immobilière que représente le réinvestissement d'un espace central au bâti dégradé. Il s'agit de la notion de différentiel de rentabilité foncière (*rent gap*) évoquée par Neil Smith (1979b, 1982) qui l'explique comme suit : « *la rente foncière liée aux usages actuels du sol est substantiellement inférieure à celle qui pourrait être capitalisée si l'usage du sol changeait. (...) Quand et seulement quand cet écart entre l'actuelle et la potentielle rente foncière devient suffisamment important, le redéveloppement et la réhabilitation vers de nouveaux usages du sol deviennent une perspective profitable, et le capital commence à revenir dans le marché des villes-centres.*» (Smith N., 1982 - Traduit par Clerval A., 2016a, p.112).

Les seules statistiques officielles concernant le prix du marché de l'immobilier que nous avons pu récolter auprès de la Direction Générale des Impôts (DGI), donnent seulement un aperçu sur l'augmentation de la valeur des biens immobiliers, dans le centre-ville d'Annaba, enregistrée entre 2021 et 2024 (tableau n°9). Cet aperçu reste insuffisant car limité à une courte période et ne rend pas nécessairement compte du phénomène étudié. Ceci nous a amené à nous appuyer essentiellement sur les résultats de notre enquête pour déterminer le différentiel de rentabilité recherché par les promoteurs immobiliers privés afin de démontrer l'existence de la gentrification.

Tableau n°9 : Évolution du prix au m² de l'immobilier au niveau du centre-ville d'Annaba pour les périodes biennales 2021-2022 et 2023-2024

Nature de l'immeuble	**Type d'immeuble (caractéristiques)**	**Fourchette d'évaluation DA/m² pour la période biennale 2021-2022**		**Fourchette d'évaluation DA/m² pour la période biennale 2023-2024**	
		Valeur Min	**Valeur Max**	**Valeur Min**	**Valeur Max**
Individuel	Standing	126 260	145 200	138 886	159 720
	Amélioré	110 000	126 500	121 000	139 150
	Economique	95 650	110 000	105 215	121 000
	Précaire	83 200	95 700	91 520	105 270
Collectif / Semi-Collectif	Standing	113 830	130 900	125 213	143 990
	Amélioré	98 520	113 300	108 372	124 630
	Economique	85 130	97 900	93 643	107 690
	Précaire	73 650	84 700	81 015	93 170

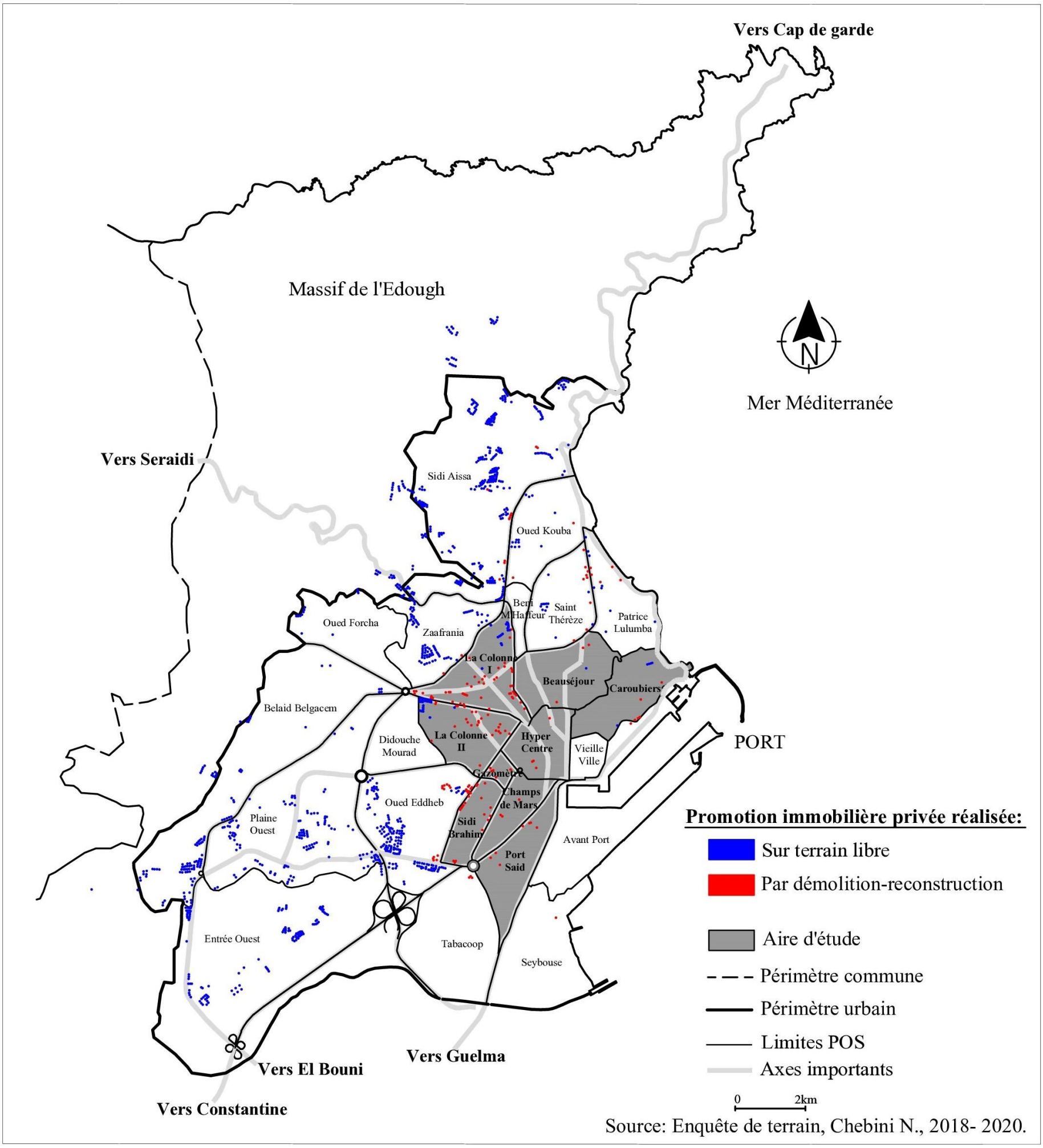
Source : DGI, Annaba, 2023.

2- Géographie et architectures de la gentrification dans les espaces péricentraux à Annaba

Depuis les réformes engagées dans les années 1990, le secteur privé est devenu actif dans le domaine du bâtiment et les projets de promotion immobilière privée se sont imposés dans le paysage urbain de la ville d'Annaba. Si pendant les premières années, ces projets s'implantaient essentiellement en périphérie, notamment dans les quartiers situés à l'ouest et au nord de la ville d'Annaba, des projets plus récents investissent progressivement la zone péricentrale longtemps perçue comme paupérisée. Il est important de préciser que les quartiers périphériques de la ville d'Annaba n'ont pas cessé d'accueillir les projets de promotion immobilière privés jusqu'à présent, mais l'on assiste à une nouvelle concentration de ces projets dans la zone centrale qui devient plus attractive pour les promoteurs privés après des décennies d'activité en périphérie. En raison de la rareté de foncier libre dans les quartiers péricentraux, la démolition-reconstruction est le seul mode d'action mis en œuvre par les promoteurs privés pour la réalisation de ces nouveaux projets, contrairement aux projets réalisés en périphérie sur de terrains préalablement libres.

En l’absence de chiffres fiables, nous avons effectué un relevé systématique et global des projets de promotion immobilière privé au niveau de l’ensemble du périmètre urbain à Annaba. Ce relevé nous a permis de dresser la figure suivante (figure n°41), laquelle permet d’apprécier la proportion relativement importante des projets réalisés par démolition-reconstruction dans l’espace péricentral par rapport à ceux réalisés en périphérie. Cette figure démontre également la concentration de plus en plus importante des projets de promotions immobilière privée réalisés après démolition du bâti ancien dans l’espace péricentral à Annaba. Cette même figure permet aussi la lecture d’une diffusion du phénomène le long du Boulevard du 1 er Novembre en direction du nord notamment au niveau du tissu pavillonnaire précédemment cité.

Figure n°41 : Localisation des opérations de promotion immobilière privée sur le périmètre urbain de la commune d'Annaba en 2020



Source: Enquête de terrain, Chebini N., 2018- 2020.

2-1- Catégories des promotions immobilières privées réalisées après démolition-reconstruction du bâti ancien selon le type d'intervenant

Lors de l'enquête de terrain que nous avons réalisée en 2020 au niveau des quartiers qui composent l'aire d'étude, nous avons dénombré 110 opérations de démolitions-reconstructions (1174 logements) produites par des acteurs privés[62]. Ces mutations surviennent au niveau de l'ancien parcellaire hérité de l'époque coloniale sans transformation notable de la structure globale du tissu urbain. Le tracé de la voirie et la largeur des rues ne sont pas modifiés, ni le parcellaire sauf quelques exceptions. Ces nouveaux immeubles se mêlent dans le tissu urbain existant tout en le densifiant et en modifiant l'aspect général.

La lecture du relevé de ces opérations de démolitions-reconstructions établit l'existence de deux principales typologies résidentielles produites par deux catégories d'acteurs (figure n°42) :

- l'une correspondant à la promotion immobilière privée réglementaire réalisée par les promoteurs agréés. Cette typologie représente plus de 16% des opérations de démolition-reconstruction recensées, soit 18 immeubles sur les 110 recensés, correspondant à 521 logements parmi 1174 logements neufs recensés au total au niveau de l'aire d'étude. Les bâtiments réalisés sont des immeubles d'habitat collectif de haut gabarit (jusqu'à R+ 14), implantés sur des parcelles de grande surface (jusqu'à 2200 m²) et comportant un nombre important de logements par immeuble (jusqu'à 56 logements au maximum) (figure n°43a).
- l'autre typologie correspondant à la petite promotion non réglementaire produite par des acteurs non agréés. Lors de nos investigations sur terrain, nous avons remarqué que la production de logements par les promoteurs immobiliers privés non agréés était surreprésentée : 92 immeubles des 110 nouveaux immeubles recensés au niveau de l'aire d'étude (soit 84% des opérations) ont été construits par des promoteurs privés non agréés. En affinant davantage notre enquête de terrain, nous découvrons que la promotion immobilière privée non agréée regroupe deux catégories distinctes, à savoir des petits promoteurs et des cohéritiers.

[62] La majorité des actions de démolitions-reconstruction sont produites par des acteurs privés, l'action publique dans ce domaine est limitée à quelques parcelles où le bâti reconstruit après démolition est un équipement public et non un projet résidentiel.

- Les petits promoteurs ont réalisé 60 immeubles parmi les 110 recensés, soit 54% des opérations de démolition-reconstruction, correspondant à 458 logements parmi 1174 logements neufs recensés au total au niveau de l'aire d'étude. Les bâtiments réalisés par les petits promoteurs sont des immeubles d'habitat collectif de gabarit moyen variant entre R+3 et R+9 construits sur des terrains dont les surfaces varient entre 200m² et 1000m² et comportant un nombre limité de logements par immeuble (jusqu'à 27 logements au maximum) (figure n° 43b).
- L'autre catégorie d'acteurs non agréés correspond à des propriétaires cohéritiers du bâti ancien. Il s'agit le plus souvent des membres d'une même famille (généralement une fratrie) qui héritent de la maison de leurs parents et décident de la démolir afin de reconstruire, sur la même parcelle, un nouvel immeuble, en produisant une typologie inédite qui est l'immeuble des cohéritiers. Cette catégorie d'acteurs réalisent de petits immeubles collectifs, de gabarit moyen allant de R+1 à R+5 sur des parcelles dont les surfaces varient entre 100m² et 650m² et comportant un nombre limité de logements par immeuble (jusqu'à 10 logements au maximum) (figure n° 43c). L'ensemble de ces cohéritiers est à l'origine de près de 30% des actions de démolitions-reconstructions soit 32 immeubles (195 logements) sur les 110 immeubles recensés. Parmi ces cohéritiers, nous avons pu distinguer trois sous-catégories distinctes : ceux dont les immeubles sont occupés exclusivement par ces mêmes cohéritiers, ceux qui revendent un certain nombre des logements neufs à d'autres particuliers en dehors de la fratrie, et ceux qui s'associent à un petit promoteur pour réaliser le nouveau projet.

Figure n°42: Localisation des opérations de démolitions-reconstructions réalisées par les acteurs privés agréés et non agréés dans l'espace central et péricentral à Annaba en 2020

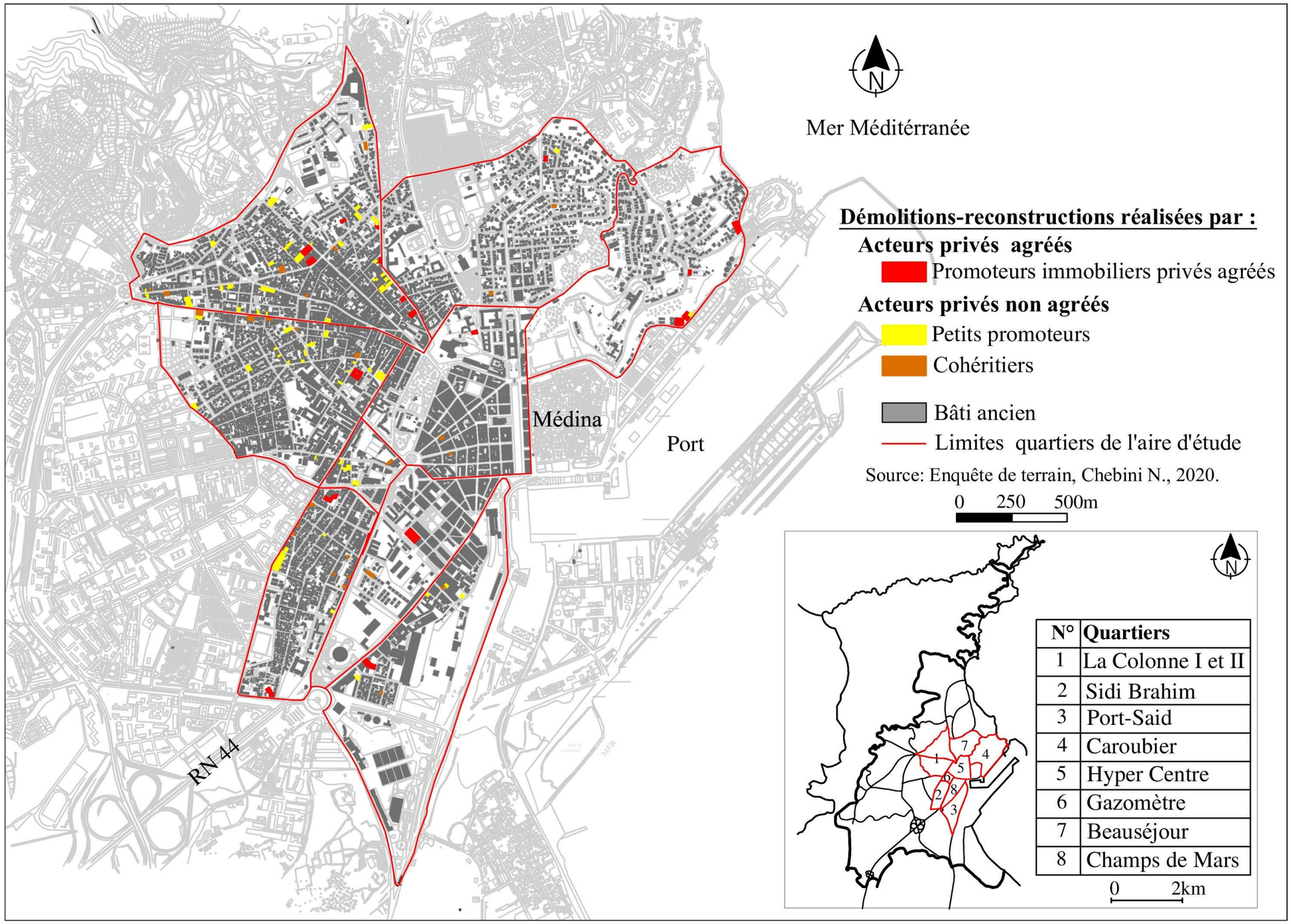


Figure n° 43: Les différentes catégories des promotions immobilières privées réalisées après démolition-reconstruction du bâti ancien selon le type d'intervenant

43 a: Immeubles réalisés par les promoteurs immobiliers privés agréés

Bd 1er Novembre

Bd Saouli Abdelkader

Rue Ben Houas Ibrahim

Avenue ALN

Rue Oued Ed Daheb

43 b: Immeubles réalisés par les petits promoteurs

Rue Benouhiba Mouhamed

Av. Colonel Amirouche

Rue Riad El Solh

Bd Souidani Boudjemaa

Av. Colonel Amirouche

Bd de l'Afrique

43 c: Nouveaux immeubles réalisés par les cohéritiers

Rue de la gare

Av. Colonel Amirouche

Av. Bouali Saïd

Rue Larbi Tebessi

Av. Colonel Amirouche

Chem. Maater Lakhdar

Source : Clichés Chebini N., 2020.

Ces nouveaux immeubles ont pour point commun d'être radicalement différents de la typologie qui dominait jusque-là dans les espaces péricentraux en termes de typologie d'habitat, de hauteur, et de traitement de façade. Du point de vue de leur implantation à travers l'aire d'étude, on observe une répartition inégale de ces opérations de renouvellement au niveau des différents quartiers (tableau n°10). Le quartier de La Colonne I et II semble concentrer la majorité de ces interventions soit 63% des immeubles reconstruits après démolition du bâti ancien, ce qui correspond à plus de 49% des nouveaux logements réalisés abritant 577 nouveaux ménages récemment installés dans ce quartier sur un total de 1174 ménages recensés.

Cette répartition inégale peut s'expliquer par le facteur spatial précédemment cité comme facteur d'émergence de la gentrification, et plus précisément les typologies du bâti ancien transformé. En effet, on observe une concentration du phénomène dans les espaces les plus propices à la mutation. C'est le cas pour les quartiers La Colonne et Sidi Brahim constitués en majorité d'anciennes maisons individuelles sur parcelle régulière, ou de maisons à cours, de propriété privée. Ces caractéristiques offrent davantage de possibilité d'acquisition, car l'intervenant dans ce cas traite la vente avec un seul interlocuteur et une seule famille doit déménager ; et de facilité de transformation du bien immobilier dont la taille est réduite et ne nécessite pas de grands moyens pour la démolir. C'est aussi le cas des quartiers Caroubiers et Beauséjour où on a pu recenser près de 223 logements réalisés après reconstruction (soit plus de 18% de la totalité des logements recensés). Par contre, le taux est faible dans l'Hypercentre où la typologie dominante est le bâtiment collectif ancien comportant un nombre important de logements et d'habitants, ce qui rend l'acquisition plus compliquée, car l'opération dépend de nombreux antagonistes et nécessite l'évacuation d'un nombre important d'habitants, et la démolition est plus coûteuse. Le Gazomètre présente le taux le plus faible car n'offrant que peu de logements au départ, le quartier étant une zone à dominante commerciale et d'activité.

Tableau n°10 : Répartition des nouvelles promotions immobilières réalisées par les acteurs agrées et non agrées après démolition-reconstruction à travers les quartiers de l'Hypercentre et du péricentre d'Annaba

Acteurs / Quartiers		Agréé		Non agréé				Total		%	
		Promoteur immobilier		Petits promoteurs		Cohéritiers					
		Imm*	Logt*	Imm*	Logt*	Imm*	Logt*	Imm*	Logt*	Imm*	Logt*
1	**La Colonne I et II**	08	138	49	340	13	99	**70**	**577**	63,63	49,15
2	**Sidi Brahim**	02	64	04	46	08	41	**14**	**151**	12,72	12,86
3	**Port-Saïd**	01	44	03	34	03	18	**07**	**96**	06.36	08,18
4	**Caroubiers**	04	147	01	06	00	00	**05**	**153**	04,55	13,03
5	**Hypercentre**	01	32	00	00	03	09	**04**	**41**	03,64	03,49
6	**Gazomètre**	00	00	03	32	01	06	**04**	**38**	03,64	03,24
7	**Beauséjour**	01	56	00	00	02	14	**03**	**70**	02,73	05,96
8	**Champ de Mars**	01	40	00	00	02	08	**03**	**48**	02,73	04,09
Total		**18**	**521**	**60**	**458**	**32**	**195**	**110**	**1174**	**100%**	**100%**
%		**16,36**	**44,38**	**54,55**	**39,01**	**29,09**	**16,61**	**100%**	**100%**	**/**	**/**

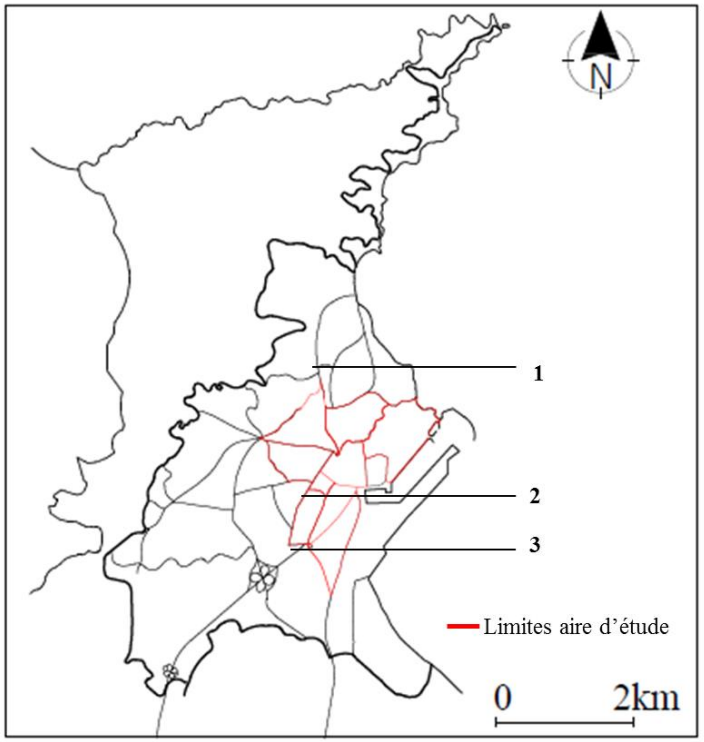
Imm* : Nombre d'immeubles après démolition-reconstruction. / Logt* : Nombre de nouveaux logements.

Source : Enquête de Terrain, Chebini N., 2020.

La lecture de la figure n°42 permet également de constater que ces projets de promotion immobilière sont aussi concentrés le long des grandes artères et des axes structurants desservant l'espace péricentral et le reliant à la périphérie immédiate notamment. Il s'agit notamment de l' Avenue Colonel Amirouche, l'Avenue Saouli Abdelkader, l'Avenue Bouali Said, le Boulevard Bouzared Hocine et le Boulevard Souidani Boudjemaa. Dans le cas du quartier Sidi Brahim par exemple, la partie intérieure est relativement épargnée et les promotions immobilières se concentrent sur les deux axes limitant le quartier (Boulevard Bouzared Hocine et Avenue Bouali Said).

Il est aussi important de signaler que nous avons relevé des opérations immobilières de grande envergure aux limites immédiates de notre périmétre d'étude (figure n°44). Ces projets sont essentiellement l'œuvre des promoteurs agréés. Ceci témoigne de l'intérêt croissant des promoteurs agréés pour une implantaion proche des espaces centraux et péricentraux, ainsi qu'à d'une demande importante de la part de nouveaux acquéreurs. Se produisant au gré des mécanismes de l'offre et de la demande, l'implantation de ces promotions immobilières privées n'est ainsi pas tout à fait aléatoire, mais elle semble plutôt orientée selon les logiques des acteurs impliqués. C'est ce que nous essayons de révéler en décryptant les stratégies de choix de localisation des différents acteurs dans le chapitre suivant.

Figure n°44 : Promotions immobilières privées agréés de taille importante aux limites immédiates de l'aire l'étude



1 Promotion immobilière Ikamat El Baha
Rte de la Baie des Corailleurs

2 Promotion immobilière Attia
Bd Bouzerad Hocine

2 Promotion immobilière Chakri
Bd Bouzerad Hocine

3 Promotion immobilière Cardozo
Rue Oued Ed Daheb

3 Promotion immobilière Les Dunes
Rue Oued Ed Daheb

Source : Clichés Chebini N., 2023.

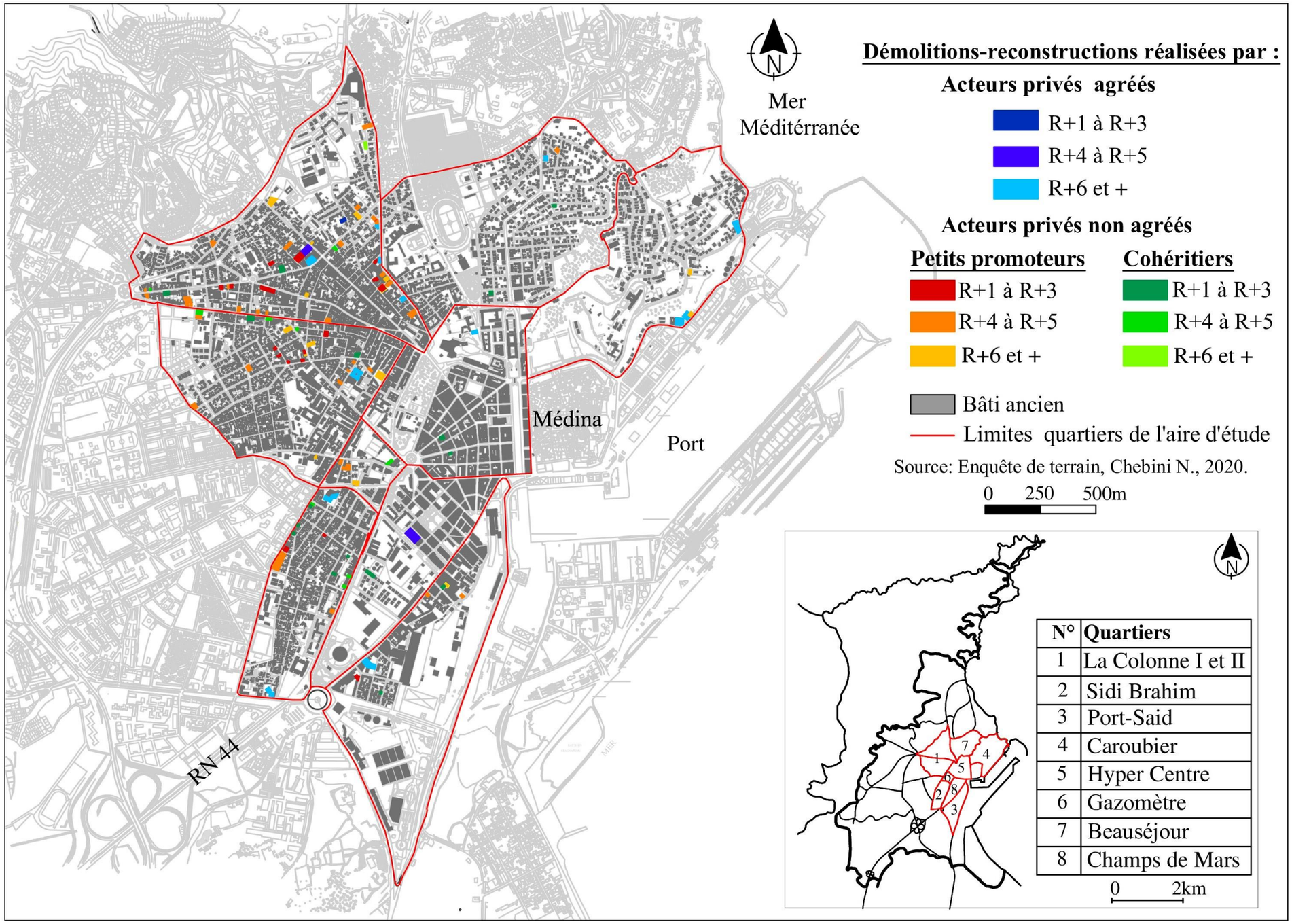
2-2- Une offre de logements neufs de haut standing

D'après Anne Clerval, *«l'analyse des caractéristiques des logements permet de saisir indirectement la gentrification en cours à travers la transformation des logements* » (Clerval A., 2010). Les caractéristiques spatiales relatives à l'aspect des bâtiments dont la hauteur, ainsi que la taille des logements (surface et nombre de pièces) et la qualité des matériaux de construction sont des indices décisifs qui nous permettent de déterminer l'émergence de la gentrification au niveau de l'aire d'étude par le nouveau standing que cette nouvelle offre met à disposition des nouveaux acquéreurs.

La typologie dominante de cette nouvelle offre immobilière est l'immeuble collectif de haut gabarit. En quête de rentabilité et afin de répondre à une demande importante, les promoteurs immobiliers privés densifient les parcelles démolies et construisent des immeubles collectifs de hauteur plus importante que le bâti ancien, atteignant jusqu'à R+14 (figure n°45). La nouvelle silhouette, faite de façades hautes, confère à ces quartiers un aspect contemporain et modernisent l'image de ces quartiers.

La taille relativement importante des immeubles construits se justifie par le volume de capitaux à investir, les moyens matériels et humains dont dispose le promoteur, ainsi que par ses objectifs de rentabilité. D'ailleurs, même l'obligation de faire un ascenseur pour un immeuble au-delà de R+5 ne constitue pas un frein pour ces acteurs, qui voient que la dépense de quelques millions de plus ne vaut rien face à l'obtention du plus grand nombre de logements à vendre (par exemple, passer d'un immeuble de R+5 de trois logements par palier à un immeuble de R+7, ce sont six logements de plus).

Figure n°45: Gabarit des immeubles de promotions immobilières réalisées par les acteurs privés agréés et non agréés dans l'espace central et péricentral à Annaba en 2020



Les nouveaux logements sont de taille importante variant entre 70m² et 180m² pour des appartements de deux à six pièces (F2 : séjour plus une chambre, F6 : séjour plus cinq chambres). Dans la majorité des cas, ces nouveaux appartements comportent trois à quatre pièces (soit 30% et 50% respectivement). Certains immeubles comprennent des logements de grande taille même si le nombre de pièces est réduit (F3 : séjour plus deux pièces allant jusqu'à 120 m²), occupant parfois un étage entier au niveau de l'immeuble. C'est aussi le cas des F2 dont les surfaces sont relativement importantes et varient entre 70 et 77m². Celle des cinq pièces oscille entre 115 et 180 m², et le logement de six pièces atteint jusqu'à 170 m² (tableau n°11).

Tableau n°11 : Types et surfaces des logements neufs dans les nouveaux immeubles de promotion immobilière privée dans l'espace central et péricentral à Annaba[63]

Nombre de pièces	Surface	Nombre de logements	%
F2 (02 pièces)	70 – 77 m²	03	06
F3 (03 pièces)	70 – 120 m²	15	30
F4 (04 pièces)	85 – 140 m²	25	50
F5 (05 pièces)	115 – 180 m²	06	12
F6 (06 pièces)	170 m²	01	02
Total	/	50	100%

Source : Enquête de terrain, Chebini N., 2020-2021.

En interrogeant les promoteurs immobiliers privés sur le type de logement qu'ils ont réalisés, la majorité a déclaré que ce sont les F3 et les F4. Les promoteurs immobiliers privés interrogés nous ont expliqué que le taux des logements F4 est plus élevé en raison d'un facteur essentiel, celui de la demande des ménages. Un promoteur agréé nous a révélé qu'au départ, dans son projet composé de trois immeubles, « *le choix du nombre de pièces des appartements a été entièrement déterminé en fonction de la surface de terrain* », la taille réduite des parcelles offrant peu de solutions du point de vue de la conception architecturale. Il affirme « *ne pas avoir fait un sondage au départ sur la demande des*

[63] Ce tableau a été établi sur la base des résultats de l'enquête par questionnaire menée auprès des ménages vivant dans les nouveaux immeubles de promotion immobilière privée dans l'espace central et péricentral à Annaba. Il ne s'agit pas de l'ensemble des logements neufs recensés (soit 1174 logements).

clients en matière de nombre des pièces ». Mais, au moment de mettre les logements du premier immeuble en vente, et suite à des échanges avec des clients, il a constaté que « *les clients ne conçoivent pas beaucoup les logements en terme de surface, mais surtout en termes de nombre de pièces et prix du bien* ». Il explique à ce propos « *si je propose à un client un F3 avec 1 milliard 200 par exemple, il lui parait trop cher sans qu'il ne se soucie du fait que ce F3 fait 100 ou même 120m². Par contre, si je lui propose un F4 au même prix, il lui semble intéressant alors que la surface de ce F4 dans ce cas fait à peine 90 m². La famille algérienne est souvent nombreuse, ce que justifie cette demande».* ». Tenant compte la demande des clients, ce promoteur a finalement modifié la conception des deux autres immeubles en diminuant les surfaces et en augmentant le nombre de pièces. L'offre est donc orientée par une demande précise d'un nombre de pièces d'avantage que par la surface du logement. Dans un autre cas, un petit promoteur nous a révélé que « *pour répondre à la demande de ses clients, chaque étage a été conçu différemment dans un même immeuble, par exemple dans le premier étage on a aménagé un F4, alors que dans le deuxième étage juste au-dessus on a proposé un grand un F3* ».

Même s'il n'existe pas de définition claire pour définir le standing d'un logement (Rérat P., et *al.*, 2008b), ces promotions immobilières privées, en plus de la localisation proche du centre-ville, le nombre de pièces et la superficie du logement, se sont également imposées comme un nouveau produit attractif pour les commodités offertes dont l'ascenseur, l'interphone, la bâche à eau collective[64], le dispositif de chauffage central, le gardiennage et parfois des places de parking. Ces immeubles, auxquels les promoteurs attachent des valeurs de modernité et de qualité, se distinguent aussi par le soin apporté au traitement des façades avec l'utilisation de matériaux de parement de qualité, de la menuiserie de choix et la ferronnerie pour les balcons et les terrasses ; ainsi qu'au décor des entrées d'immeuble avec l'utilisation de matériaux nobles tel que le marbre et la ferronnerie pour les portes et les gardes corps d'escaliers (figure n°46). L'architecture de ces immeubles correspond à ce que Belguidoum (2024) qualifie d'une « *architecture de distinction sociale* ».

[64] Pour remplacer les réservoirs d'eau individuels que les ménages installent eux-mêmes à cause du rationnement de l'eau courante.

Figure n°46 : Équipements et parements de qualité utilisés dans les immeubles des promotions immobilières privées dans l'espace central et péricentral à Annaba

Source : Clichés Chebini N., 2022.

Toutes ces caractéristiques se répercutent sur le prix d'achat de ces logements faisant osciller le m² entre 150.000 DA et 250.000 dinars algériens[65] soit de trois à cinq fois les prix pratiqués dans le logement aidé par l'État. En effet, un logement de formule location-vente de type F3 (séjour plus deux pièces) était estimé à 2.100.000DA en 2001. Pour les formules plus récentes, un logement LPA (logement promotionnel aidé) de type F3 est à 3.500.000DA ce qui équivaut à 50.000DA/m², un logement LPP (logement public promotionnel) de type F3 vaut 7.600.000DA soit 95.000DA/m². Ces niveaux élevés de prix pratiqués par la promotion immobilière privée, font que ces logements neufs s'adressent de facto à des ménages de classe aisée qui peuvent se permettre d'accéder à la propriété d'un bien immobilier sans attendre les formules du logement aidé par l'État. Cette réalité ne peut que contribuer à l'avancement du processus de changement social dans les quartiers péricentraux d'Annaba, et par voie de conséquence, de la consolidation du processus de gentrification.

[65] Information obtenue lors de l'enquête de terrain auprès des différents acteurs interrogés, il s'agit de la moyenne des prix pratiqués et non pas des prix déclarés.

Conclusion

L'objectif de ce chapitre était de révéler les dynamiques spatiales de la promotion immobilière privée, en cherchant à identifier les critères et les indicateurs de processus de gentrification au niveau des quartiers péricentraux à Annaba.

Sur la base des définitions mises en place dans la première partie de cette thèse, le processus de gentrification dépend des conditions géographiques, économiques, sociales, démographiques et politiques, propres à chaque contexte. Certains territoires apparaissent alors plus propices à l'émergence de ce processus. En retraçant les caractéristiques spatiales, sociales et économiques, ce chapitre a démontré que les espaces péricentraux à Annaba possèdent un fort potentiel à l'émergence et à la diffusion de la gentrification. Ces quartiers se composent d'un parc de logements vétuste, à l'état dégradé, de propriété privée et occupé par des classes défavorisées. Ce parc offre un potentiel de logements gentrifiables et représente un capital d'action inestimable pour les promoteurs immobiliers à l'affût de rentabilité et de la plus-value.

Ce chapitre a fait également ressortir que ces quartiers péricentraux s'y renouvellent par l'initiative privée et essentiellement par des actions de démolitions-reconstructions ponctuelles, mais nombreuses au niveau du tissu urbain. La production de logements neufs est à la fois l'œuvre de la promotion immobilière privée réglementaire réalisée par les promoteurs agréés et d'un autre type de petite promotion non réglementaire impliquant deux autres catégories de producteurs non agréés : les petits promoteurs et les cohéritiers du bâti ancien. Cette offre immobilière nouvelle contraste radicalement avec les typologies préexistantes dans les espaces péricentraux en termes de typologie d'habitat, de hauteur, de standing et d'équipements, de matériaux de construction et de traitement de façade.

Les résultats énoncés dans ce chapitre constituent des indicateurs pertinents à même de nous amener à qualifier ce processus de gentrification. Néanmoins, l'affirmation de cette hypothèse consiste à mobiliser d'autres indicateurs. À cette fin, nous poursuivons cette voie d'analyse par l'identification des différents acteurs intervenant dans la gentrification des espaces péricentraux à Annaba, en décryptant leur profil, motivations, et stratégies d'interaction. Ceci fait l'objet du chapitre qui suit.

Chapitre 9

Les intervenants dans la gentrification des espaces péricentraux à Annaba. Décryptage d'un système complexe d'acteurs en interaction

Introduction

Le chapitre précédent a permis, d'une part de démontrer que la conjonction de plusieurs éléments et facteurs a été à l'origine de l'émergence d'un processus de gentrification dans les quartiers péricentraux à Annaba ; et d'autre part de révéler les caractéristiques et les particularités de ce processus sur le plan spatial. Le présent chapitre poursuit le décryptage de cette hypothèse et se focalise ainsi sur les différents acteurs en jeu dans ce processus.

Ce chapitre se compose de deux sections. La première section s'attache à l'identification des différentes catégories d'acteurs intervenant dans ce processus sous l'angle de l'offre et de la demande. Conformément à la grille d'analyse définie dans le chapitre 8, et en s'appuyant sur les données issues principalement du traitement des questionnaires et des entretiens auprès des différents acteurs identifiés ; cette section vise à cerner le profil et les motivations de ces acteurs. La seconde section porte sur les stratégies d'action et les interactions des différents acteurs identifiés, depuis l'acquisition du bien ancien, passant par sa démolition jusqu'à la reconstruction et la commercialisation du nouveau bien immobilier.

1- Entrée en scène d'une multitude d'acteurs, profil et motivations d'action

L'enquête que nous avons menée a fait ressortir trois principales catégories d'acteurs composées à leur tour de sous-catégories :

- les acteurs producteurs représentés par les promoteurs immobiliers privés agréés et les petits promoteurs,
- les gentrifieurs qui peuvent être à la fois producteurs et consommateurs ou seulement consommateurs,
- les gentrifiés qui peuvent être favorables ou opposés à la vente de leur bien ancien.

1-1- Les promoteurs immobiliers privés, acteurs producteurs de la gentrification dans les espaces péricentraux à Annaba

Par producteurs nous entendons les acteurs qui construisent et commercialisent les immeubles et appartements neufs. Notre enquête a fait ressortir deux principales sous-catégories de producteurs dans ce processus de gentrification de l'espace péricentral à Annaba :

- les promoteurs immobiliers privés agréés
- les petits promoteurs

Nous allons dans ce qui suit révéler le profil de ces deux sous-catégories d'intervenant, ainsi que leurs motivations qui permettent de saisir leur intervention au niveau de l'aire d'étude (tableau n°12).

1-1-1- Les promoteurs immobiliers agréés :

Par promoteurs immobiliers agréés, on entend toute personne physique ou morale possédant un agrément, délivré par les institutions administratives, lui permettant de pratiquer cette activité dans un cadre réglementaire[66]. Ces acteurs correspondent aux « *professional developers* » désignés par Neil Smith (Smith N., 1979a, p. 546) et que Chris Hamnett décrit comme des « *promoteurs professionnels qui achètent les propriétés, les remettent en état et les revendent pour le profit* » (Hamnett C., 1997), ou encore aux « *speculative developers* » (promoteurs spéculatifs) décrits par Sarah Payne (Payne S., 2013) et Susan Fainstein (Fainstein S., 2001). Ces promoteurs immobiliers agréés privés rassemblent et apportent les capitaux nécessaires à la production des logements neufs, réalisent ou font réaliser les différentes étapes de la démolition-reconstruction, et mettent les logements comme produit neuf sur le marché dans l'objectif de récupérer l'investissement de départ augmenté d'un profit. L'enquête réalisée auprès de ces promoteurs nous a permis d'identifier le profil de ces acteurs de la production. Il s'agit en général de personnes âgées de plus de 50 ans (deux tiers de 50 à 59 ans et un tiers plus de 60 ans), ayant un niveau d'instruction secondaire et habitant dans la périphérie proche d'Annaba. La majorité d'entre eux exercent une activité exclusivement immobilière, c'est-à-dire que leur secteur d'activité principal est la promotion immobilière et qu'ils pratiquent depuis au moins deux décennies. Dans la majorité des cas, les promoteurs immobiliers

[66] La loi 11-04 du 17 février 2011, fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière. J.O n° 14 du 06 mars 2011.

interrogés ont déjà réalisé de nombreux projets sur terrain libre en périphérie. Ils ont opté pour la réalisation de nouveaux projets en zone péricentral par démolition-reconstruction à cause d'une forte demande pour des logements neufs dans ces quartiers. Mais ils n'ont chacun entrepris qu'un seul projet de ce type, et l'ensemble des promoteurs interrogés ont déclaré ne pas souhaiter reprendre ce type d'opération au niveau des quartiers qui composent notre aire d'étude, malgré la forte demande, et ce à cause de nombreuses difficultés auxquelles ils ont dû faire face. Leur présence comme acteurs producteurs est ainsi relativement timide (16% des opérations de démolition-reconstruction) par rapport à la présence dominante des petits promoteurs. Mais cette contribution timide en nombre d'immeubles n'est pas négligeable en termes de nombre de logements, correspondant à 521 logements neufs soit 44% des 1174 recensés.

1-1-2- Les petits promoteurs : acteurs dominants du processus

Les petits promoteurs correspondent à des particuliers effectuant les mêmes opérations que les promoteurs immobiliers privés agréés (achat et démolition du bâti ancien, reconstruction de nouveaux immeubles, vente des logements neufs) sans en avoir le même statut juridique. Il s'agit d'intervenants qui ne possèdent pas l'agrément réglementaire pour la pratique de l'activité de promotion immobilière selon la loi en vigueur[67] et qui ne sont pas inscrits au tableau national des promoteurs immobiliers[68], mais qui agissent en tant que tel en usant de moyens légaux tout en contournant la réglementation en vigueur. Œuvrant sous le statut d'entrepreneur du bâtiment ou tout simplement en tant que particuliers dans le cadre de l'auto-construction, ils sont communément désignés, dans ce milieu professionnel au niveau de l'aire d'étude, par l'expression « faux promoteurs ». Cette appellation nous a été révélée lors de l'enquête de terrain. Sans connotation négative, les habitants du bâti ancien, les nouveaux ménages arrivants ainsi que les agents immobiliers et les courtiers utilisent cette appellation pour différencier cette catégorie d'acteurs de celle des promoteurs immobiliers agréés.

Cette catégorie de producteurs de logements peut être assimilée à ce que Romainville (2015) désigne par les « *outsiders* » dans le cas bruxellois, dans le sens où ils sont considérés comme « *intrus* » à ce domaine qu'ils pratiquent en parallèle à une première activité et réalisent de petits projets; à la différence que dans la majorité des cas au niveau

[67] La loi 11-04 du 17 février 2011, fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière. J.O n° 14 du 06 mars 2011.
[68] Article 23 de la loi n°11-04.

de l'aire d'étude, il ne s'agit pas d'acteurs occasionnels. Les petits promoteurs dans notre cas, exercent dans le domaine de la promotion immobilière comme seconde activité en parallèle à une première et principale activité industrielle ou commerciale (usine de fabrication de biscuits ou de pâtes, conserverie de tomate, concessionnaire automobile, propriétaire d'un hôtel, commerce de l'habillement, superette, etc.). Si le capital investi dans ces opérations immobilières provient directement des capitaux du circuit de leur activité principale, de la production de marchandises, que Harvey (1978) appelle le circuit primaire, la rentabilité dégagée par la vente des logements neufs permet par la suite à ces acteurs d'investir davantage de capitaux dans leur activité première. C'est la principale motivation qui a amené ces particuliers à se lancer dans le bâtiment d'après les entretiens menés auprès d'eux. On assiste ainsi à une circulation des capitaux entre différents domaines de la production en fonction des taux de profit respectifs réalisables dans ces différents domaines. Cet arbitrage, réalisé entre l'un ou l'autre secteur d'activité en fonction de la rentabilité attendue, a été évoqué par un petit promoteur propriétaire d'un hôtel situé dans la Vielle Ville. Il nous a déclaré que le bénéfice apporté par la vente des nouveaux logements lui permet de faire développer et fructifier ses investissements dans le domaine de l'hôtellerie en réalisant un nouvel hôtel[69] (de 3 étoiles) à la rue des rosiers (quartier Elysa), visant ainsi des perspectives de rendement supérieures. Aussi, agissant sans agrément réglementaire pour l'activité immobilière, ces acteurs ne soumettent pas ces revenus à la fiscalité et aux autres obligations[70], minimisant ainsi les frais engagés dans les opérations de démolitions-reconstructions.

Les petits promoteurs ont réalisé 60 immeubles parmi les 110 recensés, soit 54% des opérations de démolition-reconstruction au niveau de l'aire d'étude. Ils représentent ainsi les acteurs dominants dans ce processus de renouvellement et de production de logements neufs dans l'aire d'étude. L'enquête réalisée auprès de ces acteurs dominants le marché, nous a révélé qu'ils s'associent parfois à plusieurs pour réaliser certains projets, ils sont

[69] Cet hôtel inauguré en 2021, il s'agit aussi d'une opération de démolition-reconstruction dans un quartier péricentral de la ville d'Annaba. Cela nous laisse préjuger que l'action des petits promoteurs pourrait passer d'une gentrification de forme résidentielle à une gentrification commerciale en moyen terme. Des écoles privées, des immeubles à étages à vocation commerciale ont été également observé au moment de l'enquête de terrain.

[70] Tels que les charges d'inscription aux Fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière (FGCMPI). Le Fonds a pour objet de garantir les paiements effectués par les acquéreurs et revêtant le caractère d'avance à la commande, reçus par les promoteurs au titre d'un contrat de vente sur plan. À ce titre, le promoteur, adhérent au Fonds est tenu de souscrire auprès de ce dernier une assurance pour le projet comprenant le bien objet de la vente.

aussi présents sur plusieurs projets en même temps. Sur une même rue, nous pouvons trouver deux immeubles réalisés par le même petit promoteur. Certains occupent même une position de monopole sur ce marché, comme en témoigne un agent immobilier « *les personnes qui réalisent ce type d'opération sont très connues sur le marché à Annaba* ». En effectuant le relevé au niveau de l'aire d'étude, nous avons en effet constaté que certains noms de ces intervenants sont omniprésents, ils réalisent plusieurs opérations en parallèle, tandis que d'autres se contentent d'un seul projet (certains sont même partis à l'étranger juste après). Nos investigations, auprès des différents intervenants, ont même révélé que les petits promoteurs ont été, en réalité, les premiers intervenants à créer cette offre nouvelle pressentant la demande croissante des ménages qui souhaitent acquérir des logements neufs dans les quartiers proches du centre-ville. Ils ont ainsi impulsé une dynamique nouvelle suivie à la fois par les promoteurs immobiliers privés agréés mais aussi par les particuliers propriétaires du bâti ancien souhaitant rester ou retourner dans le même quartier tout en rénovant leur bien pour l'adapter à leurs nouveaux besoins. Un courtier immobilier déclare à ce propos « *l'idée de reconquérir les quartiers anciens centraux a été lancée par Esswafa*[71]*, qui ont construit de nouveaux immeubles d'habitation à l'avenue Bouzerad Hocine, puis l'action s'est propagée. Maintenant, tout le monde fait de l'immobilier, parce que c'est un marché porteur, c'est un moyen de gagner de l'argent rapidement* ».

L'enquête a révélé que ces petits promoteurs sont en majorité de personnes relativement jeunes, un sur deux sont âgés de 40 et 49 ans, un quart de 50 à 59 ans et un quart plus de 60 ans. Ils ont dans la plupart des cas un niveau d'instruction modeste (deux tiers ayant un niveau moyen ou secondaire contre seulement un tiers possédant un diplôme universitaire). Trois quarts des acteurs habitent dans la périphérie proche d'Annaba, et un quart résident dans d'autres Wilaya. Leur engagement dans l'activité immobilière est relativement récent, depuis 5 à 10 années. Ces petits promoteurs sont devenus des opérateurs « spécialisés » dans la production de logements neufs par le biais des opérations de démolition-reconstruction, seul l'un d'eux nous a déclaré avoir un projet sur terrain libre en périphérie. Ils justifient leur intérêt pour ce type de projets immobiliers par démolition-reconstruction par la forte demande des acquéreurs pour les logements neufs dans les quartiers proches du centre-ville. Ils expliquent également le choix de la démolition-reconstruction au détriment de la réhabilitation du bâti ancien par la volonté d'augmenter le nombre et la surface des

[71] Originaires d'El Oued (Oued Souf) au nord-est du Sahara algérien.

nouveaux planchers afin de vendre le plus grand nombre de logements possibles pour assurer une rentabilité plus importante. Par ailleurs, les opérations de réhabilitation requièrent un savoir-faire que ces acteurs ne maîtrisent pas. En même temps, la demande des nouveaux acquéreurs s'exprime essentiellement en faveur de logements neufs, modernes et confortables (un hall à l'entrée, une grande cuisine et salle de bain, un balcon, etc.), et les caractéristiques du bâti ancien ne correspondent pas à cette demande précise en termes de forme du plan, de surface des pièces, etc. Un des acteurs de cette catégorie, que nous avons interrogé, déclare à ce propos « *personne ne veut acheter une villa petite, ancienne et dégradée au centre-ville. Les gens cherchent des logements neufs et modernes. Du coup, la plupart du temps on rase pour reconstruire*».

En effet, en interrogeant les petits promoteurs sur leur principale motivation à s'engager dans cette activité, nous comprenons que la demande pressante et croissante pour des logements neufs dans les quartiers proches du centre-ville, est pour eux, une formidable opportunité à saisir et à exploiter. La quasi-totalité de ces acteurs producteurs interrogés affirment que cette demande a été multipliée par deux durant les cinq dernières années. L'un d'eux nous a déclaré à ce sujet « *dès que l'on a installé le panneau de chantier, on a reçu un premier client* », un autre a souligné que pendant les travaux, il « *a reçu quotidiennement des clients* » et qu'il arrive à vendre les logements dans « *un délai n'excédant pas les deux mois* » à partir du lancement du projet. Afin de démontrer davantage l'importance de cette demande, un autre nous a signalé qu'il « *dispose même d'une liste d'attente*». Ces acteurs nous ont affirmé qu'ils n'ont même pas besoin d'avoir un discours marketing vantant les qualités du logement ou du projet, « *peu importe, dès le départ les acquéreurs cherchent à résider près du centre-ville* ». Cette forte demande est à l'origine de l'intérêt de ces acteurs pour ce type d'opérations de démolition-reconstruction du vieux bâti d'autant plus qu'il n'y a pas de foncier libre dans ces quartiers convoités par les futurs acquéreurs. Elle explique aussi l'engouement des petits promoteurs pour cette pratique et l'accroissement de leur nombre. Nous pouvons citer à ce titre le cas d'un propriétaire qui au départ avait construit un immeuble destiné à des activités commerciales (show-room à étages pour vente de meubles) qu'il a converti par la suite en immeuble d'appartements suite à la demande d'acquéreurs intéressés par la localisation du bien. À la question s'ils envisageaient de poursuivre cette activité, 67%, de cette catégories d'acteurs ont répondu par l'affirmative précisant qu'ils ont d'autres chantiers en cours de réalisation et prévoient de nouveaux projets dans cette même aire péricentrale. Les petits

promoteurs se considèrent comme les « *accélérateurs de la gentrification* » pour reprendre l'expression forgée par Anne Clerval (2008b ; 2016a) à propos des acteurs de l'immobilier à Paris. À la question sur la relation entre la demande et l'offre, la majorité des enquêtés atteste que la demande est supérieure à l'offre.

Par ailleurs, les promoteurs agréés ne semblent pas favorables à la présence des petits promoteurs et voient dans la multiplication de leurs interventions une redoutable concurrence à leur activité. Un promoteur agréé nous a déclaré à ce propos *« la demande est toujours forte, voire même très forte… Mais je pense que les différentes formules de l'état AADL, LPA, LPP, etc. ont relativement baissé l'activité du promoteur agréé ces dernières années… Alors, en centre-ville, c'est encore pire, les " faux-promoteurs" ont pris le relais et ils s'emparent presque de tout le marché ».* La libéralisation du marché qui, au départ, a favorisé l'émergence des promoteurs privés agréés, a également permis l'entrée en jeu de ces nouveaux acteurs non destinés au départ à exercer cette activité. Nos investigations nous ont révélé qu'en réalité l'action des nouveaux acteurs au niveau de l'aire d'étude a précédé celle des promoteurs privés agréés. Ces acteurs ont véritablement crée un marché informel parallèle au marché officiel, et les promoteurs privés agréés se sont retrouvés ainsi en second plan.

Tableau n°12 : Profil et caractéristiques des producteurs de logements neufs dans les quartiers péricentraux à Annaba

Type de producteur	Promoteur agréé	Petits promoteurs
Statut juridique	Agréé	Non agréé
Âge	De 50 à plus de 60 ans	De 40 à plus de 60 ans
Niveau d'instruction	Secondaire	Secondaire
Origine géographique	Périphérie proche d'Annaba	Périphérie proche d'Annaba
Date du début de l'activité immobilière	Plusieurs décennies	Relativement récente, de 5 à 10 ans
Exercice d'une seconde activité	Néant	Commerciale
Fréquence des opérations de construction sur terrain libre en périphérie	Plusieurs projets	Un seul cas relevé
Fréquence des opérations de démolition-reconstruction dans l'aire d'étude	Un seul projet	Plusieurs projets
Nombre d'opération de démolition-reconstruction dans l'aire d'étude	18 immeubles	60 immeubles
Nombre de logements neufs produits	521 logements	458 logements
Taille de projet - **Gabarit** - **Nombre de logement par immeuble** - **Surface de la parcelle d'implantation**	- Haut gabarit jusqu'à R+14 - Nombre important, jusqu'à 56 logements au maximum - Grande surface jusqu'à 2200 m²	- Gabarit moyen variant entre R+3 et R+9 - Nombre limité jusqu'à 27 logements au maximum - Surface variable entre 200m² et 1000m²
Etapes d'opération	- Achat et démolition du bâti ancien, - Reconstruction de nouveaux immeubles, - Vente des logements neufs	- Achat et démolition du bâti ancien, - Reconstruction de nouveaux immeubles, - Vente des logements neufs
Buts et intérêts	Générer du profit	- Générer du profit - Développer et fructifier l'activité principale

Source : Enquête de terrain, Chebini N., 2020-2021.

1-2- Les acteurs gentrifieurs

Nous utilisons le terme de gentrifieurs comme traduction du terme anglais *gentrifiers*, en faisant référence à la définition évoquée par Giles Martinet (2016)[72], qui correspond aux ménages arrivants et qui occupent les nouveaux immeubles de promotions immobilières privées dans les espaces péricentraux d'Annaba. Notre enquête a permis de révéler que cette catégorie se subdivise en deux parties distinctes.

- les gentrifieurs producteurs-consommateurs
- les gentrifieurs consommateurs

1-2-1- Les gentrifieurs producteurs-consommateurs : pionniers de la gentrification à Annaba

Les gentrifieurs producteurs-consommateurs correspondent à une catégorie particulière d'acteurs représentée par des propriétaires cohéritiers du bâti ancien que notre enquête a permis d'identifier en tant que premiers acteurs à avoir créé la demande en logements neufs dans l'espace péricentral à Annaba. Il s'agit le plus souvent des membres d'une même famille (généralement une fratrie) qui héritent de la maison de leurs parents. Ils font démolir l'ancienne bâtisse afin de reconstruire, sur la même parcelle, un petit immeuble collectif qu'ils occupent après reconstruction. Les cohéritiers jouent ainsi le double rôle de producteurs et de consommateurs dans ce processus de gentrification. Ils produisent une typologie particulière que nous désignons par l'appellation « immeuble des cohéritiers ». Par cette action, ces acteurs concrétisent le choix de rester et/ou de revenir à leur quartier d'enfance proche du centre-ville.

A- Typologie et profil socioéconomique

En analysant de plus près les résultats de l'enquête, il s'avère que cette catégorie d'acteurs est elle-même composée de trois sous-catégories distinctes. Les dénominations des trois sous-catégories de cohéritiers sont formulées par l'auteur.

a- Les cohéritiers auto-constructeurs

En ce qui concerne la première sous-catégorie, il s'agit d'un mode de production que Halleux (2005) appelle «*l'autopromotion»*. Ces acteurs gèrent eux-mêmes les opérations

[72] « *s'il peut parfois désigner l'ensemble des acteurs qui favorisent la gentrification, on s'en tient ici, pour plus de clarté, à son sens restreint : il renvoie donc aux nouveaux habitants plus aisés qui viennent s'installer dans un quartier populaire ou dégradé* » (Martinet G., 2016).

de démolition-reconstruction sans intermédiaire en faisant appel soit à une entreprise de bâtiment et travaux publics ou tout simplement à des maçons. Ils ne revendent pas les nouveaux appartements à des tiers et gardent l'exclusivité de l'occupation du nouvel immeuble aux cohéritiers du bâti ancien. Cette catégorie de producteurs se rapproche de ce que Neil Smith (1979a) appelle «*occupier developers*» c'est-à-dire « *les promoteurs propriétaires-occupants, qui achètent et réhabilitent la propriété pour l'habiter en suite* » (Hamnett C., 1997). L'action de cette sous-catégorie correspond à 20% des opérations soit 22 immeubles regroupant 116 logements. Le profil de cet acteur correspond à un universitaire âgé de moins de 50 ans, exerçant une activité libérale, et dont le revenu mensuel est supérieur à 50.000 DA[73]. Les chefs de ménages occupent souvent les locaux commerciaux en rez-de-chaussée pour pratiquer une activité libérale.

b- Les cohéritiers-promoteurs

La seconde sous-catégorie correspond à une variante de la précédente avec la différence que ces cohéritiers procèdent à la vente d'un certain nombre des logements neufs à d'autres particuliers avec lesquels ils n'ont pas de lien de parenté. Ces acteurs peuvent être assimilés à ceux que Smith désigne par « *landlords developers* » (Smith N., 1979a), c'est-à-dire « *les propriétaires qui louent le logement après l'avoir remis en état* » (Hamnett C., 1997), et qu'il considère aussi comme des acteurs clés du phénomène nouveau, à l'époque, de gentrification à Philadelphia tout autant que les « *occupier developers* » (Smith N., 1979a). L'apport financier provenant des acquéreurs tiers, ainsi que de la vente ou la location de locaux commerciaux en rez-de-chaussée, permet aux cohéritiers-promoteurs de constituer le budget nécessaire à la finalisation du projet. Dans la majorité des cas, ces acteurs se contentent de cette seule opération et ne se lancent pas dans d'autres projets de promotion immobilière. Ils représentent moins de 4% des opérations soit 04 immeubles réunissant 29 logements. Le profil de ces cohéritiers correspond à un commerçant âgé entre 40 et 60 ans, d'un niveau d'instruction moyen, et dont le revenu atteint jusqu'à 72.000[74] DA par mois.

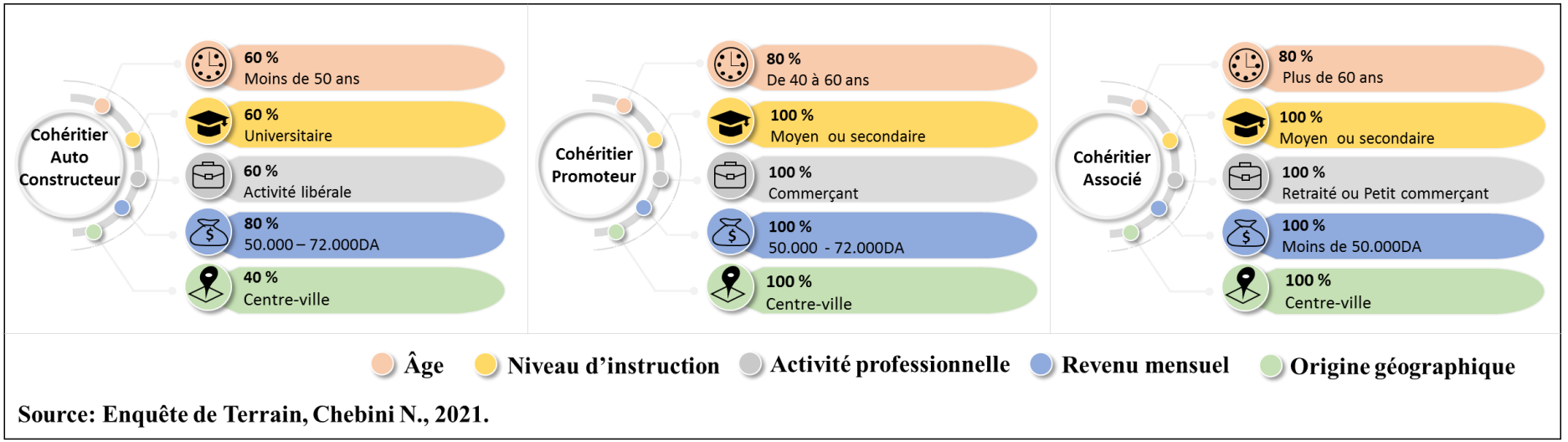
[73] Soit deux fois et demi le SNMG équivalant à 320,189 euro selon le taux officiel en janvier 2022 (1 €= 156,158 DA).
[74] Soit plus de trois fois et demi le SNMG équivalant à 461,071 euro selon le taux officiel en janvier 2022 (1 €= 156,158 DA).

c- Les cohéritiers-associés

Quant à la troisième sous-catégorie, elle est composée de ceux qui ont également hérité d'une maison ancienne, qui souhaitent rester ou retourner dans le même quartier mais qui ne disposent pas de moyens financiers pour les travaux. Ils s'associent alors à un petit promoteur qui garantit à ces cohéritiers-associés leur relogement dans le nouvel immeuble après reconstruction. Il se produit alors entre les cohéritiers et le petit promoteur une transaction sous forme d'échange de la valeur du bien ancien contre la valeur d'un nouvel appartement pour chacun de ces cohéritiers. Le petit promoteur se charge des opérations de démolition et de reconstruction ainsi que de la revente du reste des appartements neufs à des acquéreurs tiers. Cette sous-catégorie représente 5,45% des opérations soit 06 immeubles totalisant 50 logements. Il s'agit en majorité de personnes âgées de plus de 60 ans, retraités ou travaillant en qualité de petit commerçant et dont le revenu mensuel est inférieur à 50.000 DA.

Nous essayons par la figure ci-dessous de synthétiser le profil-type de chaque sous-catégorie des gentrifieurs producteurs-consommateurs selon les critères d'âge, de niveau d'instruction, d'activité professionnelle, de revenu et l'origine géographique (la localisation du précédent logement) (figure n°47).

Figure n°47: Profil-type des ménages cohéritiers occupant les logements neufs dans l'espace central et péricentral à Annaba



Source: Enquête de Terrain, Chebini N., 2021.

B- Trajectoires et motivations des choix résidentiels : des choix centrés sur le maintien ou le retour dans le quartier d'enfance

Les résultats de l'enquête démontrent que la totalité des ménages cohéritiers enquêtés sont originaires du centre-ville, soit ils sont natifs du quartier, soit ils y sont arrivés durant leur enfance. Ils sont donc pour la plupart des enfants de résidents installés au centre-ville depuis plusieurs décennies (quelques-uns depuis plus de 60 ans). Dans la majorité des ménages interrogés de cette catégorie, les deux conjoints ont habité dans le même quartier pendant leur enfance. L'enquête nous a également permis de déterminer deux principales catégories de parcours résidentiels :

- le premier parcours regroupe **des ménages résidants de longue date** : soit deux tiers de l'ensemble des ménages cohéritiers, dont un tiers habitait dans le même bâti ancien avant sa démolition, et un tiers habitait dans un autre quartier proche du centre-ville en qualité de propriétaire ou de locataire,
- le second parcours regroupe **des ménages en situation de retour** : soit un tiers de l'ensemble des ménages cohéritiers qui habitait en périphérie proche ou dans les zones périurbaines soit en qualité de propriétaire ou de locataire.

Les résultats de l'enquête font ressortir un fort attachement des ménages cohéritiers à leur quartier d'enfance qui représente pour eux le lieu des origines, des premiers apprentissages, où des réseaux de sociabilité et de voisinages se sont étroitement tissés. L'ensemble de ces ménages ont choisi de retourner vers leur quartier d'enfance à cause de leurs difficultés d'adaptation dans les quartiers situés loin du centre-ville. C'est ce qu'exprime cet habitant en disant « *je n'arrive pas à vivre ailleurs* », tout autant qu'une mère de famille qui confie ceci *« mon mari et moi-même nous avons vécu jusqu'à l'âge adulte au centre-ville, après nous avons déménagé à Oued Ziad*[75]*, nous ne sommes pas arrivés à nous y adapter* », un autre résident ajoute « *j'étais là pendant toute ma vie, je suis habitué de vivre ici, d'ailleurs je connais toutes les personnes d'ici, et tout le monde me connait* ». On assiste ainsi à un maintien ou un retour essentiellement motivé par l'attachement, la nostalgie du quartier d'enfance et la proximité des autres membres de la famille. Ce critère est considéré comme très important pour près de 90% des cohéritiers, « *je retrouve les voisins et mes amis d'enfance, en fait, je retrouve mes souvenirs d'enfance »* exprime l'un d'eux, tout autant qu'un autre enquêté qui nous confie « *j'ai*

[75] Localité périurbaine située à 20km d'Annaba.

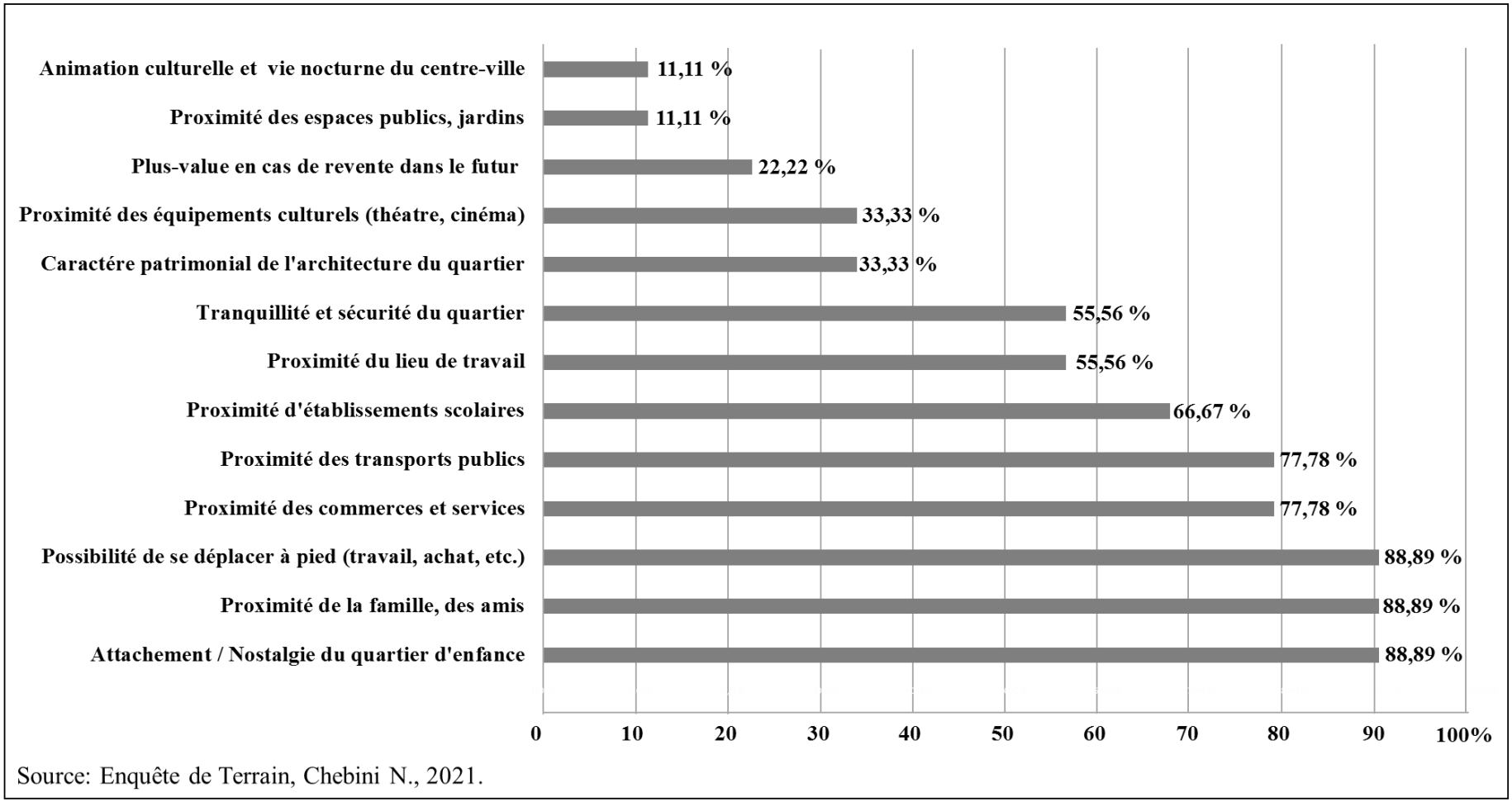
grandi ici, je me suis marié ici et je suis revenu dans ce même quartier. *J'ai plein de souvenirs ici, avec la famille, les voisins, le quartier même*». Ce retour au quartier d'enfance reflète aussi « *une dimension intergénérationnelle* » (Giroud M., 2007) souvent déterminante dans les choix de mobilité résidentielle des individus (Maison D., et Ortalda L., 1998 ; Bonvalet C., et Maison D., 1998 ; Dureau F., 2002). Un enquêté affirme à ce sujet qu'il s'agit surtout d'un « *projet familial* », ajoutant « *avec mes trois frères nous occupons chacun étage. L'ancienne maison était à l'origine à mon père* ».

Leur choix résidentiel est motivé, pas seulement, par le désir d'entretenir les liens familiaux et amicaux, mais également par une motivation d'ordre plus pragmatique et utilitaire, celle de résider au plus près du lieu de travail et de profiter à maxima des avantages offerts par le centre-ville (figure n°48). La possibilité de se déplacer à pied est présentée comme critère très important pour 88% des cohéritiers, suivie de la proximité des commerces et services et des transports en commun pour plus de 77% des ménages. Les témoignages concernant les raisons du choix de la localisation sont univoques :

> *« Je ne perds pas mon temps dans les embouteillages, je vais où je veux à pied* »,
>
> « *Pendant l'épidémie du Covid-19, on a pu circuler même lorsque les moyens de transport étaient arrêtés* »,
>
> « *Les soirées d'été ou de Ramadhan, on se promène à pied* »,
>
> « *C'est proche de tout ce dont j'ai besoin, même le pédiatre de mes enfants qui me je soignais quand j'étais petite* »,
>
> « *C'est près de ma famille, de mon lieu de travail et de celui de ma femme* ».

Les aspects liés à l'animation culturelle, à la qualité des espaces publics ou à la plus-value qu'engendrerait la revente de leur appartement dans le futur revêtent une moindre importance auprès de ces ménages.

Figure n°48 : Importance des caractéristiques du quartier dans le choix résidentiel des ménages cohéritiers (%)

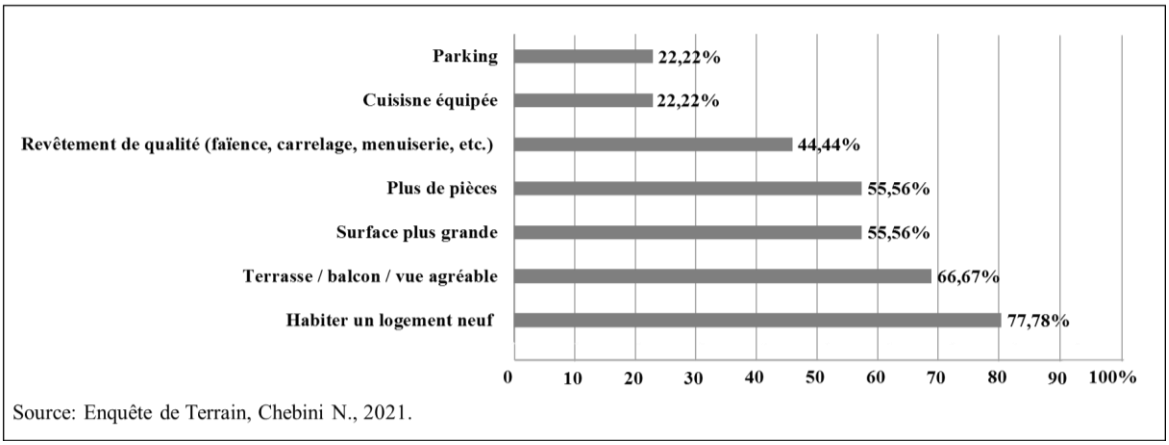


Source: Enquête de Terrain, Chebini N., 2021.

Les caractéristiques du nouveau logement apparaissent comme la seconde motivation à l'origine de l'action des cohéritiers. La volonté d'habiter un logement neuf, figure parmi les critères les plus importants pour plus de 77% des cohéritiers. Une surface plus grande et un nombre de pièces plus important (par rapport au logement précédent) s'impose aussi comme critère très important pour plus de 55% des cohéritiers, sachant que la majorité d'entre eux occupait un F2 (67%) et passe à un F3 (44%) ou un F4 (56%). En plus d'augmenter la surface habitable et d'obtenir un nombre de logements suffisant pour toute la fratrie, l'état dégradé du vieux bâti avant la démolition explique également le choix de la démolition-reconstruction. En effet, pour près de 78% des cohéritiers interrogés l'insalubrité, le manque d'ensoleillement, l'humidité et l'inadaptation fonctionnelle du bâti ancien ont aussi motivé leur choix. Plus de 66% de ces habitants ont accordé une grande importance à l'existence d'une terrasse ou d'un grand balcon plus que la qualité des équipements et la présence d'un parking, ces derniers critères n'étant importants que pour moins de 23% de ces ménages. Le changement de statut passant d'hébergé par ses parents (67%°) ou locataire (11%) à propriétaire revêt également une grande importance aux yeux des cohéritiers et participent à en expliquer la motivation (figure n°49).

Les trajectoires résidentielles des ménages cohéritiers s'inscrivent toutes dans une logique promotionnelle. Le choix résidentiel des ménages cohéritiers par l'octroi d'un logement neuf dans un nouvel immeuble, assure à ces ménages cohéritiers l'évolution de leur position résidentielle et de fait leur garantit une ascension sociale tout en leur assurant la « *continuité d'une présence dans leur quartier d'enfance* » (Giroud M., 2007).

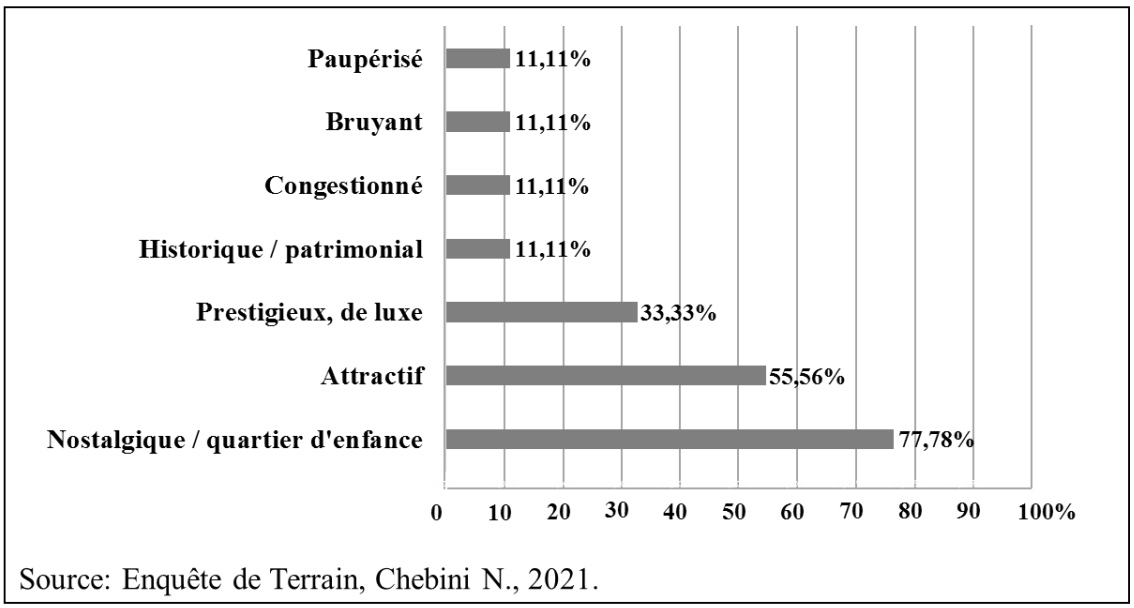
Figure n°49: Importance des caractéristiques du logement dans le choix résidentiel des ménages cohéritiers (%)



Source: Enquête de Terrain, Chebini N., 2021.

Malgré l'importance des caractéristiques du logement, il est essentiel de souligner que la localisation représente le facteur fondamental ayant motivé le choix des cohéritiers. En effet, près de 89% de ces ménages considèrent la localisation proche du centre-ville comme le facteur le plus déterminant dans leur choix résidentiel avant même le confort du logement. Aussi, plus de 77% des ménages déclarent être prêts à sacrifier une part du confort qu'ils pourraient trouver ailleurs (grande surface, stationnement du véhicule, absence de vis-à-vis, calme, etc.) en faveur de cette localisation, un des habitants nous confie à ce propos « *je préfère habiter un F2 dans le centre-ville qu'un F6 en périphérie* ». Les inconvénients du centre-ville en termes de bruit, de circulation automobile, de gêne occasionnée par la fréquentation des commerces, ne sont d'ailleurs pas perçus en tant que tel par ces habitants, mais au contraire comme des éléments positifs qui rendent le centre-ville animé et attractif pour plus de 55% d'entre eux (figure n°50). Un cohéritier juge qu'« *il y a plus d'avantages que d'inconvénients* », un autre ajoutant qu' « *il n'y a pas d'inconvénients dans le centre-ville, je ne m'y serai pas réinstallé sinon*». À la question « *malgré ces inconvénients, souhaitez-vous rester dans ce quartier ?* », la quasi-totalité des interrogés (88,89%) excluent la possibilité de quitter le quartier ou d'engager un futur déménagement. Une résidente exprime à ce propos « *si je sors de ces lieux, je meurs (des rires*). *Ma sœur habite côté plage, lorsque je pars chez elle, je me sens étouffée*», tout autant qu'un autre résident qui déclare « *pourtant je résidais à la cité Rym, un bon endroit, animé et tout, mais je préfère le centre-ville pour toujours* », un autre habitant ajoute *« non, non, le centre-ville et c'est tout* ».

Figure n°50: Représentation du centre-ville chez les ménages cohéritiers (%)



Source: Enquête de Terrain, Chebini N., 2021.

Dans la littérature, la gentrification a été considérée en premier lieu comme un processus suivant un modèle par étapes classiques[76] tel que modélisé par T. Pattisson (1977), un « *modèle qui pose que le processus entraîne nécessairement, à terme, la transformation complète des quartiers initialement populaires touchés par la gentrification en territoires socialement exclusifs, appropriés par des classes moyennes – supérieures* » (Clerval A., et Van Criekingen M., 2012). Cependant, certains auteurs ont appelé « *à repenser le déroulement du processus de gentrification, en remettant en question son caractère à la fois linéaire et aréolaire longtemps tenu pour acquis, et en postulant l'existence d'une pluralité de formes possibles en fonction des contextes.* » (Chabrol M., 2011). Ce modèle linéaire a été ainsi « *de plus en plus modulé par des travaux qui décrivent plutôt des formes de coexistence de populations et de pratiques diversifiées qu'un remplacement inéluctable des anciens habitants et des anciennes fonctions du lieu* » (Chabrol M., 2011). Pour Jean Yve Authier, la gentrification est un processus complexe qui ne conduit pas forcément à l'homogénéisation sociale d'un quartier, « *il apparaît d'abord clairement que la réhabilitation n'est pas seulement "l'affaire" des nouvelles classes moyennes salariées. Plus précisément, les dynamiques de transformation des secteurs anciens centraux peuvent mettre en jeu différentes couches de population, successivement et simultanément.* » (Authier J.Y., 1996, p.157). Différents travaux de recherche permettent de démontrer la capacité de certains anciens quartiers à retenir et à maintenir sur place une partie de leur population. Nous pensons notamment à Mathieu Van Criekingen et Jean-Michel Decroly (2003) qui proposent la notion de « *incumbent upgrading* »[77] n'impliquant pas nécessairement de déplacement de population dans les anciens quartiers populaires à Bruxelles et à Montréal. C'est le cas aussi pour Marie Chabrol (2011) pour laquelle la Goutte d'Or à Paris est un exemple de gentrification sans remplacement des classes populaires par les classes moyennes ; ou alors aux trajectoires que Matthieu Giroud (2007) a identifiées dans sa thèse sur le quartier d'Al Cantara à Lisbonne (parcours résidentiel « *en situation de retour* »).

Confrontant ainsi les résultats de recherches réalisées dans différents contextes internationaux, il apparaît, que le processus de gentrification dans les espaces péricentraux

[76] Cf. Chapitre 3, p.57.

[77] « *incumbent upgrading* », une des typologies du processus de renouvellement urbain dans les espaces péricentraux où le processus de la gentrification est précisément délimitée selon la description des auteurs. D'après Van Criekingen et Decroly, les quartiers du centre-ville sont remodelés par plusieurs processus distincts (gentrification, gentrification marginale, *upgrading* et *incumbent upgrading*), et non par des vagues successives d'un seul processus de gentrification (Cf. Chapitre 3, p.65).

d'Annaba, dans son stade initial, n'interdit pas vraiment l'installation ou le maintien des ménages les plus modestes. L'observation des différentes typologies des ménages cohéritiers montre qu'à l'instar des cohéritiers promoteurs ou encore des cohéritiers auto-constructeurs déjà installés ou en situation de retour, relativement favorisés économiquement ; les cohéritiers associés, résidants de longue date, peu qualifiés et aux revenus modestes, contribuent également au renouvellement des espaces péricentraux anciens, en usant d'une forme inédite de négociation avec les petits promoteurs. Giroud explique ce phénomène en précisant que *«le quartier représente, encore, pour ces ménages, un espace accessible, qui permet l'arrivée de nouveaux résidents, le retour d'anciens résidents, la mobilité au sein d'un périmètre plus ou moins restreint ou l'immobilité géographique*. » (Giroud M., 2007, p. 205).

Notre enquête a également permis d'identifier que les cohéritiers sont les premiers acteurs à avoir créé la demande en logements neufs dans l'espace péricentral à Annaba, préparant potentiellement la voie à de nouveaux arrivants, qui sont les « gentrifieurs consommateurs ». Nous pouvons ainsi déduire que le renouvellement des espaces péricentraux induit par les ménages cohéritiers correspond à la gentrification *« sporadique* », pour reprendre le terme de Neil Smith (2003). L'intervention des promoteurs agréés et des petits promoteurs, ainsi que l'arrivée des « gentrifieurs consommateurs » participent à « *l'ancrage »* du processus. Ces deux phases, qualifiées de « *classiques* » par Smith (2003), ont eu lieu sur une période relativement courte d'une dizaine d'années.

1-2-2- Les gentrifieurs consommateurs

Par gentrifieurs consommateurs, nous entendons les nouveaux ménages qui occupent les logements neufs dans les nouveaux immeubles réalisés par les promoteurs immobiliers privés, après démolition-reconstruction du bâti ancien. Nous les différencions des gentrifieurs producteurs-consommateurs par le fait qu'ils ne participent pas directement à la production du processus en tant que tel en amont, mais en bénéficient en aval en tant que consommateurs. Sur la base des résultats de notre enquête par questionnaire, nous avons essayé de cerner le profil de ces gentrifieurs consommateurs. Pour atteindre cet objectif, nous avons utilisé des indicateurs pertinents[78] communément utilisés dans la littérature internationale concernant les choix résidentiels qui participent au processus de

[78] Pour plus de détails cf. chapitre 7, p.172.

gentrification (Clerval A., 2008b ; Van Criekingen M., 2006 ; Gerber P., 1999 ; Rérat P., et *al.*, 2008b ; Rérat P., 2012 ; 2016). Il s'agit :

- d'une part des variables sociodémographiques : âge, taille et type de ménages,
- et d'autre part des variables socio-économiques : niveau d'étude, niveau de revenu, catégorie socioprofessionnelle, part des ménages à deux revenus, statut d'occupation du logement.

Nous nous sommes également intéressés aux motivations de leur choix résidentiels au niveau de la zone d'étude et à leurs trajectoires résidentielles afin de mieux élucider leur rôle dans ce processus.

A- Taille et composition des ménages

En termes de taille des ménages, les 42 ménages qui ont répondu au questionnaire représentent un total de 162 personnes. La taille moyenne des ménages est, par conséquent, égale à 4 personnes. Les ménages de quatre personnes (35,71%) viennent en première position suivis des ménages à trois (19,05%) et deux personnes (14,28%) (tableau n°13). Ceci corrobore la composition des ménages (tableau n°14) en majorité représentés par des couples avec enfants de moins de 15 ans (80,95%), et dont le chef de ménage est en majorité âgé entre 40 et 50 ans (tableau n°15). Les tranches d'âge 20‑29 ans et 30‑39 ans sont moins représentées parmi les chefs de ménage, soit respectivement 4,76 % et 14,29 % d'entre eux. Ceci peut s'expliquer par le fait que l'accès à un logement promotionnel neuf requiert un capital économique dont ne disposent généralement pas les personnes en début de carrière professionnelle (Rérat P., et *al.*, 2008b). Quant aux personnes âgées plus de 60 ans, elles constituent une part non négligeable des chefs de ménages, soit 28,57%. Ceci montre clairement l'attrait des nouveaux logements pour des personnes à la retraite (ou à l'approche de la retraite) ayant souvent une capacité financière qui leur permet d'acquérir un logement neuf à un prix relativement élevé sachant aussi que cette catégorie n'ouvre pas droit au crédit bancaire immobilier.

Tableau n°13 : Taille des ménages gentrifieurs consommateurs

Nombre de personne par ménage	**Nombre**	**%**
1 personne	1	2,38
2 personnes	6	14,28
3 personnes	8	19,05
4 personnes	15	35,71
5 personnes	8	19,05
6 personnes	3	7,14
7 personnes	1	2,38
Total	42	100
Taille moyenne	4	

Source : Enquête de terrain, Chebini N., 2021.

Tableau n°14 : Composition des ménages gentrifieurs consommateurs

Type des ménages	**Nombre**	**%**
Personne vivant seul (célibataire)	1	2,38
Couple ayant enfants	34	80,95
Couple âgée vivant seuls	5	11,91
Grande famille composée de plusieurs ménages	2	4,76
Total	42	100

Source : Enquête de terrain, Chebini N., 2021.

Tableau n°15: Tranches d'âge des chefs de ménage gentrifieurs consommateurs

Tranches d'âge	**Nombre**	**%**
20 – 29 ans	2	4,76
30 – 39 ans	6	14,29
40 – 49 ans	11	26,19
50 – 59 ans	11	26,19
Plus de 60 ans	12	28,57
Total	42	100

Source : Enquête de terrain, Chebini N., 2021.

B- Catégories socioprofessionnelles

Le niveau d'étude des chefs de ménages interrogés est globalement élevé (tableau n°16). Près de trois quarts d'entre eux bénéficient en effet d'un titre universitaire (71,43%), et occupent un emploi souvent bien rémunéré. La part des personnes peu qualifiées et d'un niveau d'instruction moyen ou secondaire est très peu présente, soit respectivement 7,14% et 21,43%. Cet indicateur reflète clairement la situation socioéconomique relativement aisée des occupants de ces logements.

Tableau n°16: Niveau d'étude des chefs de ménage gentrifieurs cosommateurs

Niveau d'étude	**Nombre**	**%**
Moyen	3	7,14
Lycée	9	21,43
Université	30	71,43
Total	42	100

Source : Enquête de terrain, Chebini N., 2021.

Tableau n°17 : Catégories socioprofessionnelles des chefs de ménage gentrifieurs cosommateurs

Catégories socio-professionnelles	**Nombre**	**%**
Cadres moyens et fonctionnaires d'État	12	28,57
Cadres supérieurs et fonctions libérales	10	23,81
Commerçants et indépendants	8	19,05
Retraités	11	26,19
Refus de réponse	1	2,38
Total	42	100

Source : Enquête de terrain, Chebini N., 2021.

Tableau n°18 : Revenu mensuel des ménages gentrifieurs consommateurs

Fourchette de revenus mensuels	**Nombre**	**%**
24 000 – 72 000 DA	9	21,43
72 000 – 108 000 DA	5	11,90
Plus de 108 000 DA	21	50
Refus de réponse	7	16,67
Total	42	100

Source : Enquête de terrain, Chebini N., 2021.

En ce qui concerne les catégories socioprofessionnelles, près de trois quarts des chefs de ménage sont occupés (73,81%), contre un quart des retraités (26,19%). L'ensemble des chefs de ménage ont été interrogés sur la nature de leur profession[79], ce qui nous a permis de déterminer les différentes catégories socioprofessionelles selon quatre groupes[80] (tableau n°17). La catégorie des cadres supérieurs et des fonctions libérales représente près d'un quart des chefs de ménage enquétés (23,81%), il s'agit des cadres dirigeants dans des sociétés et entreprises publiques ou étrangères (4), et des personnes exerçant une activité libérale : avocats (2), huissiers de justice (1) et médecins exerçant à titre privé (3). On retrouve ensuite la catégorie des cadres moyens et des fonctionnaires d'État, cette dernière représente plus d'un quart de l'échantillon (28,57%), elle regroupe des enseignants universitaires (3), des ingénieurs (2), des comptables (1), des professionnels du secteur médical (4) et des professionnels du secteur de sécurité : militaire (1), protection civile (1). Les commerçants constituent près de 19,04% des chefs de ménage. Les retraités nous ont déclaré avoir occupés des professions diverses en tant que cadres supérieurs (4) et cadres moyens et fonctionnaires d'État (7).

Les résultats de l'enquête ont aussi relevé une prédominance des ménages à deux revenus (69,05%), par rapport à ceux où seul le chef de ménage est occupé (30,95%). La catégorie socioprofessionnelle des ménages à deux revenus est aussi majoritairement représentée par les cadres supérieurs et fonctions libérales (34,48%), les cadres moyens et fonctionnaires d'État (62,07%). Pour ces ménages, le fait de disposer de deux revenus a été un facteur déterminant pour financer l'acquisition de ce type de logement promotionnel.

Par croisement de ces résultats, on peut constater que la proportion des chefs de ménage bénéficiant d'une formation universitaire et le taux des ménages à deux revenus a une incidence directe sur le niveau de revenu des ménages (tableau n°18). La moitié des ménages (50%) déclare un revenu mensuel qui dépasse le seuil des 108 000 DA fixé pour l'obtention du logement AADL ou LPA (logement promotionnel aidé)[81]. On compte près de 12% des ménages dont le revenu est compris entre 72 000 – 108 000 DA. Un peu moins d'un quart des ménages (21,43%) a déclaré un revenu mensuel compris entre 24 000 –

[79] On a même demandé aux retraités de nous préciser leur activité précédente pour mieux cerner le profil et de préciser les caractéristiques socio-économiques, lesquelles sont directement liées au processus de gentrification.
[80] Selon le code des catégories socio-professionnelles établies par l'Office National des Statistiques, RGPH 1998 /ONS (cf. https://www.ons.dz/img/file/csp.pdf)
[81] Des formules de logement aidé destinées aux personnes justifiant d'un revenu mensuel inférieur ou égal à 6 fois le SNMG (soit moins ou égal à 108.000DA). Pour plus de détails cf. chapitre 6, p.142.

72 000 DA. Nous avons été confrontés à un taux relativement élevé des enquêtés qui refusent de répondre à cette question (16,67%), ceci s'explique par le fait que le sujet reste tabou dans la société algérienne même si l'enquête propose des fourchettes de revenus suffisamment larges. Il nous a été néanmoins possible d'évaluer approximativement leur revenu en fonction de leur profession. Le revenu moyen de l'échantillon enquêté s'élève ainsi à 68 000 DA. Ces résultats attestent du fait qu'au moins plus de la moitié des ménages dispose d'un capital économique supérieur à cette moyenne (61,90%). Le statut d'occupation du logement confirme également le niveau socio-économique élevé des ménages interrogés, la part des propriétaires étant fortement représentée (88,10%) par rapport à celle des locataires (11,90%).

C- Trajectoires résidentielles

Afin de mieux cerner la demande des gentrifieurs consommateurs pour une localisation proche du centre-ville d'Annaba, nous avons tenté d'affiner le profil de ces acteurs en dévoilant leurs trajectoires résidentielles en précisant leur origine géographique correspondant au lieu du précédent domicile et ses caractéristiques, ainsi que les typologies de leurs mouvements résidentiels.

L'installation des ménages dans les nouveaux immeubles, réalisés après démolition-reconstruction dans l'aire d'étude, est relativement récente. En effet, presque la totalité des ménages interrogés (92,86%) y réside depuis moins de cinq ans, ce qui correspond au commencement des opérations de renouvellement dans les espaces centraux de la ville d'Annaba. Les résultats de l'enquête révèlent également un fait important relatif aux mouvements résidentiels qui se sont en réalité déroulés en majorité sur une distance réduite à l'intérieur du périmètre urbain de la ville d'Annaba. En effet, les ménages en provenance de la périphérie proche d'Annaba représentent la part la plus importante (47,62%), suivis des ménages qui habitaient précédemment dans l'aire centrale ou péricentrale d'Annaba avant d'y emménager à nouveau (21,43%), suivis de près de 20% des ménages dont le précédent lieu de résidence était situé dans l'espace périurbain d'Annaba (El Bouni, El Hadjar, Sidi Amar, Berrahal, agglomérations distantes respectivement de 06, 10, 11 et 30km d'Annaba). Enfin, seuls 11,90% ont précédemment habité dans une autre wilaya notamment Guelma, Constantine, Souk Ahras et Alger (tableau n°19). Globalement, on remarque que la répartition spatiale du domicile précédent répond à une logique de proximité et de recentralisation. Ainsi, les trajectoires résidentielles des acteurs gentrifieurs

consommateurs s'exercent dans un rayon proche du centre-ville pour plus de la moitié des ménages (69,05%).

Tableau n°19: Lieu de résidence précédent des gentrifieurs consommateurs

Lieux	**Nombre**	**%**
Périphérie proche	20	47,62
Quartiers centraux et péricentraux	09	21,43
Espace périurbain	08	19,05
Autres Wilayas	05	11,90
Total	42	100

Source : Enquête de terrain, Chebini N., 2021.

Afin de mieux saisir le profil et les motivations du choix résidentiel des gentrifieurs consommateurs, nous avons tenté d'affiner les résultats relatifs aux trajectoires résidentielles. L'enquête révèle à ce sujet trois principales catégories de parcours résidentiel :

- **Les nouveaux ménages** : Il s'agit de 50% des ménages dont l'installation dans les quartiers centraux et péricentraux est inédite (installés dans ces quartiers pour la première fois). Ces ménages résidaient avant l'occupation du domicile actuel en périphérie proche (plus d'un tiers de ces ménages), dans les communes périurbaines ou venant d'autres Wilayas (près de deux tiers).
- **Les ménages en situation de retour** : Il s'agit de près de 28,57% des ménages, qui sont souvent originaires des quartiers centraux et péricentraux. Avant ce retour, ces ménages ont connu une phase de mobilité résidentielle en dehors du centre-ville (deux tiers d'entre eux habitaient en périphérie proche, et un tiers dans les communes périurbaines ou venant d'autres Wilayas).
- **Les ménages habitant déjà là :** Il s'agit de ceux qui habitaient précédemment dans les quartiers centraux ou péricentraux avant d'y emménager à nouveau dans un logement neuf (21,43%). L'ensemble de leur parcours résidentiel s'est déroulé au sein du périmètre du centre-ville. Ils étaient soit hébergés chez leurs parents, soit des locataires ou propriétaires.

Par conséquent, on assiste pour la moitié des ménages interrogés à un phénomène de maintien (21,43% des habitants déjà là) ou de retour au centre-ville (28,57%). Il s'agit

majoritairement des ménages qui se relocalisent à l'intérieur des espaces centraux et péricentraux.

En se basant sur les trois types de mouvement résidentiel déterminés par Clark et Onaka (1983) (cf. chapitre 4, p103), l'enquête a décelé les résultats suivants (tableau n°20):

- Les mouvements forcés ne concernent qu'un seul ménage. Il s'agit du non renouvellement du bail de location.
- Un déménagement sur quatre a été induit (26,19%). Le cas le plus fréquent découle d'un changement dans le ménage (14,29%). Un déménagement induit par des changements professionnels concerne trois ménages (7,14%). Dans 4,76% des cas, un déménagement lié à des raisons familiales et professionnelles a été conjointement mentionné.
- Pour la moitié des ménages (50%), le déménagement a été essentiellement motivé par la recherche d'amélioration des conditions d'habitat (taille de logement, statut d'occupation, localisation, voisinage, proximité).
- Finalement, les mouvements induits et d'ajustement, qui concernent les ménages qui ont cherché à améliorer les conditions d'habitat, accompagné par un changement lié à des raisons familiales et/ou professionnelles, représentent une proportion de 21,43%.

Tableau n°20 : Types de mouvements résidentiels des ménages gentrifieurs consommateurs

Type de mouvement	**Nombre**	**%**
Total des mouvements forcés	**1**	**2,38**
Total des mouvements induits	**11**	**26,19**
Induits par un changement dans le ménage	6	14,29
Induit par un changement professionnel	3	7,14
Induit par un changement dans le ménage et professionnel	2	4,76
Total des mouvements d'ajustement	**21**	**50,00**
Total des mouvements induits et d'ajustement	**9**	**21,43**
Total des mouvements	**42**	**100**

Source : Enquête de terrain, Chebini N., 2021.

Pour mieux apprécier ces trajectoires résidentielles d'un point de la qualité du logement et de l'amélioration des conditions d'habitat, nous sommes intéressés à l'évolution de la **taille de logement (nombre de pièces et superficie)**, du **type de logement**, et du **statut d'occupation** (Rérat P., et *al.*, 2008b) avant et après installation dans la zone d'étude.

- **Taille de logement (nombre de pièces et superficie)**

Cette mobilité résidentielle a permis à plus de la moitié des ménages (52,38%) de passer à un plus grand logement en termes de nombre de pièces et de surface (tableau n°21). Seule une faible proportion des ménages (16,67%) a vu la taille de leur logement diminuer. Pour près d'un tiers des ménages (30,95%), la taille du logement en termes de nombre de pièces n'a pas changé, mais il y a eu une augmentation moyenne de 20m² de surface (par exemple un ménage est passé d'un F4 de 80 m² à un F4 de 100 m²). Un cas exceptionnel d'un ménage qui est passé d'un F3 de 80m² à un F3 de 77m². D'après Patrik Rérat et *al.*, (2008b), l'indicateur (nombre de pièces) est relativement limité et il ne traduit qu'imparfaitement la notion de surface.

Tableau n°21 : Évolution de la taille des logements entre l'ancien et le nouveau lieu de résidence

Logt actuel / Logt précédent	1 pièce		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces		6 pièces		Total	
	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%
1 pièce	-	-	1	2,38	1	2,38	-	-	-	-	-	-	2	4,76
2 pièces	-	-	-	-	2	4,76	2	4,76	1	2,38	-	-	5	11,90
3 pièces	-	-	1	2,38	6	14,29	10	23,81	2	4,76	-	-	19	45,24
4 pièces	-	-	-	-	2	4,76	5	11,90	2	4,76	1	2,38	10	23,81
5 pièces	-	-	-	-	-	-	1	2,38	2	4,76	-	-	3	7,14
6 pièces	-	-	-	-	-	-	3	7,14	-	-	-	-	3	7,14
Total	-	-	2	4,76	11	26,19	21	50,00	7	16,67	1	2,38	42	100

Source : Enquête de terrain, Chebini N., 2021.

Les entretiens ont révélé que pour les gentrifieurs consommateurs, le nombre de pièces joue un rôle plus important que la surface même du logement dans la demande des ménages « *qui cherchent le nombre de pièces en premier lieu avant la surface même du*

logement » comme en témoigne un des promoteurs immobiliers enquêtés. Certains ménages se sont même arrangés avec les promoteurs immobiliers pour réaliser des aménagements spécifiques dans leur logement durant les travaux de construction. Un des ménages enquêtés nous a confié qu'au moment de l'acquisition, les logements spacieux étaient tous vendu. Il a donc opté pour l'achat deux logements de deux pièces (deux F2) sur le même palier et il les a jumelés pour avoir un F5 en changeant la cuisine de l'une des deux en une pièce de vie.

- **Type de logement**

Pour ce qui est du type de logement, près d'un tiers des ménages (30,95%) qui ont déménagé étaient logés dans des logements sociaux, et 11,91% occupaient des logements de fonction. On constate également que 14,29% des ménages étaient logés dans des logements promotionnels dans la périphérie et ils ont quitté ces logements pour habiter cette même catégorie promotionnelle dans les espaces centraux et péricentraux. Aussi, 4,76% des ménages étaient logés dans des promotions immobilières publiques et 7,14% ont quitté leurs logements dans des coopératives immobilières pour s'installer dans les quartiers centraux et péricentraux. Alors que 30,95% des ménages ont quitté une maison individuelle (parfois appartenant aux parents, il s'agit donc d'une décohabitation familiale) pour s'installer dans un logement promotionnel (tableau n°22). En effet, au moins pour près de la moitié des ménages enquêtés (47,62%), le changement de type du logement leur a procuré une amélioration des conditions d'habitat et de confort en accédant à des logements promotionnels. L'importance de cette trajectoire révèle les signes d'ascension résidentielle pour ces ménages.

Tableau n°22: Type du logements précédent des ménages gentrifieurs consommateurs

Type de logement	**Nombre**	**%**
Logement social	13	30,95
Logement de fonction	5	11,91
Promotion immobilière privée	6	14,29
Promotion immobilière publique (AADL)	2	4,76
Coopérative	3	7,14
Maison individuelle	13	30,95
Total	42	100

Source : Enquête de terrain, Chebini N., 2021.

- **Statut d'occupation**

En ce qui concerne le statut d'occupation, près de 48 % des ménages enquêtés ont profité du déménagement (changement de résidence) pour accéder au statut de propriétaire. Il s'agit de 29% de locataires et de 19% des hébergés chez les parents qui sont devenus propriétaires (tableau n°23). La part des ménages propriétaires après la mobilité (88,10%) est ainsi deux fois supérieure à celle avant la mobilité (40,48%).

Tableau n°23: Évolution du statut d'occupation des ménages gentrifieurs consommateurs

Avant / Après	Propriétaire		Locataire		Hébergé chez les parents			
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Total	
							Nbre	%
Propriétaire	17	40,48	12	28,57	8	19,05	37	88,10
Locataire	1	2,38	2	4,76	2	4,76	5	11,90
Total	18	42,86	14	33,33	10	23,81	42	100

Source : Enquête de terrain, Chebini N., 2021.

« *La propriété est un signe d'ascension et de réussite sociale, c'est un fait de représentation sociale et l'aboutissement d'une carrière résidentielle* » (Agoma B.M., 2014). Les niveaux élevés de prix des logements de promotion immobilière privée dans les anciens quartiers centraux, faisant osciller le m² entre 150.000 et 250.000 DA, font que ces logements s'adressent de facto à des ménages de classe aisée qui peuvent se permettre d'accéder à la propriété d'un bien immobilier sans attendre les formules du logement aidé par l'État. Cela témoigne que le fait d'opter pour l'acquisition d'un logement en propriété relève d'un rehaussement social, et donc un signe de gentrification.

En se basant sur les trois types de trajectoire résidentielle déterminés par Mathieu Giroud (2007), Patrik Rérat et *al*. (2008b) (cf. chapitre 4, p.103-104), et les résultats de notre enquête, nous pouvons qualifier la trajectoire résidentielle des ménages gentrifieurs consommateurs enquêtés d'ascendante ou de promotionnelle. La mobilité résidentielle a principalement conduit à l'amélioration des conditions d'habitat. Les ménages ont nettement amélioré le type d'habitat passant souvent du social, ou de logement de fonction à un logement promotionnel. En ce qui concerne le statut d'occupation, la proportion de propriétaires est nettement élevée. En termes de taille, la tendance dominante a consisté à

déménager dans un logement sensiblement plus grand que le précédent (tableau n°24). Ce résultat affirme d'avantage que le déménagement des ménages gentrifieurs consommateurs s'inscrit dans des mouvements d'ajustement.

Tableau n°24: Synthèse d'évolution des conditions d'habitat des ménages gentrifieurs consommateurs à travers la mobilité résidentielle

Évolution du nombre de pièces	**Nbre**	**%**	**Évolution du statut d'occupation**	**Nbre**	**%**	**Évolution du type de logement**	**Nbre**	**%**
Augmentation	22	52,38	Devenu propriétaire	20	47,62	Resté dans une promotion immobilière privée	6	14,29
Stabilité	13	30,95	Resté propriétaire	17	40,48	D'un logement social, ou de fonction, à PIP*	18	42,86
Diminution	7	16,67	Devenu locataire	3	7,14	D'un logement de coopérative immobilière à PIP*	3	7,14
			Resté locataire	2	4,76	D'une promotion immobilière publique à PIP*	2	4,76
						D'une maison individuelle à PIP*	13	30,95
Total	42	100	**Total**	42	100	**Total**	42	100

* PIP : Promotion Immobilière Privée

Source : Enquête de terrain, Chebini N., 2021.

D- Un choix affirmé pour des logements neufs de haut standing situés à proximité du centre-ville

Afin de mieux vérifier notre hypothèse d'une tendance à la gentrification dans le péricentre et le centre-ville d'Annaba, nous nous sommes intéressés aux critères relatifs au nouveau logement comme éléments déterminants dans le choix des gentrifieurs consommateurs (figure n°51). Les résultats de l'enquête révèlent qu'en premier lieu, les ménages ont accordé une grande importance au fait d'habiter un logement neuf. En effet, 90% des ménages interrogés ont affirmé leur préférence pour l'acquisition d'un logement nouvellement construit dans ces quartiers proches du centre-ville et n'ont point cherché la solution consistant à réaménager ou à réhabiliter un bien ancien. L'attrait pour ce type de logements neufs est justifié par le confort qu'il offre et par les difficultés que peuvent entraîner des travaux de réhabilitation ou de réaménagement du bâti ancien et son inadaptation aux nouvelles exigences de qualité de cette catégorie d'acteurs. Ce résultat, qui conforte l'hypothèse de gentrification dans ces espaces stratégiques à Annaba, est étayé par leur propension à acquérir un logement avec un plus grand nombre de pièces que le précédent, une surface plus importante (82,35% des répondants pour chacun des deux critères) (cf. tableau n°21, p.248) ainsi qu'un standing plus élevé (pour plus de 71% des ménages interrogés).

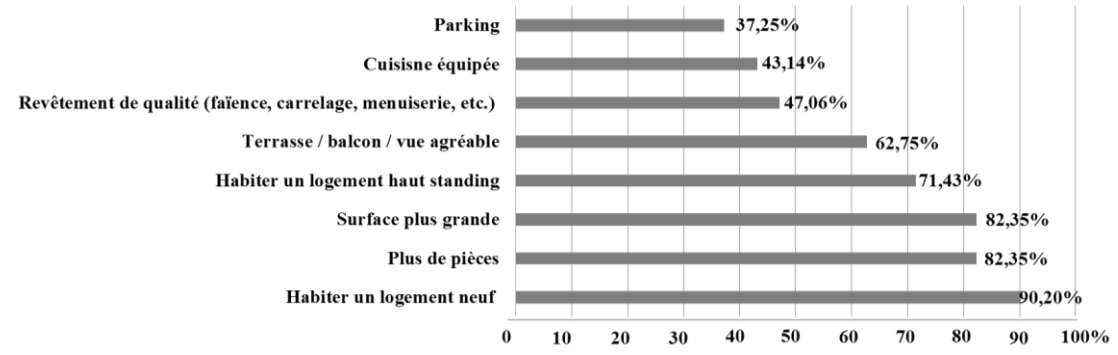
Le confort recherché par ces nouveaux arrivants est aussi tributaire de certains attributs spatiaux auxquels ils accordent aussi une grande importance. Le fait de disposer d'un balcon est perçu par près de 63% des ménages comme essentiel (pour le séchage du linge, le jardinage en pots, le déjeuner au soleil, la détente aux soirées d'été…) ; la qualité des matériaux notamment pour le revêtement mural et de sol à l'intérieur des appartements, une cuisine équipée sont également des critères très importants pour respectivement 47% et 43% des ménages. D'autres éléments de confort revêtent aussi une importance auprès de ces acquéreurs, tel que le fait de disposer du chauffage central, d'un ascenseur, du gardiennage, de l'interphone ainsi qu'une hauteur sous-plafond plus élevée par rapport à leur ancien logement.

Paradoxalement, et malgré son importance, le critère du parking attenant au nouvel immeuble reconstruit n'apparait pas comme une priorité essentielle pour les acquéreurs des nouveaux appartements qui acceptent de stationner leurs véhicules dans des parkings indépendants des immeubles ou au niveau des rues adjacentes. Même si 72% des ménages

interrogés possèdent un à deux véhicules, le parking n'est considéré comme critère prioritaire que pour environ 37% des ménages interrogés. Un des habitants nous révèle à ce propos « *c'est vrai l'absence des parkings constitue un grand souci, dans tous les centres villes, mais personnellement je savais dès le début que le projet n'en comportait pas et j'ai tout de même choisi d'habiter dans ce quartier, en fait il faut s'adapter à ces conditions* ». Un autre habitant nous a déclaré qu'au moment de l'acquisition du logement, il y avait un parking au niveau du rez-de-chaussée de l'immeuble, mais plus tard le promoteur de l'immeuble l'a par la suite transformé en locaux commerciaux.

De même, le prix du logement n'a pas été un frein pour cette catégorie d'acquéreurs. Le prix du logement, estimé comme élevé pour plus de la moitié des ménages (54,76%), est justifié par les enquêtés par la localisation centrale stratégique, par la taille du logement, par les matériaux de qualité et par l'augmentation des prix de l'immobilier en général. Pour l'un des habitants interrogés « *au contraire, le prix est très abordable, une très bonne localisation, l'immeuble est neuf, le logement comprend toutes les commodités… oui, oui, il mérite ce prix* ». Ce choix résidentiel est étroitement lié aux capacités financières des ménages, un chef de ménage nous confie « *même si les prix immobiliers ont tendance à baisser du centre vers la périphérie, je préfère payer plus cher pour profiter des avantages du centre-ville* ». Un autre habitant a même déclaré avoir vendu son précédent appartement de type 5 pièces en duplex à Sidi Aissa pour acheter un F4 à la Colonne (Boulevard Saouli Abdelkader) à un prix plus élevé à celui de la vente du duplex. Cela témoigne qu'actuellement la demande de cette catégorie de ménages gentrifieurs s'oriente vers les espaces centraux et péricentraux. C'est ce que semble affirmer un agent immobilier *« les nouveaux logements en centre-ville deviennent aujourd'hui de plus en plus recherchés, même si leurs valeurs augmentent* ». Ainsi, les prix élevés pratiqués font que ces logements neufs s'adressent de facto à des ménages de classe aisée. Ces éléments viennent confirmer les résultats relatifs aux catégories socioprofessionnelles des ménages gentrifieurs ainsi conforte notre hypothèse de gentrification.

Figure n°51 : Importance des caractéristiques du logement dans le choix résidentiel des gentrifieurs consommateurs (%)



Source: Enquête de Terrain, Chebini N., 2021.

L'hypothèse de gentrification est davantage étayée par le choix précis des gentrifieurs consommateurs pour une localisation à proximité du centre-ville d'Annaba. En effet, l'attribut décisif et majeur dans le choix du logement est sa localisation que ces acquéreurs ont mis nettement plus en avant lors de nos entretiens que celui du confort du logement. En effet, plus de 83% des ménages ont qualifié la localisation proche du centre-ville comme étant le facteur déterminant de leur choix résidentiel. Une des habitantes affirme avoir « *cherché dès le départ la localisation, et j'étais chanceuse de trouver la localisation que je cherche et le confort du logement souhaité* ». Un autre enquêté avance à ce propos *« ce logement ou n'importe lequel, l'essentiel c'est que je sois au centre-ville* », un autre ajoute « *je n'ai pas choisi le logement, au départ j'ai opté pour le quartier et mon choix était entièrement satisfaisant* ». L'attrait des ménages pour la localisation proche du centre-ville est ainsi avérée, plus du quart (26,19%) des enquêtés ont même confié avoir trouvé leur nouvel logement en faisant eux-mêmes des recherches au niveau de la zone d'étude.

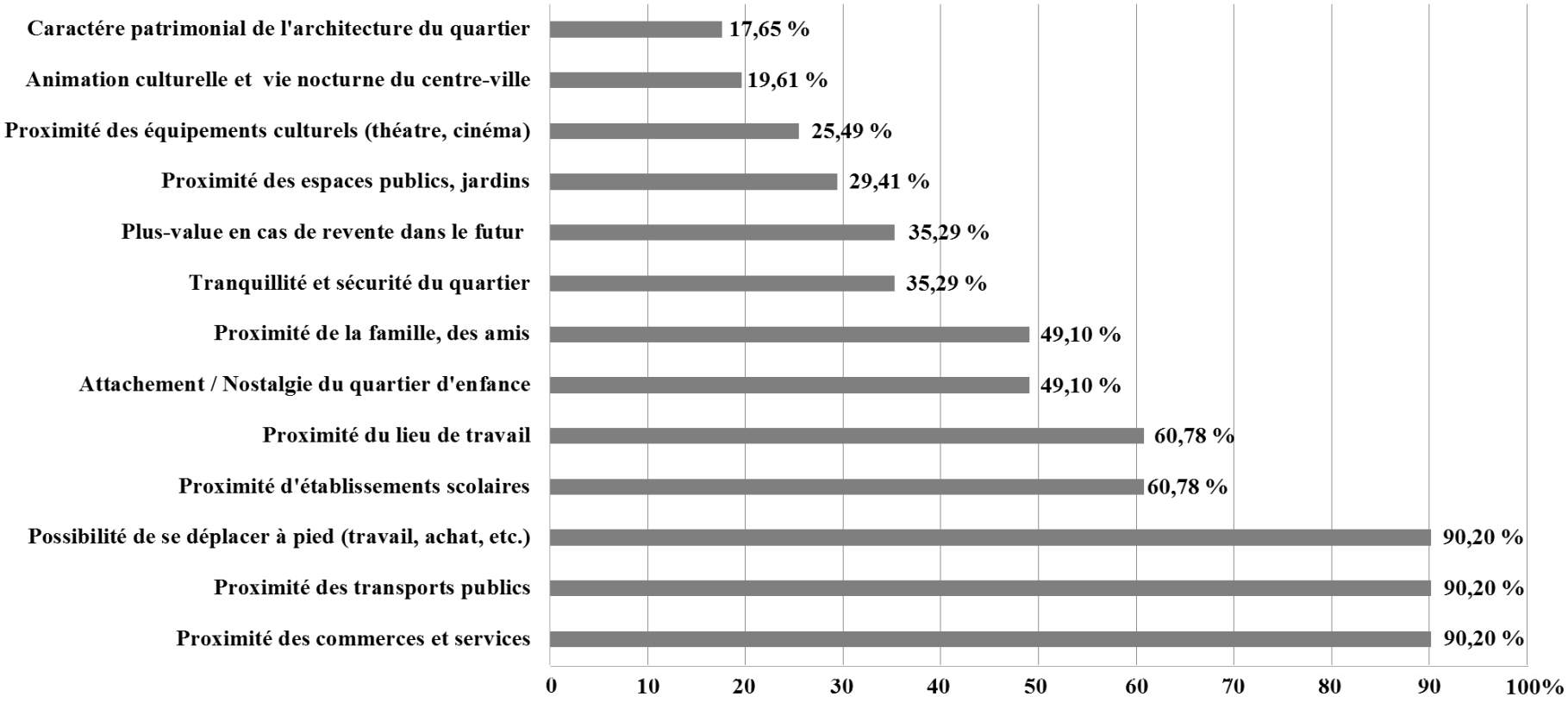
Les différents témoignages confirment que près de 70% des ménages étaient prêts à sacrifier un peu de confort qu'ils pourraient trouver ailleurs (comme le stationnement du véhicule, absence de vis-à-vis, calme, plus grande surface de logement, etc.) en faveur d'une localisation proche du centre-ville. C'est ce qu'exprime cet habitant en disant « *entre ces deux critères, on a privilégié la localisation sur le confort* », tout autant qu'un autre habitant qui confie ceci « *comme tout le monde, je voulais un logement confortable, mais bon entre les deux, le choix du quartier a été plus décisif* ». Les récits recueillis durant les entretiens convergent vers le même résultat, les ménages privilégient la localisation proche du centre-ville au confort même du logement. D'ailleurs, certaines personnes interrogées à ce propos précisent qu'ils peuvent ajouter eux-mêmes les commodités manquantes et

adapter par la suite le logement à leur goût et besoins, mais ce qui compte en premier c'est la localisation. C'est ce qu'exprime une mère de famille en disant « *j'ai acheté ce logement tout était neuf mais j'ai tout cassé pour réaménager selon mon goût* », un autre habitant ajoute « *toutes les commodités que vous venez de citer, pour moi c'est une affaire que je pourrais réaliser tout seul dans mon logement et selon mes préférences* ». Dans de nombreux cas, les nouveaux acquéreurs procèdent à un réaménagement totale du logement neuf, voire même de certaines parties du nouvel immeuble. Dans ce cas, ils cotisent pour placer un interphone à l'entrée de l'immeuble, ou même pour installer un ascenseur. À l'évidence, c'est l'attrait d'une localisation proche du centre-ville qui est le plus souvent exprimé par les ménages, le confort du logement pouvant être obtenu par la suite comme l'assure la majorité des habitants interrogés.

Ainsi, après une période où les classes moyennes supérieures étaient associées, dans le contexte algérien notamment[82], au modèle de la villa individuelle dans les couronnes périurbaines (Semmoud B., 1995 ; 1999 ; Bendjelid A., 1997 ; Trache S.M., 2011 ; Safar-Zitoun M., 2005 ; Mouaziz-Bouchentouf N., 2022), on assiste avec ce phénomène à l'émergence d'une demande nouvelle et d'une tendance inversée où des ménages fuient des espaces périurbains pour s'installer dans les quartiers centraux et péricentraux malgré tous les inconvénients du centre-ville (congestion, bruit, paupérisation, surface réduite des parcelles à reconstruire). Nous avons essayé de mieux comprendre les motivations de cette demande particulière qui consiste à vouloir acquérir un logement promotionnel dans les quartiers proches du centre-ville malgré la disponibilité d'une offre meilleure dans les quartiers périphériques surtout au nord de la ville, en termes de calme, vue sur mer, grande surface des terrains pour les projets, etc. Afin de mieux cerner les raisons de ce choix, nous avons proposé aux ménages interrogés de classer les caractéristiques du quartier dans lequel ils ont élu domicile selon leur degré d'importance qu'ils leurs accordent. Cela nous a conduit à établir la hiérarchie illustrée par la figure n°52.

[82] La transition vers l'économie de marché, la libéralisation du marché foncier et immobilier, l'encouragement à l'accession à la propriété, etc. (cf. chapitre 6, p.139)

Figure n°52: Importance des caractéristiques du quartier dans le choix résidentiel des gentrifieurs consommateurs (%)



Source: Enquête de Terrain, Chebini N., 2021.

L'importance des aspects liés à la proximité a dominé les résultats de l'enquête. La proximité des commerces et services s'est révélée importante pour environ 90% des ménages interrogés. Dans les premiers rangs se trouvent également l'accessibilité et plus précisément la proximité des transports publics et la possibilité de se déplacer à pied (90,20%). Il s'agit même des éléments les plus régulièrement évoqués. Les témoignages à ce sujet sont unanimes :

« *avoir tout sur place* »

«*facilités de vie au quotidien* »

« *c'est surtout proche de tout* »

« *j'ai choisi le centre-ville afin que tout soit accessible* »

« *on est à deux pas de tous les services* »

« *habiter au centre-ville me permet de répondre à tous mes besoins sans déplacement en voiture* »

« *se déplacer à pied me permet de faire du sport (la marche) quotidiennement* »

« *centre-ville est synonyme de tous les services nécessaires* »

« *avant, j'habitais à Sidi Aissa, un logement calme, donnant sur la vue de mer, mais les problèmes de transport, les coûts des taxis, m'ont fait préférer le centre-ville où tout est proche* ».

Ces résultats ne sont pas en fait surprenants dans le sens où l'accessibilité, la proximité des moyens de transport, des voies de desserte, des lieux d'activités, sont les raisons les plus souvent évoquées dans la littérature sur les choix résidentiels des gentrifieurs (Rérat P., et *al.*, 2008b ; Rérat P., 2012 ; Rérat P., 2016 ; Gerber P., 1999). Aussi, pour ces ménages, notamment les bi-actifs, une localisation en zone centrale paraît comme particulièrement attractive pour la proximité du lieu de travail et des commodités (écoles, crèches, administrations, sièges d'entreprises, services et commerces, etc.). En l'occurrence, vivre près du centre-ville leur offre l'avantage d'une localisation médiane entre les lieux de résidences et de travail, et permet ainsi de concilier les différentes facettes du quotidien (vie professionnelle, vie sociale, vie familiale) (Rérat P., et *al.*, 2008b ; Rérat P., 2012). À cela, il faut ajouter que le lieu de travail le plus fréquent chez les ménages interrogés est le centre-ville (tableau n°25). Près de la moitié des chefs de ménage travaille dans le centre-ville (47,62%) et environ un quart travaille dans différents quartiers de la commune d'Annaba (23,81%). Les chefs de ménages travaillant dans les autres communes de la

Wilaya sont beaucoup moins représentés (11,90%), alors qu'on compte 16,67% qui se déplacent vers les autres Wilayas (El Taref, Guelma, Souk Ahras, Constantine, Alger, Hassi Messoud, Ouargla).

Tableau n°25 : Lieu de travail déclaré par les chefs de ménage gentrifieurs cosommateurs

Lieu	**Nombre**	**%**
Quartiers centraux et péricentraux	20	47,62
Commune d'Annaba	10	23,81
Communes de la Wilaya d'Annaba	5	11,90
Autres Wilayas	7	16,67
Total	42	100

Source : Enquête de terrain, Chebini N., 2021.

Hormis ceux indiquant qu'un changement de lieu de travail est à l'origine de la mobilité résidentielle (moins de 10 %) (cf. tableau n°20, p.247), ce qui est alors souvent cité parmi les critères susceptibles d'infléchir les stratégies résidentielles, 60,78% des ménages indiquent que la proximité du lieu de travail a été un facteur important lors du choix de leur résidence actuelle. Notons qu'environ trois quart des chefs de ménage enquêtés (71,43%) sont employés sur le territoire communal de la ville d'Annaba (47,62% sur le centre-ville et 23,81% sur les différents quartiers dans la ville d'Annaba).

Le critère de proximité apparait en première position dans le choix des ménages, dépassant d'autres caractéristiques comme le calme et la sécurité du quartier, ou la qualité des espaces publics, considérés comme très important respectivement pour 36% et 30% de ces ménages interrogés. De même pour l'animation culturelle et la vie nocturne, ces ménages n'en font pas une priorité dans leur recherche de localisation proche du centre-ville, contrairement aux choix dans d'autres pays notamment européens où la gentrification est principalement liée à ce critère d'animation et d'ambiance notamment nocturne et d'offre culturelle (Gerber P., 1999). Enfin, le caractère patrimonial et l'architecture du centre-ville viennent en dernière position dans l'importance des caractéristiques du quartier auprès de ces ménages même s'ils déplorent l'état de dégradation dont souffre la vieux bâti dans ces espaces et estiment nécessaire une mise en valeur de ce patrimoine.

Une proportion non négligeable (près de 36%) des ménages accorde une grande importance à la plus-value que pourrait apporter la localisation centrale en cas de revente du logement. En réalité, la propriété immobilière est considérée « *pour l'ensemble de la*

société algérienne l'un des rares investissements dont la rentabilité est incontestée et incontestable », constituant souvent « *une plus- value financière nécessaire pour une éventuelle mobilité à venir. Quel que soit le cas dans lequel on se trouve, logement ou lot de terrain, la propriété est source d'enrichissement.* » (Trache S.M., 2011, p.139-141). Même si ce critère n'a pas été à l'origine du choix de la majorité des ménages interrogés (pour 64% des ménages), il apparait néanmoins que cette dimension financière est présente en arrière-plan des intentions futures chez certains ménages. Les entretiens semi-directifs que nous avons réalisés auprès des ménages nous ont conduits à confirmer cette tendance spéculative. L'un des acteurs de cette catégorie de gentrifieurs consommateurs nous a confié avoir fait l'acquisition de son bien (un F2) dans l'objectif de le revendre à un prix plus élevé plus tard. Il s'agit d'un jeune homme célibataire travaillant comme cadre supérieur dans une entreprise étrangère dans la wilaya de Ouargla. Pour cet acquéreur, il s'agissait d'un investissement sur le moyen ou long terme en vue d'acquérir un logement plus spacieux dans le futur.

En plus de ces logiques pragmatiques, utilitaires ou économiques, d'autres considérations contribuent à expliquer les choix résidentiels. En effet, de nombreux chercheurs en sciences sociales ont démontré l'importance de la proximité de la famille et des proches dans les choix résidentiels (Bonvalet C. et Dureau F., 2000 ; Maison D., et Ortalda L., 1998 ; Dureau F., 2002). Les propos recueillis au cours des entretiens semi-directifs avec les ménages interrogés, attestent de cette même tendance chez les gentrifieurs consommateurs dans l'espace péricentral d'Annaba. Leur volonté de se rapprocher de leur famille qui réside dans le même quartier a été un facteur très important pour 49% des ménages interrogés. Ce critère est alors souvent cité soit en première position (notamment lorsqu'un parent est originaire du lieu ou bien réside dans le quartier), soit en complément à d'autres critères de proximité. La proximité de la famille est une ressource souvent essentielle pour les ménages dans la société algérienne au sein de laquelle les relations familiales sont importantes et le recours à l'aide familiale est courant voire qui occupe une place centrale dans le quotidien des familles. La proximité des parents a été évoquée en particulier par les ménages biactifs pour la garde des enfants en bas âge. C'est ce qu'indique une enquêtée âgée de 40 ans dont les parents résident au centre-ville « *c'est important que ma mère soit proche pour garder mon enfant. Et puis c'est près de mon lieu de travail. Je lui confie mon enfant pendant toute la journée, et je le ramène chez moi à*

pied le soir ». Une autre habitante qui résidait auparavant à Oued Kouba[83] et qui a choisi de s'installer dans le quartier péricentral de l'Orangerie (La Colonne), pour se rapprocher de sa famille qui habite le même immeuble, nous a aussi parlé de « *l'avantage d'avoir les parents à côté pour s'occuper des enfants et éviter de les placer chez une nourrice ou dans une crèche* ». De plus, ces habitants recherchent une proximité immédiate avec les parents c'est-à-dire non seulement dans le même quartier mais aussi dans le même immeuble. Notre enquête a révélé cette nouvelle tendance où des membres d'une même famille souhaitent résider dans un quartier proche du centre-ville et au même temps se regrouper dans un même immeuble. Sur les 42 ménages enquêtés, nous avons recensé 5 ménages qui ont déclaré qu'ils habitent dans des immeubles familiaux, occupant chacun un logement indépendant. Ceci a permis aux ménages d'avoir la possibilité de se réunir en famille, de choisir leur voisinage tout en préservant leur intimité.

Certains chercheurs ont montré que les raisons affectives peuvent être aussi importantes dans les choix résidentiels des ménages (Gobillon L., et Wolff F.C., 2011). Les résultats de notre enquête montrent que les ménages qui ont déjà résidé dans les espaces centraux ou bien dont les parents y résidaient ou y résident encore, révèlent un fort attachement et une préférence favorable d'une localisation résidentielle centrale. Pour 49% des ménages enquêtés, le choix résidentiel est essentiellement motivé par l'attachement et la nostalgie au quartier d'enfance. Ce résultat n'est pas surprenant dans le sens où près de 29% d'entre eux sont en situation de retour et près de 22% leur précédent lieu de résidence était situé dans ces quartiers. Cette situation du maintien ou de retour révèle un fort attachement au quartier d'enfance. C'est le cas d'un quinquagénaire, originaire de quartier Sidi Brahim et qui a occupé différents logements dans différents quartiers de la ville. Par nostalgie, il revenait régulièrement dans son quartier d'enfance « *rien que pour prendre un café, rencontrer ses amis d'enfance et sentir l'odeur de son enfance* » selon ses propos. Il a finalement choisi de se réinstaller, à nouveau à Sidi Brahim. Le sentiment d'appartenance et l'attachement au quartier d'enfance sont récurrents dans les discours de ces personnes, « *parce qu'il est le lieu des relations sociales fortes, de sociabilités et d'interactions fondées sur l'interconnaissance, la solidarité, et la proximité sociale* » (Giroud M., 2007). D'après les propos recueillis auprès des ménages interrogés, il s'avère que les réseaux de sociabilité, de voisinages pèsent beaucoup dans le choix résidentiel des ménages. Autrement dit, choisir ses voisins est très important dans le choix de la résidence. De plus,

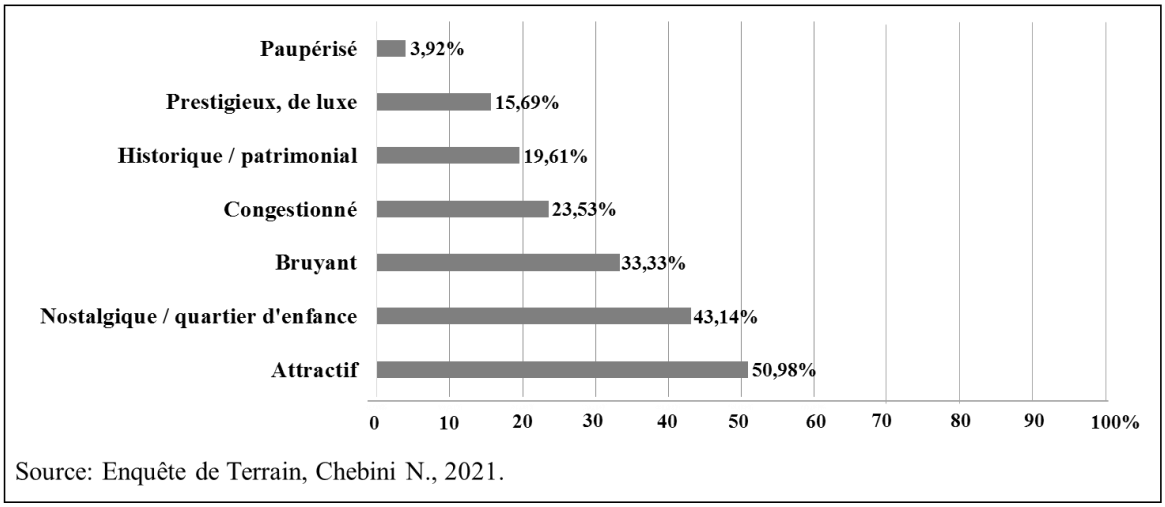
[83] Quartier situé au nord de la ville, proche des plages.

ce fait est ancré dans les traditions de la société algérienne comme le recommande le proverbe arabe[84]. Un des enquêtés nous a confié à ce propos « *la plupart des résidents dans l'immeuble sont des membres de la même famille, mon oncle, ma tante, et mes frères y habitent aussi, ce qui fait que notre relation de voisinage est entièrement bonne* ». Cet attachement au quartier et au voisinage est fortement lié au rapprochement à ce qui est familier. Les commentaires laissés par les personnes interrogées illustrent bien cet aspect, « *on est les enfants du centre-ville* », *« on y habite depuis longue date, je connais tout le monde et on est connu par tous ici* », *« je suis née au centre-ville, j'y ai toujours habité et j'y ai tous mes amis »).* On assiste ainsi à une « *logique de valorisation* » (Rérat P., 2012), ou à une « *une sorte de volonté d'existence* » (Gerber P., 1999). La question de la sécurité est aussi une dimension importante expliquant leur choix, seuls 16,67% des ménages se plaignent de l'insécurité : « *l'agression est l'un des points négatifs courants au centre-ville, mais vu, quand y habite depuis longtemps et on est connu par tous, au contraire, je me sens à l'aise et très en sécurité* ». D'autres ménages ont mentionné qu'ils ont choisi de retourner vers leur quartier d'enfance à cause de leurs difficultés d'adaptation dans les quartiers situés loin du centre-ville. C'est ce qu'exprime cet habitant en disant « *je suis né au centre-ville, mon père et ma mère les sont également, et ce n'est pas facile du tout pour nous de nous adapter ailleurs, donc on a voulu y retourner* ». D'autres enquêtés ajoutent « *le mouvement, le dynamisme commercial et toute l'ambiance du centre-ville, j'aime ça et je ne pourrai pas vivre loin* », « *j'y resterai pour toujours, je suis habitué et je ne pourrai pas vivre ailleurs* », « *je ne suis pas gêné par le bruit, la circulation…au contraire, ça me fait sentir de l'animation en fait* ». À la question « *malgré ces inconvénients, souhaitez-vous rester dans ce quartier ?* », la quasi-totalité des interrogés (80,95%) n'envisagent pas de quitter le quartier ou d'engager un futur déménagement, en affirmant leur satisfaction de la localisation centrale.

Ces extraits d'entretiens démontrent ainsi que l'engouement des acquéreurs pour habiter au plus près du centre-ville pèse grandement dans le choix résidentiel ; et que le bruit, les flux de population et de circulation automobile sont perçus par eux non pas comme des inconvénients associés à la grande ville, mais plutôt comme des éléments positifs participant à l'animation du centre-ville, ce qui rend à leur yeux cet espace plus attractif (figure n°53).

[84] Le proverbe arabe dit : « *acheter les voisins avant la maison* ».

Figure n°53: Représentation du centre-ville chez les ménages gentrifieurs consommateurs (%)

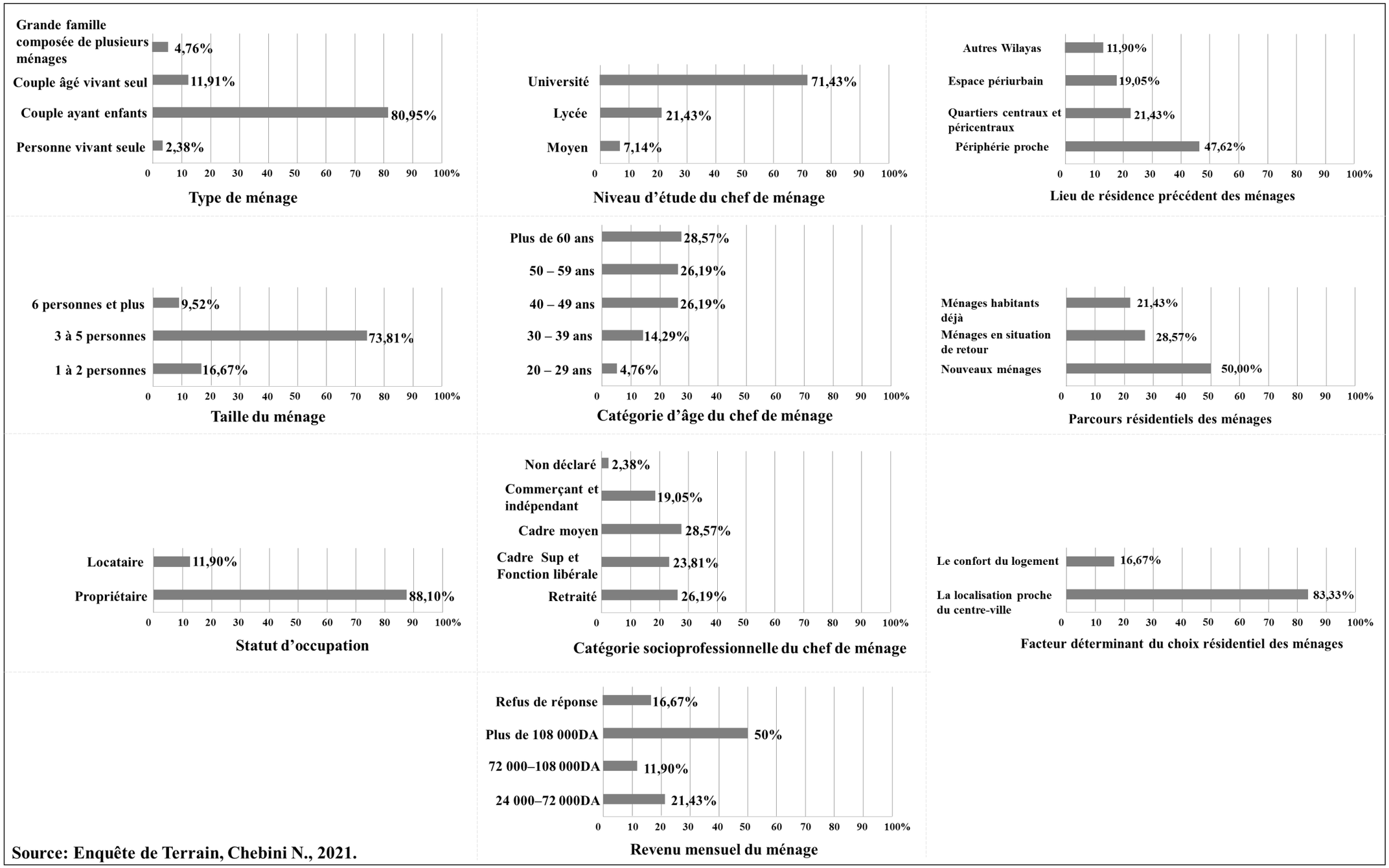


Source: Enquête de Terrain, Chebini N., 2021.

E- Profil-type du gentrifieur consommateur

À partir de ces résultats, nous avons pu constituer le profil-type de l'acquéreur tiers : il s'agit en général d'un couple de propriétaires quadragénaires à quinquagénaires ayant deux à trois enfants, d'un niveau d'instruction universitaire et disposant de deux revenus mensuels dépassant 108.000 DA (figure n°54). Notre hypothèse concernant le profil des ménages occupant les nouveaux immeubles d'habitation dans le centre-ville d'Annaba, est ainsi confirmée par les résultats de l'enquête. On peut par conséquent qualifier le phénomène étudié de gentrification dans le sens d'une revalorisation et réappropriation des espaces centraux et péricentraux par et pour les classes moyennes supérieures. Ce qui explique la tendance, actuelle et en pleine croissance, du marché immobilier à réaliser des logements promotionnels destinés à ce segment de la demande.

Figure n°54 : Profil-type des gentrifieurs consommateurs



Source: Enquête de Terrain, Chebini N., 2021.

1-3- Les « gentrifiés » occupant le bâti ancien : acteurs ou victimes de la gentrification ?

L'analyse de la gentrification dans l'optique des recherches contemporaines suppose « *de ne plus limiter la gentrification aux seuls gentrifieurs mais de considérer les quartiers qu'elle transforme dans leur entier, avec les différents groupes sociaux qui y vivent* » (Clerval A., 2008b, p.53). Notre enquête s'est donc également intéressée aux habitants propriétaires ou locataires du bâti ancien que Lehman-Frisch (2008) appelle les « *gentrifiés* ». Les contributions émises par de nombreux chercheurs dans différents contextes (principalement anglo-saxons) s'accordent à dire que le processus de gentrification entraine un phénomène de déplacement des habitants initiaux du quartier et la réappropriation de leur espace par des ménages économiquement favorisés (Smith N., et Williams P., 1986 ; Smith N., 1996 ; Davidson M., et Lees L., 2005 ; Atkinson R., 2000). Le déplacement peut être direct, par l'éviction des ménages à faible revenu qui ne pourront pas avoir accès aux nouveaux logements très chers, ou indirect, par leur départ plus ou moins volontaire (Clerval A., 2008b, p.57). Par ailleurs, comme l'ont noté différents auteurs (Chabrol M., et *al.*, 2016), les dénommés *« gentrifiés »* sont parfois enclins à partir et voient dans la gentrification une opportunité. Par conséquent, il nous a paru opportun de découvrir dans quelle posture se positionnent et comment réagissent les gentrifiés issus des classes populaires ou de la frange inférieure des classes moyennes face à ce processus de gentrification dans les espaces centraux et péricentraux d'Annaba. Ne pouvant retrouver les gentrifiés qui sont partis habiter ailleurs, suite à la vente de leur bien ancien qui a subi une démolition-reconstruction, notre attention s'est portée sur les occupants actuels du bâti non encore transformé. L'enquête de terrain nous a permis de distinguer deux types de gentrifiés :

- les gentrifiés favorable à la vente de leur bien,
- les gentrifiés opposés à la vente de leur bien.

1-3-1- Les gentrifiés favorables à la vente de leur bien

Ils correspondent à des propriétaires ou copropriétaires du bâti ancien**,** parmi lesquels nous avons pu distinguer ceux qui répondent à l'offre de vente de leur bien à un promoteur immobilier pour des raisons financières ou autres, et ceux offrant eux-mêmes leur bien à la vente.

Pour ceux offrant eux-mêmes leur bien à la vente, il s'agit généralement de propriétaires héritiers du bien ancien qui, soit affichent une inscription « à vendre » sur la façade, soit font appel à des agences immobilières ou publient des annonces sur les réseaux sociaux. Le bien ancien mis en vente correspond en majorité à des maisons individuelles de plain-pied ou à un étage, composées de sept à douze pièces sur des surfaces allant jusqu'à 752m² et disposant d'un jardin et parfois d'une terrasse accessible (figure n°55). Cette catégorie correspond en majorité à des héritiers d'un bien ancien que leurs parents occupaient depuis plusieurs décennies. Après le décès des parents, ces cohéritiers qui habitent chacun dans son propre logement dans des quartiers périphériques proches de la commune d'Annaba ou des quartiers périurbains, mettent en vente le bien inoccupé. On pourrait qualifier cette catégorie de gentrifiés favorables à la vente de leur bien par choix. Le profil de ces acteurs[85] correspond à des personnes âgées entre 40 et 59 ans. La moitié des personnes interrogées appartenant à cette catégorie possède un niveau universitaire, la seconde moitié ayant un niveau d'instruction secondaire, et travaille en qualité de commerçant ou de cadre moyen et dont le revenu mensuel varie entre 54.000 et 72.000DA.

Parmi les autres gentrifiés interrogés, certains ont déclaré faire le choix de vendre leur bien ancien pour faire face à des difficultés financières. Ils affichent ainsi leur intention d'accepter une éventuelle offre intéressante de la part des acteurs producteurs. D'autres habitants nous ont déclaré qu'ils pourraient céder devant la pression exercée par certains promoteurs empressés d'acquérir leur bien. Dans d'autres cas, certains habitants souhaitant vendre leur bien, trouvent leur action freinée par des contraintes liées au désaccord entre les copropriétaires et/ou au statut juridique du bâti ancien. Enfin, parmi eux, certains nous ont exprimé leur souhait de partir à cause des transformations que subit le quartier, ils s'y sentant devenir étranger et ressentant une certaine dépossession symbolique. On peut ainsi déduire qu'ils ne sont pas tout à fait favorables à cette vente mais le font sous une certaine contrainte.

Le profil de cette sous-catégorie que l'on qualifierait de gentrifiés contraints, est différent de celui indiqué plus haut. Deux tiers de ces personnes interrogées sont âgées de plus de 60 ans et un tiers entre 50 et 59 ans. Les autres tranches d'âge de moins de 50 ans sont totalement absentes. Il s'agit à l'évidence d'une population vieillissante, qui aurait souhaité rester dans le quartier et dans le même logement mais qui n'arrive pas à faire face aux

[85] L'enquête a été effectuée avec un représentant des héritiers (celui qui s'occupe de la procédure de vente du bien).

conséquences subies de renouvellement urbain. À l'opposé des gentrifiés favorables à la vente de leur bien par choix, ces gentrifiés contraints affichent des niveaux de formation très bas, près de deux tiers des interrogés atteint seulement le niveau du secondaire ou moyen, et un tiers sans aucun niveau scolaire. La moitié d'entre eux sont des retraités, moins d'un quart exercent des métiers peu qualifiés (employés ou petits commerçants), et plus d'un quart n'occupe aucun emploi et dépend de l'allocation de retraite des conjoints ou des parents décédés. Par conséquent, leurs revenus sont modestes, pour plus de trois quart de ces habitants le salaire varie entre 18.000 et 36.000 DA par mois, et moins d'un quart gagne entre 36.000 jusqu'à 54.000 DA. Deux tiers de ces gentrifiés contraints sont originaires de la ville d'Annaba, contre un tiers des ménages venant d'autres Wilayas. Par ailleurs, l'installation au quartier est très ancienne pour tous les ménages et remonte aux années 1960. Pour la moitié des ménages interrogés, le bien ancien est une maison individuelle de plain-pied ou à étage, composée de 3 à 5 pièces, et d'une surface allant jusqu'à 175m². L'autre moitié des ménages interrogés occupe un immeuble petit collectif où habitent d'autres ménages avec ou sans lien de parenté (figure n°56). Pour un tiers des biens anciens appartenant à cette catégorie, le statut d'occupation est celui de propriétaire ou de locataires de biens de l'état, et deux tiers des logements appartiennent à des cohéritiers. Notons également qu'un tiers de ces logements est occupé par un seul ménage, il s'agit souvent d'un vieux couple ou un des ménages héritiers composé de 2 à 5 personnes qui l'occupent temporairement ; et deux tiers des logements sont occupés par des familles à plusieurs ménages (jusqu'à 3 ménages par logement).

Figure n°55 : Exemples du bâti ancien des ménages favorable à la vente

Écrit: A vendre (N° de téléphone)

Écrit: A vendre (en arabe)

Source : Clichés Chebini N., 2019 - 2020.

Figure n°56 : Exemples du bâti ancien des ménages gentrifiés contraints

Source : Clichés Chebini N., 2021.

1-3-2- Les gentrifiés opposés à la vente de leur bien

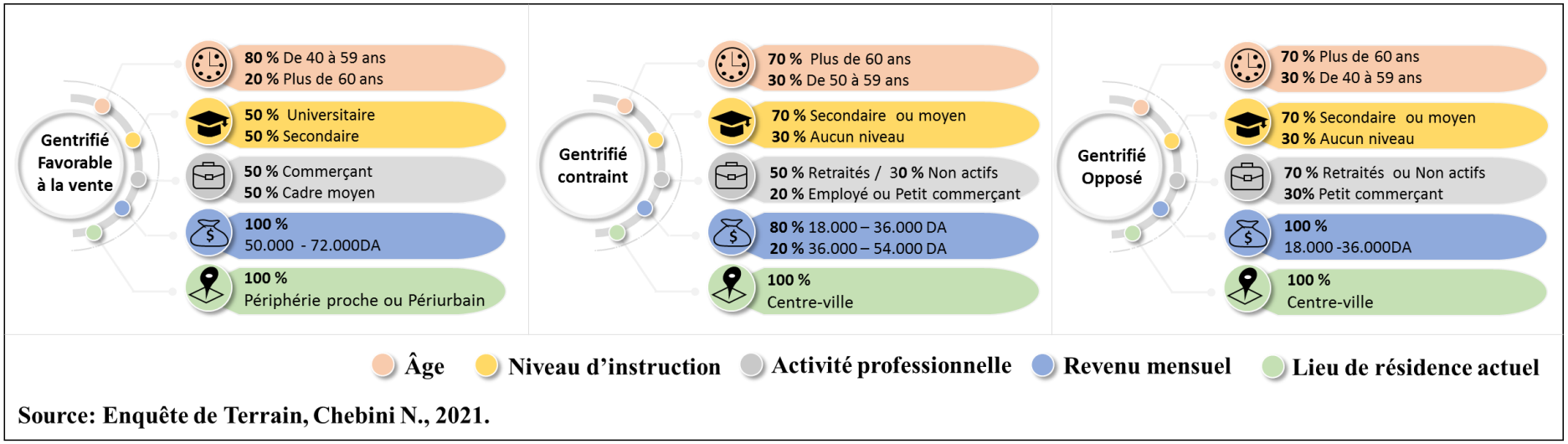
Ce sont ceux qui ne souhaitent pas vendre ou quitter leur bien et qui désirent rester dans le quartier. Opposés à la vente de leur bien, ces habitants peuvent être qualifiés de gentrifiés résistants. Ce sont des personnes âgées de plus de 60 ans pour deux tiers des enquêtés, et un tiers d'enquêtés sont âgées entre 40 et 59 ans. Il s'agit là aussi d'une population vieillissante composée en majorité des femmes vivant seules et des veuves (deux tiers des cas) ou des familles composées de 2 à 4 ménages, généralement des fratries (un tiers). Ces anciens résidents d'origine annabi, dont l'installation est ancienne et remonte dans tous les cas aux années 1960, ont aussi en commun d'appartenir à une catégorie sociale modeste. Ils ont dans la plupart des cas un faible niveau d'instruction (deux tiers niveau moyen ou secondaire et un tiers sans aucun niveau). Deux tiers des enquêtés ne sont pas actifs, les personnes vivant seules ou veuves ne comptent que sur la pension de leur conjoint ou parents décédés ayant occupés des emplois précaires (employé ou ouvriers) et mal rémunérés (inférieur à 36 000 Da par mois). Un tiers des enquêtés sont actifs en tant que petit commerçant dont le local est souvent situé au rez-de-chaussée de leur bien ancien. Ces enquêtés occupent des maisons individuelles, anciennes et souvent dégradées (figure n°57).

Figure n°57 : Exemples du bâti ancien des ménages opposés à la vente

Source : Clichés Chebini N., 2021.

Ces résultats nous ont permis de dresser le profil-type de chaque catégorie des gentrifiés selon les critères d'âge, de niveau d'instruction, d'activité professionnelle, de revenu et le lieu de résidence actuel (figure n°58).

Figure n°58 : Profil-type des habitants gentrifiés dans les espaces péricentraux à Annaba.



Source: Enquête de Terrain, Chebini N., 2021.

1-3-3- Vendre, partir, subir, résister : réactions aux motivations variées

Après avoir identifié les différents types de gentrifiés et dressé le profil de chaque sous-catégorie, nous essayons dans ce qui suit d'approfondir la compréhension de leurs motivations. Cette analyse nous permettra de reconstituer le sens que ces individus confèrent à leur décision et action.

Concernant les gentrifiés favorables à la vente, l'attitude est différente selon que le concerné soit un propriétaire occupant toujours le bien ancien ou un cohéritier du bien ancien en même temps propriétaire d'un autre logement situé ailleurs et qu'il occupe actuellement. L'enquête a révélé que la principale raison pour l'ensemble des ménages favorables à la vente de leur bien tient avant tout de la volonté de partager l'héritage, surtout qu'il s'agit des propriétaires héritiers qui n'occupent pas le bien. Ces derniers conscients du potentiel attractif et de la forte demande des biens anciens sur le marché, n'hésitent pas à mettre en vente ce bien. L'enquête nous a aussi révélé que les prix de l'immobilier ancien sont en augmentation depuis une décennie. En effet, lors de nos entretiens, les promoteurs immobliers nous ont révélé que, le prix moyen du mètre carré est passé de 20.000 DA à 100.000 DA, entre 2010 et 2020 au inveau de l'aire d'étude, soit mutiplié par 5 fois. Ainsi, les propriétaires de biens anciens dans les quartiers centraux ou péricentraux détiennent un véritable capital. La vente du bien ancien a ainsi permis à de nombreux ménages de passer d'un type d'habitat individuel (ou parfois collectif) à la limite du dégradé, à un logement neuf ou une maison individuelle à la périphérie. Les propriétaires, ayant connaissance de la demande, profitent ainsi de cette dynamique par effet d'entraînement comme l'indique ce propriétaire « *j'ai rencontré un ancien voisin du quartier, que je connais bien, il a vendu sa maison pour une somme intéressante…le prix de l'immobilier augmente ces jours-là…j'ai besoin d'argent et l'idée m'a attiré !* ». Dans de nombreux cas, les personnes interrogées nous ont déclaré vouloir utiliser le capital généré par la vente pour acquérir un autre bien immobilier, ou par exemple un véhicule, comme nous l'indique un des enquêtés « *Chacun de nous (les héritiers) a besoin d'argent. Moi je veux acheter un logement, mon frère un véhicule, l'autre veut marier son fils. Chacun veut prendre sa part* ».

De cette manière, les propriétaires du bâti ancien deviennent des acteurs actifs dans ce processus de mutation. Ils participent de fait, par la création de l'offre (mise en vente de leurs biens anciens), à l'accélération du processus de gentrification. En affichant leur

volonté de faire partie du jeu de la rentabilité et de l'opportunisme, ces acteurs oscillent entre deux rôles, celui de gentrifiés et celui de futurs gentrifieurs pouvant à l'avenir devenir des producteurs-consommateurs. Dans ce cas, il ne s'agit plus des victimes qui subissent uniquement les effets négatifs de la gentrification, mais d'intervenants actifs et des catalyseurs du processus.

En ce qui concerne les gentrifiés contraints, la moitié des habitants évoque les désagréments, occasionnés par le renouvellement urbain, comme étant à l'origine de leur choix[86]. Ces enquêtés ont indiqué vouloir partir car ils sont dérangés par le bruit et les désagréments causés par les chantiers, mais aussi à cause du changement d'ambiance du quartier qu'ils appréciaient avant. C'est le cas d'une femme âgée qui a met en vente sa petite maison individuelle à cause du nouvel immeuble à côté, et qui nous confie ressentir de la « *peine pour avoir mis en vente de mon logement, parce que j'étais là pendant 60 ans, mais maintenant, je ne supporte plus les nuisances et les désagréments* ». Le renouvellement urbain conduit ainsi les anciens habitants à se sentir forcés de vendre « *parce que la vie devient impossible* » déclare un autre habitant. Ce n'est donc pas uniquement par recherche du gain mais à cause des transformations en cours que ces propriétaires se voient contraints de céder leur bien et partir ailleurs. Par ailleurs, moins d'un quart des ménages gentrifiés interrogés se plaignent de l'état du bien ancien et des mauvaises conditions d'habitat. Il s'agit souvent d'un bâti vétuste et dégradé et les faibles revenus de leurs occupants ne leur permettent pas de l'entretenir ou d'engager des travaux de maintenance dont ils ne peuvent supporter le coût. Les problèmes d'exiguïté et d'humidité causés par le manque d'ensoleillement et d'aération ainsi que l'absence des salles de bains sont également souvent évoqués.

« *Comme ailleurs, les personnes ayant vécu longtemps dans un lieu ont du mal à le quitter, quelles que soient les contraintes qui pèsent sur elles* » (Chabrol M., 2011), cela transparaît notamment dans les souhaits des lieux de déménagement. À la question *« dans le cas où votre bien serait vendu, où souhaiteriez-vous déménager ?* », la totalité des enquêtés préfèrent rester dans les quartiers proches du centre-ville d'Annaba. Ce résultat affirme le choix du maintien dans le quartier ancien, malgré les désagréments dont ils se plaignent car ils restent tout de même attachés à ce lieu. Lors d'un entretien, un habitant interrogé a

[86] Ces désagréments sont expliqués en détails dans le chapitre 10, p.300.

qualifié le quartier de « *vétuste, ancien et sale* » mais ajoute non sans fierté *« c'est mon quartier, je suis l'enfant du centre-ville* ».

Quant aux gentrifiés résistants, l'ensemble des habitants qui ne souhaitent pas vendre leur bien justifient leur choix par leur attachement au logement familial et à leur quartier comme raison principale. Ces ménages gentrifiés n'ont jamais entrepris des démarches pour vendre leur logement et ils préfèrent rester dans ce même logement vétuste ou de taille inadaptée que de répondre aux propositions d'acquisition ou d'échange de la part des promoteurs immobiliers. « *Ici (dans le quartier), j'ai beaucoup de souvenirs*.», « *Ce logement est pour moi un héritage moral avant d'être matériel*.», « *C'est un héritage à préserver… un héritage de père en fils* » sont des témoignages forts apportés par ces habitants en réponse à notre question au sujet des raisons pour lesquelles ils n'envisagent pas de vendre leur logement dans le futur. La préservation du logement familial permet de maintenir un lien symbolique fort entre les générations d'une même famille. La localisation proche au centre-ville occupe une place importante pour ces ménages gentrifiés, souhaitant rester au centre-ville au prix des conditions de logement vétustes. Cette localisation renvoie à tout un potentiel de pratiques quotidiennes et d'accès à certains services (travail, course, etc.). Le choix de rester, voire de résister, pourrait être interprété comme le reflet d'un fort maintien d'un certain mode d'habiter, des habitudes, d'un entourage et d'un voisinage ou tout simplement de l'ambiance des quartiers populaires. Ces ménages gentrifiés en majorité de personnes âgées, seules, ayant un faible revenu, comme nous l'avons déjà démontré, n'hésitent pas à nous exprimer aussi leur inquiétude à s'éloigner et l'incertitude de trouver où aller s'ils vendent leur bien.

Cette catégorie de gentrifiés subit parfois des pressions de la part des promoteurs immobiliers privés pour céder leur bien, mais certains d'entre eux résistent à cette pression et ainsi à la gentrification. C'est le cas d'une propriétaire âgée de 43 ans et vivant seule dans une maison située sur un axe important et qu'elle a hérité de ses parents. Cette dame nous a confié avoir été contactée quotidiennement par des courtiers qui lui proposaient soit un montant très élevée soit un logement neuf de haut standing dans un futur immeuble à construire sur la parcelle de sa maison si elle venait à la vendre. Excédée et voulant mettre fin à ces requêtes répétées et insistantes, cette propriétaire a inscrit l'expression « *interdit à la vente* » (en arabe) sur le portail de sa maison qui jouxte un nouvel immeuble construit après démolition d'un autre bâti ancien (figure n°59).

Figure n°59: Inscription « *interdit à la vente* » sur bâti ancien. Boulevard Colonel Amirouche. Quartier La Colonne.

Source : Clichés Chebini N., 2021.

Ces résistants contribuent, « *à une micro-échelle, à freiner l'avancée du processus de gentrification. Par leur rôle, ils maintiennent à l'échelle du quartier des micros secteurs non transformés et des continuités, en termes de bâti comme de catégories sociales* » (Chabrol M., 2011). C'est le cas d'un autre propriétaire qui a refusé la vente de son bien ancien à un promoteur. Ce choix de l'immobilité résidentielle et de l'accommodement, considéré par certains auteurs comme un véritable « *acte de résistance* » (Giroud M., 2005), a obligé le promoteur de réaliser un immeuble de forme L (figure n°60). Un autre cas a été aussi relevé à la rue de l'Avant-Port (quartier Caroubiers) (figure n°61). Cette capacité de « *l'appropriation d'un espace par des pratiques multiples de détournement, d'évitement ou d'occupation (…) participe à une certaine résistance* », il s'agit du concept « *résister en habitant* » évoqué par Mathieu Giroud (2005 ; 2007 ; 2011) ou encore de « *résistance habitante*[87] » rappelé par Mathieu Van Criekingen (2021a ; 2021b).

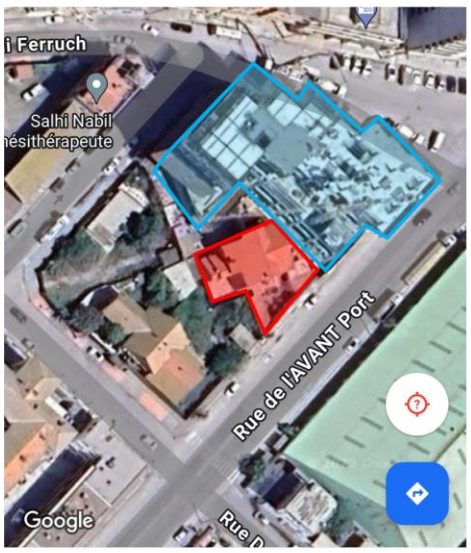
[87] Mathieu Van Criekingen qualifie de « *résistance habitante* », l'ensemble « *de pratiques matérielles et symboliques qui concourent à une inertie d'espaces populaires pourtant ciblés par des processus de changement urbain* » (Van Criekingen M., 2021b). Ce concept renvoie à la façon dont les habitants s'approprient l'espace au quotidien et ainsi « *perpétuent un marquage populaire de l'espace* » (Van Criekingen M., 2021a, p. 149).

Figure n°60 : Exemple d'action de résistance au renouvellement urbain (et à la gentrification). Boulevard de l'Afrique. Quartier Gazomètre.

Bâti ancien Nouvel immeuble

Source : Image Satellitaire et clichés Chebini N., 2019.

Figure n°61 : Exemple d'action de résistance au renouvellement urbain (et à la gentrification). Rue de l'Avant-Port. Quartier Caroubiers.



Bâti ancien Nouvel immeuble

Source : Image Satellitaire et clichés Chebini N., 2023.

À l'instar de nombreux et divers cas de résistance souvent organisés et collectifs dans les pays occidentaux (grandes affiches sur les immeubles anciens, manifestations, association de luttes urbaines, utilisation des médias, recours en justice, proposition de projets de régénération d'ensembles de logements sociaux, etc.) (Clerval A., 2008b ; Giroud M.,

2007 ; Lehman-Frisch S., 2008) ; les propriétaires du bâti ancien opposés à la vente de leur bien dans les quartiers péricentraux d'Annaba n'assistent pas en spectateurs impuissants, passifs et inactifs face à la gentrification. Leurs formes d'opposition ou de « *résistances ordinaires* » pour reprendre le terme de Van Criekingen (2021a ; 2021b) sont certes rares et discrètes mais implicites et significatives. Ceci nous laisse suggérer qu'une recherche sur les différentes formes de résistance mérite d'être mieux explorée. Les diverses motivations et actions des propriétaires du bâti ancien ont ainsi des conséquences sur le déroulement du processus de gentrification qu'elles peuvent accélérer, le consolider ou encore le ralentir.

2- Stratégies croisées des acteurs de la promotion immobilière privée

Dans ce processus complexe de production de la promotion immobilière privée dans l'espace péricentral à Annaba, les parcours des différents acteurs identifiés se croisent à travers des modes opératoires inédits qu'ils ont réussi à mettre en place. Il s'agit des modalités de recherche et d'acquisition du bâti ancien en vue de sa démolition et de modes de commercialisation des logements neufs après reconstruction.

2-1- L'acquisition du bâti ancien, une recherche au gré des opportunités

Dans la recherche du bâti ancien en vue de le démolir et reconstruire un nouvel immeuble, les logiques d'action des promoteurs immobiliers privés agréés diffèrent de celles des petits promoteurs en fonction des ménages ciblés et des moyens financiers et matériels mobilisés par ces acteurs producteurs (tableau n°26). Souhaitant répondre à un segment spécifique de la demande, en l'occurrence aux ménages les plus aisés, les promoteurs agréés ont tendance à concentrer leur recherche dans les quartiers situés au nord de l'aire d'étude (Beau-séjour, Caroubiers) ayant une meilleure image que les autres entités de l'aire d'étude (beaux immeubles et villas, verdure, moins de circulation automobile, de congestion, de bruit, de fréquentation commerciale, peu dense, etc.). À ce sujet, un promoteur insiste sur la relation entre le logement promotionnel et l'environnement immédiat « *pour que ce soit de la promotion immobilière, il faut qu'il y ait de la vue, du calme, une place de parking, etc. Un logement promotionnel exige tout même une certaine qualité de l'environnement extérieur*». Dans le même temps, ces promoteurs agréés préfèrent une localisation sur les grands axes et notamment sur des terrains de grande surface afin de réaliser un projet immobilier de grande capacité leur assurant une rentabilité importante. Le projet le plus important jusque-là en termes de

capacité (56 logements) réalisé au niveau de l'Avenue Bouzered Hocine, occupe un terrain d'une superficie égale à près de 2200m² (soit près de 10 fois la surface d'une parcelle moyenne dans le même quartier). Ce projet a été réalisé grâce à la cession d'un bien étatique dans le cadre de la privatisation. Il s'agit d'une entreprise publique économique dissoute (ETCA : Entreprise des Travaux et de Construction d'Annaba) au profit d'une société par action (STCA : Société des Travaux de Construction d'Annaba) où le promoteur lui-même était gestionnaire puis actionnaire. Même si, sur le plan quantitatif, le bâti ancien de propriété étatique est restreint (mais de grande superficie), il fait partie de ce processus de renouvellement urbain des quartiers péricentraux d'Annaba[88]. Notons aussi, la cession des biens publics est en fait exploitée exclusivement par les promoteurs agréés. Par ailleurs, ces promoteurs agréés privilégient aussi les terrains où les flux sont moins denses et les contraintes sont moins fortes lors de l'exécution des travaux. Mais les difficultés rencontrées pour la réalisation de tours élevées, notamment en termes d'accès des engins au site, de stockage des matériaux, d'évacuation des décombres, ainsi que les désagréments causés aux riverains qui se plaignent auprès des autorités, finissent par dissuader ces acteurs à se lancer dans d'autres projets au niveau de cette zone. Un promoteur agréé nous a déclaré à ce sujet « *j'ai beaucoup souffert pour réaliser cet immeuble, j'avais beaucoup de problèmes…au moment des terrassements et des fondations j'étais obligé de rester 36 heures en continu sur le chantier…je reçois encore de plaintes à ce jour…c'est ma première et dernière expérience dans ces quartiers* ». Tout autant qu'un autre promoteur qui nous a confié « *c'est fini ! la reconstruction au centre-ville est très difficile* ». Ceci explique le nombre réduit des promoteurs agréés par rapport aux petits promoteurs à s'engager dans les opérations de démolition-reconstruction dans les vieux quartiers. Cependant, et du fait de la forte demande pour des logements neufs proches du centre-ville, des promoteurs sont prêts à prendre certains risques et à construire dans des endroits peu favorables, « *on aurait jamais pensé faire de la promotion à ces endroits, mais les gens achètent* » déclare l'un d'eux. La rentabilité assurée dans les quartiers péricentraux est à l'origine de l'engagement de certains promoteurs agréés dans ce type d'opération, alors qu'ils pourraient faire de grands projets avec moins de difficultés ailleurs. Un promoteur explique à ce propos « *lorsqu'un client vient nous voir pour acheter un appartement, au début, il nous pose la question : avez-vous des logements à Saint*

[88] Nous citons aussi la promotion immobilière située sur l'avenue Bouzerad Hocine (sur le côté gauche, hors limites de l'aire d'étude), dont le projet comprend quatre immeubles de R+8 (128 logements). Ce projet a été aussi réalisé grâce à la cession d'un bien étatique. Il s'agit de l'Entreprise de Distribution des Galeries de Annaba (unité régionale de l'Entreprise de Distribution des Galeries Algériennes EDGA).

Cloud, Oued Kouba, etc.? On lui répond : oui. Il nous demande en suite : combien ça coûte un F4? (par exemple). On lui dit : elle fait de 18.000.000 DA à 23.000.000DA. Lorsque le prix lui parait cher, il se rabattue et il se penche vers les quartiers péricentraux. Malgré que dans d'autres quartiers périphériques, les logements sont plus confortables, plus spacieuses, possédant des aires de stationnement, etc. mais non, pour le même prix il préfère les quartiers centraux. Je vais vous synthétiser la hiérarchie des quartiers selon la demande des acquéreurs : en première position, c'est les quartiers proches des plages; en seconde position, c'est les quartiers péricentraux ; et tout en dernier, les quartiers périphériques proches ou ceux à l'Ouest de la ville (Pont Blanc, les Hongrois, Sidi Achour, etc.). On est vraiment en fait, dans la frange des acquéreurs de classe moyenne, qui ne sont pas très riches mais ayant quand même certain pouvoir d'achat. Le bénéfice est parfois plus garantie dans les quartiers péricentraux qu'ailleurs». C'est ce qui est arrivé à une de nos enquêtés lors de notre enquête avec les habitants des nouveaux immeubles au centre-ville. La dame nous a confié qu'elle a vendu son logement duplexe de cinq pièces à Sidi Aissa[89] pour en acquérir à un prix plus élevé, un nouveau logement de quatre pièces au boulevard Saouli Abddelkader (quartier La Colonne).

Quant aux petits promoteurs, ils focalisent leur recherche dans les quartiers où le prix de l'immobilier ancien est plus faible. Les projets qu'ils réalisent sont de plus petite capacité que ceux des promoteurs agréés et sont destinés à des ménages dont le revenu est un peu plus inférieur à ceux des promotions immobilières agréées. La taille généralement restreinte des immeubles reconstruits est surtout déterminée par la capacité du producteur à supporter l'investissement et maitriser l'opération du point de vue logistique. Les petits promoteurs s'adaptent ainsi mieux aux réalités des quartiers denses et populaires. Ils concentrent aussi leur recherche au niveau des quartiers les plus convoités par leurs demandeurs, à savoir La Colonne et plus particulièrement les sous-secteurs de l'Orangerie et l'Elyza, qui sont les plus demandés selon 56% des promoteurs privés. La disponibilité de l'offre du bâti ancien mis en vente est aussi déterminante mais ce n'est pas toujours compatible avec la demande des nouveaux acquéreurs. C'est le cas du quartier de Sidi Brahim qu'un petit promoteur estime présenter « *un fort potentiel, mais les gens ne veulent pas y habiter à cause de son image négative comparativement à l'Orangerie ou l'Elyza qui sont connus pour être des quartiers résidentiels et calmes. Sidi Brahim est un quartier très populaire à l'exception de l'Avenue Bouzered Hocine qui est très demandée par les*

[89] Quartier résidentiel aisé au nord de la ville d'Annaba.

acquéreurs». Les petits promoteurs déclarent également concentrer leur choix au niveau des axes structurants de la ville, préférant les parcelles les mieux desservies, celles situées à l'angle d'un ilot étant les plus convoitées pour minimiser les problèmes de vis-à-vis après la reconstruction, mais ces promoteurs s'adaptent à toutes les situations au gré des opportunités d'acquisition du bâti ancien. L'enquête a révélé que le coût de la démolition est également déterminant dans le choix du bien, les petits promoteurs nous ont confié que les frais de démolition ne devaient pas dépasser un taux de 10% du budget total du projet. Ces acteurs producteurs concentrent ainsi leur recherche sur le bâti ancien de faible emprise au sol et de gabarit bas afin de minimiser les coûts de la démolition et assurer une meilleure rentabilité à leur projet comme l'indique l'un d'eux « *si vous démolissez une petite maisonnette pour construire 10 logements, ça marche, mais démolition d'un grand immeuble, ce n'est pas du tout rentable* ». Les résultats de l'enquête ont révélé qu'un tiers du bâti démoli par les différents producteurs s'agit d'anciens hangars ou de garages et deux tiers de maisons individuelles, dont deux tiers de ces logements sont en état très dégradé et un tiers en moyen état. Le niveau d'élévation de la totalité des constructions démolies sont de RDC ou R+1, remplacées par des immeubles de R+4 à R+8. Aussi, la quasi-totalité des immeubles reconstruits occupe la superficie entière de la parcelle faisant passer le coefficient d'emprise au sol de 0,5 avant la démolition à 1 après reconstruction. Dans certains cas, les intervenants dans ce processus de renouvellement procèdent au remembrement de plusieurs parcelles contiguës afin d'obtenir des surfaces foncières permettant d'obtenir une capacité plus importante. En réalité, la démolition ne constitue pas un frein à la volonté des petits promoteurs d'activer dans ce processus, ni en tant que coût, ni en tant que obstacle de ce qu'ils pourraient trouver au niveau du sous-sol. L'un d'eux déclare à ce propos « *un bulldozer et deux heures de temps, et l'ancien bâti n'existera plus* », il ajoute que « *lors du calcul du coût de démolition, nous prenons en compte la possibilité des obstacles au niveau du sous-sol (conduite gaz, eau, etc.), s'il n'y aura rien, tant mieux ».*

Aussi, ces acteurs adoptent des stratégies en fonction de la typologie de l'ancien bâti (immeuble petit collectif ou maison individuelle). Ils préfèrent acquérir les biens anciens sous-forme de maison individuelle, dont la transaction est relativement simple. Elle s'effectue soit de l'acteur producteur vers le propriétaire du bien ancien, soit du propriétaire du bien vers l'acteur producteur comme nous le verrons dans les quelques lignes ci-dessous. Par contre, s'il s'agit d'un immeuble collectif, la situation est un peu

plus complexe. Ils font face à de nombreuses difficultés pour l'acquisition de ce type de bien abritant parfois différents types d'occupants propriétaires et/ou locataires qui ne s'accordent pas tous sur la vente du bien. C'est en effet ce que nous a rapporté un habitant d'un immeuble ancien à propos d'un petit promoteur « *qui a réalisé le nouvel immeuble mitoyen, il nous a contacté voisin par voisin et nous a proposé des prix élevés pour l'achat de nos logements. Certains voisins étaient d'accord, surtout ceux dont le logement est du côté mitoyen au nouvel immeuble, car les plus affectés par les travaux de démolition et de reconstruction : fissures aux murs, vis-à-vis, etc. Mais les autres n'ont pas accepté et la démarche n'a pas abouti* ». Différentes dynamiques de transformation du bâti ancien pourraient coexister simultanément (figure n°62). La complexité des situations, soit qu'elle freine les transactions, soit qu'elle modifie la stratégie du petit promoteur.

Tableau n°26: Logiques d'action des producteurs de logements neufs dans les quartiers péricentraux à Annaba

Type de producteur	**Promoteur agréé**	**Petit promoteur**
Acquéreurs ciblés	Classe moyenne supérieure	- Classe moyenne - Cohéritiers souhaitant rester ou retourner au centre-ville
Quartiers d'implantation ciblés	Quartiers situés au nord de l'aire d'étude (Beau-séjour, Caroubiers)	La Colonne et plus particulièrement les sous-secteurs de l'Orangerie et l'Elyza
Critères de choix du bien ancien à démolir : **- Taille de la parcelle** **- Localisation** **- Nature juridique** **-Typologie**	 Grande parcelle Les grands axes Privée ou Public Maison individuelle ou Immeuble petit collectif	 Petite à moyenne parcelle Les parcelles les mieux desservies, situées à l'angle d'un ilot Privée Maison individuelle ou Immeuble petit collectif
Modes d'acquisition du bien ancien	- Fond personnel - Cession des biens de l'état	- Fond personnel - Échange de la valeur du bien ancien (foncier et bâti) contre la valeur d'un nouvel appartement
Formules de vente des logements neufs	- VSP - Logement achevé	- Logement achevé - Logement semi-fini
Moyens de commercialisation	- Logement témoin - Panneau publicitaire - Site internet - Réseaux sociaux	- Panneau réglementaire de chantier - Inscription minimaliste écrite à la main sur un carton
Prix moyen de vente des logements neufs	25.000.000 DA	15.000.000 DA
Le temps entre la réception d'un premier acheteur et la vente du dernier logement	un mois à plus d'un an	un mois à six mois

Source : Enquête de terrain, Chebini N., 2021

Figure n°62 : Microcosme des dynamiques de renouvellement urbain sur un tronçon des rues : Boulevard Colonel Amirouche et Rue Souidani Boudjemaa

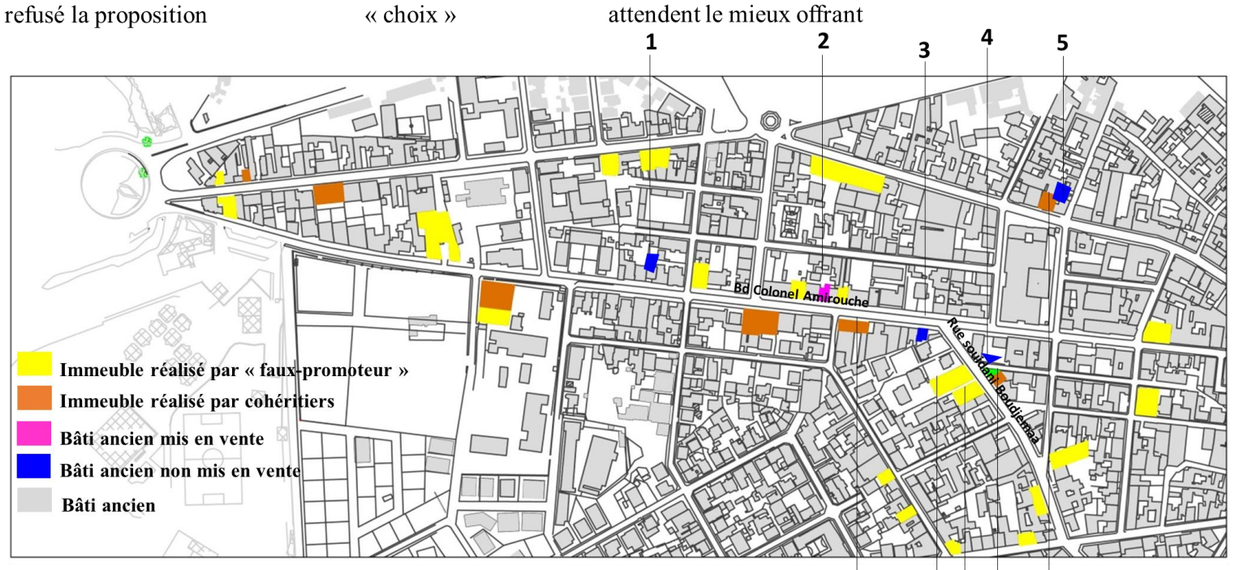
1
Ancienne maison individuelle où un petit promoteur a proposé l'acquisition et la propriétaire a refusé la proposition

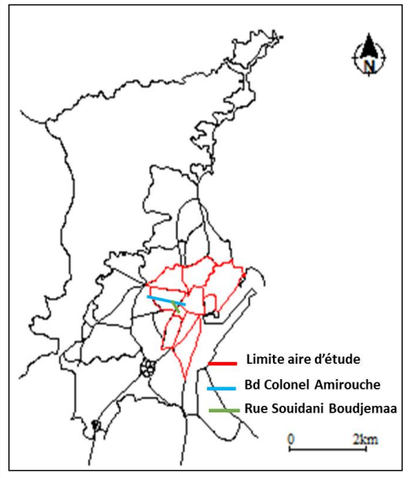
2
Un bâti ancien mis en vente par ses copropriétaires par « choix »

3
Ancienne maisons individuelle où un « petit promoteur » a proposé son acquisition et les copropriétaires attendent le mieux offrant

4
Bâti ancien non mis en vente et son propriétaire est résistant

5
Ancien immeuble collectif où un «petit promoteur » a proposé son acquisition mais les copropriétaires ne sont pas tous d'accord





6
Immeuble réalisé par « petit promoteur »

7
Ancien bâti démoli et nouvel immeuble reconstruit par « petit promoteur »

8
Immeuble réalisé par cohéritier auto-constructeur

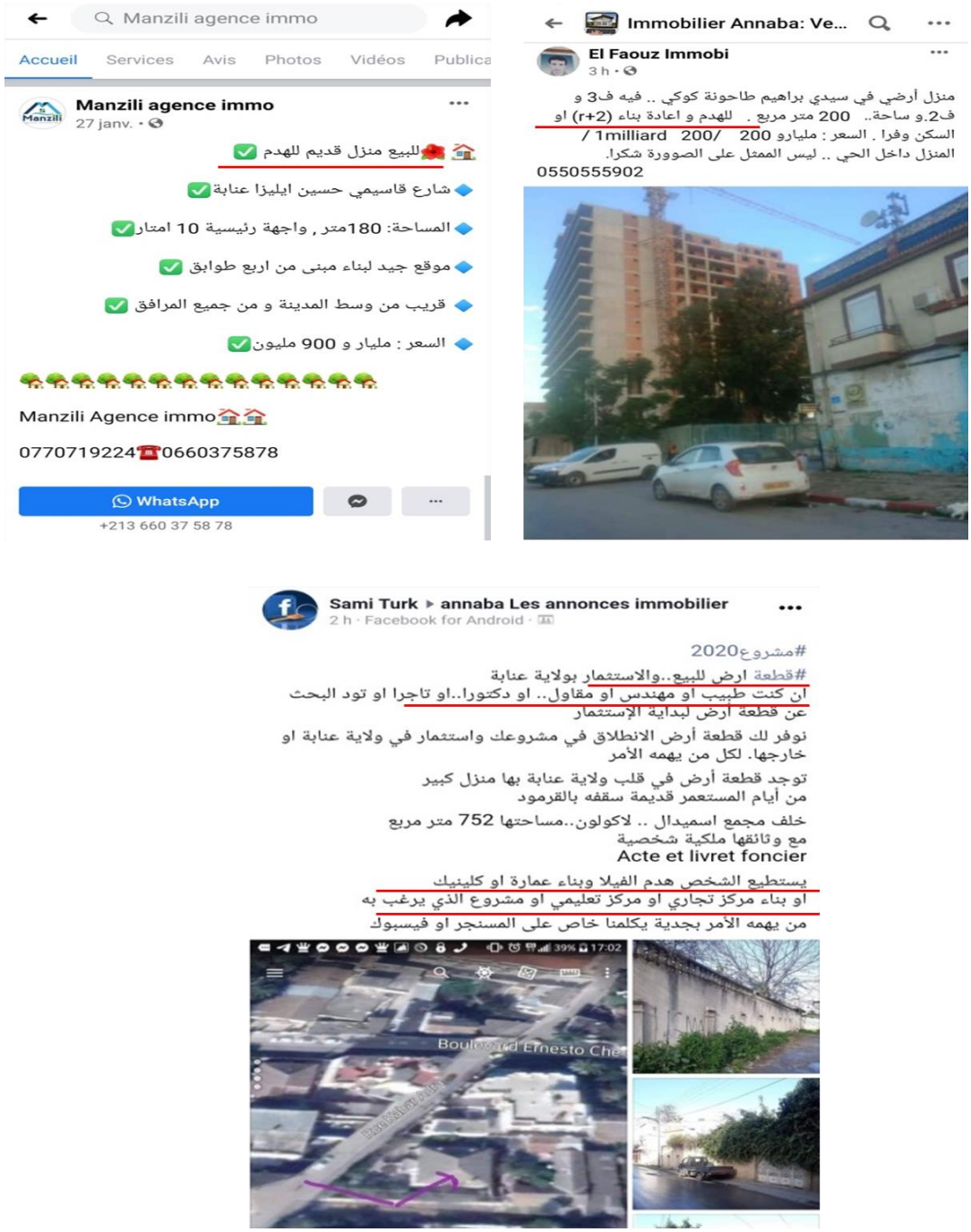
9
Immeuble réalisé par cohéritier promoteur

10
Nouvel immeuble réalisé par des cohéritiers en association avec un « petit promoteur »

Source : Enquête de terrain, Chebini N., 2019-2022.

La majorité des acteurs producteurs (promoteurs agréés et petits promoteurs) interrogés ont déclaré puiser dans les réseaux sociaux où ils trouvent les annonces publiées par des agents immobiliers ou des particuliers. Les annonceurs proposent la vente du bien ancien de manière explicite en vue de sa démolition en vantant les caractéristiques de ce bien, notamment en termes de localisation et de taille de la parcelle, comme étant favorables à la démolition et à la construction d'une nouvelle promotion immobilière (figure n°63). L'annonceur intègre le processus en cours, passant de la simple action de mise en vente du bien au ciblage du profil de l'acquéreur, en l'occurrence le promoteur immobilier privé.

Figure n°63 : Annonces de vente du bâti ancien sur les réseaux sociaux destiné à la démolition-reconstruction



Source : Facebook, 2020.

En parallèle, 75% de ces acteurs producteurs interrogés ont affirmé avoir fait appel au service de courtiers qui explorent les différents quartiers à la recherche de ce potentiel. Ils jouent un rôle important en tant qu'intermédiaires dans ce processus de gentrification. D'une part, ces intermédiaires permettent la mise en contact des différents acteurs précités,

et d'autre part, ils permettent d'accélérer le processus en cherchant les propriétaires susceptibles de vendre (personnes âgées ou cohéritiers) et en détectant les espaces potentiellement gentrifiables correspondant le mieux à la demande.

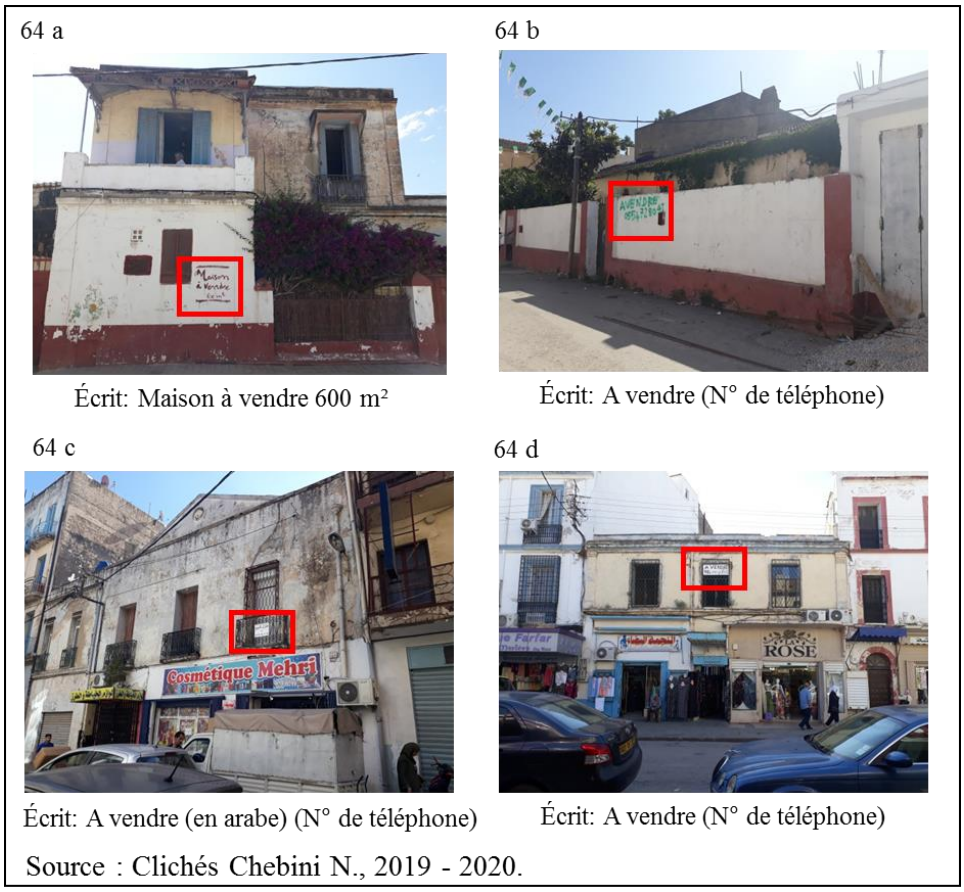
Lors de notre enquête, nous avons relevé que les courtiers font recours à deux méthodes de prospection. Dans le premier cas, ils s'adressent directement aux propriétaires du bâti ancien qui expriment leur volonté de vendre leur bien grâce à l'inscription « à vendre » suivie d'un numéro de téléphone affichée sur la façade même du bien ancien (figure n°64). Les nombreuses inscriptions « à vendre » écrites sur les murs font désormais partie du paysage dans le centre-ville d'Annaba[90]. On retrouve ces inscriptions « à vendre » aussi bien au niveau des rues secondaires des quartiers péricentraux (figures n° 64 a et b), qu'au niveau des axes importants de l'hypercentre tel que la rue Frikh Bagdadi (64c) et même l'avenue Ibn Khaldoun (64d) très fréquentée par les habitants de la ville d'Annaba. En même temps, et prenant conscience des potentialités du bâti ancien et de la plus-value que peut engendrer la promotion immobilière privée, les propriétaires ayant connaissance de la demande, usent de ce procédé et contribuent à la hausse de la valeur du bâti ancien comme nous confie le propriétaire d'une maison située sur le boulevard Colonel Amirouche (axe important dans le quartier de la Colonne) : « *un faux-promoteur m'a proposé 3,5 milliards*[91]*, mais je n'ai pas vendu ! J'attends une meilleure offre* ». Ce propriétaire du bien ancien n'estime pas la valeur du bien à l'usage actuel, mais il pense à ce qu'il va rapporter au promoteur dans le futur usage. À la question de la relation entre l'offre et la demande du bâti ancien à démolir, un courtier immobilier nous explique « *à première vue, sur le marché du bâti ancien, il peut sembler que l'offre est supérieure ou équivalente à la demande, mais en réalité, la demande pour le bâti ancien est supérieure à l'offre. Le promoteur privé, cherchant la plus grande marge de rentabilité, tente de tirer le prix du bâti ancien vers le bas* ». En fait, le prix du mètre carré du bâti ancien si situé de 80.000 DA à 120.000 DA en fonction de la localisation (quartier résidentiel, animé, proche du commerce et des services, sur voie importante, etc.), de l'état et de la taille du bien ancien (superficie, nombre d'étage). Un agent immobilier nous a déclaré que « *dans un même quartier, le prix pourrait varier d'une rue à l'autre. Par exemple, un bien sur le boulevard Saouli Abddelkader se vend plus cher qu'un autre bien sur la rue Kabar Adraa, même si*

[90] En faisant de nouvelles sorties d'investigation après le dernier relevé en Juin 2020, on y observe une multiplication des logements portant l'inscription à vendre dans les différents quartiers composant l'aire d'étude. Des publications de mise en vente du bâti ancien sur les réseaux sociaux sont également en augmentation chaque jour.

[91] En centimes, ce qui équivaut à 35.000.000 DA soit 224. 131€ selon le taux officiel en janvier 2022.

les deux voies sont parallèles et dans le même quartier ». Même si la mise en vente ne dépasse guère 6 à 12 mois, la plupart des propriétaires du bâti ancien interrogés ont déclaré que le prix proposé par les promoteurs pourrait accélérer ou retarder la vente. Les prix demandés varient de 20.000.000 DA à 50.000.000 DA. Les propriétaires du bâti ancien justifient ce prix élevé parce qu' « *un seul appartement dans un immeuble neuf (qui pourrait être réalisé à la place de l'ancienne bâtisse) vaut plus de 15.000.000 DA* » nous a confié le propriétaire d'un bâti ancien. Leur stratégie est ainsi assujettie à des transactions purement spéculatives. La négociation du prix entre le producteur du logement neuf et le propriétaire du bien ancien est régi par cette donnée, qui pourrait parfois représenter un frein à la transaction. Un agent immobilier explique à ce sujet « *c'est le libéralisme pur et dur. Un propriétaire d'une ancienne construction au niveau des espaces centraux n'accepte pas de rester dans son logement vétuste, mais au lieu de le vendre à un simple particulier qui l'achète pour l'occuper par la suite, il préfère le vendre à un promoteur, qui va tirer le prix vers le haut pour faire l'offre la plus alléchante. Le propriétaire nous dit je préfère vendre au plus offrant… Chacun cherche son intérêt et ne s'intéresse pas à l'image du quartier ou de la ville* ».

Figure n°64 : Inscription « à vendre » sur les façades du bâti ancien



Source : Clichés Chebini N., 2019 - 2020.

Quand ils ne trouvent pas d'affiches sur les façades, les courtiers font eux-mêmes du porte-à-porte pour proposer au propriétaire l'achat du bien ancien en avançant des prix attractifs. Cette stratégie est généralement utilisée par les courtiers auprès des héritiers après le décès de leurs parents, les propriétaires des maisons très dégradées ou les propriétaires des parcelles voisines pour faire le remembrement. Cette pratique peut parfois atteindre un degré de pression gênant pour certains habitants pour céder leur bien, mais certains d'entre eux résistent à la pression et ainsi à la gentrification comme nous l'avons présenté précédemment (Cf. au-dessus 1-3-3, p. 271).

2-2- Modes de commercialisation, des arrangements inédits à la limite de l'informel

Le bâti ancien est acquis par les promoteurs immobiliers auprès des anciens propriétaires selon les formules classiques de vente de particulier à particulier mais aussi par le biais d'un arrangement notamment lorsque les propriétaires sont des cohéritiers souhaitant être relogés dans le même quartier. Dans leur interaction, les cohéritiers-associés et les petits promoteurs procèdent alors selon une pratique particulière sous forme d'échange de la valeur du bien ancien (foncier et bâti) en la valeur d'appartements neufs (après reconstruction) pour chacun de cohéritiers. Ces derniers vendent ainsi leur bien au petit promoteur sans percevoir la somme correspondant à cette vente et obtiennent un document appelé «*reconnaissance de dette*» équivalant au montant convenu. La réservation des futurs logements se fait uniquement par promesse verbale et non écrite de la part du petit promoteur. Une fois le projet réalisé, ce dernier procède au transfert de propriété des appartements aux cohéritiers par un acte notarié de vente de particulier à particulier. Les cohéritiers-associés acceptent cette transaction informelle sachant que la division de la valeur du bien vendu ne permet pas à chacun d'eux d'acheter un nouveau logement surtout dans les quartiers proches du centre-ville. Ils estiment alors la transaction intéressante pour eux car cela leur garantit à chacun d'eux un logement neuf et spacieux dans ce même quartier. De plus, le petit promoteur s'engage à assurer leur hébergement pendant toute la durée du chantier s'ils logent eux-mêmes dans ce bâti ancien voué à la démolition. Le petit promoteur propose cette formule tout en garantissant la rentabilité de son projet par augmentation du coefficient d'emprise au sol (CES) et du coefficient du sol (COS) et par la vente de locaux commerciaux au niveau du rez-de-chaussée ainsi que d'autres appartements à des acquéreurs tiers. Ainsi, contrairement aux anciens habitants qui risquent d'être déplacés en dehors du centre-ville, les cohéritiers-associés ne font pas que subir les effets négatifs de la gentrification (pression, éviction, déplacement) mais agissent

en position de force par cette forme inédite de négociation. Une telle stratégie constitue un exemple encourageant pour d'autres initiatives. C'est le cas d'une propriétaire de bâti ancien qui nous a déclaré « *mes voisins justes à côté, ce sont des cohéritiers, après la mort de leur maman, ils ont décidé de vendre leur maison, c'était une ancienne maison en R+1 avec une terrasse. Un faux-promoteur leur a proposé de prendre leur logement ancien, et en contrepartie de leur donner de nouveaux logements dans le futur immeuble à construire sur la même parcelle. Il leur a donné cinq logements… non seulement des logements, il leur a offert aussi un local commercial en rez-de-chaussée. Ils ont gagné des logements neufs et ils sont restés dans le quartier… c'était l'affaire à ne pas rater* ».

C'est dire que ce couple d'acteurs, que sont les cohéritiers et le petit promoteur, établit ainsi une forme inédite de négociation et une relation de confiance mutuelle qui est à la base de ces transactions où la « *bonne réputation* » du petit promoteur est établie et reconnue, comme nous l'indique un cohéritier. Par effet d'entrainement, ce mode opératoire met aussi en confiance les futurs acquéreurs, le paiement d'une avance pour réserver leur appartement auprès du petit promoteur n'étant pas soutenu par un contrat de vente sur plan conformément à la réglementation mais se fait de manière informelle grâce à cette confiance mutuelle (remise de chèques ou reconnaissance de dette équivalente à la somme versée). Les petits promoteurs, n'acceptant pas les formules de crédit bancaires (afin de contourner les voies réglementaires et échapper aux impôts), accordent aux nouveaux acquéreurs des échéances de paiement par tranches, ce qui permet à ces derniers l'allègement de cette charge. Cette relation de confiance est basée sur le réseau de connaissance des acquéreurs, 34% d'entre eux nous ont déclaré avoir accepté cette formule grâce à la recommandation d'un proche ou d'un ami qui leur a assuré la probité de l'acteur producteur. Le fait que ces acquéreurs tiers soient des membres d'une même famille, ou des amis de longue date, leur procure également un sentiment de solidarité et de force à faire valoir en cas de litige. De même, la majorité des petits promoteurs ont affirmé que les acquéreurs font souvent partie de leurs réseaux de connaissances. D'ailleurs, un agent immobilier nous a certifié que cette procédure non réglementaire ne pourra jamais se réaliser sans la confiance mutuelle entre les deux parties, notamment en absence des lois juridiques qui préservent les droits de chacun d'eux.

Même s'ils sont plus aisés que la population en place, les nouveaux acquéreurs acceptent cette formule relativement illégale, parce qu'ils veulent résider dans un logement neuf proche du centre-ville mais en même temps ils n'ont pas tous assez de moyens pour

acquérir un logement auprès des promoteurs agréés. Le prix moyen d'un logement neuf haut standing produit par un promoteur agréé avoisine les 30.000.000 DA, soit deux fois le prix moyen d'un logement neuf réalisé par un petit promoteur qui est à 15.000.000 DA. Ce prix dépend de la localisation, soit au Beau-séjour et Caroubiers qui représentent les quartiers ciblés par les promoteurs agréés, soit La Colonne, Sidi Brahim où les faux promoteurs interviennent davantage. La qualité des matériaux, le standing des appartements expliquent également ces prix élevés.

Pour les promoteurs agréés, la vente des logements se fait sous formule de vente sur plan dont le paiement s'effectue souvent par tranches suivant l'avancement des travaux de la promotion immobilière. Un contrat de vente établi selon la réglementation, décrivant de manière détaillée le prix, les conditions de paiement, la superficie, le nombre de pièces, les caractéristiques techniques, localisation exacte de l'immeuble, etc. doit être obligatoirement rédigé et signé devant un notaire. La vente des logements peut également se faire sous forme d'un logement achevé « vente clé en mains », une procédure moins complexe que la précédente avec un acte de vente définitif enregistré et publié par un notaire. Le mode de vente sous la formule « logement fini » garantit en fait le prix élevé pour les promoteurs agréés.

Pour les petits promoteurs, grâce à l'apport initial des futurs acquéreurs d'appartements neufs, ils procèdent au lancement des travaux. Dans certains cas, ils réalisent en premier des locaux commerciaux en rez-de-chaussée dont la vente leur apporte les capitaux nécessaires pour financer le reste des travaux et réaliser progressivement les étages supérieurs. Ils présentent alors aux futurs acquéreurs deux options, l'une consistant à leur livrer des logements finis, l'autre se limitant à des logements semi-finis. La majorité des petits promoteurs (soit 83%) ont affirmé préférer cette dernière solution qui leur permet de livrer plus rapidement les logements et par conséquent leur garantit de réinvestir promptement leurs capitaux dans de nouveaux projets. Pour les acquéreurs, cette solution présente également l'avantage de leur laisser le choix d'aménager les appartements selon leur goût et moyens.

En interrogeant les producteurs, sur le temps qui s'écoule entre la réception du premier acheteur et la vente du dernier logement, les promoteurs agréés annoncent que la durée passe d'un mois à plus d'un an (jusqu'à plus de deux ans dans certains cas), contrairement aux petits promoteurs qui affirment que cela ne dépasse pas les six mois et que la plus part

des logements sont vendus au cours de la réalisation. Cela démontre la forte demande sur les logements produits par les petits promoteurs.

Cette forte demande des logements neufs produits par les petits promoteurs pourrait aussi s'expliquer par :

- Les prix relativement moins chers que ceux d'un logement produit par un promoteur agréé, ce qui explique pourquoi les acquéreurs de la classe moyenne s'orientent surtout vers les petits promoteurs,
- Les échéances de paiement par tranches, pour ceux qui n'ouvrent pas droit au crédit bancaire. Les acquéreurs tiers s'appuient dans ce cas, pour l'acquisition des logements, sur la vente de leur ancien logement, un héritage, leurs épargnes, des aides financières de la part de leur famille, ou encore de la vente de bien personnels (bijoux en or, véhicule),
- L'achèvement rapide des travaux de construction (figure n°65).

Figure n°65 : Quelques projets réalisés par les petits promoteurs : de la démolition du bâti ancien à la construction du nouvel immeuble

Démolition d'une maison individuelle en Novembre 2019
Rue Souidani Boudjemaa– Quartier La Colonne

Immeuble d'habitation en voie d'achèvement en Décembre 2021
Rue Souidani Boudjemaa– Quartier La Colonne

Démolition d'une maison individuelle et installation du chantier en Juin 2020
Rue des rosiers – Quartier La Colonne

Immeuble d'habitation achevé en Mars 2022
Rue des rosiers – Quartier La Colonne

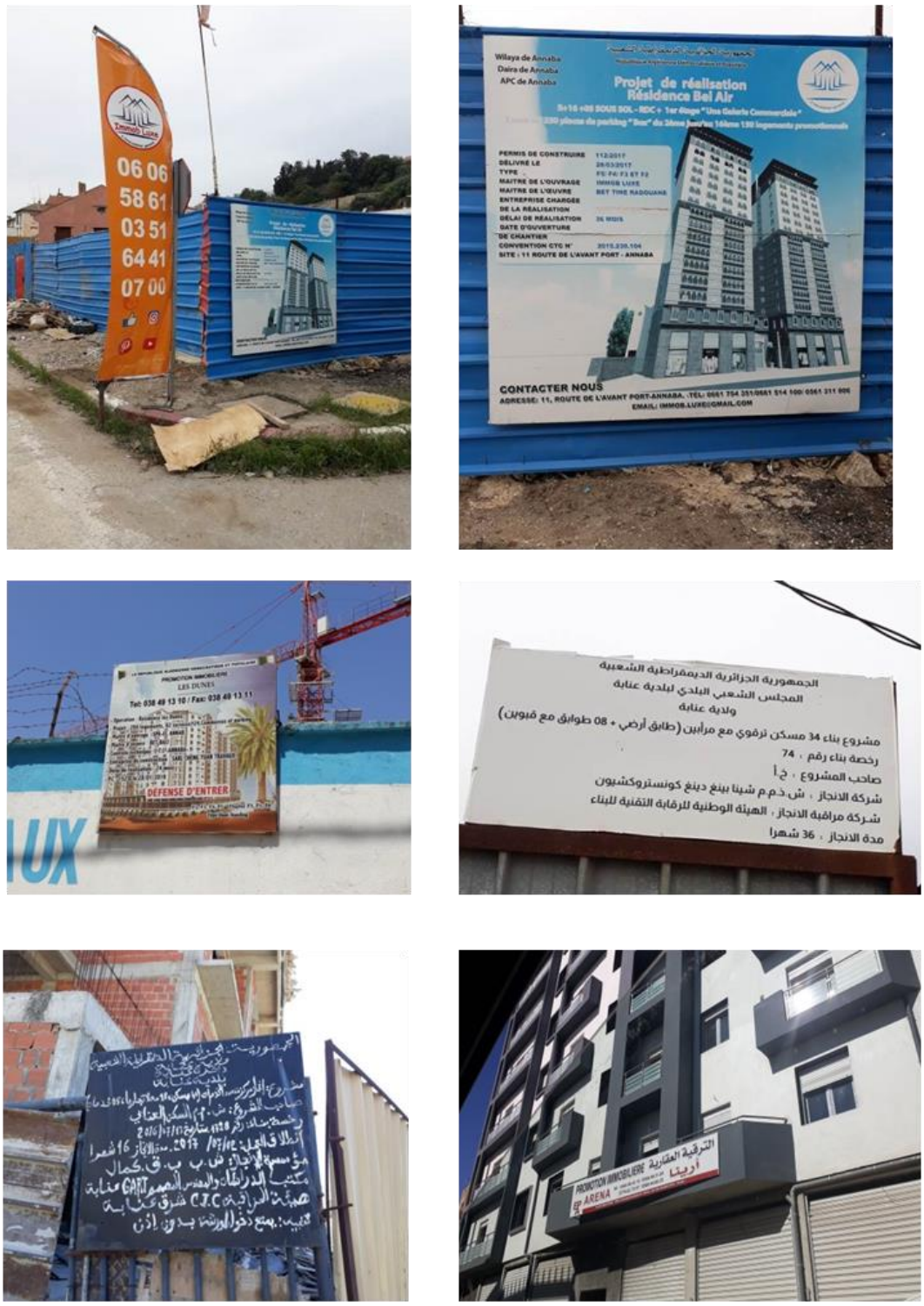
Source : Clichés Chebini N., 2019- 2022.

Vu le caractère informel de ces transactions, les petits promoteurs évitent de paraître au-devant de la scène et renoncent à toute publicité ostentatoire, se contentant d'afficher le panneau réglementaire de chantier, ou le plus souvent une simple inscription minimaliste écrite à la main sur un carton, lequel suffit à attirer les futurs acquéreurs (figure n°66). Un petit promoteur exprime à ce propos « *les logements se vendent rapidement, on n'a pas besoin de faire des publicités ou d'autres dépenses pour promouvoir la vente* ». Le petit promoteur est joint par téléphone ou il occupe dans certains cas, l'un des locaux commerciaux en rez-de-chaussée de l'immeuble à construire en guise de bureau pour recevoir les clients. Ceci s'oppose à la stratégie de commercialisation adoptée par les promoteurs immobiliers agréés, ces derniers affichent souvent de grands panneaux publicitaires au graphisme soigné mettant en évidence les coordonnées du promoteur et présentant une image captivante de la nouvelle promotion immobilière avec ses nombreuses qualités et un choix attractif du nom de la résidence (figure n°67). Ils argumentent leur projet en accordant une importance à la proximité par rapport aux principaux équipements nécessaires pour les ménages, « *je dis aux clients : dans un rayon de 1km vous avez tout ce qu'il faut, écoles, marché, polyclinique…et vous n'avez même pas besoin de vous déplacer en voiture* », nous confia un promoteur agréé.

Figure n°66: Panneaux publicitaires des petits promoteurs: inscription minimaliste écrite à la main sur un carton ou panneau réglementaire du chantier

Source : Clichés Chebini N., 2019- 2023.

Figure n°67 : Panneaux publicitaires des promoteurs immobiliers agréés



Source : Clichés Chebini N., 2019-2020.

Conclusion

Afin de mieux saisir ce processus de gentrification, ses différents protagonistes et leurs interactions, nos investigations de terrain se sont attelées à suivre et analyser les mécanismes de l'offre et de la demande par la lecture du parcours des uns et des autres depuis la vente du bien ancien, passant par sa démolition jusqu'à la reconstruction et la commercialisation du nouveau bien immobilier. Nos enquêtes ont révélé un système inédit marqué par la complexité et le nombre d'intervenants ainsi que de leurs interactions. Si au départ, nos hypothèses étaient basées sur le décryptage du triptyque classique producteurs-gentrifieurs-gentrifiés, à Annaba le système d'acteurs, qui s'avère plus complexe, est composé de:

- différents acteurs producteurs dont les promoteurs immobiliers privés agréés canoniques et d'autres intervenants non agréés que sont à la fois les petits promoteurs dominant la production et les cohéritiers du bâti ancien voué à la démolition,

- les acteurs gentrifieurs représentés par les acquéreurs des logements neufs dans les nouveaux immeubles réalisés après reconstruction, que l'on identifie comme gentrifieurs consommateurs, mais aussi par les mêmes cohéritiers précédemment cités qui jouent le double rôle de producteurs et de consommateurs,

- et enfin, les acteurs gentrifiés que sont les occupants du bâti ancien qu'ils soient propriétaires ou locataires, favorables ou opposés à la gentrification.

Les résultats de nos investigations ont mis en évidence la spécificité du cas d'étude qui réside dans le fait que les petits promoteurs soient les véritables pionniers de ce processus de gentrification. En effet, pressentant la demande, ils ont véritablement crée une offre immobilière nouvelle ouvrant la voie à proprement dire aux promoteurs immobiliers privés agréés à intervenir dans ces espaces. Dans le même temps, les cohéritiers ont été les catalyseurs du processus, ils en sont les producteurs par la transformation du bâti ancien, tout autant que les consommateurs par l'occupation du bien neuf. L'action quasi simultanée des petits promoteurs et des cohéritiers pionniers a eu pour conséquence un effet d'entrainement en attirant de nouveaux acquéreurs et incitant d'autres propriétaires du bâti ancien à mettre leur bien en vente. Les occupants du bâti ancien sont tantôt favorables, tantôt opposés à la vente de leur bien. Ils contribuent ainsi soit à accélérer le

processus en cédant, parfois sous la pression, leur bien ancien aux promoteurs, soit à le ralentir par leur volonté de maintien dans le quartier, ce qui s'apparente dans certains cas à une forme de résistance.

Les enquêtes nous ont également permis de dresser le profil-type de chacun de ces acteurs afin de confirmer l'hypothèse de gentrification et de mieux cerner ces spécificités dans le cas d'étude. Nos résultats révèlent que les petits promoteurs sont des particuliers quadragénaires exerçant au préalable une autre activité commerciale. Leur entrée relativement récente dans le domaine de la promotion immobilière a été motivée par le profit généré leur permettant de développer leur activité première. Les gains importants suscités par la forte demande stimulent davantage cette dynamique incitant ces petits promoteurs à engager de nouveaux projets. Les promoteurs agréés, agissant en nombre plus restreint que les petits promoteurs, sont en général des sexagénaires pratiquant l'activité de promotion immobilière depuis plusieurs décennies et ont à leur actif de nombreuses réalisations en périphérie de la ville. Bien que bénéficiant d'une expérience confirmée dans le domaine, ces promoteurs agréés ne souhaitent pas s'engager davantage dans ces opérations au niveau de l'aire d'étude en raison des difficultés rencontrées en matière de gestion des chantiers en proportion à l'ampleur des projets réalisés, mais aussi à cause des conflits avec les riverains.

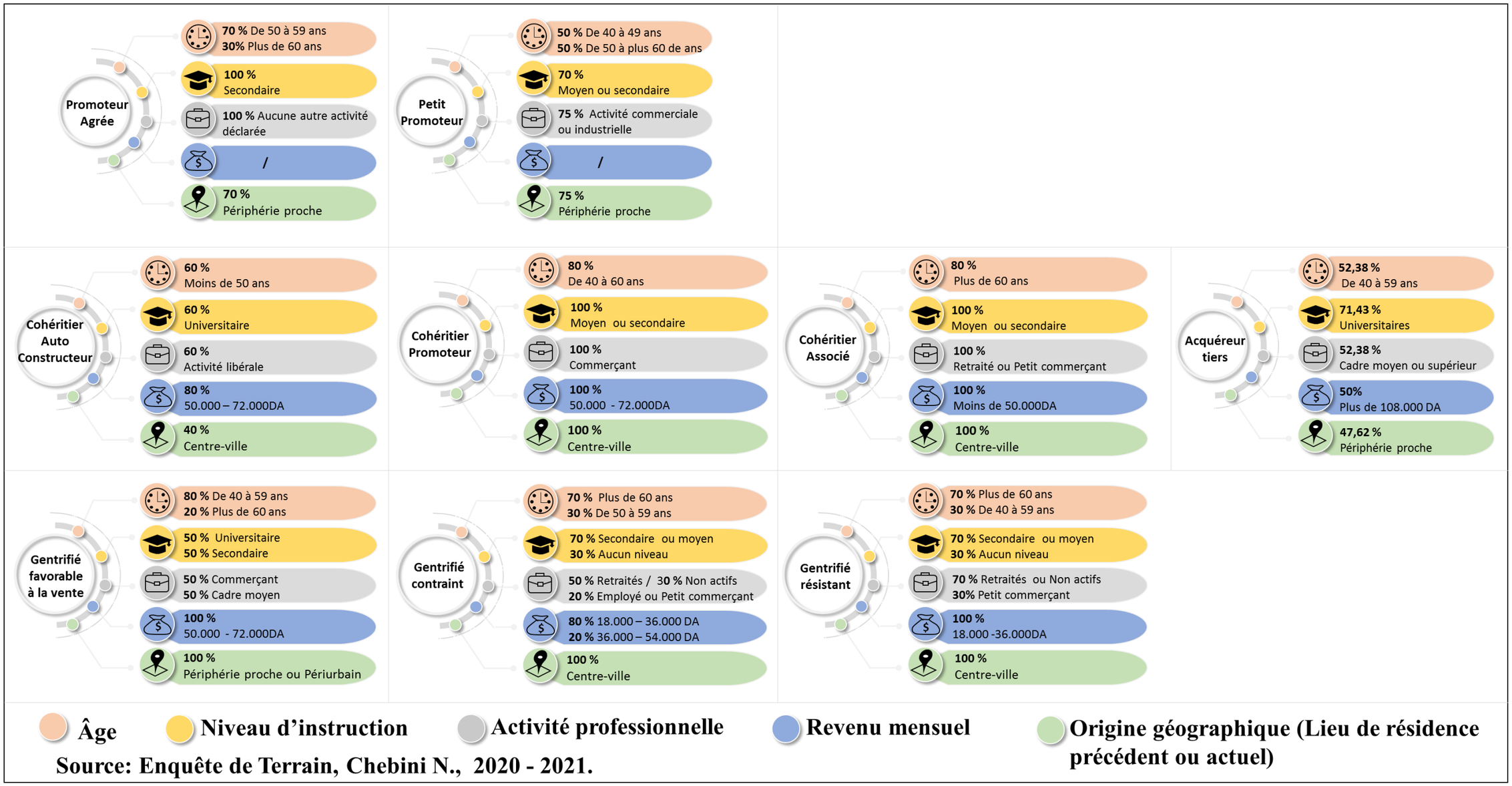
En ce qui concerne les gentrifieurs consommateurs, il s'agit en général de jeunes ménages de catégorie socioprofessionnelle et revenus élevés. Quant aux cohéritiers, on retrouve des quinquagénaires au profil moyen qui procèdent eux même à la transformation de leur bien ; et des sexagénaires ayant de faibles ressources lesquels s'associent aux petits promoteurs pour engager les opérations. Cette même distinction du profil des cohéritiers correspond à celle des gentrifiés dont certains sont favorables à la mutation et d'autres qui lui sont réticents voire opposés. Ces derniers au profil défavorisé subissent en silence les effets négatifs de ce renouvellement. À la lumière de ces résultats, nous pouvons affirmer qu'il se produit une nette évolution de la composante sociale dans ces quartiers sur le plan socioéconomique. Cette évolution représente un marqueur significatif de la gentrification par la montée des catégories socioprofessionnelles (cadres moyens et supérieures), des revenus, et des niveaux d'instruction.

À travers ce chapitre, nous avons également révélé que les choix résidentiels des ménages gentrifieurs mêlent trois groupes de motivations. Il s'agit à la fois d'une logique

pragmatique et utilitaire liée essentiellement aux attributs pratiques qu'offre une localisation centrale (proximité et accessibilité aux différentes aménités urbaines), et d'une logique d'ordre affectif faisant interagir à la fois la proximité de la famille et un attachement au quartier d'enfance. Il s'agit ainsi d'une véritable demande sociale citadine pour une localisation et/ou une relocalisation d'une classe moyenne et supérieure dans les espaces proches du centre-ville d'Annaba. Derrière la recherche de la proximité spatiale et de la qualité du logement se profile également une dimension symbolique. En effet, la mise en mots des aspirations des acquéreurs, nous a permis de déduire leurs représentations. Pour ces gentrifieurs, le fait d'habiter un logement neuf près du centre-ville signifie acquérir l'attribut de citadin, et par là même se reconnaître et se faire reconnaître une ascension sociale.

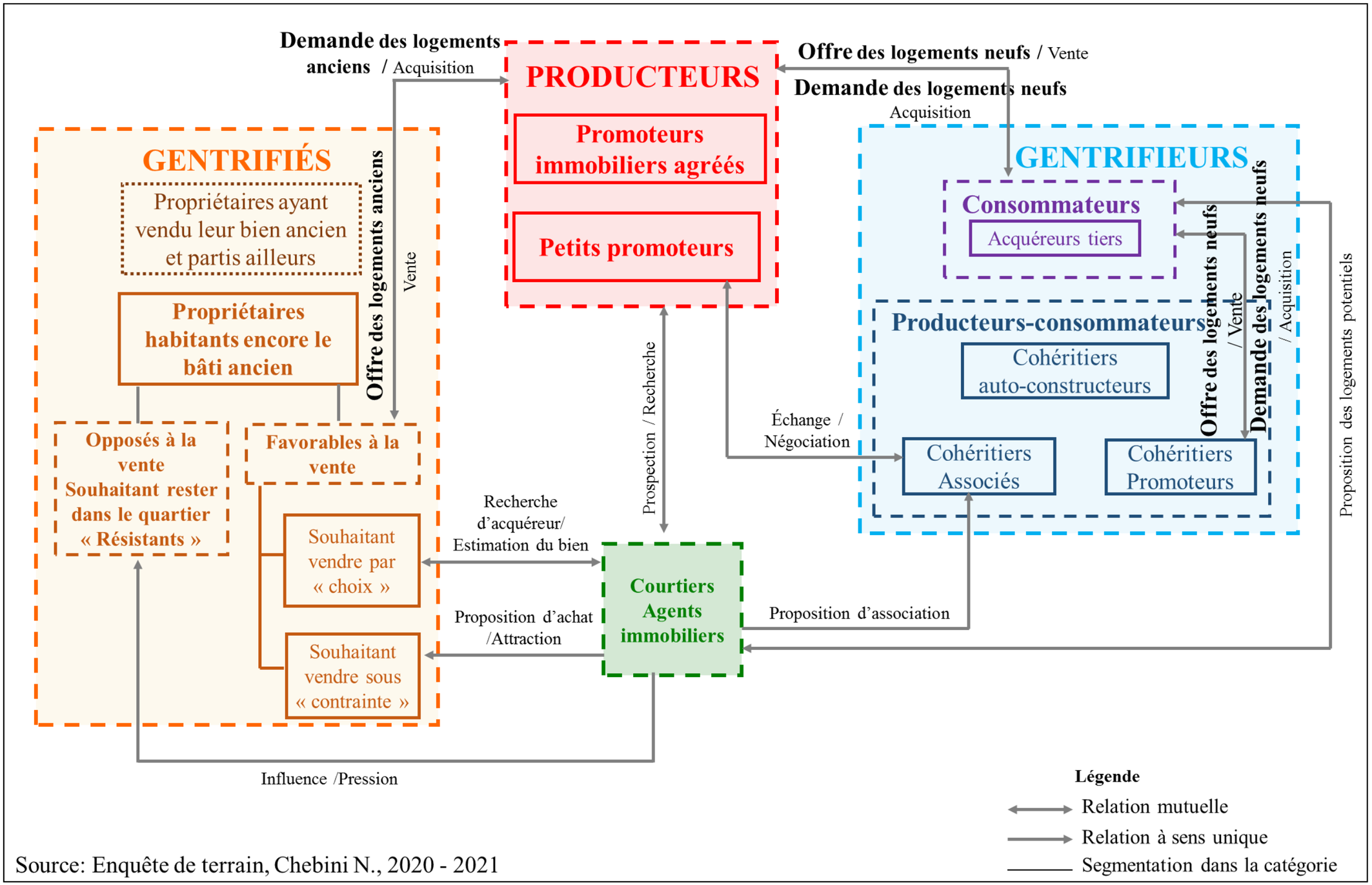
Pour mieux présenter la complexité du système d'acteurs identifiés, nous avons opté pour un schéma de synthèse qui permet de cerner et de comparer en même temps les différents profils des protagonistes de cette gentrification (figure n°68). Cette complexité réside également dans les interactions entre ces acteurs, que nous illustrons par un autre schéma de synthèse représentant les stratégies d'action déployées par ceux qui créent l'offre pour répondre à la demande spécifique des autres (figure n°69). Ce système inédit d'interactions d'acteurs aux stratégies entremêlées, se caractérise par des postures empreintes de différents degrés d'informalité, faisant échapper cette gentrification à la mainmise des pouvoirs publics.

Figure n°68 : Synthèse du profil-type des acteurs de la gentrification dans les espaces péricentraux à Annaba.



Source: Enquête de Terrain, Chebini N., 2020 - 2021.

Figure n°69: Schéma représentant les différents acteurs et leurs interactions dans le processus de gentrification dans l'espace péricentral à Annaba



Source: Enquête de terrain, Chebini N., 2020 - 2021

Chapitre 10

Les pouvoirs publics face à la gentrification, entre réalité et défis

Introduction

Tel que démontré dans les précédents chapitres, la gentrification des quartiers péricentraux à Annaba est un processus spontané, produit essentiellement par l'initiative des acteurs privés, à travers des actions de démolition-reconstruction du bâti ancien, et la réalisation de nouveaux bâtiments à usage résidentiel par le biais de la promotion immobilière privée.

Dans ce dernier chapitre, nous nous intéressons d'abord aux impacts des nouvelles promotions immobilières sur la transformation des espaces péricentraux. Nous présentons l'incidence de ces nouveaux immeubles sur la structure spatiale des quartiers péricentraux. Nous examinons les conséquences de la gentrification sur les anciens habitants, en particulier sur les ménages qui résident encore dans les quartiers en mutation. Nous nous intéressons donc à leurs points de vue et à leurs réactions face à ce processus de mutation. Nous nous interrogeons aussi sur les rapports que ces anciens habitants entretiennent avec les gentrifieurs, ainsi que sur la réaction de ces derniers à la cohabitation des anciens habitants des quartiers dans lesquels ils s'installent. Nous nous intéresserons également aux effets de la gentrification résidentielle sur les dynamiques commerciales au niveau de l'aire d'étude. Nous nous interrogeons ensuite sur le degré d'intervention des pouvoirs publics, face aux pratiques informelles des promoteurs immobiliers privés d'une part, et la démarche entreprise pour la gestion de la mutation urbaine d'autre part. À la fin de ce chapitre, et pour clôturer cette thèse, nous tentons de proposer des recommandations susceptibles d'orienter les pouvoirs publics sur la possibilité de cadrer ce processus spontané de gentrification pour aller vers « une gentrification maîtrisée ».

1- Impact des nouvelles promotions immobilières sur la transformation des espaces péricentraux

Différents travaux, sur les anciens espaces péricentraux dans les villes algériennes, ont démontré que la substitution du vieux bâti par de nouvelles reconstructions, sans prise en compte du contexte morphologique et social des quartiers, entraîne une profonde mutation

du tissu ancien (Rahal K., 2012 ; Kebir B., 2016 ; Mouaziz-Bouchentouf N., 2017 ; Rezk-Kallah A., et Kettaf F., 2018 ; Fenchouch A.E., et Tamine R., 2019a ; Rezk-kallah A., et *al.*, 2021 ; Abboud O., et Benmissi A., 2021).

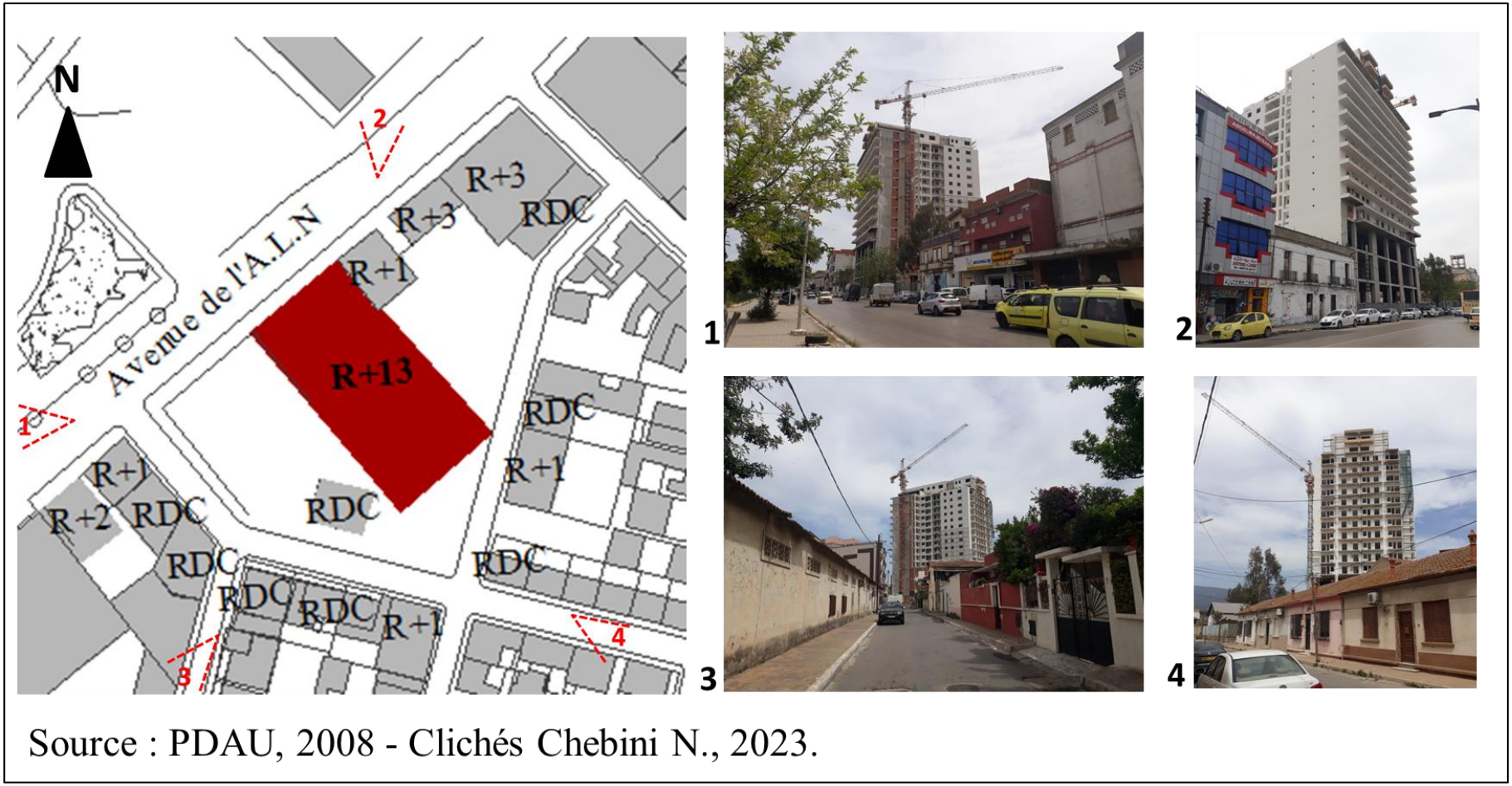
En renouvelant l'espace central et péricentral à Annaba, datant de la fin du 19ème et du début du 20ème siècle, les nouvelles promotions immobilières privées produisent des substitutions dans un tissu qui a été conçu selon une logique autre, et induisent à l'évidence des transformations marquantes sur le plan urbanistique, architectural et social démontrées dans le chapitre précédent. S'insérant dans le tissu urbain au gré des opportunités foncières et financières, ces reconstructions, contrastent radicalement avec les typologies préexistantes dans les tissus anciens des quartiers péricentraux tant par la morphologie que par la catégorie des ménages auquels elles sont destinées ou par les nouveaux commerces qui s'y installent.

1-1- Incidences des nouvelles promotions immobilières privées sur la structure spatiale des quartiers péricentraux

D'un point de vue spatial, nous avons tenté d'analyser les différents impacts de la démolition-reconstruction et des nouveaux immeubles de promotion immobilière privée sur la structure spatiale des espaces péricentraux d'Annaba. Les opérations que nous avons relevées permettent de constater que la conception de ces nouveaux projets n'a tenu compte que de l'échelle de la parcelle. Le bâti réalisé se démarque de celui existant par ses caractéristiques architecturales et urbaines en termes d'occupation du sol, de gabarit, de matériaux, de style, etc. Les nouveaux bâtiments marquent une rupture dans l'unité du tissu urbain, en modifient la logique et altèrent son homogénéité. Par ces gabarits plus hauts, pouvant atteindre 14 étages, les nouveaux immeubles imposent une physionomie nouvelle à ces quartiers, créant des changements brusques d'échelle volumique entre ces immeubles hauts et le bâti ancien de 2 à 3 étages auxquels ils sont juxtaposés (figures n°70, n°71, n°72). Ces ruptures d'échelle créent également des problèmes de vis-à-vis où l'intimité des habitants ne sera pas garantie. L'implantation de ces nouveaux bâtiments se fait sur des rues dont la largeur n'a pas été prévue pour de telles hauteurs. Ceci a des répercussions en minimisant les heures d'ensoleillement nécessaires pour chaque logement, voire en occultant complétement le soleil dans certains cas. Il s'agit dès lors d'un manquement aux règles d'urbanisme en termes de prospect, de hauteurs maximales autorisées, de coefficients d'occupation et d'emprise au sol (figure n°73). Dans plusieurs cas, on a également constaté un grand rapprochement des immeubles, entre immeuble neuf et

ancien, comme entre deux immeubles neufs conçus pour offrir un certain standing à leurs habitants (figure n°74). Outre le caractère de ces quartiers qui est profondément modifié, il s'y opère une densification qui altère la qualité du paysage urbain et n'est pas non plus sans incidence sur les réseaux et les équipements conçus pour les besoins d'une population qui a été multipliée par dix.

Figure n° 70: Rupture d’échelle entre le nouvel immeuble et le bâti ancien



Source : PDAU, 2008 - Clichés Chebini N., 2023.

Figure n° 71: L’immeuble haut remplace progressivement les maisons basses

Rue Kichane Larbi

Rue Lamari Amar

Bd Souidani Boudjemaa

Av. Bouali Saïd

Bd Souidani Boudjemaa

Rue AmaraKorba

Chem. Maateri Lakhdar

Bd Souidani Boudjemaa

Chem. Ernesto Che Gevara

Bd Saouli Abdelkader

Rue Boussentouh Belgacem

Bd Bouzerad Hocine

Source : Clichés Chebini N., 2023.

Figure n° 72: La tour juxtaposée aux maisons individuelles

Quartier Sidi Brahim

Quartier Sidi Brahim

Quartier Beauséjour

Quartier Port Saïd

Quartier La Colonne II

Source : Clichés Chebini N., 2023.

Figure n°73: Impact des immeubles hauts sur le prospect

Source : Cliché Chebini N., 2023.

Figure n°74 : Rapprochement extrême des immeubles de logements de standing

Bd. Souidani Boudjemaa
Quartier La Colonne I

Rue de l'Avant Port
Quartier Caroubiers

Chemin Maateri Lakhdar
Quartier La Colonne I

Rue de la Gare
Quartier Port Saïd

Rue Boutiah Salah
Quartier Sidi Brahim

Source : Clichés Chebini N., 2023.

Dans la totalité des cas relevés, les immeubles reconstruits occupent la superficie entière de la parcelle faisant passer le coefficient d'emprise au sol de 0,5 avant la démolition à 1 après reconstruction. Cette densification n'est pas sans incidences sur les servitudes réglementaires et génèrent des problèmes de vis-à-vis. Paradoxalement, ces inconvénients ne semblent pas freiner la volonté des ménages arrivants à s'installer dans ces nouveaux immeubles. Les nouveaux coefficients d'occupation du sol traduisent la volonté de répondre à l'importante demande ainsi qu'à l'aspiration au profit des acteurs de l'offre en augmentant au maximum la capacité de leurs projets pour la revente du plus grand nombre d'appartements. Les surfaces réduites des parcelles présentent une forte contrainte et conduisent le plus souvent à des formes atypiques d'immeubles collectifs (figure n°75), témoignant de la superposition de deux logiques antinomiques de la morphologie urbaine. Le recours au remembrement des parcelles mitoyennes est parfois la solution adoptée par les promoteurs immobiliers pour reconstruire des immeubles de grande taille (figure n°76). En effet, le parcellaire ancien a été conçu pour recevoir une typologie de bâti de forme pavillonnaire à gabarit bas et selon une densité bâtie faible, ménageant une certaine densité végétale et offrant un environnement à l'aspect dégagé. On assiste désormais à une transformation de l'aspect de ces quartiers anciens par la diminution de la densité végétale et l'augmentation de la densité bâtie (figure n°77).

Figure n°75: Solutions adoptées lors de la reconstruction sur parcelles de surface réduite

Forme avec creux latéral

Forme en L avec porte-à-faux pour éviter un transformateur électrique.

Reconstruction en profondeur

Source : Clichés Chebini N., 2020.

Figure n°76: Exemple d'une promotion immobilière privée reconstruite par remembrement de deux parcelles

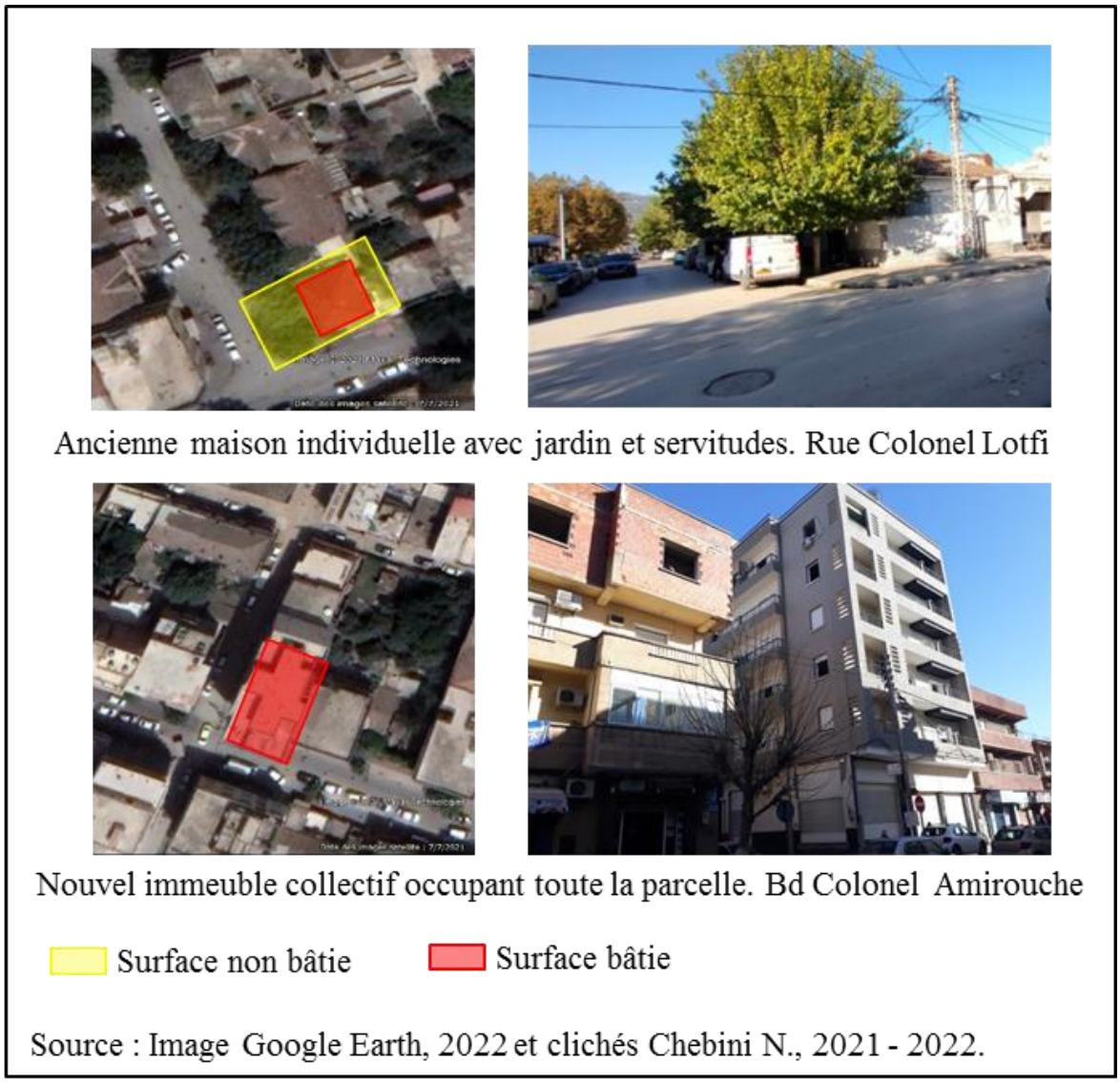
Les deux parcelles adjacentes avant démolition

Remembrement des deux parcelles pour la reconstruction d'un immeuble de grande taille

Promotion immobilière privée Arena

Source : PDAU, 2008; Image Satellitaire Google Earth, 2023; Cliché Chebini N. 2023.

Figure n°77 : Occupation maximale des parcelles après démolition-reconstruction



De plus, ces reconstructions modifient considérablement la perception du paysage urbain. Les immeubles neufs projettent leur silhouette moderne sur les artères, créant des ruptures dans la façade urbaine. Ces ruptures sont clairement visibles au niveau des gabarits, des styles, mais aussi par l'emploi de matériaux et d'éléments architectoniques nouveaux (figure n°78). Juxtaposés, bâti ancien dégradé et nouveaux immeubles se stigmatisent mutuellement (figure n°79). Il se produit ainsi une désintégration en termes de la lecture globale du paysage urbain (figure n°80).

Figure n°78: Juxtaposition accusant des silhouettes décalées

Avenue Bouali Saïd – Quartier Sidi Brahim

Chem. Maater Lakhdar– Quartier La Colonne II

Avenue de l'A.L.N – Quartier Port Saïd

Source : Clichés Chebini N., 2023.

Figure n°79: Ruptures et désintégration entre le neuf et l'ancien

Av. Colonel Amirouche

Chem. Maater Lakhdar

Chem. Ernesto Che Guevara

Chem. Maater Lakhdar

Rue Guroud Md Nacer

Av. Bouali Saïd

Source : Clichés Chebini N., 2023.

Figure n°80 : Contraste architectural entre les nouvelles reconstructions et l'environnement urbain, une hétérogénéité globale

Quartier Sidi Brahim

Quartier Gazomètre

Quartier La Colonne II

Quartier La Colonne I

Source : Clichés Chebini N., 2023.

Ne tenant pas compte des caractéristiques architecturales des espaces anciens, ni des valeurs symboliques ou affectives de ces quartiers représentant des lieux appréciés par les annabis, ce renouvellement par démolition-reconstruction risque d'entraîner la perte de l'identité de ces quartiers ainsi que l'effacement d'un patrimoine.

Nous pouvons citer à ce sujet, le cas de la célèbre *villa Salvatore Colli* située au bord de mer, sur le boulevard Fellah Rachid (ex-Saint Cloud)[92]. Construite vers 1850, la maison avait un style architectural singulier qui tranche avec les autres habitations mitoyennes. Sa façade est inspirée de la mosquée de Cordoue et plus particulièrement de ses cinq arcs polylobés (figure n°81). Ce chef-d'œuvre architectural unique à Annaba a été entièrement détruit, après la délivrance d'un permis de démolir par l'APC (figure n°82). Cette action,

[92] La dite villa, même si elle n'est pas située au niveau de notre zone d'étude, mais à ces limites immédiates, représente un exemple de bâtiment à valeur historique et architecturale et son cas mérite d'être mis en évidence.

légale sur le plan juridique, a été justifié par le fait qu'il s'agit d' « *une vieille bâtisse menaçant ruine et représentant un danger pour les riverains et les passants* » (Extrait d'un article sur le journal "Le Provincial")[93], et que *« le bâtiment n'est pas classé monument historique, les propriétaires ont le droit de le démolir. »* (Propos du Maire de la ville d'Annaba aux journalistes rapportés par le site Annaba-patrimoine)[94]. En effet, cette villa avait été acquise auprès des héritiers par un promoteur immobilier qui a érigé à sa place un immeuble de plus d'une douzaine d'étages. Les constructions avoisinantes de faible hauteur, sont ainsi dominées par cet immeuble, modifiant le rapport à la vue sur mer, la lumière et l'ensoleillement de certaines bâtisses (figure n°83).

Figure n°81: Photo ancienne de la villa *Salvatore Colli*

Source : https://annaba-patrimoine.org/villa-salvatore-colli/

[93] Disponible en ligne sur : https://leprovincial.dz/demolition-de-villas-et-construction-de-residences-collectives-zoom-sur-les-rapaces-dannaba/ (consulté le 05.04.2023).
[94] Disponible en ligne sur : https://annaba-patrimoine.org/villa-salvatore-colli/ (consulté le 05.04.2023).

Figure n°82 : Démolition de la villa *Salvatore Colli* d'Annaba le 12 Mars 2018

Source : https://annaba-patrimoine.org/villa-salvatore-colli/

Figure n°83 : L'immeuble de promotion immobilière qui remplace la villa *Salvatore Colli*

Source : Cliché Chebini N., 2023.

Résultant d'interventions ponctuelles et justifiée par la recherche de rentabilité, la prolifération des promotions immobilières sans vision globale ni projet d'ensemble cohérent a des conséquences négatives sur le paysage de l'espace péricentral annabi. La démolition-reconstruction est mal perçue par la société civile, certains citoyens qui s'expriment sur les réseaux sociaux trouvent que cela « *défigure complètement la beauté*

d'un tissu urbain qui était homogène avant l'arrivée du promoteur et donne naissance à des bidonvilles de luxe et un tissu urbain anarchique et sauvage » (Propos publiés sur le forum *Annaba city*)[95]. Ce n'est pas la promotion immobilière privée qui est contestée, ni en tant que typologie, ni en tant que vocabulaire novateur, mais plutôt son insertion dans un tissu qui n'a pas été conçu comme tel. Le renouvellement des espaces péricentraux doit-il nécessairement être synonyme de la perte ou de la dévalorisation d'un patrimoine, d'une perte de cohérence et d'identité ? Toute reconstruction d'une manière générale doit respecter le contexte dans lequel elle s'insère. Elle doit s'adapter à la morphologie du site, être proportionnée à la hauteur de l'espace bâti contigu, à la perception de l'ensemble, à la silhouette et aux rythmes de la façade urbaine, et aux différents matériaux employés, etc. afin d'éviter une rupture avec le paysage en favorisant une transition bâtie harmonieuse au contexte global. De plus, les bâtiments ayant un caractère particulier sont à préserver, afin d'éviter la disparition des constructions présentant des valeurs historique ou architecturale (Rahal K., 2012).

1-2- Les gentrifiés face à la mutation, ambivalence des réactions

Ce processus de mutation entraîne chez les habitants du bâti ancien des réactions oscillant entre mécontentement et tolérance ou satisfaction dans certains cas. Cette ambivalence des réactions chez ces habitants est liée au fait qu'ils soient opposés ou favorables à la vente de leur bien ancien. Cette ambiguité est aussi entretenue d'une part, par un fort attachement au quartier ; et d'autre part, par un désir de tirer profit du mouvement de revalorisation de l'immobilier.

Certains anciens habitants interrogés ont en effet montré une réticence, ou parfois une forte opposition, à accepter les transformations que leur quartier subit depuis quelques décennies. Les habitants interrogés se plaignent en premier lieu des désagréments causés par les différents chantiers de construction notamment le bruit émanant des chantiers et des engins (bétonnières, grues…) à différentes heures du jour et de la nuit, les poussières et décombres résultant des démolitions, les flux de circulation de camions pour l'approvisionnement des chantiers. En plus de ces désagréments, les occupants des logements anciens mitoyens aux chantiers des nouveaux immeubles sont exposés à des dangers d'ordre structurel. De nombreux cas ont été relevés à différents degrés de

[95] M.O.F. Annabi, 2021, « Enquête. Promoteurs immobiliers : Annaba, capitale "MONDIALE" de la mafia du foncier » Disponible en ligne sur : http://www.annabacity.net/news/breve_15747_+annaba+capitale+%22mondiale%22de+mafia+foncier.html (Consulté le 01.04.2023)

dangerosité, allant de simples fissures jusqu'à la déformation des anciennes maisons (inclinaison) ou l'effondrement du toit (figure n°84). À ce titre, nos investigations nous ont amené au cas d'une veuve âgée de 81 ans qui occupe, avec son fils sans emploi, un logement de quatre pièces. Ce logement jouxte un nouvel immeuble construit après démolition d'un autre bâti ancien (figure n°85). Cette dame nous a permis d'entrer dans sa maison afin de constater les dégâts causés par la construction du nouvel immeuble mitoyen. Il s'agit surtout d'affaissements et de fissures au niveau des murs, des fenêtres, et des portes, mais aussi de problèmes d'étanchéité à cause du son toit endommagé par les travaux (figure n°86). Ces dommages sont causés par un tassement du sol suite aux travaux de terrassement et de fondations effectués pour la réalisation d'un parking en sous-terrain du nouvel immeuble de neuf étages. Un autre habitant interrogé nous a également confié avoir subi des dégâts suite aux travaux de démolition, ce qui lui a valu de supporter des dépenses pour réparer son logement, « *lui (le promoteur) démolit, et nous, on répare les dégâts à nos frais* » dit-il. Des dommages physiques ont également été signalés, par certains habitants lors de nos entretiens, causés par des chutes de pierres résultant de la démolition et auraient engendré des blessures variables chez des personnes âgées et des enfants. La hauteur importante des nouveaux immeubles, provoque des problèmes de vis-à-vis et diminue l'ensoleillement, comme en témoigne cet habitant : « *la rue ne fait que 6 mètres de large et le promoteur a construit un immeubles de 9 étages, avant ma maison était très bien ensoleillée mais depuis on a à peine une demi-heure d'ensoleillement par jour, et en plus on a perdu la vue dégagée sur le mont de l'Edough, la vue est obscurc*ie *par ce bloc de béton*». Une personne interrogée qui habite une maison individuelle composée uniquement d'un rez-de-chaussée et située en face d'un nouveau bâtiment de R+9, exprime également son mécontentement en précisant : « *notre salle de bain est à l'extérieur, au niveau de la cour, nous avons peur que les voisins nous voient*».

Figure n°84 : Fissures sur façades d'anciens immeubles causées par la réalisation d'un nouvel immeuble mitoyen

Premier immeuble

Deuxième immeuble

Source : Clichés Chebini N., 2023.

Figure n°85 : Logement ancien jouxtant un nouvel immeuble construit après démolition d'un bâti

Source : Cliché Chebini N., 2021.

Figure n°86 : Dégâts observés à l'intérieur d'un logement ancien causés par la réalisation d'un nouvel immeuble mitoyen

Source : Clichés Chebini N., 2021.

Au cours de l'enquête, nous avons demandé aux habitants s'ils avaient procédé à des démarches pour porter plainte, auprès des administrations habilitées, suite aux

désagréments causés par les opérations de démolition-reconstruction. Nous pouvons classer leurs réponses en deux catégories :

- Soit ils ne sont pas allés se plaindre, car :
  - Certains propriétaires du bâti ancien pensent que les producteurs usent des mécanismes de réseau pour mener à bien leurs projets et que leurs relations avec les pouvoirs locaux leur permettent d'obtenir certains avantages. « *Ils (les promoteurs) ont du pouvoir* », « *ils sont puissants*», « *favoritisme*», « *népotisme* », ce sont les qualificatifs évoqués par plusieurs habitants interrogés,
  - D'autres propriétaires du bâti ancien ne veulent pas créer de problèmes avec les nouveaux voisins, et le fait de poser une plainte, ce comportement « *ne se fait pas à l'encontre d'un voisin* » comme nous l'a confié un des enquêtés,
  - Pour d'autres, notamment ceux qui habitent les immeubles collectifs, le désaccord entre les copropriétaires freine la procédure de vente envisagée. C'est le cas d'un enquêté qui nous a déclaré qu'il a écrit une pétition mais ces voisins n'ont pas tous accepté de signer, ce qui a conduit à l'annulation de la plainte. Les résidents qui refusent de porter plainte sont surtout ceux qui sont les moins affectés par les opérations de démolition-reconstruction selon les propos de l'enquêté.
- Soit ils sont allés se plaindre et dans ce cas le producteur intervient et négocie avec le plaignant en :
  - proposant une somme d'argent ; cette stratégie est surtout appliquée avec les commerçants au niveau du rez-de-chaussée de l'immeuble,
  - réparant les dégâts causés par la démolition, tout en effectuant des réaménagements intérieurs (revêtement du sol, faïences, etc.),
  - proposant l'acquisition du logement, notamment lorsqu'il s'agit d'une maison individuelle dont la transaction est dans ce cas moins complexe.

Par ailleurs, ce renouvellement urbain produit d'autres conséquences. Les habitants interrogés, occupant le bâti ancien, déplorent la perte symbolique et des liens sociaux de leurs quartiers anciens. Certains d'entre eux se plaignent du changement progressif du caractère des quartiers passant des maisons individuelles aux immeubles collectifs. Ils expriment leur attachement à l'harmonie des anciennes maisonnettes avec un petit jardin et toit en tuile, « *le quartier n'est plus comme avant* » déclare un habitant, « *ce n'est plus*

l'ambiance d'autrefois» ajoute un autre. Les habitants du bâti ancien regrettent cette dépossession symbolique d'un espace familier dans lequel des relations sociales avaient été nouées au fil du temps. La perte de la mémoire collective et la perte des anciens liens de voisinage sont perçues de manière négative. L'identité des quartiers anciens est modifiée, voire même perdue, un enquêté en témoigne « *on était des voisins depuis longtemps, toutes les familles se connaissaient, et s'entraidaient… Maintenant, un immeuble de plus de 20 voisins, on ne se connait plus* », c'est ce que regrette aussi une autre résidente en voyant ses anciens voisins partir l'un après l'autre et de nouveaux résidents arrivent à leur place. La congestion, la densité et la surpopulation sont également dénoncées. D'autre habitants interrogés ne sont pas favorables à la construction des nouveaux immeubles de peur que cela dévalorise l'image de leur bien ancien et dévalue sa valeur financière.

Inversement, dans d'autres cas, certains ménages interrogés semblent plus tolérants, acceptant ces nouveaux immeubles à condition qu'ils soient bien intégrés au quartier sur le plan spatial et architectural. Ils pensent que le renouvellement urbain a pour effet de moderniser et d'améliorer l'image du quartier et de la ville de façon générale. Cette modernisation agit ainsi indirectement par augmentation de la valeur de leur bien immobilier en leur procurant une plus-value et donc, de facto, à une revalorisation de leur position résidentielle. Ils profitent ainsi de la hausse des prix de l'immobilier pour revendre rapidement et acquérir un autre bien qui leur convient davantage ou pour financer des projets ultérieurs. Le renouvellement leur semble ainsi représenter une véritable opportunité dont ils tentent de tirer profit.

1-3- Gentrifiés, gentrifieurs : une cohabitation possible ?

Dans la littérature se rapportant à ce sujet, rares sont les cas où les populations menacées par le processus de gentrification se retrouvent en totalité évincées de leur quartier (Giroud M., 2015). Pour des auteurs comme Jean-Yves Authier (1995) ou Jean Pierre Lévy, la gentrification se présente « *davantage comme un côtoiement de populations et de mobilités différenciées, comme le produit social d'un jeu complexe dans lequel sédentaires et mobiles se côtoient* » (Lévy J.P., 2003). Mais pour de nombreux autres chercheurs, la proximité spatiale entre gentrifiés et gentrifieurs s'accompagne souvent d'une distance sociale (Lehman-Frisch S., 2008, Clerval A., 2008b, Launay L., 2011).

À ce stade encore sporadique du processus de gentrification dans les espaces centraux et péricentraux d'Annaba, la cohabitation entre gentrifiés et gentrifieurs se manifeste

également selon des rapports ambivalents. Si cette mutation est perçue comme une opportunité par certains habitants du bâti ancien, elle est aussi ressentie par d'autres comme une forme d'exclusion. La cohabitation et la promiscuité sont vécues par les anciens habitants comme une régression sociale nourrissant un sentiment d'exclusion chez la majorité d'entre eux (70%). Ces anciens habitants se sentent comme dépossédés de leur quartier et expriment un sentiment de perte de leurs repères. Les propos suivants viennent expliquer ce ressenti :

« je réside encore dans mon quartier mais je me sens déjà étrangère»,

« je ne me sens plus à l'aise chez moi »,

« on est devenu étranger dans notre quartier »,

« je n'ai plus le sentiment que c'est mon quartier »,

« on n'a plus d'importance »,

« *l'État nous a oubliés*»,

« *nous sommes méprisés, minus par rapport aux nouveaux venus*»,

« *on parait d'un niveau inférieur* »,

« *on parait comme des schtroumpfs*[96] ».

Du point de vue des gentrifieurs, cette cohabitation est aussi perçue sous deux angles de vue opposés. Certains habitants des nouveaux immeubles de promotion immobilière privée, notamment ceux en situation de retour au quartier d'enfance, affirment ne pas avoir de difficultés de cohabitation avec un voisinage qu'ils connaissent déjà. D'autres nouveaux arrivants appréhendent autrement leur installation dans ces quartiers anciens. Ils nous ont confié avoir ressenti, avant leur installation, une certaine crainte d'être rejetés par leurs voisins ou une certaine inquiétude et un sentiment d'insécurité. C'est le cas d'une personne interrogée qui a quitté son ancien logement à Sidi Ammar afin de s'installer dans un logement neuf à Sidi Brahim. Lors des entretiens, elle a précisé qu'elle avait quelque peu hésité avant l'acquisition de ce nouveau logement car certaines personnes le lui avaient déconseillé en raison de « *la mauvaise réputation de ce quartier populaire et de ses habitants* ». Mais la réalité était différente, cette personne nous a affirmé qu'elle n'a jamais eu de problèmes avec les anciens résidents du quartier. Leur relation est aujourd'hui basée sur les principes d'entraide, de solidarité et surtout du respect « *ykadrouna(يقادرونا)* » (ils nous respectent) selon l'expression de plusieurs nouveaux habitants. Cependant, certains nouveaux résidents ont déclaré que leur relation avec ceux qui sont déjà là est marquée par

[96] Par analogie à une série de dessins animés illustrant de petites créatures.

une certaine distance dans les échanges, soulignant la différence du mode de vie, de culture, et de la situation financière entre eux. Il s'agit particulièrement des ménages non originaire du centre-ville et provenant des quartiers périurbains ou d'autres Wilayas.

1-4- Nouvelles dynamiques commerciales engendrées par la gentrification résidentielle

Dans nombre de contributions scientifiques, les mutations des structures et des paysages commerciaux constituent souvent « *un élément marqueur* » de la gentrification urbaine où un certain commerce dit « *branché*» émerge, desservant une clientèle socialement sélectionnée (Van Criekingen M., et Fleury A., 2006 ; Chabrol M., et *al.*, 2014). Ce même phénomène nous a interpelés au niveau de l'aire d'étude à Annaba où la dynamique de gentrification résidentielle semble également contribuer à impulser une nouvelle dynamique commerciale. Sans prétendre cerner avec précision ce phénomène par une étude approfondie et des enquêtes affinées sur les évolutions en cours, comme c'est le cas pour les cas de gentrification commerciale ou encore de « *retail gentrification* » décrits par des chercheurs anglophones (Bridge G., et Dowling R., 2001 ; Zukin S., et *al.*, 2009), notre objectif est de mettre en évidence l'impact de la gentrification résidentielle à Annaba sur l'évolution des dynamiques commerciales dans ces mêmes quartiers.

Nos relevés sur terrain nous ont permis de constater d'importantes transformations commerciales dans les différentes parties des quartiers péricentraux. Au niveau des rues commerçantes de l'aire d'étude, on observe l'apparition de nouveaux magasins spécialisés dans des produits de luxe qui ont progressivement remplacé les petits commerces de proximité. Il s'agit essentiellement de magasins dédiés à la consommation (fast-food, restaurants), de boutiques de mode de qualité et de grands magasins d'ameublement et de décoration de luxe, ce qui correspond au triptyque « *food-fashion-home* » (Ley D., 1996 ; Bridge G., et Dowling R., 2001 ; Lehman-Frisch S., 2004 ; Van Criekingen M., et Fleury A., 2006 ; Chabrol M., et *al.*, 2014) observé à différents stades de gentrification dans les villes étrangères. En plus de ces nouveaux magasins situés au rez-de-chaussée du bâti ancien ou des nouvelles promotions immobilières privées, on assiste aussi à l'émergence des nouveaux centres commerciaux et de show-rooms. Tous ces commerces nouveaux se distinguent par la qualité des produits offerts mais aussi par la qualité des devantures et l'emploi de matériaux de luxe pour les devantures (figure n°87). On y observe également un certain soin dans le choix des enseignes : par exemple : *Meubles داري top chic, Prestige*

kids, *Decoralux*, *أثاث الرفاهية Meuble de luxe*, *Idéale cuisine*, etc. (figure n°88), ou encore l'emprunte des noms des marques internationales (Zara, Celio, Adidas, Jennifer, etc.) (figure n°89). Bien qu'il existe d'autres critères qualitatifs nécessaires pour saisir le caractère « *branché* » (Van Criekingen M., et Fleury A., 2006), ces caractéristiques constatées accordent à l'offre commerciale des espaces péricentraux à Annaba un caractère prestigieux combinant spécialisation et montée en gamme. On assiste ainsi à une évolution d'une offre commerciale clairement destinée aux nouvelles classes moyennes.

Figure n°87: L'emploi des matériaux de qualité dans le traitement des devantures

Rue Asla Hocine – Quartier Hyper centre

Boulevard Okba Ibn Nafaa – Quartier Champs de Mars

Rue Cheikh Larbi Tebessi – Quartier Hyper centre

Avenue Colonel Amirouche – Quartier La Colonne

Source : Clichés Chebini N., 2023.

Figure n°88 : Le soin apporté au choix des enseignes

Chemin Maatar Lakhdar– Quartier La Colonne

Boulevard de l'Afrique – Quartier Gazométre

Boulevard Saouli Abdelkader– Quartier La Colonne

Source : Clichés Chebini N., 2023.

Figure n°89 : Exemples de magasins empruntant des noms de marques internationales

Rue Emir Abdelkader– Quartier Hyper centre

Rue Jean Jaures– Quartier Hyper centre

Rue 24 Février 1956– Quartier Beau-séjour

Rue Cheikh Larbi Tebessi – Quartier Hyper centre

Source : Clichés Chebini N., 2023.

2- La gentrification à Annaba, diffusion à rythme soutenu et inquiétant

Si notre relevé sur terrain a été arrêté en Juin 2020, nous avons pu observer depuis cette date, la réalisation d'un nombre important de nouveaux projets de promotion immobilière privée dans les différents quartiers composant l'aire d'étude (figure n°90a, 90b, 90c)[97]. Le processus est ainsi en cours d'évolution et il se diffuse à un rythme accéléré. De même, nous avons recensé plusieurs opérations en cours de démolition d'anciennes bâtisses en vue d'accueillir de nouveaux immeubles d'habitation (figure n°91). Nous avons également repéré de nombreux terrains en friche ainsi que du bâti ancien en état de dégradation avancée (figure n°92). Tous ces espaces représentent un potentiel de gentrification qui s'alimente, à un rythme quasi quotidien, de la multiplication des maisons anciennes mis en vente. On observe en effet, depuis le dernier relevé, de nombreuses constructions portant l'inscription « *à vendre* » sur la façade (figure n°93). Les annonces sont aussi fréquemment diffusées sur les réseaux sociaux pour la mise en vente du bâti ancien dans les quartiers péricentraux.

[97] Ces projets ne sont pas localisés sur la carte, ni pris en considération dans l'échantillon de l'enquête, car réalisés après notre relevé arrêté en Juin 2020 et recensés en Avril 2023.

Figure n°90 : Multiplication des projets de promotion immobilière privée dans les espaces péricentraux à Annaba : une tendance à la diffusion

90a : Promotions immobilières privées futures ou en cours de réalisation dans le quartier de La Colonne I et II

Av. Colonel Amirouche

Rue Hachemi Smail

Bd. Ernesto Che Guevara

Chem. Maater Lakhdar

Rue Touaref Hamitouche

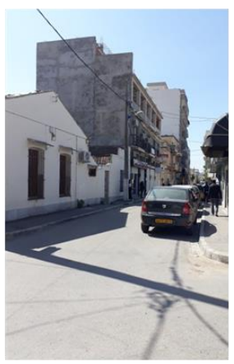
Bd. Saouli Abdelkader

Rue Mendjel Hocine

Bd. Ernesto Che Guevara

Rue M'haddar Lakhdar

Rue Nedjai Nouara



Rue Lamari Amar

Source : Clichés Chebini N., 2023.

90b : Promotions immobilières privées futures ou en cours de réalisation dans les quartiers du Champs de Mars et Gazomètre

Av. Bouali Said

Rue Benouhiba Mohamed

Rue Riad El Solh

Bd. Okba Ibn Nafaa

Rue Gle Pau

Bd. De l'Afrique

Source : Clichés Chebini N., 2023.

90c : Démolition et construction de promotions immobilières privées. Une cadence accélérée de 2019 à 2023

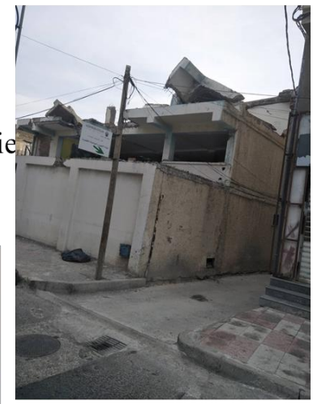
Villa mise en vente en 2019, vendue puis démolie et remplacée par un nouvel immeuble en 2023 . Rue Colonel Lotfi – La Colonne

Maison ancienne démolie en 2020, et un nouveau bâtiment en cours de reconstruction à sa place en 2023 .
Boulevard Bouzerad Hocine– Sidi Brahim

Maison ancienne démolie, et un nouveau bâtiment reconstruit à sa place en 2023 .
Rue Guroud Md Nacer– La Colonne

Maison ancienne démolie en 2019, et un nouveau bâtiment en cours de reconstruction à sa place en 2023 .
Rue Colonel Lotfi – La Colonne

Maison individuelle mise en vente en 2020, vendue puis démolie et remplacée par un nouvel immeuble en 2023.
Boulevard Bouzerad Hocine– Sidi Brahim



Maison ancienne démolie en 2019, et un nouveau reconstruit à sa place en 2023 .
Boulevard Souidani Boudjemaa– La Colonne

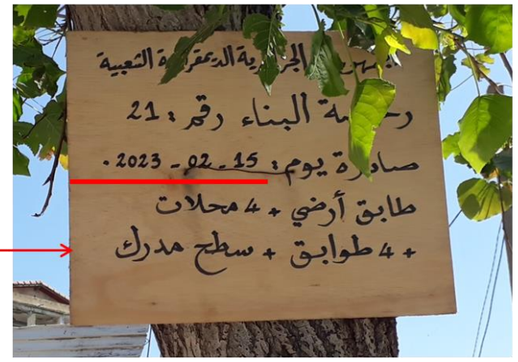
Villa ancienne clichée en 2020, vendue puis démolie et remplacée par un nouvel immeuble en 2023 .
Rue Ferradj Mohamed – La Colonne

Maison ancienne démolie en 2020, et un nouveau bâtiment en cours de reconstruction à sa place en 2023 .
Avenue Ben Boulaid Mustapha– Saint Thérèse

Source : Clichés Chebini N., 2019 - 2023.

Figure n°91 : Multiplication des opérations de démolition-reconstruction

Avenue Colonel Amirouche - Quartier La Colonne I



Rue des Violettes - Quartier La Colonne I

Rue Kichane Larbi - Quartier La Colonne II

Rue Boussentouh Belgacem- Quartier La Colonne I

Source : Clichés Chebini N., 2023.

Figure n°92 : Immeubles abandonnés, terrain en friche, foncier libre non exploité. Un potentiel pour le renouvellement urbain

Rue Waldeck-Rousseau
Quartier La Colonne I

Rue Kabar Adra
Quartier La Colonne I

Rue Guroud Md Nacer
Quartier La Colonne I

Avenue Bouali Saïd
Quartier Sidi Brahim

Avenue Ben Badis
Quartier La Colonne I

Rue Oued Ed Daheb
Quartier Sidi Brahim

Rue Frikh Baghdadi
Quartier Champs de Mars

Source : Clichés Chebini N., 2020 - 2023.

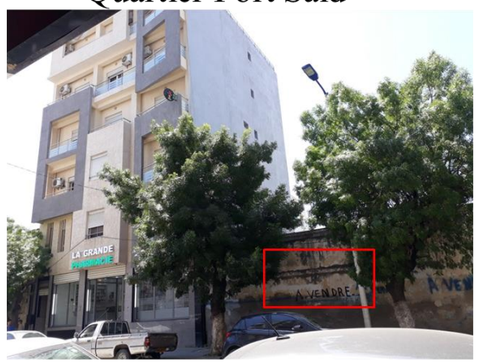
Figure n°93 : Effet d'entraînement des annonces de vente du bâti ancien à proximité des nouvelles promotions immobilières privées

Rue Hammouche Mohamed
Quartier Port Saïd

Rue Khantache Abedelouahab
Quartier Port Saïd

Rue des Violettes
Quartier La Colonne I

Rue Kabar Adra
Quartier La Colonne I



Boulevard Saouli Abdelkader
Quartier La Colonne I

Rue Lamari Amar
Quartier La Colonne II

Rue Frères Benacer
Quartier La Colonne I

Rue des Violettes
Quartier La Colonne I

Rue Boutiah Salah
Quartier Sidi Brahim

Rue Kichane Larbi
Quartier La Colonne II

Rue Waldeck-Rousseau
Quartier La Colonne I

Avenue Colonel Amirouche
Quartier La Colonne I

Source : Clichés Chebini N., 2023.

La propagation rapide de ce phénomène de démolition des constructions basses pour reconstruire un immeuble collectif a entraîné une nouvelle « *forme hybride de la gentrification* », pour emprunter le vocable de Davidson et Lees (2009), qui se traduit par des extensions verticales par ajout d'étages supérieurs au bâti ancien (figure n°94).

Figure n°94 : Exemples d'extension verticale par l'ajout d'étages supérieurs au bâti ancien

Source : Clichés Chebini N., 2023.

Ainsi, ce processus n'épargne aucun quartier à parcellaire ancien et commence à se diffuser vers les quartiers résidentiels au nord de la ville d'Annaba. Sur le boulevard du 1er Novembre, plusieurs maisons individuelles ont été détruites et à la place se dressent des immeubles de plus de 6 étages (figure n°95). Sur l'avenue Mostefa Benboulaid également, des immeubles hauts standings remplacent progressivement les anciennes villas basses (figure n°96). Ces quartiers, situés au nord de la ville d'Annaba, étant préalablement connus pour être des quartiers convoités par les classes aisées, on peut dire que l'on assiste ainsi à l'émergence de ce que certains auteurs appellent une « *super-gentrification* »[98] (Lees L., 2003b ; Butler T., et Lees L., 2006) et qui risquerait d'entraîner l'exclusion des classes moyennes qui résident encore dans ces quartiers.

[98] Ce concept a été précédemment expliqué dans la partie théorique de cette recherche (cf. page 67).

Figure n°95: Projets de promotion immobilière privée réalisés par démolition-reconstruction sur le boulevard du 1er Novembre

Source : Clichés Chebini N., 2023.

Figure n°96 : Projets de promotion immobilière privée réalisés par démolition-reconstruction sur l'avenue Mostefa Benboulaid

Source : Clichés Chebini N., 2023.

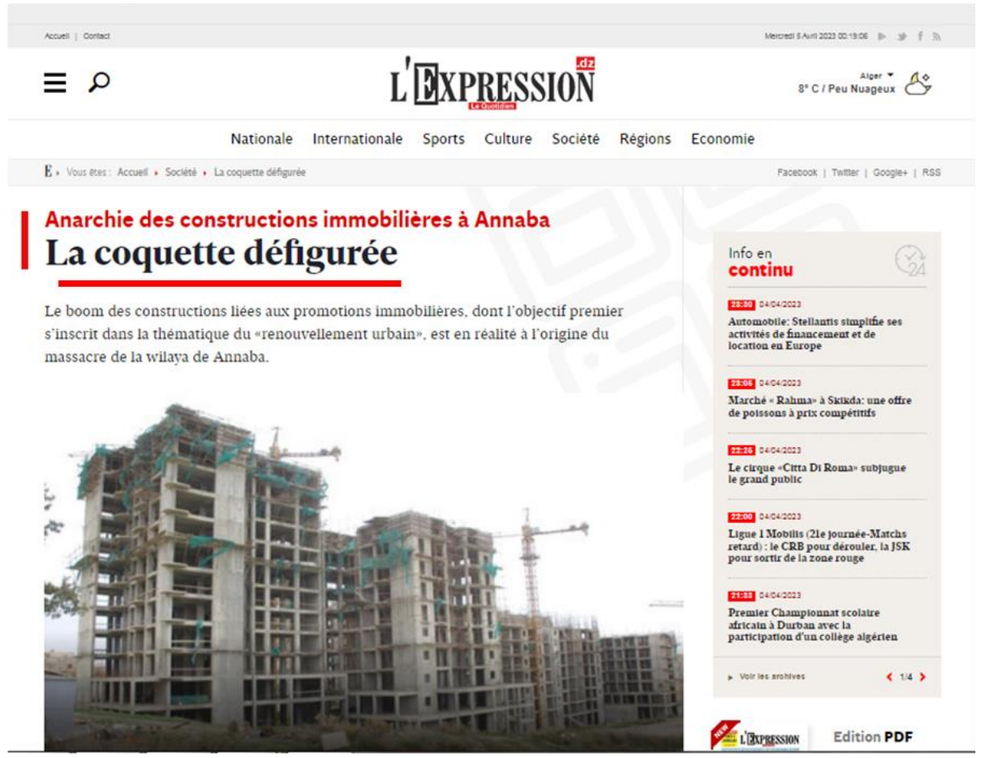
Cette frénésie qui règne dans les quartiers centraux et péricentraux à Annaba suscite une grande attention de la part de la société annabie. En effet, les projets de démolition-reconstruction, et plus particulièrement la substitution du bâti ancien par de nouveaux immeubles de promotion immobilière privée, sont à l'origine de nombreux articles de presse, des publications sur des forums ou sur les réseaux sociaux. Ces publications témoignent de la propagation et de la célérité de diffusion de ce phénomène mais en dénoncent également les effets négatifs. Les formules employées sont fortement connotés d'une appréhension négative du phénomène (figures n° 97a, 97b).

Figure 97 : Réactions de la société annabie sur la presse et les réseaux sociaux à la substitution du bâti ancien par de nouveaux immeubles de promotion immobilière privée dans les espaces centraux

Figure 97a : Articles de presse

Source : https://leprovincial.dz/demolition-de-villas-et-construction-de-residences-collectives-zoom-sur-les-rapaces-dannaba/ (mis en ligne le 25.10.2021/ consulté le 05.04.2023) .

Source : https://www.lexpression.dz/societe/la-coquette-defiguree-325011 (mis en ligne le 19.06.2022 / consulté le 05.04.2023)



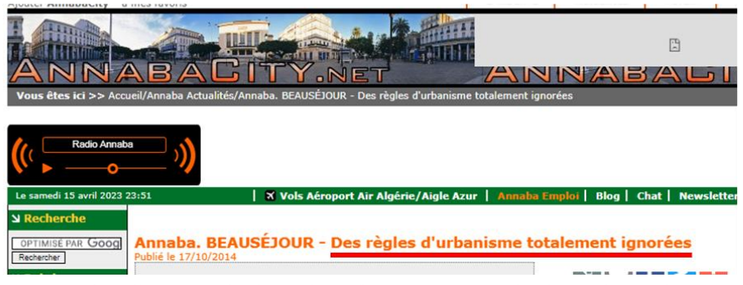
Source : https://www.lexpression.dz/societe/la-coquette-defiguree-325011 (mis en ligne le 18.12.2019/ consulté le 05.04.2023)

Source : https://sarih.dz/%D8%B9%D9%85%D9%88%D8%AF-%D8%A8%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%B1%D8%B5%D8%A7%D8%AF/%D9%85%D9%86-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%B3%D8%A4%D9%88%D9%84-%D8%B9%D9%86-%D9%81%D9%88%D8%B6%D9%89-%D8%A7%D9%84%D8%AA%D8%B1%D9%82%D9%8A%D8%A7%D8%AA-%D8%A8%D8%B9%D9%86%D8%A7%D8%A8%D8%A9-%D8%9F/ (mis en ligne le 14.11.2021 / consulté le 20.11.2023).

Figure 97b : Publications sur des forums ou sur les réseaux sociaux

Source http://www.annabacity.net/news/breve_15747_+annaba+capitale+%22mondiale%22de+mafia+foncier.html (mis en ligne le 21.04.2021/ consulté le 05.04.2023)

Source http://www.annabacity.net/news/breve_9208_annaba+nouvelles+constructions++sous+sceau+lanarchie+.html?PHPSESSID=c37e3f4cd5de3c38dfd86c0687ddda1a (mis en ligne le 16.01.2014/ consulté le 05.04.2023)



Source :http://www.annabacity.net/news/breve_10506_annaba+beausejour++des+regles+urbanisme+totalement+ignorees.html (mis en ligne le 17.10.2014/ consulté le 15.04.2023)

Source : Des pages sur Facebook

3- Les pouvoirs publics face au processus de renouvellement et de gentrification, quel degré d'intervention ?

Pour cette recherche centrée sur le phénomène de gentrification dans les espaces péricentraux à Annaba, nous avons qualifié ce phénomène de « spontané » dans le sens où il n'a pas été planifié par une politique volontariste ou des projets d'aménagement porté par des pouvoirs publics. Mais face à l'ampleur du phénomène, à ses conséquences spatiales, aux pratiques informelles qui peuvent l'accompagner et aux tensions sociales qu'il peut entraîner, il y a lieu de s'interroger sur les limites de l'action des acteurs publics à encadrer ce processus obéissant aux logiques de l'offre et de la demande, et sur la nécessité d'une mise en place d'une stratégie de régulation.

3-1- Quelle intervention face aux pratiques informelles des promoteurs immobiliers privés ?

La libéralisation du marché, dans les années 1990, est essentiellement marquée par l'entrée en jeu des acteurs privés. Cette libéralisation de l'économie et l'assouplissement du cadre juridique, introduits pour encourager l'action de ces nouveaux acteurs, ont provoqué l'apparition d'une diversité de formes d'illégalité au niveau de l'activité économique. Beaucoup de ces acteurs privés ont agi ou agissent en marge de la loi et adoptent des comportements illégaux en contournant, par divers procédés plus ou moins légaux, les lois et réglementations en vigueur en vue d'atteindre un maximum de profit. Bounoua (1999) explique, à ce propos, qu' « a*vec la libéralisation de l'économie du début des années 90, on note une évolution remarquable du type d'informalité … Cette évolution, conséquence directe des transformations opérées dans les structures économiques et sociales, s'est caractérisée par un développement considérable de comportements illégaux des acteurs économiques. La transgression des lois en vigueur et le non-respect des réglementations administratives par les agents économiques caractérisent précisément cette informalité en Algérie (fraude et évasion fiscale, corruption, fuite de capitaux, vol de la propriété publique...) ».*

En ce qui concerne notre cas d'étude, nous pouvons dire que l'informalité est liée à la pratique même de l'activité de la promotion immobilière sans l'agrément nécessaire[99] et aux stratégies de contournement des lois. Le processus dans son apparence ressemble à une

[99] Article 77- Loi 11-04.

transaction d'achat et de vente de biens immobiliers entre particuliers, mais il s'agit en réalité de projets immobiliers devant être soumis à des droits et obligations qui ne sont pas respectés dans ce cas. L'informalité et le contournement des lois sont aussi liés à l'usage du document appelé « *reconnaissance de dette* » pour la réservation des futurs logements avec uniquement une promesse verbale et non écrite de la part du promoteur, qui ne garantit pas les droits de l'acquéreur du bien futur dont la vente n'est pas protégée par la procédure réglementaire de la vente sur plan (VSP)[100]. En effet, les petits promoteurs exercent l'activité de promotion immobilière privée sans en avoir le statut juridique nécessaire. En tant que particuliers, ils ont le droit d'acheter un bien, de le démolir et de reconstruire un bien neuf mais pour leur usage propre. En tant que particulier, ils ont le droit de vendre par la suite à un autre particulier mais sans que l'opération ne se reproduise. Sur terrain, pour la commercialisation d'une partie ou de la totalité du bien neuf, ces acteurs procèdent effectivement selon les modalités de vente entre particuliers. Mais si ce type de transaction se répète ou est engagé dès le départ dans l'intention de vendre, il est soumis aux obligations de la promotion immobilière privée, à savoir :

- l'obtention d'un agrément et l'inscription au tableau national des promoteurs immobiliers privés, « *nul ne peut se prétendre de la qualité de promoteur immobilier ni exercer cette activité s'il n'est pas titulaire d'un agrément et n'est pas inscrit au tableau national des promoteurs immobiliers dans les conditions et modalités définies par la présente loi.* » (Article 04 de la loi n° 11-04) ; et « *toute personne qui exerce la profession de promoteur immobilier sans agrément est punie conformément aux dispositions de l'article 243 de l'ordonnance n°66-156 du 8 juin 1966, modifiée et complétée, portant code pénal.* » (Article 77 de la loi n° 11-04),
- l'affiliation au Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière (FGCMPI),
- la vente sur plan selon un contrat notarié,
- et autres obligations fiscales où le promoteur doit payer des impôts relatifs à la vente dans le cadre de la promotion immobilière et que les petits promoteurs contournent en payant les impôts, moins onéreux, liés à la vente entre particuliers.

[100] Décret législatif N° 93-03 du 1er Mars 1993 relatif à l'activité immobilière.

Bien qu'un dispositif régissant l'activité de la promotion immobilière privée soit mis en place, on a pu constater que les petits promoteurs reproduisent ces opérations sous couvert du statut de particuliers, et ceci va à l'encontre de la réglementation. L'informalité est aussi liée aux modalités reliant ces acteurs : la relation entre les petits promoteurs et le cohéritier, pour l'acquisition du bien ancien, est établie sur la base d'une reconnaissance de dette équivalant à la valeur convenue de ce bien (souvent des chèques signés par le petit promoteur au nom du vendeur et non une reconnaissance de dette notariée comme acte authentique), et la vente des futurs logements neufs est basée uniquement sur une promesse verbale. De même ; la relation entre le petit promoteur et les acquéreurs tiers, pour l'acquisition des futurs logements neufs, est uniquement basée sur une promesse de vente verbale non soutenue par un acte notarié, les avances financières pour réserver le logement ne sont de ce fait pas non plus protégées par ce contrat de vente sur plan (VSP), ce qui ne garantit en rien les droits de l'acquéreur en cas de litige. Selon un témoignage relevé sur le terrain auprès d'un agent immobilier agréé, ces arrangements «*se font au noir, en parallèle et hors du contrôle de l'État »,* ajoutant que *« ces acteurs préfèrent opérer dans le secteur informel pour éviter le fardeau de la réglementation, et de ne pas soumettre leurs revenus à la fiscalité et aux autres obligations, mais il y a trop d'arnaque ! Toutes les parties concernées doivent être en accord et dignes de confiance pour que l'opération réussisse, en cas de litige, l'État ne garantit rien* ».

En interrogeant des responsables au niveau de la direction des impôts de la Wilaya d'Annaba, nous avons appris qu'une inspection du contrôle fiscal enquête sur ces opérations immobilières. Un agent nous a révélé que « *lors de l'établissement de livrets fonciers, on se retrouve étonnamment avec une série d'actes de propriété dont le vendeur du logement initial est toujours Mr X ! En faisant une enquête, on découvre que ce n'est pas un promoteur immobilier agréé ; c'est plutôt un "faux-promoteur ", qui est un commerçant, un agent immobilier, etc. une personne qui avait bien saisi les rouages du marché et qui l'intègre discrètement* ». Néanmoins, et face à la propagation rapide de ces opérations et de telles pratiques, les acteurs publics se montrent relativement dépassés par l'ampleur du phénomène nécessitant la mobilisation davantage de logistiques. Ceci nous conduit à interroger les déficiences qui existent, sur le plan juridique, administratif, ou technique, lesquelles ont été facilement exploitées par ces acteurs qui ont pu imposer leur logique en dehors de la planification urbaine et des lois de marché officiel. Certes, l'ampleur et la complexité des tissus anciens, et du phénomène qui se produit, peuvent

expliquer les contraintes auxquelles sont confrontés les acteurs publics pour le contrôle et la régulation de la production urbaine dans ces espaces où les mutations sont le résultat d'agrégation de diverses actions individuelles que de projets coordonnés. Mais de nouveaux mécanismes pourraient être mis en place afin d'assurer un meilleur contrôle de cette production.

3-2- Quelle démarche pour la gestion de la mutation urbaine ?

Malgré l'imposant arsenal juridique dont dispose les pouvoirs publics, à savoir les instruments d'urbanisme (PDAU, POS), et les actes d'urbanisme (permis de construire, permis de démolir, certificat de conformité, etc.), prévus pour organiser, gérer, réglementer la production et la transformation du cadre urbain et bâti (Hafiane R., 2011 ; Sidi Boumedine R., 2013) ; leur intervention reste toujours critiquée notamment quand il s'agit d'actions de renouvellement urbain. Le travail de Kadri et Kettaf (2018) sur les documents d'urbanisme en Algérie, illustré par le cas du quartier ancien Yaghmouracen d'Oran, démontre la limite des ces documents et l'incapacité des acteurs publics à prendre en charge le processus de renouvellement des espaces centraux et de mettre en œuvre des outils appropriés pour accompagner et gérer cette mutation. D'une part, la ville existante se transforme largement en dehors des orientations des instruments d'urbanisme, et d'autre part, les acteurs publics se contentent de planifier et ils peinent à contrôler, cadrer, et gérer les décalages entre ce qui est projeté et ce qui est réellement produit. L'usage des dérogations pour la délivrance de permis de construire facilite en effet l'adoption de hauteurs élevées et l'augmentation du COS et du CES, et l'adoption de typologies en décalage avec l'existant. De même, la délivrance du permis de démolir ne garantit pas la sauvegarde de bâti aux valeurs architecturales et historiques. S'agit-il dans ce cas d'une volonté sous-jacente de la part de pouvoirs publics pour favoriser indirectement le renouvellement des tissus anciens, d'un défaut de contrôle soumis au « *pouvoir de pression et/ou de pouvoir d'argent* » (Kadri Y., et Kettaf F., 2018), ou encore d'un manque de préparation aux problématiques liées au renouvellement urbain?

Il devient de plus en plus admis que la procédure de la délivrance des permis de construire (comme de démolir) constitue *« le maillon faible de la gestion urbaine en Algérie »* (Kadri Y., et Kettaf F., 2018). Aussi, « *en l'absence de politique claire en matière de renouvellement urbain et d'outils d'urbanisme appropriés à la gestion des quartiers anciens, le promoteur privé, apparu avec la politique libérale au tournant des années*

2000, réussit souvent à soudoyer l'administration et même les élus locaux pour obtenir des permis de construire. Il édifie des ensembles immobiliers dépassant largement les COS et bafouant les règles les plus élémentaires en matière de prospect et de pénétration optimale de la lumière. » (Kadri Y., et Kettaf F., 2018). Un promoteur agréé nous a affirmé que le choix du nombre d'étages était « *un choix purement économique* », expliquant qu'il voulait au départ construire un nouvel immeuble avec plus pour avoir un grand nombre de logements à vendre. Cependant, son projet composé de trois immeubles a été réalisé sur un terrain au-dessus d'une nappe phréatique. Le premier immeuble de R+10 a été construit en fondations sur pieux. Cette structure étant très coûteuse, le promoteur a dû procéder à des modifications pour garantir une marge de bénéfice. Il a donc opté pour des fondations en radier général pour les deux autres immeubles, ce qui a eu pour conséquence de réduire la hauteur à 6 étages au lieu des 10 étages prévus au départ. Dans d'autre cas, les promoteurs eux-mêmes nous ont signalé des dérogations obtenues pour augmenter le gabarit, « *tous les nouveaux immeubles réalisés sur cette rue sont en R+4 au maximum, en principe c'est le nombre d'étages autorisé ! Par contre, regardez cet immeuble, il a dépassé les R+7. Son propriétaire c'est quelqu'un qui a des connaissances »* nous confia l'un d'eux.

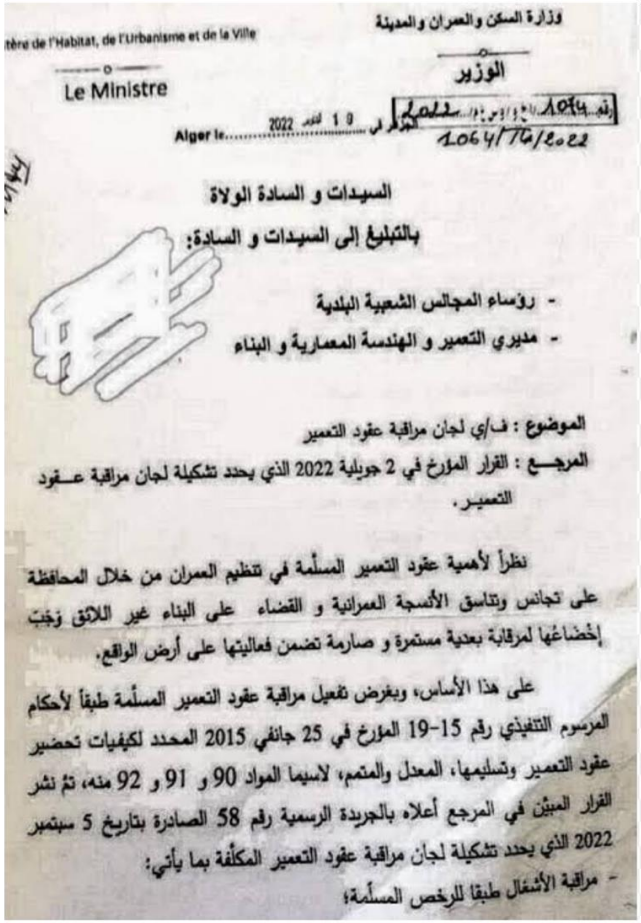
Pour tenter de pallier ces anomalies, le Ministère de l'Habitat de l'Urbanisme et de la Ville, a opté pour la composition des comités de contrôle des actes d'urbanisme (annexe n°9). Cette instruction, adressée aux Wali, Présidents des APC, Directions d'Urbanisme, d'Architecture et de Construction (DUAC) (figure n°98), exprime la volonté des pouvoirs publics de réguler l'urbanisation, de préserver l'homogénéité et la cohérence du tissu urbain et d'éliminer les constructions ne respectant pas la réglementation, en les soumettant à un contrôle continu et rigoureux.

Dans le même sens, une initiative a été prise par le président de l'APC d'Annaba concernant la réalisation des constructions comportant plus de R+1 (figure n°99). Dans cette instruction du P/APC d'Annaba[101], il est fait demande au DUAC d'Annaba de prendre les mesures juridiques et pratiques nécessaires pour corriger les actions qui ont affecté le tissu urbain de la ville d'Annaba de manière négative. Il s'agit d'une mise en application du décret exécutif 91/175 du 28 mai 1991, notamment son article 26, en modifiant directement tous les Plans d'Occupation du Sol (POS) en termes de densité au niveau des secteurs urbanisés de la Commune, et en mettant un terme définitif à la

[101] du 25 décembre 2022 n°739.

délivrance des actes d'urbanisme, des permis de construire et de lotir non conformes à la législation en vigueur. Cette décision a été prise par le P/APC d'Annaba suite aux nombreuses plaintes déposées par les habitants de la Commune d'Annaba à cause de la délivrance de permis de construire pour des immeubles élevés adjacents à leurs maisons basses. Le Maire a précisé aussi qu'il a observé le non-respect du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) par les Plans d'Occupation des Sols (POS) approuvés dans ces secteurs urbanisés.

Figure n°98 : Une copie de la correspondance du Ministère de l'Habitat de l'Urbanisme et de la Ville aux Wali, Présidents des APC, DUAC, pour la composition des comités de contrôle des actes d'urbanisme



وزارة السكن والعمران والمدينة

Le Ministre

الوزير

Alger le 10 أوت 2022

1064/TG/2022

السيدات و السادة الولاة

بالتبليغ إلى السيدات و السادة:

- رؤساء المجالس الشعبية البلدية
- مديري التعمير و الهندسة المعمارية و البناء

الموضوع : ف/ي لجان مراقبة عقود التعمير

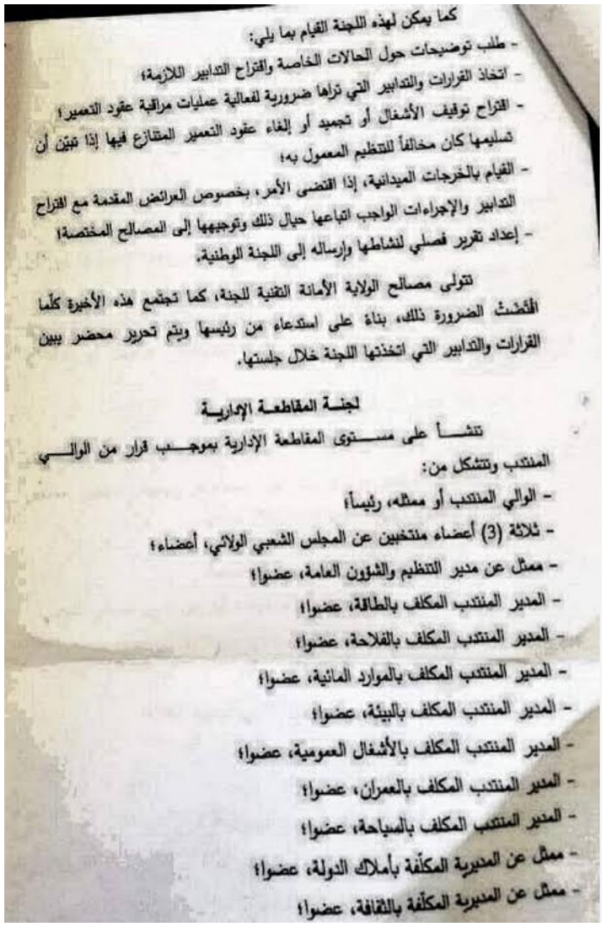
المرجـــع : القرار المؤرخ في 2 جويلية 2022 الذي يحدد تشكيلة لجان مراقبة عـــقود التعميـر.

نظراً لأهمية عقود التعمير المسلّمة في تنظيم العمران من خلال المحافظة على تجانس وتناسق الأنسجة العمرانية و القضاء على البناء غير اللائق وَجَبَ إخضاعُها لمراقبة بعدية مستمرة و صارمة تضمن فعاليتها على أرض الواقع.

على هذا الأساس، وبغرض تفعيل مراقبة عقود التعمير المسلّمة طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، لاسيما المواد 90 و 91 و 92 منه، تمّ نشر القرار المبيّن في المرجع أعلاه بالجريدة الرسمية رقم 58 الصادرة بتاريخ 5 سبتمبر 2022 الذي يحدد تشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير المكلّفة بما يأتي:

- مراقبة الأشغال طبقا للرخص المسلّمة؛

Page 1/2



كما يمكن لهذه اللجنة القيام بما يلي:

- طلب توضيحات حول الحالات الخاصة واقتراح التدابير اللازمة؛
- اتخاذ القرارات والتدابير التي تراها ضرورية لفعالية عمليات مراقبة عقود التعمير؛
- اقتراح توقيف الأشغال أو تجميد أو إلغاء عقود التعمير المتنازع فيها إذا تبين أن تسليمها كان مخالفاً للتنظيم المعمول به؛
- القيام بالخرجات الميدانية، إذا اقتضى الأمر، بخصوص العرائض المقدمة مع اقتراح التدابير والإجراءات الواجب اتباعها حيال ذلك وتوجيهها إلى المصالح المختصة؛
- إعداد تقرير فصلي لنشاطها وإرساله إلى اللجنة الوطنية.

تتولى مصالح الولاية الأمانة التقنية للجنة، كما تجتمع هذه الأخيرة كلّما اقتضت الضرورة ذلك، بناءً على استدعاء من رئيسها ويتم تحرير محضر يبين القرارات والتدابير التي اتخذتها اللجنة خلال جلستها.

لجنـة المقاطعـة الإداريـة

تنشـأ على مســتوى المقاطعة الإدارية بموجــب قرار من الوالـــي المنتدب وتتشكل من:

- الوالي المنتدب أو ممثله، رئيساً؛
- ثلاثة (3) أعضاء منتخبين عن المجلس الشعبي الولائي، أعضاء؛
- ممثل عن مدير التنظيم والشؤون العامة، عضواً؛
- المدير المنتدب المكلف بالطاقة، عضواً؛
- المدير المنتدب المكلف بالفلاحة، عضواً؛
- المدير المنتدب المكلف بالموارد المائية، عضواً؛
- المدير المنتدب المكلف بالبيئة، عضواً؛
- المدير المنتدب المكلف بالأشغال العمومية، عضواً؛
- المدير المنتدب المكلف بالعمران، عضواً؛
- المدير المنتدب المكلف بالسياحة، عضواً؛
- ممثل عن المديرية المكلّفة بأملاك الدولة، عضواً؛
- ممثل عن المديرية المكلّفة بالثقافة، عضواً؛

Page 2/2

Source : Page Facebook

Figure n°99: Article annonçant l'instruction du P/APC d'Annaba sur le journal « ES Sarih »

Source : https://sarih.dz/%D8%A3%D8%AE%D8%A8%D8%A7%D8%B1%D8%B9%D9%86%D8%A7%D8%A8%D8%A9/%D8%AA%D8%B9%D9%84%D9%8A%D9%85%D8%A9-%D9%84%D9%84%D9%85%D9%8A%D8%B1-%D8%AA%D9%85%D9%86%D8%B9-%D8%AA%D8%B4%D9%8A%D9%8A%D8%AF-%D8%A8%D9%86%D8%A7%D9%8A%D8%A7%D8%AA-%D8%A3%D9%83%D8%AB%D8%B1-%D9%85%D9%86/ (consulté le 20/11/2023).

Si dans d'autres contextes, *« l'idée que les pouvoirs publics jouent un rôle crucial dans la promotion ou l'empêchement de la gentrification des quartiers est aujourd'hui devenue un fait communément admis »* (Bernt M., 2012 - Traduit par Clerval A., et Van Criekingen M., 2022), le contexte algérien en est encore à ses premiers pas dans les démarches de partenariat entre l'action publique à celle privée. Mais au vu de l'ampleur du phénomène qui se produit à Annaba et à ses conséquences, comme dans d'autres villes algériennes, il y a lieu de s'interroger sur des mécanismes à mettre en place pour assurer une meilleure prise en charge de la demande des gentrifieurs, un meilleur contrôle de l'offre des producteurs et une réponse plus adaptée à la situation des gentrifiés. Des mesures pourraient être mise en œuvre pour orienter cette gentrification en cours vers un véritable processus de développement concerté entre les différents acteurs selon une vision partagée. Cela pourrait aboutir à une véritable politique urbaine basée sur des formules de partenariat public-privé, la co-production des logements dédiés à des profils moyens et aisés, le co-

financement des infrastructures, et une gestion entrepreneuriale de la ville où l'intérêt public serait garanti.

4- Une voie vers une gentrification réfléchie comme moteur de développement urbain. Enjeux et mesures d'action

Si l'abondante littérature sur la gentrification accorde une grande importance aux causes et aux effets de ce processus, nous assistons désormais à une nouvelle orientation des travaux de recherche qui proposent de réfléchir à l'opportunité de maitriser la gentrification au lieu de lutter contre ce phénomène inéluctable (Byrne J.P., 2003 ; Hamnett C., 2003b ; Freeman L. et Braconi F., 2004 ; Freeman L., 2005 ; Butler T., 2007 ; Shaw K., 2008 ; Lees L., et Ferreri M., 2015). De nombreux chercheurs insistent sur le fait qu'« *il est temps que les travaux sur la gentrification passent de l'analyse des causes et des effets à ce qu'il faut faire pour y remédier* » (Ghaffari L., 2020), et précisent qu'en contrôlant les effets négatifs de ce processus, il serait possible de mieux le maitriser (Ghaffari L., 2020). Certains chercheurs estiment que, dans le contexte de la mondialisation, la gentrification est devenue un phénomène inévitable dans différents territoires où il n'est plus pertinent de tourner le dos aux mutations qui s'y produisent. D'autres chercheurs considèrent que la gentrification n'est pas négative en soi et ne manque pas de côtés positifs. De nombreuses expériences étrangères, menées durant ces dernières années, démontrent en effet que certaines villes ayant connu une gentrification offrent désormais une meilleure qualité de vie[102]. Le défi à relever pour les acteurs publics consiste alors à cadrer, contrôler et gérer cette gentrification en tentant de minimiser ses effets négatifs et de valoriser ses opportunités[103] pour en faire un moteur de développement économique (Shaw K., 2005).

À la lumière des résultats de notre recherche sur la gentrification à Annaba, mais aussi au regard de ce qui se produit dans d'autres villes algériennes[104], il serait intéressant de saisir l'opportunité qu'offre cette mutation afin de l'envisager dans une vision d'aménagement globale, concertée et partagée, pour passer des actions ponctuelles, jusque-là résultant de la seule initiative privée, à de véritables projets de développement urbain, permettant d'assurer la cohérence et l'efficacité de projets d'action à différentes échelles spatiales (îlot, quartier, ville) et temporelles (moyen et long terme), et en prenant en compte les dimensions spatiale, économique et sociale de la gentrification.

[102] Cf. chapitre 3, p.68.
[103] Les effets négatifs et positifs de la gentrification à travers la littérature internationale, ont été abordés dans le chapitre 5, p.126.
[104] Cf. chapitre 6, p.148

Un diagnostic territorial pertinent devrait être établi avant d'établir les choix adaptés concernant les leviers à actionner par les pouvoirs publics, à différentes échelles de responsabilité, afin d'engager cette vision future de développement urbain où la gentrification serait le moteur. Dans ce cas, la démarche pourrait dans un premier temps chercher à identifier les effets négatifs de la gentrification en cours dans les différentes villes algériennes où ce phénomène se produit, mais aussi mettre au jour les opportunités que cette mutation pourrait apporter grâce à une démarche de partenariat et de concertation qui aboutirait à une priorisation des objectifs dans une recherche de l'intérêt général. À Annaba, cette recherche a permis de dégager un certain nombre d'effets négatifs générés par la gentrification en cours et qui peuvent être synthétisés dans ce qui suit :

- Sur le plan spatial : sur-densification, problèmes de vis-à-vis et d'ombre, perte de l'identité des quartiers anciens,
- Sur le plan économique : spéculation, forte hausse du prix de l'immobilier,
- Sur le plan social : exclusion des anciens résidents défavorisés, perte du sentiment d'appartenance au lieu, perte des liens sociaux.

À partir des résultats empiriques de cette recherche, ainsi que de la synthèse des lectures relatives aux expériences menées avec succès, nous proposons une réflexion sur des enjeux à mettre en avant pour assurer une voie vers une gentrification spatialement maîtrisable, économiquement viable et socialement équitable dans la ville algérienne. Dans ce sens, nous avons pu dégager trois principaux enjeux, qui peuvent servir de lignes directrices dans une démarche future des pouvoirs publics. Ces enjeux sont accompagnés de quelques mesures concrètes pouvant assurer une certaine efficience aux actions à entreprendre et une certaine cohérence aux résultats de la gentrification à concevoir dans le cadre d'un plan de développement urbain s'appuyant sur un partenariat efficace entre les acteurs publics et privés, une démarche concertée permettant le dialogue et la prise en compte de la parole des parties qui ont le moins de pouvoir, une dynamique économique viable dont les retombées positives seraient partagées par tous, et ce dans un environnement agréable et fonctionnel.

4-1- Enjeu institutionnel et juridique : optimiser les outils d'urbanisme et de gestion foncière

Les caractéristiques spatiales des espaces anciens dans les quartiers péricentraux à Annaba ont été des facteurs déterminants dans l'émergence et la diffusion du phénomène de gentrification. La complexité du tissu urbain, son état de vétusté et délabrement, le manque ou l'absence d'entretien et de considération vis-à-vis du bâti ancien, ont contribué aux difficultés de gestion des espaces existants et de contrôle des mutations. La régulation spatiale de la gentrification et le contrôle des opérations de démolition-reconstruction permettraient un développement plus cohérent du paysage urbain et architectural, dans le respect des formes et des typologies existantes. Pour ceci, certaines mesures pourraient être préconisées :

Afin d'assurer une gentrification plus maîtrisée sur le plan spatial en produisant un paysage architectural et urbain plus cohérent et harmonieux tout en protégeant le patrimoine, il serait opportun de procéder à l'actualisation des outils d'urbanisme et de gestion du foncier. Certaines mesures pourraient aider à atteindre cet objectifs, telles que

- La mise à jour des Plans d'Occupation des Sols pour une prise en compte des mutations survenues depuis l'approbation des POS notamment dans le cas où les actions prévues n'ont pas été réalisées,
- La création d'un observatoire du renouvellement urbain dans différentes villes du pays pour assurer une veille active des mutations spatiales et sociales. Cet observatoire pourrait être composé de comités d'expert qualifiés regroupant des architectes, des urbanistes, des économistes, des sociologues, des aménagistes, des acteurs publics mais aussi des représentants de la société civile. Il s'agira de préciser les missions de cet observatoire et de prévoir ses mécanismes d'action et ses moyens de concertation avec les différents acteurs publics et privés,
- La mise en place d'un inventaire du patrimoine en vue de sa réhabilitation,
- La mise en œuvre de dispositifs de maîtrise foncière tels que le droit de préemption permettant aux acteurs publics l'acquisition des biens anciens en vue d'y édifier des projets d'utilité publique.

4-2- Enjeu économique : Encourager le partenariat public-privé

Tout projet de développement urbain nécessite des investissements importants qui ne peuvent être honorés par les seuls acteurs publics. Dans ce cas, l'apport des capitaux privés est essentiel pour assurer la mutation souhaitée et le partenariat public-privé devient une

solution incontournable. Il s'agit d'exploiter le capital investi par les promoteurs privés pour soutenir financièrement les opérations de renouvellement des quartiers anciens, de sorte que toutes les parties puissent tirer profit de ce partenariat. Les pouvoirs publics se déchargent de la financiarisation souvent coûteuse des opérations de renouvellement des tissus anciens, et les promoteurs immobiliers privés assurent la rentabilité attendue, tout en répondant à l'intérêt général. À ce titre, l'étude de Gaudreau, Houle et Fauveaud (2021) sur les mutations dans le Sud-Ouest de Montréal, représente un exemple d'une *« gentrification intensive et planifiée »* appuyée sur des alliances entre action publique et promotion immobilière privée. Il s'agit donc de réfléchir aux mécanismes pouvant assurer cette dynamique dans une vision partagée fédérant les différents acteurs pour bâtir une économie urbaine performante et aboutir à un développement local plus efficient. Certaines mesures pourraient être mises en application comme :

- Promouvoir les mesures incitatives :

Il s'agit de lier l'investissement des promoteurs privés à la création d'atouts cibles nécessaires à la ville et à la communauté (Comité habitation Sud-Ouest, 2002)[105], en appliquant ce qu'on appelle des « *developer exactions : linkage fees*[106], *impact fees*[107] » (Evans-Cowley J., 2006). Il s'agit de créer des possibilités de négociation ou d'offres de certains avantages ou facilitations conditionnés par une participation à l'intérêt général. Il est par exemple possible d'encourager les promoteurs immobiliers privés à offrir une part des logements neufs à coût abordable, à réhabiliter les façades du bâti ancien mitoyen (*linkage fees*), ou encore de contribuer aux aménagements des espaces et infrastructures publics (*impact fees*). En échange, ces acteurs pourraient bénéficier de mesures incitatives telles que les avantages fiscaux, les abattages sur prix du foncier ou des taux intéressants pour des crédits bancaires.

[105] Comité habitation Sud-Ouest (2002), Construire un espace équitable ou comment gérer la revitalisation. Montréal : Regroupement pour la relance économique et social du Sud-Ouest. Disponible en ligne sur : https://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/0000021147.pdf (consulté 19.11.2023).

[106] Des frais de liaison sont des frais facturés par un gouvernement local sur les développements immobiliers afin de collecter des fonds pour aider à répondre aux besoins supplémentaires de la communauté qui résultent du développement supplémentaire. Pour plus de détails cf. https://www.crepedia.com/dictionary/definitions/linkage-fee/#:~:text=A%20linkage%20fee%20is%20a,result%20from%20the%20additional%20development (consulté 19.11.2023).

[107] Une taxe d'impact est généralement un paiement unique imposé par un gouvernement local à un promoteur immobilier. Les frais visent à compenser l'impact financier d'un nouveau développement sur les infrastructures publiques. L'infrastructure publique comprend les routes, les écoles, les parcs, les installations récréatives, l'eau et les égouts, entre autres services. Pour plus de détails cf. https://www.investopedia.com/terms/i/impact_fees.asp#:~:text=An%20impact%20fee%20is%20typically,and%20sewerage%2C%20among%20other%20services (consulté 19.11.2023).

- Réglementer le marché et lutter contre la spéculation foncière et immobilière :

  Cette mesure vise à contrôler le marché immobilier par un plafonnement des prix de vente et d'achat du bâti ancien et neuf, des taxes et autres mesures de lutte contre la spéculation. Certes, un référentiel des prix de l'immobilier a été élaboré par la Direction Générale des Impôts (cf. annexe n°10), mais les institutions concernées pourraient mobiliser davantage de moyens pour veiller à une application plus rigoureuse de la réglementation. Partant du principe que « *la spéculation est l'une des forces motrices de la gentrification* » (Ghaffari L., 2020), de multiples solutions peuvent être proposées pour la contrôler. Il s'agit notamment des stratégies fiscales qui visent à réduire les bénéfices des promoteurs et à lutter contre la spéculation (Marcuse P., 1985 ; Mertz K.E., 2008 ; Ghaffari L., 2020). Aussi, partant du constat que les acteurs producteurs non-agréés jouent un rôle prépondérant dans ce processus de gentrification, il serait opportun de régulariser leur statut s'ils souhaitent continuer à exercer cette activité immobilière dans le respect la réglementation.

- Mettre en réserve des biens anciens pour des fins publiques :

  Cette mesure, permettant d'assurer une maîtrise foncière, est considérée par de nombreux chercheurs comme une stratégie efficace pour contrôler les mutations d'un quartier (Marcuse P., 1985 ; Ley D., et Dobson C., 2008 ; Stienen A., et Blumer D., 2009 ; Védie M., 2013 ; Ghaffari L., 2020). Cela consiste à mettre à disposition de la commune une réserve immobilière, notamment dans les quartiers anciens, destinée à des fins publiques. Le bâti ancien mis en vente par son propriétaire pourrait être acquis par la commune, selon une procédure d'acquisition de gré à gré ou par voie d'expropriation ou bien grâce à de mesures incitatives, afin d'y développer des projets publics, des projets de développement équitables par la réalisations d'équipements culturels, éducatifs ou sportifs bénéfiques pour les habitants de la ville, et éviter des projets qui pourraient générer une gentrifications aux conséquences négatives (Comité habitation Sud-Ouest, 2002 ; Levy K., et *al.*, 2007; Mertz K.E., 2008) car portée uniquement par le profit. La commune pourrait également revendre les biens anciens à des investisseurs ou à des promoteurs privés tout en conditionnant, par la négociation, le choix du type de projet à réaliser pour répondre aux besoins des habitants et/ou participer à la création d'emplois.

4-3- Enjeu social : assurer une équité territoriale

Pour cet enjeu, nous avons basé notre réflexion sur la recherche établie par Leila Ghaffari (2020) portant sur deux cas d'étude, l'un sur le quartier Hochelaga-Maisonneuve à Montréal (Canada) et l'autre sur le quartier Madeleine-Champ-de-Mars à Nantes (France). Ghaffari parle d'une « *gentrification socialement acceptable* » et la définit comme étant « *un processus de transformation du quartier co-construit par toutes les parties prenantes, à travers lequel le droit au logement, le droit au lieu et le droit au quartier sont protégés pour les résidents* ». D'après cette auteure, «*pour que la gentrification soit socialement acceptable, il faut que la population de longue date d'un quartier puisse y rester (contrer le déplacement), être incluse dans le processus décisionnel (contrer la marginalisation) et conserver, voire intensifier le sentiment d'appartenance à son quartier (contrer la désappropriation) dans le processus de transformation du quartier. »* (Ghaffari L., 2020). Elle définit dès lors le droit au quartier comme étant la possibilité de :

- « *participer au processus de transformation et de prise de décision et d'influencer les investissements dans le quartier*
- *préserver des éléments identitaires et symboliques du lieu lors de sa transformation dans le but de préserver la continuité spatiale et le rattachement identitaire des résidents*
- *pouvoir rester dans son quartier sans avoir à subir des pressions l'incitant au déplacement* » (Ghaffari L., 2020).

À partir de ces définitions, nous suggérons deux mesures susceptibles d'être appliquées dans le cas de la ville algérienne :

- Assurer une offre de logements à coût abordable :

  L'offre de logements abordables, voire de logements sociaux, se présente comme un moyen de contrer le déplacement et l'exclusion des populations les plus défavorisées (Shaw K., 2005 ; Levy K., et *al.*, 2007 ; Mertz K.E., 2008 ; Ley D., et Dobson C., 2008). Deux mesures stratégiques pourraient aboutir à cet objectif :

  - Favoriser l'implantation d'une partie des projets publics de logements inscrits dans le cadre des programmes d'aide à l'accession à la propriété (par exemple la formule location-vente) dans les espaces péricentraux.

- Négocier, avec les promoteurs privés, d'un pourcentage de logements à coût abordable parmi les logements promotionnels à réaliser en échange de certains avantages tels que les abattements fiscaux.

- Encourager la participation citoyenne :

  Dans le processus de gentrification, les résidents de longue date sont les plus exposés aux conséquences de la mutation de leur quartier. La participation active de cette population à travers la concertation, la négociation, voire la co-conception et la co-mise en œuvre des projets de renouvellement ; pourrait favoriser le sentiment d'inclusion, d'acceptabilité et enclencher un processus d'appropriation de la transformation (Hamdouch A., 2015 ; Ghaffari L., 2020). Par la prise en compte de la parole des anciens résidents et la prise en charge de leurs revendications, les pouvoirs publics seraient à même d'assurer l'inclusion et l'intégration et éviter la ségrégation, de garantir la préservation du tissu social au lieu de laisser-faire les déplacements. Ces mesures pourraient ainsi favoriser une ville plus équitable.

Conclusion

Le processus de gentrification implique nécessairement de profondes mutations tant sur le plan urbanistique, architectural, social et économique. Le présent chapitre a révélé les principales conséquences des transformations que connaissent les quartiers péricentraux à Annaba à la suite de ce processus de gentrification.

D'un point de vue spatial, résultant d'interventions ponctuelles portées par la recherche de rentabilité, la prolifération des promotions immobilières sans vision globale ni projet d'ensemble cohérent, a des conséquences négatives sur le paysage de l'espace péricentral annabi. Ces nouvelles reconstructions se démarquent du bâti ancien existant par leurs caractéristiques architecturales et urbaines en termes d'occupation du sol, gabarit, matériaux, style, etc. ; et génèrent un manquement aux règles d'urbanisme en termes de prospect, de hauteurs maximales autorisées, de coefficients d'occupation et d'emprise au sol. Il en résulte une rupture dans l'unité et l'homogénéité du tissu urbain. Outre la profonde modification du caractère de ces quartiers, par le remplacement des maisons basses par des immeubles de grande hauteur, les édifices ayant une valeur historique et architecturale risquent aussi d'être définitivement perdus.

D’un point de vue social, ce chapitre a également permis de mieux appréhender la position des anciens résidents par rapport à la gentrification, ainsi que les interactions sociales entre les gentrifiés et les gentrifieurs. Les résultats de l’enquête ont révélé que les anciens résidents peuvent avoir des réactions, des perceptions et des représentations très différentes envers la mutation en cours de leur quartier. Entre mécontentement, tolérance ou satisfaction dans certains cas, cette ambivalence s’explique d’une part, par un fort attachement au quartier ; et d’autre part, par la volonté de profiter du mouvement de revalorisation de l’immobilier. Pour les anciens résidents non favorables à la mutation, ils en décrivent de nombreux effets négatifs : des désagréments causés par les chantiers de construction, des dangers d’ordre structurel, des dommages physiques, des problèmes de vis-à-vis et d’ensoleillement ; mais aussi de la perte sociale et symbolique de leurs quartiers anciens et la perte de la mémoire collective et des anciens liens de voisinage. Pour les plus tolérants à la mutation, le renouvellement urbain améliore l’image du quartier et augmente de la valeur de leur bien immobilier. Ce chapitre a montré aussi que la cohabitation entre gentrifiés et gentrifieurs se manifeste également selon des rapports ambivalents. Si certains anciens habitants voient cette mutation comme une opportunité, d’autres la ressentent comme une forme d’exclusion. En ce qui concerne les ménages gentrifieurs, ceux qui habitaient précédemment les espaces péricentraux ou dont les parents y résident encore, paraissent plus enclins à s’intégrer dans le quartier, (re)nouant des relations avec les anciens habitants. Les autres interagissent peu ou pas du tout avec les anciens ménages résidant dans le même quartier.

En dépit de ces effets majoritairement négatifs, ce chapitre a mis en évidence que le processus de gentrification évolue et se diffuse à un rythme accéléré sur le plan résidentiel ; en fonction de la multiplication des opérations de démolition-reconstruction, des maisons anciennes mis en vente, de l’existence des terrains en friche et du bâti ancien en état de dégradation avancée. Quant aux dynamiques de gentrification sur le plan commercial, de nouvelles mutations sont aussi observables, générant une évolution de l’offre commerciale clairement destinée aux nouvelles classes moyennes.

Du côté des acteurs publics, leur intervention se limite à délivrer les actes d’urbanisme (permis de démolir et de construire) de la même manière que pour d’autres projets sans prendre en compte la spécificité du quartier, la valeur patrimoniale d’une partie du bâti ancien, ni des pratiques informelles qui lient les protagonistes ou des tensions sociales qui peuvent découler de ce phénomène. Toutefois, certains organes administratifs chargés de la

fiscalité s'enquièrent des procédés utilisés et procèdent à des enquêtes pour en évaluer le degré d'informalité. Ces premières tentatives pourraient amener les pouvoirs publics à mettre en place une stratégie de régulation afin de mieux accompagner, gérer et maîtriser ces mutations dans les tissus anciens. Au terme de ce chapitre, nous avons tenté de porter des réflexions sur les leviers que devraient actionner les pouvoirs publics afin de mieux accompagner cette gentrification en œuvre dans les espaces péricentraux à Annaba, et d'en faire un processus moins générateur de rupture spatiale et de marginalisation sociale.

Conclusion de la deuxième partie

Au terme de cette deuxième partie exposant le volet empirique de notre recherche, les résultats de notre enquête de terrain semblent avoir globalement confirmé nos hypothèses de départ. Cette approche empirique a permis une confrontation du cas d'étude avec les éléments que nous avons pu synthétiser à partir de la compréhension du phénomène de gentrification dans d'autres contextes internationaux. Par cette confrontation, nous avons pu, d'une part, révéler les similarités qui permettent d'inscrire le cas de la ville d'Annaba dans la dimension classique de la gentrification ; et d'autre part mettre en évidence les particularités qui distinguent ce cas d'étude, affirmant ainsi le constat relevé par de nombreux chercheurs attestant qu'il existe bien « *des gentrification*s » (Cusin F., 2008 ; Chabrol M., et *al.*, 2016) et non pas une seule forme de ce phénomène. La gentrification dans les espaces péricentraux à Annaba offre ainsi un cas d'étude original dont la comparaison aux cas d'autres villes algériennes présente aussi l'opportunité d'approfondir l'appréhension de ce phénomène en Algérie.

Sur la base des apports théoriques, cette deuxième partie a permis de cerner le contexte politique et socioéconomique favorable à l'émergence de la gentrification dans la ville algérienne (chapitre 6), d'élaborer une grille d'analyse adaptée à notre cas (chapitre 7), d'analyser les dynamiques spatiales de la promotion immobilière privée (chapitre 8), d'identifier les acteurs intervenants dans ce processus et de démêler leurs interactions (chapitre 9), et de révéler les conséquences des mutations analysées et le rôle des pouvoirs publics face à ce processus pour enfin ouvrir des perspectives pour une meilleure prise en charge de ce phénomène dans la ville algérienne (chapitre 10).

À partir d'études consacrées, jusque-là, à la problématique de la gentrification dans plusieurs villes algériennes, nous avons pu cerner et comprendre le contexte d'émergence de la gentrification dans la ville d'Annaba. Un certain nombre de facteurs ont été particulièrement déterminants. Il s'agit notamment des réformes politiques et socioéconomiques engagées, au tournant des années 1990, en faveur d'une économie de marché, du désengagement progressif de l'État et de mesures d'encouragement de l'initiative privée. À l'instar d'autres villes algériennes, la ville d'Annaba se transforme, depuis ces trois dernières décennies, à un rythme soutenu et connaît de profondes mutations de son tissu spatial et social notamment au niveau de ses espaces anciens. Cette étude permet de révéler, qu'après de nombreuses et importantes réalisations en périphérie,

la promotion immobilière privée tient une part importante dans cette mutation en démontrant que l'action des promoteurs immobiliers privés se concentre progressivement vers la zone péricentrale de la ville d'Annaba. Par le biais d'opérations de démolitions-reconstructions, les promoteurs immobiliers privés y réalisent de nouveaux immeubles d'habitation sur des parcelles auparavant occupées par du vieux bâti.

Malgré un contexte différent de celui dans lequel le concept de gentrification est apparu et a été largement débattu, la présente recherche a tenté son adoption pour l'analyse des mutations socio-spatiales dans les tissus anciens de la ville d'Annaba. Les angles d'étude adoptés dans notre approche empirique ont été principalement inspirés des travaux de recherche consacrés à ce sujet. Il s'agit de la production immobilière, de l'identification des acteurs et de leur profil socio-économique, de la demande sociale citadine et des motivations des choix résidentiels, ainsi que des stratégies d'action des acteurs. L'approche empirique adoptée a conduit d'une part à identifier, au niveau du cas d'étude, les attributs fondamentaux de la gentrification établis dans la littérature, ce qui nous a permis d'affirmer notre hypothèse avançant que le phénomène de mutation étudié dans les espaces péricentraux à Annaba est bien un processus de gentrification ; et d'autre part à dégager les particularités qui distinguent notre cas d'étude des expériences étrangères étudiées dans la première partie de cette recherche.

Les résultats de cette approche empirique ont permis de décrypter les dynamiques de la promotion immobilière privée dans le renouvellement des espaces péricentraux à Annaba qui mènent vers ce processus de gentrification (Chebini N., Kebir B., et Zeghiche A., 2023). L'analyse et les enquêtes réalisées permettent de révéler que ce processus de renouvellement, par le biais de la promotion immobilière dans les espaces péricentraux à Annaba, génère une dynamique spatiale marquée par l'émergence d'une nouvelle offre de haut standing en matière de logement, l'appropriation de ces quartiers par une population plus aisée ainsi qu'une transformation économique par la hausse de la valeur du foncier et de l'immobilier. On assiste ainsi à une reconfiguration à la fois spatiale, économique et sociale dont les attributs confirment l'émergence et la diffusion de la gentrification dans les espaces péricentraux à Annaba à la fois comme processus et comme résultat. À la lumière des résultats obtenus, nous pouvons ainsi affirmer que le phénomène étudié à Annaba correspond à ce que la littérature identifie comme de la gentrification, selon la définition classique établie dans la littérature, où le marché reste maitre de cette mutation. Les résultats de nos enquêtes ont également mis en exergue les particularités qui caractérisent

le cas d'étude. Il s'agit en premier lieu de l'identification d'un système complexe d'acteurs marqué par la forte implication des petits promoteurs et des cohéritiers du bâti ancien en tant qu'acteurs producteurs dans ce processus de gentrification. Les résultats de la recherche révèlent que ce couple d'acteurs ont été les pionniers dans l'émergence de ce processus. Nos enquêtes ont également décrypté les stratégies croisées des différents acteurs de ce système complexe dans la création de l'offre et de la demande, notamment celles réunissant ce couple d'acteurs producteurs et les gentrifieurs considérés comme acteurs consommateurs. Les enquêtes ont pu démontrer que ces stratégies s'appuient sur des arrangements marqués par différents degrés d'informalité et sont implicitement fondées sur la confiance mutuelle, ce qui confère également une particularité à ce processus de gentrification dans les espaces péricentraux à Annaba. Il s'agit ensuite de la mise en évidence des motivations du choix résidentiel des gentrifieurs, et l'approche adoptée a permis de révéler que ce processus est principalement propulsé par une demande citadine pour une localisation et/ou une relocalisation proche du centre-ville. Les résultats de l'enquête démontrent que cette demande est motivée par des arguments utilitaires et une dimension symbolique d'ascension sociale, mais aussi par une situation de retour au quartier d'enfance révélant ainsi une dimension sociale empreinte de nostalgie et de volonté de rétablissement de repères perdus. Les résultats de l'enquête ont également permis de mettre en exergue le rôle des gentrifiés qui s'avère ici différent de celui de cette catégorie d'acteurs dans les cas internationaux où généralement ils subissent un déplacement forcé et une exclusion plus radicale malgré de fortes mobilisations citoyennes. Dans le cas d'Annaba, on retrouve parmi les réactions des gentrifieurs des cas de résistance de certains propriétaires ou occupants du bâti ancien qui ne cèdent pas à la pression des promoteurs convoitant leur bien. Mais on retrouve surtout un nombre important de propriétaires du bâti ancien qui participent pleinement à la diffusion de ce processus par la mise sur le marché de leur bien. Enfin, loin de subir une mutation radicale, les quartiers étudiés gardent une certaine mixité sociale qui permet jusque-là la cohabitation entre les nouveaux acquéreurs appartenant à une catégorie aisée qui achètent les logements neufs, les habitants en situation de retour qui s'associent aux petits promoteurs pour prendre en charge les travaux de renouvellement, et les habitants qui occupant encore le bien ancien. Enfin, du côté institutionnel et juridique, le caractère obsolète des instruments d'urbanisme, et les faiblesses constatées dans la gouvernance territoriale paraissent également comme des éléments distinctifs au cas de la ville algérienne en général et à Annaba en particulier. Au vu des conséquences spatiales, sociales et économiques de cette gentrification, que

cette partie a tenté de démontrer, et des faiblesses des institutions et de leurs outils pour sa prise en charge, les résultats de nos analyses et enquêtes croisés avec la synthèse de l'approche théorique nous ont, au final, orienté vers une vision prospective en tentant d'ouvrir le champ de réflexion sur les enjeux que pourrait recouvrer dans le futur un projet à mettre en place dans une vision d'ensemble intégrant les différentes acteurs du processus en cours dans des formes de partenariat adaptées, ainsi que les mesures d'action pouvant être mises en application afin d'atténuer les effets de rupture spatiale et de marginalisation sociale susceptibles d'être générées par ce processus ; cela dans l'objectif de mener cette mutation socio-spatiale, en cours dans les espaces péricentraux à Annaba mais aussi dans la ville algérienne, vers une gentrification réfléchie comme un véritable moteur de développement urbain.

Conclusion générale

Conclusion générale

Depuis près de deux décennies, le renouvellement urbain des espaces péricentraux à Annaba par l'entremise de la promotion immobilière privée suggère l'émergence d'un processus de gentrification. L'objectif de cette thèse était de vérifier cette hypothèse, et de s'interroger sur les particularités de ce processus tant sur le plan spatial, par l'analyse des configurations produites ; que du point de vue des modes opératoires, par l'identification du profil des acteurs intervenants et le décryptage de leurs motivations et de leurs interactions croisées dans le jeu de l'offre et de la demande.

Le concept de gentrification, bien que façonnée particulièrement dans les villes occidentales, s'avère opportun pour son étude dans le contexte spécifique de la ville algérienne, et plus particulièrement à Annaba au vu des récentes mutations socio-spatiales observées depuis quelques décennies.

Le thème de la gentrification relève d'une problématique peu documentée pour le cas des villes algériennes en général et de la ville d'Annaba en particulier. L'abondante littérature étant essentiellement orientée vers l'analyse des contextes occidentaux, la première difficulté de cette thèse a été de rechercher des adaptations nécessaires afin d'inscrire le cas d'étude dans le cadre général relatif à la thématique de la gentrification. Au préalable, il nous était indispensable de saisir les fondements théoriques et méthodologiques consacrés jusque-là au sujet de la gentrification à travers l'essentiel de la littérature internationale. Nous avons tenté de définir cette notion complexe et d'étudier les évolutions de ce concept depuis sa création par Ruth Glass. Ceci nous a amené à explorer les différentes dimensions que recouvre ce concept, à savoir la dimension spatiale par la revalorisation d'un patrimoine immobilier, la dimension sociale par la réappropriation de ce patrimoine par une nouvelle classe aisée, et la dimension économique par la hausse de la valeur immobilière de ce patrimoine. Ces trois dimensions représentent les marqueurs essentiels permettant l'identification de la gentrification comme processus ou comme résultat. Après avoir étudié les principales causes à l'origine de l'émergence du processus et ses évolutions temporelles et spatiales dans différents contextes internationaux, les lectures nous ont orientés vers la question des acteurs comme élément clé pour l'analyse et la

compréhension du phénomène de gentrification. Il a été également question d'identifier les effets de ce phénomène sur l'espace, l'économie et la société. Ces résultats de la recherche sur le plan théorique sur la gentrification nous ont permis d'établir les bases de l'approche empirique de cette recherche qui s'intéresse à l'étude de ce phénomène au niveau des espaces péricentraux à Annaba.

La première étape de cette approche s'est attelée à rechercher et à saisir les facteurs déclencheurs de ce phénomène dans le contexte algérien. L'analyse des récentes évolutions en Algérie nous ont permis de rattacher l'émergence de la gentrification, dans la ville algérienne, aux mutations socio-économiques survenues après les réformes politiques et économiques amorcées au début des années 1990. En effet, l'entrée en vigueur de ces réformes a permis de promouvoir l'ouverture du marché ainsi que le désengagement progressif de l'État, et d'encourager l'initiative privée notamment en matière de production libérale du logement. Les villes algériennes se métamorphosent alors au gré des nouvelles politiques adoptées depuis plus de trois décennies. Avec l'entrée en scène de nouveaux acteurs et l'apparition de nouvelles formes de production du logement, notamment par le biais de la promotion immobilière privée, une rupture avec l'ancien modèle de faire la ville est engagée. Dans ce contexte de libéralisation tous azimuts du marché, une tendance à la gentrification s'affirme comme nouveau paradigme de l'évolution de la ville algérienne. Une demande nouvelle, en termes de logement de qualité mais aussi de choix de localisation proche du centre-ville, émane d'une nouvelle classe moyenne ou supérieure. De même, une offre nouvelle fait également son apparition sur le marché de l'immobilier par l'entremise des promoteurs immobiliers privés qui jouent un rôle considérable dans ce processus notamment par des actions de rénovation du bâti ancien dans les quartiers péricentraux.

Par une approche empirique, adaptée à partir des fondements théoriques et d'une tendance qui caractérise d'autres villes algériennes, cette recherche a permis d'identifier un processus de gentrification au niveau de l'aire d'étude composée des espaces péricentraux à Annaba. En effet, les mutations relevées confirment notre hypothèse à la fois sur le plan spatial, à travers la production de logements de haut standing aux caractéristiques spatiales de qualité ; que par la dimension sociale, à travers la catégorie sociale élevée des acquéreurs de ces logements neufs. Cette recherche a démontré que ce processus de gentrification se produit, au niveau de ces espaces, sous l'effet simultané de l'offre et de la demande de logements neufs produits par de nouvelles catégories d'acteurs privés, en

l'occurrence les promoteurs immobiliers privés, pour une classe sociale aisée aspirant à une localisation ou une relocalisation proche du centre-ville d'Annaba. Cette recherche a permis de révéler que certaines caractéristiques ont été déterminantes pour expliquer l'émergence de ce phénomène. En effet, la configuration spatiale de ces quartiers datant de la seconde moitié du 19ème et du début du 20ème siècle, ainsi que leur composante sociale à travers le profil des anciens habitants, jouent un rôle déterminant et structurel dans l'apparition et la diffusion du processus de gentrification. L'analyse démontre que ce phénomène de gentrification se concentre dans les espaces les plus propices à la mutation. Ce parc de logements vétuste et délabré, au statut de propriété privée et occupé par des classes défavorisées ; s'avère un capital d'action inestimable pour les promoteurs immobiliers privés à l'affût de rentabilité et de plus-value. En raison de la rareté de foncier libre, ces promoteurs immobiliers privés optent pour des actions de démolition-reconstruction remplaçant ainsi un parc vétuste par de nouveaux immeubles d'habitation, apportant par-là une réponse à la demande de proximités spatiale, sociale et fonctionnelle, et de qualité de logements neufs destinés à une population aisée.

Du point de vue des acteurs, cette recherche révèle que ce processus se décline selon un jeu complexe d'acteurs dont la composition dépasse le triptyque classique (théorique) des producteurs-gentrifieurs-gentrifiés. En effet, dans les espaces péricentraux à Annaba, les relevés sur terrain et l'enquête menée auprès des principaux acteurs prédéfinis, ont révélé que chacune de ces catégories est elle-même composée d'autres sous-catégories aux profils spécifiques et aux stratégies d'action entremêlées. Du côté des acteurs producteurs, il s'avère que les nouveaux projets sont à la fois l'œuvre de la promotion immobilière privée réglementaire réalisée par les promoteurs agréés ; et d'un autre type de petite promotion non réglementaire impliquant deux autres sous-catégories de producteurs non agréés pour l'exercice de cette profession. Il s'agit des petits promoteurs et des cohéritiers du bâti ancien que nous ne soupçonnions pas au départ de la recherche mais que nous avons pu identifier au cours de notre travail de terrain. À la différence des promoteurs agréés, les petits promoteurs ne possèdent pas le statut juridique requis par la loi pour la pratique de cette activité en toute légalité. Cependant, ces petits promoteurs se présentent sur le terrain comme des acteurs incontournables, les intervenants les plus dominants en nombre, et les véritables pionniers de ce processus de gentrification à Annaba. En effet, pressentant la demande, ils ont véritablement crée cette offre immobilière nouvelle ouvrant la voie aux promoteurs immobiliers privés agréés. L'action des petits promoteurs a emboité le pas à

l'intervention des cohéritiers du bâti ancien, véritables catalyseurs de ce processus. Ces derniers constituent souvent une fratrie souhaitant réoccuper la propriété héritée de leurs parents. Après reconstruction, les nouveaux immeubles appartenant aux cohéritiers se présentent sous deux formes d'occupation du bien : ils sont soit entièrement occupés par ces mêmes cohéritiers, ou alors ces derniers procèdent à la vente d'un certain nombre de logements à d'autres particuliers. Ces cohéritiers du bâti ancien tiennent une place importante dans ce processus, ils jouent à la fois le rôle d'acteurs producteurs et de consommateurs. Par cette action, ces cohéritiers concrétisent le choix de rester et/ou de revenir vers leur quartier d'enfance proche du centre-ville. Leur motivation s'explique essentiellement par l'attachement et la nostalgie au quartier d'enfance, mais aussi par des raisons pragmatiques de proximité et d'amélioration des conditions d'habitat. La lecture des différents parcours résidentiels des ménages cohéritiers, entre les ménages résidant de longue date et ceux en situation de retour ; montre que le processus de gentrification dans les espaces péricentraux à Annaba n'empêche pas le maintien sur place d'une partie de leur population, contrairement aux diverses études de cas menées dans différents contextes urbains. Ainsi, loin de subir l'éviction que cette gentrification pourrait entraîner, comme observée dans de nombreux autres cas, les cohéritiers en tant que propriétaires du bâti ancien se présentent comme un acteur clé dans ce processus de gentrification à Annaba.

Par un effet d'entrainement, ce processus de mutation attire de nouveaux acquéreurs, qu'on qualifie de gentrifieurs, considérés comme acteurs consommateurs du produit de cette gentrification, et dont l'arrivée massive incite d'autres propriétaires du bâti ancien à mettre leur bien en vente. En qualité de gentrifieurs-consommateurs, les acquéreurs des nouveaux logements sont en majorité des cadres supérieurs quadragénaires à quinquagénaires, d'un niveau universitaire et dont le revenu est élevé. Il s'agit ainsi d'une classe moyenne supérieure qui s'installe par choix dans les anciens espaces dépérissant et renouvelés du péricentre à Annaba. Chez la majorité de ces acteurs gentrifieurs, la localisation à proximité du centre-ville se présente comme le facteur déterminant de leur choix résidentiel. Ce choix est motivé en premier lieu par une logique pragmatique et utilitaire liée essentiellement à l'accessibilité et à la proximité des différents attributs qu'autorise l'habitat en centre-ville. Une logique d'ordre affectif, liée à la proximité de la famille et le retour vers le quartier d'enfance, revêt aussi une importance capitale particulièrement pour les ménages qui y habitaient précédemment ou dont les parents y résident encore. Il s'agit

donc d'une véritable demande sociale citadine pour une localisation et/ou une relocalisation d'une classe moyenne et supérieure dans les espaces proches du centre-ville.

L'attrait de ces gentrifieurs pour un type de logement neuf de haut standing est aussi prégnant dans leurs choix résidentiels même s'il reste en seconde position après le choix de localisation. Les promotions immobilières privées ont pour point commun d'être radicalement différentes du cadre bâti qui dominait jusque-là dans les espaces péricentraux en termes de typologie d'habitat, de hauteur, de standing et d'équipements, de matériaux de construction et de traitement de façade. Outre la localisation proche du centre-ville, d'autres caractéristiques comme le nombre de pièces et la superficie du logement, se sont ainsi imposées pour présenter ces nouveaux immeubles comme un nouveau produit attractif pour cette catégorie de population. Il s'agit en effet d'un produit immobilier qui reflète les différentes valeurs de modernité et de qualité relatives au marketing résidentiel correspondant à « *une architecture de distinction sociale* » (Belguidoum S., 2024). Derrière la recherche d'une proximité spatiale et d'une qualité de logement, on retrouve une certaine dimension symbolique que révèle la mise en mots des aspirations et représentations de ces acteurs gentrifieurs. On peut déduire de leurs propos que, pour ces gentrifieurs, habiter un logement neuf près du centre-ville signifierait le fait d'acquérir l'attribut de citadin pour se reconnaître et se faire reconnaître une certaine ascension sociale.

Par ailleurs, les occupants du bâti ancien, non encore transformé, oscillent entre un rôle de catalyseurs du processus et de résistants à l'éviction. Dans le premier cas, les propriétaires du bâti ancien, attirés par le profit et la hausse progressive du prix de l'immobilier dans ces quartiers, sont enclins à vendre leur bien aux promoteurs immobiliers privés, participant ainsi à la production et à l'accélération de la gentrification en créant un potentiel immobilier gentrifiable. Nos enquêtes ont cependant révélé que cette réalité n'est pas aussi systématique mais bien plus nuancée. Certains propriétaires sont amenés à la vente de leur bien à cause des désagréments occasionnés par le renouvellement urbain en cours, d'autres déclarent y être contraints pour faire face à des difficultés financières, la majorité d'entre eux ayant des revenus bas ou moyens. Dans le second cas, les gentrifiés déclarent ne pas souhaiter vendre ni quitter leur bien et désirent rester dans le quartier. Leur choix est justifié par leur attachement au logement familial et au quartier d'enfance. Leur situation sociale et financière (personnes âgées aux faibles ressources) expliquerait également leur rejet de l'idée de partir. Leurs actions de résistance se manifestent en réalité de manière

non offensive ne déployant que peu de moyens bien que subissant parfois la pression des promoteurs privés. Le profil des gentrifiés vient ainsi s'ajouter aux précédents indicateurs confirmant la tendance à la gentrification, les nouveaux ménages aisés remplaçant progressivement les anciens habitants aux faibles ressources. Ces différentes postures des gentrifiés relevant de la volonté de tirer profit, de l'adaptation aux mutations en cours ou de la résistance, participent chacune dans sa mesure à accélérer, consolider ou à ralentir ce processus de gentrification dans l'aire d'étude.

Dans ce processus, les stratégies des différents acteurs identifiés de l'offre et de la demande, se croisent à travers des modes opératoires inédits. La recherche et l'acquisition du bâti ancien en vue de sa démolition se fait au gré des opportunités qu'offre le marché de l'immobilier dans l'aire d'étude. Toutefois, certains espaces s'avèrent plus convoités par les nouveaux acquéreurs et amènent ainsi les promoteurs immobiliers à y concentrer leurs recherches en faisant parfois pression sur les propriétaires de bien ancien. Quant à la commercialisation des logements neufs après reconstruction, des stratégies de négociation et des arrangements spécifiques sont alors déployées. Un véritable système de transactions est mis en place reliant particulièrement les petits promoteurs aux cohéritiers du bâti ancien ainsi qu'aux nouveaux acquéreurs (gentrifieurs consommateurs) selon ce qu'on pourrait qualifier de pacte de confiance établi grâce aux réseaux de connaissances et à la bonne réputation que le petit promoteur réussit à consolider au cours de son activité de promotion immobilière. Marquées par différents degrés d'informalité, ces arrangements ont jusque-là profité d'un laisser-faire et/ou de certaines carences sur le plan juridique, administratif, ou technique ; pour ancrer davantage l'action de ces acteurs dans ce processus de mutation.

Après avoir mis en évidence la dimension spatiale de cette gentrification et décrypté le système d'acteurs qui interagissent dans ce processus, ce travail de recherche a également tenté de mettre en exergue les impacts de ces actions de renouvellement, produites par les nouvelles promotions immobilières privées, sur la structure spatiale des quartiers péricentraux. Ces nouveaux immeubles, résultant d'interventions ponctuelles et conduites pour la recherche de rentabilité se manifestant par la densification, s'insèrent par actions sporadiques dénuées de vision globale ou de projet d'ensemble cohérent. Ces actions ponctuelles génèrent par-là une rupture dans l'unité et l'homogénéité du tissu urbain existant. Les lieux symboliques, les repères identitaires, le caractère architectural, l'ambiance de quartier, s'en trouvent profondément modifiés ; entrainant ce que certains auteurs ont décrit comme une « *perte du sens de lieu* » et une « *perte de communauté et*

des liens de voisinage » (Davidson M., et Lees L., 2005 ; 2009; Rérat P., 2009b). Les anciens habitants perçoivent la mutation de leur quartier de façon ambivalente, les uns estiment qu'il s'agit d'une opportunité à saisir qui s'explique par la volonté de profiter du mouvement de revalorisation financière de l'immobilier, les autres considèrent que cela comporte un risque d'exclusion et mettent en avant un fort attachement à leur quartier et à son identité. De ce fait, la cohabitation entre gentrifiés et gentrifieurs oscillent de manière ambiguë entre acceptation, rejet et tolérance.

Ainsi, par l'entremise de ce système complexe et inédit de nouveaux acteurs de la promotion immobilière privée, la ville d'Annaba s'engage désormais dans une nouvelle trajectoire d'évolution reflétant le choix d'un modèle libéral. La production de la promotion immobilière privée, qui devait initialement permettre à l'État de répondre à un segment particulier de la demande en logement, tout en réalisant des économies substantielles au trésor public par l'implication financière des habitants et des promoteurs immobiliers privés, se trouve d'une certaine manière déviée de son objectif initial. Le logement, jusque-là vecteur d'insertion sociale, tend à devenir le ferment d'un processus de gentrification, et peut-être un marqueur de ségrégation à contre-sens du discours prônant la cohésion et la mixité sociale, ou encore le facteur d'une limite du droit à la ville à l'élite sociale.

À la lumière des résultats de cette recherche, le renouvellement du parc de logements dans l'espace péricentral à Annaba, par la production de nouveaux logements promotionnels, sur des parcelles auparavant occupées par du vieux bâti, génère une dynamique spatiale marquée par l'émergence de nouvelles configurations spatiales et architecturales, une appropriation de ces quartiers par une population plus aisée et la transformation économique par la hausse de la valeur du foncier et de l'immobilier. Ces mutations contribuent ainsi à une reconfiguration spatiale, économique et sociale affirmant notre hypothèse de l'émergence et de la diffusion de la gentrification des espaces péricentraux à Annaba à la fois comme processus et comme résultat. Dans un clivage de stratégies privées dominantes sur le terrain et d'action publique limitée, ce processus de gentrification semble se produire paradoxalement sous silence, en dépit de son ampleur, de ses conséquences spatiales, des pratiques informelles qui peuvent l'accompagner et des tensions sociales qu'il risquerait d'entraîner. Face à son rythme soutenu et inquiétant, ce processus de gentrification spontané est appelé à être cadré et contrôlé, afin d'aboutir à une stratégie plus globale, permettant de remplacer les actions ponctuelles individuelles, et où

l'intérêt général primerait sur l'intérêt particulier. À la cadence de l'évolution en-cours on peut présager qu'à moyen ou long terme, la gentrification pourrait passer de l'aspect sporadique à davantage de diffusion à travers les espaces proches du centre-ville d'Annaba et bien au-delà, notamment au niveau du tissu pavillonnaire situé au nord de l'aire d'étude, ce qui s'apparenterait à la « *super-gentrification* » décrite par de nombreux auteurs (Lees L., 2003b ; Butler T., et Lees L., 2006). Ce phénomène suscite l'inquiétude de la société civile comme en témoigne les nombreux articles de presse sur le sujet ainsi que nos enquêtes auprès des habitants. En effet, en réalisant ces enquêtes, nous avons été surpris de l'intérêt qu'ils ont porté à notre objet de recherche et de leur participation active à nos investigations. Aussi bien les nouveaux arrivants que les anciens résidents ont été particulièrement attentifs à nos questions, et nous ont fait part de leur soucis et inquiétudes. Tout cela démontre à quel point ce phénomène en cours de diffusion dans le péricentre à Annaba est un sujet de préoccupation pour ses habitants et nécessite une prise en charge pour une maîtrise des mutations et des tensions qui peuvent survenir dans le futur entre les protagonistes de ce phénomène de gentrification.

À cet égard, nous avons suggéré au terme de cette thèse quelques recommandations en vue d'orienter les pouvoirs publics vers la mise en place d'outils efficaces pour une meilleure gestion de ce processus afin d'aboutir à une mutation plus maîtrisable et structurée. Sans prétendre établir un manuel de bonnes conduites, ni vouloir stopper un processus largement engagé, ces propositions visent à lancer un débat et une réflexion sur le devenir de ces espaces vouées à la rénovation. Cette gentrification inéluctable gagnerait à être insérée dans un projet global de renouvellement des espaces péricentraux d'Annaba. Un tel projet de renouvellement urbain mériterait de fédérer les actions des uns et des autres dans une approche participative entre tous les acteurs et les partenaires. Tout en incarnant les directives d'aménagement du territoire, un tel projet gagnerait à mobiliser les diverses ressources publiques et privées par la recherche de nouveaux outils et mécanismes nécessaires au développement stratégique. Une « bonne » gentrification pourrait alors se produire selon un projet global réfléchi par les acteurs publics, planifié par des spécialistes pluridisciplinaires, (co)financée par les promoteurs privés et négocié avec les anciens et nouveaux habitants. La réussite d'un tel projet ne pourrait se produire sans une participation citoyenne effective et une gouvernance prenant en compte leurs besoins et aspirations.

Pour clore cette thèse, nous pourrions dire que le rôle de la promotion immobilière privée est aujourd'hui prépondérant dans le renouvellement urbain des espaces anciens proches du centre-ville d'Annaba et pourrait constituer une voie vers une gentrification plus harmonieuse sur le plan spatial, plus équitable sur le plan social et plus viable sur le plan économique.

Ce travail de recherche constitue une première approche du processus de gentrification à l'échelle des espaces péricentraux à Annaba. Les résultats mériteraient d'être élargis à des échantillons de populations plus importants, mais ont le mérite d'apporter une contribution originale mettant en perspective un processus inédit, pas encore exploré, encore en cours de production et ne permettant pas assez de recul pour l'appréhender de manière exhaustive. Pour approfondir ce sujet et en élargir les volets, quelques perspectives de recherche pourraient être esquissées au terme de cette thèse.

- La première pourrait explorer les trajectoires résidentielles des anciens propriétaires qui ont vendu leur bien au niveau des espaces péricentraux pour s'installer ailleurs.
- Une deuxième piste pourrait s'atteler à étudier les interactions sociales que ce processus génère entre les habitants des quartiers gentrifiés, en révélant les possibles conflits de cohabitation et en décryptant les causes tout en s'intéressant aux différentes formes de résistance qui pourraient s'y développer, si faibles soient-elles aujourd'hui.
- La troisième piste de recherche pourrait approfondir et élucider la question des représentations du centre-ville chez les gentrifieurs et les gentrifiés afin de mieux saisir leurs choix résidentiels et apporter les meilleures réponses à leurs aspirations.
- Une quatrième piste de recherche pourrait focaliser sur la mutation de l'offre commerciale susceptibles d'évoluer à partir de formes de commerce « *branché* » vers un véritable processus de « *gentrification commerciale* », (Van Criekingen M., Fleury A., 2006 ; Chabrol M., et *al.*, 2014).
- Enfin, et dans une démarche de recherche-action, des études pourraient s'intéresser au volet opérationnel en explorant de nouveaux outils, mécanismes et démarches qui permettraient aux différents acteurs de la gentrification de fédérer leurs visions, actions et moyens en un projet d'ensemble cohérent pour la requalification des espaces anciens de la ville d'Annaba.

BIBLIOGRAPHIE

AALBERS M.B., 2019, « Introduction to the forum: From third to fifth-wave gentrification », *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, vol.110, n°1, p. 1-11.

ABBOUD O., et BENMISSI A., 2021, « La stratégie de la recomposition urbaine en tant que réponse aux difficultés de l'extension de la ville d'Annaba », *Revue Des Sciences Humaines*, vol. 23, n°1, p. 697-712.

AGOMA B.M., 2014, « Les choix résidentiels à Lomé et à Abidjan : Entre opportunités spatiales, politiques de logement et stratégies des ménages », Thèse de Doctorat en aménagement et urbanisme, Paris 10, 421p.

ALBET A., et BENACH N., 2017, *Gentrification as a Global Strategy: Neil Smith and Beyond*, Londres, Routledge, 328 p.

ALDHUY J., 2009, « David Harvey, Géographie de la domination », *Géographie et cultures*, n° 72.

AMEUR M., 2002, « La production de logements clandestins à Fès », *in* BADUEL P.R., (dir.), *Habitat, État, société au Maghreb*, Paris, CNRS Éditions, p. 200-212.

ARAGONÈS J.L., FRANCESCATO G., et GÄRLING T., 2002, *Residential environments : Choice, satisfaction and behavior*, London, Bergin and Garvey, 265 p.

ARSLAN E., 2022, « Fabrique de la ville au prisme des projets de transformation urbaine : le cas de Fikirtepe à Istanbul », *Les Cahiers d'EMAM*, Résumés de thèses.

ATKINSON R., 2000, « Measuring gentrification and displacement in Greater London », *Urban Studies*, vol. 37, n°1, p. 149-165.

ATKINSON R., 2002, *Does gentrification help or harm urban neighbourhoods ? An assessment of the evidence-base in the context of the new urban agenda*, Bristol: ESRC Centre for Neighbourhood Research, 26 p.

ATKINSON R., 2004, « The evidence on the impact of gentrification: New lessons for the urban renaissance ? », *European Journal of Housing Policy*, vol. 4, n° 1, p. 107-131.

ATKINSON R., et BRIDGE G., (dir), 2005, *Gentrification in a global context: the new urban colonialism*, London, Routledge.

AUTHIER J.-Y., 1993, *La vie des lieux. Un quartier du Vieux-Lyon au fil du temps*, Lyon, Presses universitaires de Lyon, 208 p.

AUTHIER J.-Y., 1995, « Formes et processus de ségrégation dans les quartiers centraux réhabilités. L'exemple du quartier Saint-Georges à Lyon », *Sociétés contemporaines*, n°22-23, p. 107-126.

AUTHIER J.-Y., 1996, « Mobilités résidentielles et effets de composition dans les processus de réhabilitation des quartiers centraux », *in* HAUMONT N., (dir.), *La ville : agrégation et ségrégation*, Paris, L'Harmattan, p.143-161.

AUTHIER J-Y., et BIDOU-ZACHARIASEN C., 2008, « Éditorial. La question de la gentrification urbaine », *Espaces et sociétés*, vol. 1-2, n° 132-133, p. 13-21.

AUTHIER J.-Y., BONVALET C., et LÉVY J.-P., 2010, *Elire domicile. La construction sociale des choix résidentiel*, Lyon, Presses universitaires de Lyon, 434 p.

BACQUÉ M.H., et FIJALKOW Y., 2006, « En attendant la gentrification : discours et politiques à la Goutte d'Or (1982-2000) », *Sociétés Contemporaines*, n° 63, p. 63-83.

BAKHELLA W.J., 2008, « Le phénomène d'acquisition des anciennes demeures par les étrangers: un processus de mise en tourisme de la médina de Fès », Mémoire de fin d'étude, Département de géographie, Université Mohammed 5, Rabat.

BALHAWAN H., 2013, « Beyrouth et les enjeux de sa reconstruction: le cas des quartiers du centre-ville et de Hamra », Thèse de Doctorat en sociologie, École doctorale Sciences économiques, sociales, de l'aménagement et du management, Lille 1.

BÉAL V., et ROUSSEAU M., 2008, « Néolibéraliser la ville fordiste. Politiques urbaines post-keynésiennes et re-développement économique au Royaume-Uni : une approche comparative », *Métropoles*, n°4, p. 160-202.

BEAUDRY, L.P., 2021, « La gentrification atypique de Québec entre 1971 et 2016 : portrait d'une ville polycentrique de taille moyenne », *Recherches sociographiques*, vol. 62, n°1, p.35-64.

BEAUREGARD R.A., 1986, « The chaos and complexity of gentrification », *in* SMITH N., et WILLIAMS P., (dir.) *Gentrification of the city*, Boston, Allen and Unwin**,** p. 35-55.

BEAUREGARD R.A., 1990, « Trajectories of Neighborhood Change: The Case of Gentrification», *Environment and Planning A: Economy and Space*, vol. 22, n°7, p.855-874.

BELANGER H., et GAUDREAU L., 2013, « La gentrification, un mal pour un bien ? », *Relations*, n°769, p.36-37.

BELGUIDOUM S., 1995, « Recompositions sociales et nouvelles formes urbaines : la réappropriation du champ urbain à Sétif », *in* GALLISSOT R., et MOULIN B., (dir*), Les quartiers de la ségrégation – Tiers monde ou quart monde ?*, Paris, Karthala, Institut Maghreb-Europe, p.293-307.

BELGUIDOUM S., et MOUAZIZ N., 2010, « L'urbain informel et les paradoxes de la ville algérienne : politiques urbaines et légitimité sociale », *Espace et société*, vol. 143, n°3, p. 101-116.

BELGUIDOUM S., BOUDINAR A., et CHOUADRA S., 2014, *Analyse des dynamiques urbaines et processus de reconfiguration des villes algériennes. Enquête sur les pratiques d'habiter à Oran et Sétif,* Rapport de recherche, Programme National de Recherche-Population et société (Algérie), CRASC, 42 p.

BELGUIDOUM S., et PLIEZ O., 2015, « Made in China. Commerce transnational et espaces urbains autour de la Méditerranée », *Les Cahiers d'EMAM*, n°26.

BELGUIDOUM S., BOUDINAR A., DOUIDI M., CHOUADRA S., et ALIKHODJA N., 2016, *Dynamiques sociales et recompositions urbaines en Algérie,* Projet de recherche, Centre de Recherche en Anthropologie Sociale et Culturelle CRASC.

BELGUIDOUM S., 2018, « Transition urbaine et nouvelles urbanités : la ville algérienne dans tous ses états », *Moyen-Orient*.

BELGUIDOUM S., et BENZENINE B., 2018, *Oran : mutations sociales et dynamiques urbaines*, Appel à ouvrage, Calenda. [Disponible en ligne sur: https://calenda.org/486841 consulté le 08.06.2023]

BELGUIDOUM S., 2024, « Espace et société : une mise en perspective des dynamiques socio-spatiales », Communication aux Journées d'études internationales, *Lire et Comprendre l'Espace Algérien. En hommage à Marc Côte*, 14-15 avril, Constantine.

BENDJELID A., 1997, « Anthropologie d'un nouvel espace habité : enjeux fonciers et spatialités des classes moyennes à Oran et sa banlieue (Algérie) », *Insaniyat*, *إنسانيات*, vol. 2, p. 5-26.

BENSAAD REDJEL N., 2019, « Annaba : formes urbaines et architecturales héritées de la colonisation française », *Revue des Sciences Humaines et Sociales*, n°51, p.439-452.

BENSAAD REDJEL N., 2021 « Bône: Tissus urbains et architectures. Éléments pour une problématique de complexité », *Revue El-Tawassol*, vol. 27, n°02, p.472-483.

BENSOUSSAN B., 1982 « Le recours au quartier. Enjeux et changement social en milieu urbain (le quartier de la Croix-Rousse à Lyon) », *Cahiers de l'Observation du Changement Social*, vol. 16, p. 181-227.

BERNT M., et HOLM A., 2009, « Is it, or is not ? The conceptualisation of gentrification and displacement and its political implications in the case of Berlin-Prenzlauer Berg », *City*, vol.13, n°2-3, p. 312-324.

BERNT M., 2012, « The " Double Movements" of Neighbourhood Change: Gentrification and Public Policy in Harlem and Prenzlauer Berg », *Urban Studies*, vol. 49, n°14, p. 3045-3062.

BIDOU-ZACHARIASEN C., 1984, *Les aventuriers du quotidien : essai sur les nouvelles classes moyennes*, Paris, Presses universitaires de France, 200p.

BIDOU-ZACHARIASEN C., 2000 « À propos de la "service class" : les classes moyennes dans la sociologie britannique », *Revue française de sociologie*, vol. 41, n°4 p.777-796.

BIDOU-ZACHARIASEN C., (dir.), 2003, *Retours en ville - des processus de "gentrification" urbaine aux politiques de "revitalisation" des centres*, Paris, Descartes et Cie, 267 p.

BIDOU-ZACHARIASEN C., 2004, « Gentrification: le tabou français », *Esprit*, n°303, p. 62-64.

BIDOU-ZACHARIASEN C., et POLTORAK J.F., 2008, « Le "travail" de gentrification: les transformations sociologiques d'un quartier parisien populaire », *Espaces et sociétés*, 2008, n°132-133, p. 107-124.

BITAM A., 2012, « Le centre de Constantine entre bazardisation et patrimonialisation. La gentrification, une solution ? », Mémoire de Magister en Urbanisme, Université Mentouri de Constantine, 225 p.

BODINIER D., 2010, « La gentrification : entre production et consommation », *Cités, Territoires, Gouvernance*. **[**Disponible en ligne sur http://base.d-p-h.info/fr/fiches/dph/fiche-dph-8303.html consulté le 12.09.2019]

BONVALET C., et MAISON D., 1998, « Proches et Parents dans la ville », *in* PUMAIN D., et MATTEI M.-F., (dir.), *Données urbaines*, vol. 2, Paris, Anthropos, p.207-216.

BONVALET C., et DUREAU F., 2000, « Les modes d'habiter : des choix sous contraintes », *in* DUREAU F., DUPONT V., LELIÈVRE E., LÉVY J.-P., et LULLET T., (dir.), *Métropole en mouvement : une comparaison internationale*, Paris, Anthropos, p.131-153.

BONVALET C., 2005, « Logement et vie familiale, un parcours résidentiel en mutation », *Informations sociales*, n°123, p.55-65.

BOUALLAG-AZOUI O., 2021, **«** Un outil d'aide à la décision pour le choix des sites attractifs aptes à recevoir des pôles de compétitivité », *Revue Fabriques urbaines*, vol. 2, n°1, p. 15-28.

BOUDINAR A., et BELGUIDOUM S., 2015, « Dynamique marchande et renouveau urbain à Oran. Médina J'dida et Choupot deux quartiers du commerce transnational », *Les Cahiers d'Emam*, n°26.

BOUHABA M., 2002, « Le logement et la construction dans la stratégie algérienne de développement », *in* BADUEL P.R., (dir.), *Habitat, État, société au Maghreb*, Paris, CNRS Éditions, p.51-65.

BOUHALI A., 2015, « Médina J'dida (Oran), un quartier-marché sur les routes algériennes du commerce transnational », *Les Cahiers d'EMAM*, n°26.

BOUHALI A., 2020, « Vers l'émergence d'un modèle du quartier commercial transnational ? Les quartiers du made in China au Caire et à Oran », *Mappemonde*, n°128,

BOUMAZA Z., 2003, « Annaba : libéralisation du marché et dualité publique et privée », *Villes en parallèle*, n° 36-37, p. 176-195.

BOUNOUA C., 1999, « Etat, illégalisation de l'économie et marché en Algérie », *Les cahiers du CREAD*, n°50, p.25-46.

BOURDIN A., 2008, « Gentrification : un "concept" à déconstruire », *Espaces et sociétés*, vol. 132-133, n°1, p.23-37.

BRIDGE G., et DOWLING R., 2001, « Microgeographies of retailing and gentrification », *Australian Geographer*, vol. 32, n°1, p. 93-107.

BROCHIER C.J-M., 2018, « Sheffield, une ville divisé. Les berges, dernier territoire de cohabitation ? », Mémoire de Master en architecture, villes et ressources, tome1. [Disponible en ligne sur :

https://issuu.com/cindyjouanas/docs/sheffield_jouanas_brochier_tome_1 consulté le 31.05.2024]

BRUN J., et BONVALET C., 2002, « Approches quantitatives ou qualitatives de la mobilité résidentielle : éléments de bilan et perspectives », *Espace, population et société*, n°1-2, p.63-72.

BRUNET R., FERRAS R., et HERVÉ T., 1993, *Les Mots de la géographie : dictionnaire critique*, 2e édition, Montpellier, RECLUS, Paris, La Documentation française, 518 p.

BURGEL G., 2010, « La gentrification, une solution pour le renouveau des quartiers anciens ? », *Les Cahiers d'Espaces*, n°104, p.69-73.

BUTLER T., 2003, « Living in the bubble: gentrification and its "others" in North London », *Urban Studies*, vol. 40, n°12, p.2469-2486.

BUTLER T., et ROBSON G., 2003, *London calling, the middle classes and the re-making of Inner London*, Oxford, New York, Berg, 215 p.

BUTLER T., et LEES L., 2006, « Super-gentrification in Barsnbury, London: globalization and gentrifying global elites at the neighbourhood level», *Transactions of the Institue of Britsh Geographers*, vol. 31, n°4, p. 467-487.

BUTLER T., 2007, « For gentrification? », *Environment and Planning A*, n°39, p.162-181.

BYRNE J.-P, 2003, « Rhetoric and realities of gentrification: Reply to Powell and Spencer», *Howard Law Journal*, vol. 46, n°3, p.491-497.

CAMERON S., 2003, « Gentrification, Housing Redifferentiation and Urban Regeneration : "Going for Growth" in Newcastle upon Tyne », *Urban Studies*, vol. 40, n° 12, p.2367-2382.

CAN A., 2022, « How gentrification works in Istanbul, Turkey, ways to resist it and where we are falling short », *Minim, Municipalism Observatory*. [Disponible en ligne sur: https://minim-municipalism.org/magazine/how-gentrification-works-in-istanbul-turkey-ways-to-resist-it-and-where-we-are-falling-short consulté le 11.01.2024]

CAPRON G., et LEHMAN-FRISCH S., 2007, « Le sentiment de quartier en milieu gentrifié : de San Francisco à Bogota », *in* AUTHIER J-Y, BACQUE M-H, et GUERIN PACE F (dir.), *Le quartier : enjeux scientifiques, actions politiques, pratiques sociales*, Paris, La Découverte, p.116-126.

CHABOU-OTHMANI M., 2015, « Sustainable urban requalification in Algiers as a way to recover deteriorated areas », *in* ÖZCEVIK Ö., BREBBIA C.A., et SENER S.M., *Transactions on Ecology and The Environment*, vol. 193, WIT: Wessex Institute of Technology, UK, p.15-25.

CHABROL M., 2011, « De nouvelles formes de gentrification? Dynamiques résidentielles et commerciales à Château-Rouge (Paris) », Thèse de Doctorat en géographie, Université de Poitiers, 398p.

CHABROL M., FLEURY A., et VAN CRIEKINGEN M., 2014, « Commerce et gentrification. Le commerce comme marqueur, vecteur ou frein de la gentrification. Regards croisés à Berlin, Bruxelles et Paris », *in* GASNIER A., et LEMARCHAND N.,

(dir), *Le commerce dans tous ses états. Espaces marchands et enjeux de société.* Rennes, PUR, p.277-291.

CHABROL M., COLLET A., GIROUD M., LAUNAY L., ROUSSEAU M., et TER MINASSIAN H., 2016, *Gentrifications*, Paris, Éditions Amsterdam, 360 p.

CHALVON-DEMERSAY S., 1984, *Le triangle du XIV^e. Des nouveaux habitants dans un vieux quartier de Paris*, Paris, Édition de la Maison des Sciences de l'Homme, 176p.

CHEBAHI M., 2021, « "Faire du logement" en Algérie : entre ouverture libérale et impossible désengagement de l'État », *in* BENDIMERAD S., (dir.), *Habitat*, École Nationale Supérieure d'Architecture Paris-Malaquais, p. 157-169.

CHEBINI N., KEBIR B., et ZEGHICHE A., 2023, « Productions, acteurs, et stratégies de la promotion immobilière privée dans le renouvellement des espaces péricentraux à Annaba (Est Algérien). Essai de décryptage », *Géocarrefour*, vol. 97, n°3.

CHICOINE N., et ROSE D., 1998, « Usages et représentations de la centralité: le cas des jeunes employés du secteur tertiaire à Montréal », *in* DANSEREAU F., et GRAFMEYER Y., (dir.), *Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain*, Lyon, Presses Universitaires de Lyon, p.315-333.

CHORFI K., 2019, « Le fait urbain en Algérie, de l'urbanisme d'extension à l'urbanisme de maitrise. L'urbanisme en discussion. Cas de Sétif -Algérie-1962-2014 », Thèse de Doctorat en architecture, Université FERHAT Abbas de Sétif, 478p.

CHOUADRA S., 2011, « Renouvellement urbain, patrimoine et développement durable, cas du centre colonial de la ville de Sétif », Communication au colloque international de l'APERAU, *Interventions sur les tissus existants pour une ville durable,* 30 Avril-4 Mai. [Disponible en ligne sur https://www.academia.edu/2575358/renouvellement_urbain_patrimoine_et_d%C3%A9veloppement_urbain_cas_du_centre_colonial_de_la_ville_de_S%C3%A9tif consulté 13.06.2023]

CHOUADRA S., ZEGHLACHE H., et GUENADEZ Z., 2015, « Le patrimoine colonial entre la problématique du renouvellement urbain et la préservation de la mémoire des lieux, cas de la ville de Sétif, Algérie », *Revue Sciences et Technologie*, n°42, p. 9-13.

CLARK E., 1988, « The rent gap and transformation of the built environment: case studies in Malmo, 1860-1985 », *Geografiska Annaler*, vol.70, p. 241-54.

CLARK E.**,** 2005, « The order and simplicity of gentrification - a political challenge », *in* ATKINSON R., et BRIDGE G., (dir.), *Gentrification in a Global Context: the new urban colonialism*, London, Routledge, p.256-264.

CLARK W.A.V., et ONAKA J.L., 1983, « Life Cycle and Housing Adjustment as Explanations of Residential Mobility », *Urban Studies*, vol. 20, n°1, p.47-57.

CLARK W.A.V., et MULDER C.H., 2000, « Leaving home and entering the housing market », *Environment and Planning A*, n°32, p.1657-1671.

CLERVAL A., 2005, « Le logement et l'habitat, éléments-clés du processus de gentrification », communication dans le cadre de la journée d'étude "jeunes chercheurs", *Le logement et l'habitat comme objet de recherche*, 20 mai, Paris.

CLERVAL A., 2008a « Les anciennes cours réhabilitées des faubourgs : une forme de gentrification à Paris », *Espaces et sociétés*, n° 132-133, p. 91-106.

CLERVAL A.**,** 2008b, « La gentrification à Paris intra-muros : dynamiques spatiales, rapports sociaux et politiques publiques », Thèse de Doctorat en géographie, aménagement et urbanisme, Université de Paris 1, 602 p.

CLERVAL A., 2009, « Les politiques publiques face à la gentrification. Le cas de Paris intra-muros », *in* VALLAT C., DELPIROU A., et MACCAGLIA F., *Pérennité urbaine ou la ville par-delà ses métamorphoses*, tome 2, Turbulences, L'Harmattan, p.139-151.

CLERVAL A., et FLEURY A., 2009, « Politiques urbaines et gentrification. Une analyse critique à partir du cas de Paris », *L'Espace Politique*, vol. 8, n°2.

CLERVAL A., 2010, « Les dynamiques spatiales de la gentrification à Paris », *Cybergeo: European Journal of Geography*, n°505.

CLERVAL A., COLOMB C., et VAN CRIEKINGEN, M., 2011, « La gentrification des métropoles européennes », *in* PUMAIN D., et MATTEI M.-F., (dir.), *Données urbaines*, vol. 6, Paris, Economica, p. 151-165.

CLERVAL A., et VAN CRIEKINGEN M., 2012, « La gentrification, une approche de géographie critique », *Carnets de géographes*, n°4.

CLERVAL A., et VAN CRIEKINGEN M., 2014, « "Gentrification ou ghetto", décryptage d'une impasse intellectuelle », *Métropolitiques*.

CLERVAL A., 2016a, *Paris sans le peuple. La gentrification de la capitale*, Paris, Éditions La Découverte, 335 p.

CLERVAL A., 2016b, « Neil Smith », *Hypergeo*. [Disponible en ligne sur : https://hypergeo.eu/neil-smith/ consulté 14.12.2023]

CLERVAL A. et VAN CRIEKINGEN M., 2022, « Politiques de gentrification », *Métropoles*, n° 31.

COING H., 1966, *Rénovation urbaine et changement social, l'îlot numéro 4, Paris XIII^{e}*, Paris, Éditions ouvrières, 303 p.

COLLET A., 2005, « Sociologie des acteurs de la gentrification des quartiers anciens centraux d'hier et d'aujourd'hui », communication dans le cadre de la journée d'étude "jeunes chercheurs", *Le logement et l'habitat comme objet de recherche*, Paris, 20 mai.

COLLET A., 2010, « Générations de classes moyennes et travail de gentrification. Changement social et changement urbain dans le Bas Montreuil et à la Croix-Rousse, 1975-2005 », Thèse de Doctorat en sociologie, Université Lumière- Lyon 2, 657p.

COLLET A., 2013, « Trajectoires résidentielles de classes moyennes et gentrification des anciens quartiers populaires: Le cas du Bas Montreuil », *Savoir/Agir*, n°3, p. 41-48.

COLOMB C., 2006, « Le new labour et le discours de la "Renaissance urbaine" au Royaume-Uni », *Sociétés contemporaines*, vol. 63, n°3, p. 15-37.

Comité Habitation Sud-Ouest, 2002, « Construire un espace équitable ou comment gérer la revitalisation », *Montréal : Regroupement pour la relance économique et social du Sud-Ouest*. [Disponible en ligne sur : https://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/0000021147.pdf consulté 19.11.2023]

CORBILLÉ S., 2007, « Ethnologie en ville et gentrification. Du terrain à l'objet » *Ethnologie française*, vol. 37, n°2, p. 353-360.

COSLADO E., MCGUINNESS J., et MILLER C. (dir.), 2013, *Médinas immuables ? Gentrification et changement dans les villes historiques marocaines (1996-2010),* Rabat, Centre Jacques-Berque, 412 p.

COSLADO E., et MCGUINNESS J., 2013, « De la gentrification et de sa mise en perspective au Sud en général et au Maroc en particulier », *in* COSLADO E., MCGUINNESS J., et MILLER C. (dir.), *Médinas immuables ? Gentrification et changement dans les villes historiques marocaines (1996-2010),* Rabat, Centre Jacques-Berque, p. 45-77.

COSLADO E., 2015, « Étalement urbain et opérations immobilières périurbaines pour classes moyennes à Marrakech : production, peuplement et modes d'habiter », Thèse de Doctorat en géographie, Université François-Rabelais, Tours, 608 p.

COUDERT L., 2006, « Dynamiques urbaines et sociales dans les quartiers péricentraux. L'exemple de trois métropoles régionales : Nantes, Bordeaux et Toulouse », Thèse de Doctorat en géographie, Université de Nantes, 422 p.

CUSIN F., 2008, « La gentrification en question. Entre stratégies résidentielles des nouvelles classes moyennes et mutations socioéconomiques des villes », *Espaces et sociétés*, vol. 134, n°. 3, p. 167-179.

DANSEREAU F., 1985, « La réanimation urbaine et la reconquête des quartiers anciens par les couches moyennes : tour d'horizon de la littérature nord-américaine », *Sociologie du travail*, vol. 2, p. 191-205.

DANSEREAU F., et CHOKO M.H., 1988, « Revalorisation des centres urbains et nouveaux visages de l'accession à la propriété au Canada », *Espaces et Sociétés*, n° 51, p. 21-33.

DAVIDSON M., et LEES L., 2005, « New-build "gentrification" and London's riverside renaissance », *Environment and Planning A*, vol. 37, n°7, p.1165-1190.

DAVIDSON M., 2008, « Spoiled mixture : where does state-led "positive" gentrification end ? », *Urban Studies*, vol. 45, p. 2385-2405.

DAVIDSON M., et LEES L., 2009, « New-build gentrification: its histories, trajectories, and critical geographies », *Population, Space and Place*, vol. 16, n°5, p.395–411.

DEBRAND T., et TAFFIN C., 2006, « Les changements de résidence : entre contraintes familiales et professionnelles », *Données sociales*, Paris, INSEE, p.505-513.

DESSOUROUX C., VAN CRIEKINGEN M., et DECROLY J-M., 2009, « Embellissement sous surveillance : une géographie des politiques de réaménagement des espaces publics au centre de Bruxelles », *Belgeo*, n°2.

DESSOUROUX C., et ROMAINVILLE A., 2011, « La production de logements en Belgique et à Bruxelles – Acteurs, dynamiques, géographie », *EchoGéo*, n°15.

DÍAZ J., 2014, « La gentrification négociée. Anciennes frontières et nouveaux fronts dans le Centre Historique de Mexico », Thèse de Doctorat en géographie et aménagement, Université Toulouse-Jean Jaurès, 456 p.

DJELAL N., 2007, « Les dynamiques territoriales, débats et enjeux entre les différentes approches disciplinaires », communication au *XLIII^e colloque de l'ASRDLF*, Grenoble et Chambéry, 11-12-13 juillet.

DJIRIKIAN A., 2004, « La gentrification du Marais: quarante ans d'évolution de la population et des logements », Mémoire de maîtrise en géographie, Université Paris 1, 265p.

DUREAU F., 2002, « Les systèmes résidentiels : concepts et applications », *in* LÉVY J.-P., et DUREAU F., (dir.), *L'accès à la ville : les mobilités spatiales en questions*, Paris, L'Harmattan, p.355-382.

DUSSAIX, A.M. et GROSBRAS, J.M., 1993, *Les sondages : principes et méthodes*, Paris, Presses Universitaires de France, 128 p.

El FEKAIR H., et KACEMI M., 2021, « La promotion immobilière privée à Oran entre gestion et législation », *Droit et société*, vol. 107, n°01, p. 167-179.

EVANS-COWLEY J., 2006, « Development exactions: process and planning issues », *Lincoln Institute of Land Policy*. [Disponible en ligne sur : http://www.impactfees.com/publications%20pdf/evans-cowley-planning.pdf consulté 11.11.2023]

FAINSTEIN S.S., 2001, *The city builders. Property development in New York and London, 1980-2000,* Studies in Government and Public, University Press of Kansas, 261 p.

FENCHOUCH A.E., et TAMINE R., 2019a, « Mutations de la centralité dans une ville secondaire d'Algérie », *Les Cahiers d'EMAM*, n°31.

FENCHOUCH A.E., et TAMINE R., 2019b, « Dynamiques marchandes et nouvelles centralités dans une ville portuaire algérienne : Skikda », *Cybergeo : European Journal of Geography*, n°908.

FIJALKOW Y., et PRÉTECEILLE E., 2006, « Introduction. Gentrification : discours et politiques urbaines (France, Royaume-Uni, Canada) », *Sociétés contemporaines*, n°63, p. 5-13.

FLEURY A., 2010a, « Public/privé : la (re)distribution des rôles dans la production des espaces publics à Paris et à Berlin », *Métropoles*, n°8.

FLEURY A., 2010b, « Les contradictions d'un espace public produit dans la proximité », *L'Espace Politique*, vol. 10, n°1.

FLORIDA R., 2002, *The rise of the creative class: and how it's transforming work, leisure, community and everyday life*, New York, Basic Books.

FOOTE N., et ABU-LUGHOD J., MIX FOLEY M., et WINNICK L., 1960, *Housing choices and housing contraints*, New York, MCGraw-Holl Book, 173 p.

FREEMAN L., et BRACONI F., 2004, « Gentrification and displacement: New York City in the 1990s », *Journal of the American Planning Association*, vol. 70, n°1, p.39–52.

FREEMAN L., 2005, « Displacement or succession? Residential mobility in gentrifying neighborhoods », *Urban Affairs Review*, vol. 40, n°4, p.463–491.

FREYSSENET M., REGAZZOLA T., et RETEL J., 1971, *Ségrégation spatiales et déplacements sociaux dans l'agglomération parisienne de 1954 à 1968*, Paris, Centre de Sociologie Urbaine, 161 p.

GAUDIN S., et MONTABONE B., 2021, « Patrimonialisation et/ou gentrification ? De la stratégie de reconquête du centre ancien de Rennes à la production d'une destination touristique », *Bulletin de la Société de géographie de Liège*, vol. 76, n°1, p. 69-87.

GAUDREAU L., HOULE M-A., et FAUVEAUD G., 2021, « L'action des promoteurs immobiliers dans le processus de gentrification du Sud-Ouest de Montréal », *Recherches sociographiques*, vol. 62, n°1, p.121–147.

GERBER P., 1999, « Processus de gentrification et demande sociale citadine. Exemple du centre-ville de Strasbourg », *Revue Géographique de l'Est*, vol. 39, n°2-3.

GERBER P., 2000, « Gentrification et confort postmoderne. Eléments émergents de nouvelles centralités. L'exemple de Strasbourg », Thèse de Doctorat en Géographie, Université Louis Pasteur - Strasbourg 1, 575 p.

GERVAIS-LINON L., 2006, « Espace urbain et gentrification aux États-Unis, évolution des interprétations », *Anglophonia French Journal of English Studies*, n°19, p. 223-233.

GHAFFARI L., 2020, « Pour une gentrification socialement acceptable. Le cas d'Hochelaga-Maisonneuve à Montréal et Madeleine-Champ-de-Mars à Nantes », Thèse de Doctorat en études urbaines, aménagement, en cotutelle Université du Québec et Université de Tours, 313 p.

GIRAUD C., 2010, « Sociologie de la gaytrification. Identités homosexuelles et processus de gentrification à Paris et Montréal », Thèse de Doctorat en sociologie et en Anthropologie, Université Lumière Lyon 2, 525 p.

GIROUD M., 2005, « "Résister en habitant " : les luttes dans des quartiers populaires à l'épreuve du renouvellement urbain », *Contretemps*, n° 13.

GIROUD M., 2007, « Résister en habitant ? Renouvellement urbain et continuités populaires en centre ancien (Berriat Saint-Bruno à Grenoble et Alcântara à Lisbonne) ». Thèse de Doctorat en géographie, Université de Poitiers, 518 p.

GIROUD M., 2011, « Usages des espaces rénovés et continuités populaires en centre ancien », *Espaces et sociétés*, n° 144-145, p. 37-54.

GIROUD M., 2015, « Mixité, contrôle social et gentrification », *La Vie des Idées*. [Disponible en ligne sur : https://laviedesidees.fr/Mixite-controle-social-et-gentrification consulté le 05.11.2022]

GLASS R., 1964, *Introduction to London: Aspects of change*, Londres, Center for Urban Studies.

GOBILLON L., 2001, « Emploi, logement et mobilité résidentielle », *Economie et statistique*, n°349-350, p. 77-98.

GOBILLON L., et WOLFF F.-C., 2011, « Housing and location choices of retiring households: Evidence from France », *Urban Studies*, vol. 48, n°2, p. 331-347.

GONZÁLEZ PÉREZ JESÚS M., 2017, « A New colonisation of a Caribbean City: Urban regeneration policies as a strategy for tourism development and gentrification in Santo Domingo's colonial City », *in* GRAVARI-BARBAS M., et GUINAND S., (dir.), *Tourism and gentrification in contemporary Metropolises*, New York, Routledge, p. 25-52.

GOTHAM K., 2005, « Tourism gentrification: The case of New Orleans "Vieux Carre" », *Urban Studies*, vol. 42, n° 7, p. 1099-1121.

GOTHAM K., 2018, « Assessing and advancing research on tourism gentrification », *Via. Tourism Review*, n°13.

GRAFMEYER Y., 1995 (2006), *Sociologie urbaine*, Paris, Armand Colin, 128 p.

GRAVARI-BARBAS M., et GUINAND S., (dir.), 2017, *Tourism and gentrification in contemporary metropolises*, New York, Routledge, 340 p.

GRAVARI-BARBAS M., 2017, « Super-gentrification and Hyper-tourismification in Le Marais, Paris », *in* GRAVARI-BARBAS M., et GUINAND S., (dir.), *Tourism and gentrification in contemporary metropolises*, New York, Routledge, p. 299-328.

GÜNES Ö.B., 2015, « À l'épreuve de la gentrification et de la transformation urbaine: Les collectivités Romanlar en Turquie », *Confluences Méditerranée*, n°2, p. 81-90.

HACKWORTH J., et SMITH N., 2001, « The changing state of gentrification », *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, vol. 92, n°4, p. 464-477.

HACKWORTH J.**,** 2002, « Post-recession gentrification in New York City », *Urban Affairs Review*, n°37, p.815–43.

HAFIANE A., 2011, « L'évolution des instruments et des acteurs des politiques urbaines en Algérie après l'indépendance », *in* ZAKI L., (dir.), *L'action urbaine au Maghreb. Enjeux professionnels et politiques*, Paris, IRMC-Karthala, p.77-96.

HALLEUX J.M., 2005, « Le rôle des promotions foncières et immobilières dans la production des périphéries : application à la Belgique et à ses nouveaux espaces résidentiels », *Revue Géographique de l'Est*, vol. 45, n°3-4, p. 161-173.

HAMDOUCH A., 2015, « Transformation urbaine durable, planification à long terme et gouvernance participative : Problématisation et éclairages à partir du cas de Stockholm », *in* FOREST J. et HAMDOUCH A., (dir.), *Quand l'innovation fait la ville durable*, Lausanne : Presses polytechniques et universitaires Romandes.

HAMNETT, C., 1973, « Improvement grants as an indicator of gentrification in Inner London », *Area*, vol. 5, n° 4, p. 252-261.

HAMNETT C., et RANDOLPH B.,1983, « The changing tenure structure of the Greater London housing market, 1961-1981», *London Journal*, vol. 9, n°2, p. 153-164.

HAMNETT C., 1984, « Gentrification and residential location theory : a review and assesment », *in* HERBERT D.T., et JOHNSTON R.J., (dir.), *Geography and the urban environment. Progress in research and applications*, vol. 6, London, John Wiley, p. 283-319.

HAMNETT C., 1991, « The blind men and the elephant: The explanation of gentrification », *Transactions of the institute of British Geographers*, vol. 16, n°2, p. 173-189.

HAMNETT C., 1997, « Les aveugles et l'éléphant : l'explication de la gentrification », *Strates*, n°9, p. 58-130.

HAMNETT C., 2003a, *Unequal city. London in the global arena*, Londres, Routledge, 308p.

HAMNETT C., 2003b, « Gentrification and the middle-class remaking of inner London, 1961–2001», *Urban Studies*, vol. 40, n°12, p.2401–2426.

HAMNETT C., 2008. « The regeneration game », *The Guardian*. [Disponible en ligne sur www.theguardian.com/commentisfree/2008/jun/11/housing consulté le 10.09.2024]

HANCOCK C., 2003, « Gentrification », *in* LÉVY J., et LUSSAULT M., (dir), *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, Paris, Berlin, p. 395-396.

HARVEY D., 1978, « The urban process under capitalism: a framework for analysis », *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 2, n°1, p.101-131.

HARVEY D., 1989, « From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance in late capitalism », *Geographiska Annaler B*, n°71, p. 3-17.

HARVEY D., 2008, *Géographie de la domination*, Paris, Les Prairies ordinaires, 118 p.

HE S., 2009, « New-build gentrification in central Shanghai: demographic changes and socioeconomic implications », *Population, Space and Place*, n°16.

HEDID S., BOUMENDJEL L., BOULSANE R., KACI A., AIFOUR M.C., BENLEHLOUH K., et AMRANI A.K., 2016, *Mobilité sociospatiale et gentrification*

urbaine: La nouvelle carte sociolinguistique de la wilaya de Constantine, Projet de recherche, Université Frères Mentouri-Constantine 1.

HEDID S., 2018, « La gentrification urbaine à Constantine. Quels impacts sur les représentations sociolinguistiques des locuteurs ? », *in Hommage à Thierry Bulot*, Éditions L'Harmattan, Collection "Espaces Discursifs". [http://www.editionsharmattan.fr/index.asp?navig=catalogue&obj=article&no=34190]

HIERNAUX D., et CARMEN I-G., 2014, « Turismo y gentrificación: pistas teóricas sobre una articulación » [en français : Tourisme et gentrification : pistes théoriques pour une articulation] », *Revista de Geografía Norte Grande*, n° 58, p. 55-70.

HJORTHOL R.J., et BJORNSKAU T., 2005, « Gentrification in Norway: Capital, Culture or Convenience ? », *European Urban and Regional Studies*, vol. 12, n°4, p.353-371.

IDT J., PELLEGRINO M., et BAUDRY S., 2016, *Les acteurs publics face aux phénomènes de densification spontanée: une comparaison franco-italienne*, Rapport de recherche, PUCA, 169 p.

IDT J., 2017, « La part prépondérante des petits opérateurs en tissu existant », *La revue foncière*, n°17, p. 26-30.

ISSAKA H., 2013, « La promotion immobilière informelle à Niamey : l'irrégularité comme réponse à la crise du logement », *Revue Urbanités*.

JEANMOUGIN H., 2020, « Gentrification, nouveau tourisme urbain et habitants permanents : des conflits de coprésence révélateurs de "normes d'habiter" divergentes : L'exemple du Reuterkiez à Berlin », *Téoros*, vol. 39, n°1.

JEANMOUGIN H., 2022, « Travail et cohabitations en contexte de gentrification à Berlin et à Palerme », *Espaces et sociétés*, n°186-187, p. 117-134.

JOHNSTON RJ., WITH GREGORY D., PRATT G., et WATTS M., 2000, *The Dictionnary of Human Geography (fourth edition)*, Blackwell Publishers.

JOURDAM-BOUTIN M., 2023, « Vers une formalisation de la promotion immobilière au Cameroun ? », *Métropolitiques*.

JOURDAN S., 2008, « Un cas aporétique de gentrification: la ville de Marseille », *Méditerranée : Revue géographique des pays*, n° 111, p. 85-90.

JOURDAN S., 2013, « Du processus de métropolisation à celui de la gentrification, l'exemple de deux villes nord-méditerranéennes: Barcelone et Marseille », Thèse de Doctorat en géographie, aménagement et urbanisme, Université de Provence Aix-Marseille, 587 p.

KACEM MOHAMED ELHOUSSAINI Z., 2021, « إستطباق المناطق الحضرية و أثرها على القيمة الإيجارية للسكن », Mémoire de Magister en urbanisme, Université de Baghded, Irak.

KADRI Y., et KETTAF F., 2018, « Reconquête du quartier ancien Yaghmouracen d'Oran : documents d'urbanisme et jeux d'acteurs en question », *Cybergeo: European Journal of Geography*, n° 859.

KEBIR B., et ZEGHICHE A., 2014, « Le renouvellement de la ville algérienne par la démolition-reconstruction du vieux bâti. De la sanction à la recherche de légitimité, Cas de la ville d'Annaba », *Cybergeo : European Journal of Geography*, n°697.

KEBIR B., 2016, « Annaba, entre morphologies et politiques urbaines. Vers un renouvellement ? », Thèse de Doctorat en urbanisme, Université Badji Mokhtar, Annaba, 366 p.

KEBIR B., et ZEGHICHE A., 2022, « Le renouvellement urbain à Annaba, entre recherche d'équité territoriale et tendance à la gentrification », *Cybergeo: European Journal of Geography*, n°1022.

KERDOUD N., 2015, « De la villa-immeuble au bazar. Sidi Mabrouk (Constantine), l'émergence d'un quartier commercial », *Les Cahiers d'Emam*, n°26.

KURZAC-SOUALI A-C., 2010, « Intentions, représentations et patrimonialisation plurielle des médinas marocaines », *Hesperis-Tamuda*, Lycée Descartes-Rabat, vol. 45, p. 89-117.

KURZAC-SOUALI A-C., 2013a, « Les médinas marocaines, un nouveau type de gentrification ? », in COSLADO E., MCGUINNESS J., et MILLER C. (dir.), *Médinas immuables ? Gentrification et changement dans les villes historiques marocaines (1996-2010)*, Rabat, Centre Jacques-Berque, p. 79-100.

KURZAC-SOUALI, A-C., 2013b, « Requalification urbaine des médinas et enjeux socio-économiques locaux », in COSLADO E., MCGUINNESS J., et MILLER C. (dir.), *Médinas immuables ? Gentrification et changement dans les villes historiques marocaines (1996-2010)*, Rabat, Centre Jacques-Berque, p. 285-314.

LANG M.E., 1982, *Gentrification amid urban decline: Strategies for Americas older cities*, Cambridge, Ballinger, 149 p.

LASKA, S.B. et SPAIN, D.,1980, *Back to the City*, New York, Pergamon Press.

LASLA Y., et OUKACI K., 2018, « Le marché du logement en Algérie: Quel état des lieux? », *Revue des Sciences Economiques, de Gestion et Sciences Commerciales*, vol. 11, n° 01, p. 400 – 414.

LAUNAY L., 2011, « Les politiques de mixité sociale par l'habitat à l'épreuve des rapports résidentiels. Quartiers populaires et beaux quartiers à Paris et à Londres », Thèse de Doctorat en sociologie, Université de Paris Ouest Nanterre La Défense (Paris 10), 496p.

LAUPER R., 2012, « La recherche de nouveaux lieux culturels à Genève: de la confrontation à la négociation : un processus de gentrification ? », Mémoire de Maîtrise en géographie, Faculté des sciences économiques et sociales, Université de Genève, 96 p.

LEES L., 1994 , « Rethinking gentrification : beyond the positions of economics or culture», *Progresss in Human Geography*, vol. 18, n°2, p. 134- 150.

LEES L., 2000, « A Reappraisal of gentrification: towards a "geography of gentrification"», *Progress in Human Geography*, vol. 24, n°3, p.389-408.

LEES L., 2003a, « Visions of urban renaissance: the urban task force report and the urban white paper », *in* IMRIE R., et RACO M., (dir.)., *Urban Renaissance ? New Labour*, Community and Urban Policy, Bristol: Policy Press, p. 61-82.

LEES L., 2003b, « Super-gentrification: the case of Brookly Heights, New York City », *Urban Studies*, vol. 40, n°12, p.2487-2509.

LEES L., SLATER, T., et WYLY, E., 2008, *Gentrification*, New York, Routledge, 310 p.

LEES L., SLATER, T., et E., WYLY (dir.), 2010, *The gentrification reader*, New York, Routledge, 648 p.

LEES L., 2011, « The geography of gentrification », *Progress in Human Geography*, vol. 36, n°2, p. 155- 171.

LEES L., et FERRERI M., 2015, « Resisting gentrification on its final frontiers: Learning from the Heygate Estate in London (1974-2013) », *Cities*, n°57, p. 14-24.

LEFEBVRE H., 1968, *Le droit à la ville*, Paris : Editions Anthropos.

LE GALÈS P., 2003, *Le retour des villes européennes ? Sociétés urbaines, mondialisation, gouvernement et gouvernance*, Paris, Presses de Sciences Po, 454 p.

LEHMAN-FRISCH S., 2004, « Like a Village : les habitants et leur rue commerçante dans Noe Valley, un quartier gentrifié de San Francisco », *Espaces et Sociétés*, n° 108-109, p. 49-68.

LEHMAN-FRISCH S., 2008, « "Gentrifieurs, gentrifiés" : cohabiter dans le quartier de la Mission (San Francisco) », *Espaces et sociétés*, n°132-133, p.143-160.

LÉVY J-P., 2003, « Gentrification », *in* SÉGAUD M., BRUN J., et DRIANT J.-C., *Dictionnaire critique de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin, p. 199-201.

LÉVY J., et LUSSAULT M., 2003, *Dictionnaire de la géographie*, Paris, Belin, 1033 p.

LEVY K., COMEY J., et PADILLA S., 2007, « In the face of gentrification: Case studies of local efforts to mitigate displacement », *Journal of Affordable Housing*, vol. 16, n°3, p.238-315.

LEY D., 1980, « Liberal ideology and postindustrial city », *Annals of the Association of American Geographers*, vol. 70, n°2, p. 238-258.

LEY D., 1981, « Inner city revitalization in Canada: a Vancouver case study », *Canadian Geographer*, vol. 25, n°2, p. 124-148.

LEY D., 1986, « Alternative explanations for inner-city gentrification: A Canadian assessment », *Annals of the Association of American Geographers*, vol.76, n°4, p. 521-535.

LEY D., 1987, « The rent-gap revisited », *Annals of the Association of American Geographers*, n°77, p. 465-468.

LEY D., 1994, « Gentrification and the politics of the new middle class », *Society and Space*, vol. 12, n°1, p.53-74.

LEY D., 1996, *The new middle class and the remaking of the central city*, Oxford, Oxford University Press, 383 p.

LEY D., 2003, « Artists, aestheticisation and the field of gentrification », *Urban Studies*, vol. 40, n°12, p. 2527–2544.

LEY D., et DOBSON C., 2008, « Are there limits to gentrification? The contexts of impeded gentrification in Vancouver », *Urban Studies*, vol. 45, 2471–2498.

LONG L., 1980, « Back to the countryside and back to the city in the same decade », *in* LASKA S.B., et SPAIN, D., (dir.), *Back to the City*, New York, Pergamon Press, p. 61-76.

LOPES A-C., RODRIGUES E.B., et VERA-CRUZ R., 2019, « Tourism Gentrification », *IOP Conference Series: Materials Science and Engineering*, n°47.

LÓPEZ-MORALES E., 2019, « State-Led Gentrification », *in* ORUM A., (dir.), *The Wiley Blackwell encyclopedia of urban and regional studies*, Londres, Wiley Blackwell.

MADANI S., 2012, « Mutations urbaines récentes des villes intermédiaires en Algérie: Cas de Sétif », Thèse de Doctorat en architecture, Université Ferhat Abbas, Sétif, 254 p.

MADANI M., et CHACHOUR M., 2014, « Explorer l'habitat résidentiel : Oran entre paupérisme et revanche des élites gentrifieurs », communication au colloque international, *Défis et Perspectives de l'Habitat en Algérie: Comprendre Pour Mieux Agir*, EPAU, Alger, 19-20 Novembre.

MADANI M., 2016, « L'agglomération oranaise jeux d'acteurs et dynamique urbaine », *Les cahiers du CREAD*, n° 115, p. 73-94.

MAISON D., et ORTALDA L., 1998, « Morphologie spatiale de la parenté. Proximités géographiques au sein de la famille étendue selon l'enquête " Proches et Parents" », *in* GRAFMEYER Y., et DANSEREAU F. (dir.), *Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain*, Lyon, Presses Universitaires de Lyon, p.101-120.

MALOUTAS T., 2012, « Contextual Diversity in Gentrification Research », *Critical Sociology*, vol. 38, n°1, p. 33-48.

MALOUTAS T., 2017, « Travelling concepts and universal particularisms: A reappraisal of gentrification's global reach », *European Urban and Regional Studies*, vol. 25, n° 3, p. 250-265.

MANESH Z.M., et KERIMPOUR J., 2013, « "Gentrification" as an effective force: Case study: Reconstruction plan of Hafisa Quarter (Medina of Tunisia) », *A-Z ITU Journal of the Faculty of Architecture*, vol. 10, n°1, p.84-95.

MARCUSE P., 1985, « Gentrification, abandonment and displacement: Connections, causes and policy responses in New York City », *Journal of Urban and Contemporary Law*, n°28, p.195–240.

MARCUSE P., 1993, « Degentrification and advanced homelessness : new patterns, old processes », *Netherlands Journal of Housing and Environmental Research*, vol. 8, n°2, p. 177-192.

MAROT B., et YAZIGI S., 2012, « La reconstruction de Beyrouth : vers de nouveaux conflits ? », *Métropolitiques*.

MAROT B., 2012, « La loi sur les « anciens loyers » : frein ou accélérateur de la gentrification à Beyrouth ? », *Hypotheses*. [Disponible en ligne sur https://ifpo.hypotheses.org/4266]

MARTINET G., 2016, « El Bajo de la Ciudad Vieja de Montevideo. L'art au service de la promotion immobilière », *Géographie et cultures*, n° 97, p. 89-112.

MAZOUZ F., 2015, « Le renouvellement du patrimoine bâti vétuste -Le cas du centre-ville d'Oran », Thèse de Doctorat en architecture, Université des Sciences Et Technologie d'Oran Mohamed BOUDIAF,

MERMET A-C., 2017, « Airbnb and tourism gentrification: critical insights from the exploratory analysis of the "Airbnb Syndrome" in Reykjavík », *in* GRAVARI-BARBAS M., et GUINAND S., (dir.), *Tourism and gentrification in contemporary metropolises*, New York, Routledge. p. 52-75.

MERTZ K.E., 2008, « Equitable development tools to mitigate residential displacement due to gentrification: Case studies of three Atlanta neighborhoods », Thèse de Doctorat, University of Florida.

MIOT Y., 2012, « Face à la décroissance urbaine, l'attractivité résidentielle? : Le cas des villes de tradition industrielle de Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne », Thèse de Doctorat en Architecture, Aménagement de l'espace », Université de Lille 1 - Sciences et Technologies, 442 p.

MIOT Y., 2013, « Renouveler l'habitat des quartiers anciens dans le cadre de la « Politique de la Ville » : la gentrification comme horizon ? – Les exemples de Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne », *Métropoles*, n°13.

MOORE P.W., 1982, « Gentrification and the residential geography of the New Class », *mimeo*, Scarborough College, University of Toronto.

MOUAZIZ-BOUCHENTOUF N., 2017, « Les tours à Oran (Algérie). La quête de la hauteur et ses conséquences sur la ville » , *Géocarrefour*, vol. 2, n°91.

MOUAZIZ-BOUCHENTOUF N., 2022, « De la villa à l'appartement. Analyse des parcours résidentiels dans les quartiers périphériques d'Oran (Algérie) », *Territoire en mouvement Revue de géographie et aménagement*, vol. 52.

MULDER C.H., et HOOIMEIJER P., 1999, « Residential relocations in the life course », *in* VAN WISSEN L.J.G., et DYKSTRA P.A., *Population issues: An interdisciplinary focus*, Plenum, New York, p. 159-186.

MULLINS P., 1982, « The "middle-class" and the inner city », *Journal of Australian Political Economy*, vol. 11, p. 44-58.

NAJIB K., 2013, « Dynamiques socio-spatiales et modes d'habiter des espaces urbains: Comparaison de Besançon, Mulhouse, et Strasbourg », Thèse de Doctorat en géographie, Université Franche-Comté, 386 p.

NEBBAD T., DIAFAT A., et MADANI S., 2023, « Sustainable renewal of an empty block to public urban space: gentrification of the railway workers' housing estate and its garden's urban interface, Sétif, Algeria », *Green Building and Construction Economics*, p. 199-213.

NGUYEN T.V., et SCHOEPFER I., 2008, « Les producteurs de la gentrification », *in* DUPUIS B., et MARCHAND S., *Etude de terrain. La gentrification dans la médina de Marrakech,* Institut de géographie, Université de Neuchatel p. 7-22.

NICOLOSO B., 2012, « De la rénovation du Vieux-Lille à sa gentrification. Analyse d'un processus de transformation urbaine », Mémoire de Master en APGBC-Développement Soutenable, Institut d'Etudes Politiques de Lille, 136 p.

OBERTI M., et PRÉTECEILLE E., 2004, « Les classes moyennes et la ségrégation urbaine », *Éducation et sociétés*, vol. 4, n° 2, p. 135-153.

OUADAH REBRAB S., 2008, « La Politique de l'habitat en Algérie entre monopole de l'état et son Désengagement, Communication. [Disponible en ligne sur https://www.enssea.net/enssea/moultakayat/2012/polpub/2012-32.pdf consulté le 15.09 2022]

OULD ABBES M.B., 2018, « La gentrification : un phénomène urbain innomé en Algérie Mostaganem, silence ! : Ça se régénère », *Tribune des lecteurs,* Journal électronique. [Disponible en ligne sur https://www.tribunelecteurs.com/la-gentrification-un-phenomene-urbain-innome-en-algerie-mostaganem-silence-ca-se-regenere/ consulté le 23.05.2018]

OULD ABBES M.B., 2023, « La Gentrification: Un phénomène urbain innomé en Algérie », *African and Mediterranean Journal of Architecture and Urbanism*, vol. 5, n°1, p. 37- 46.

PATTISON T., 1977, « The process of neighborhood upgrading and gentrification. An examination of two neighborhoods in the Boston metropolitan area », Mémoire de Master en urbanisme, Université de Cambridge, 190 p.

PAULINE H., 2017, « Gentrification, espace public et végétalisation Le cas de la Promenade de la Ficelle, Lausanne », Mémoire de Master en géographie, Université de Lausanne, Suisse, 169 p.

PAYNE S., 2013, « Pioneers, pragmatists and sceptics: speculative housebuilders and brownfield development in the early twenty-first century », *Town Planning Review*, vol. 84, n° 1, p. 37-62.

PDAU, 2008.

PÉRILLEUX H., RETOUT M., DECROLY J-M., 2021, « La gentrification touristique par la conversion de logements en meublés loués sur les plateformes Airbnb et Homeaway. Une étude de cas à Bruxelles », *Bulletin de la Société Géographique de Liège*, n°76, p.121-136.

PHILLIPS M., 2004, « Other geographies of gentrification », *Progress in Human Geography*, n° 28, p. 5-30.

PIESSAT M., 2016, « Le renouvellement urbain dans le centre-ville du Caire. De la patrimonialisation a la gentrification. », Mémoire de Master en intégration et mutations en Méditerranée et au Moyen-Orient, Université de Grenoble-Alpes, 127 p.

PIMLOTT BAKER A., 2013, « Ruth Adele Glass », *Oxford Dictionary of National Biography*.

PISTRE P., 2012, « Renouveaux des campagnes françaises : évolutions démographiques, dynamiques spatiales et recompositions sociales », Thèse de Doctorat en géographie, Université Paris-Diderot - Paris 7, 407 p.

PRÉTECEILLE E., 2007, « Is gentrification a useful paradigm to analyse social changes in the Paris metropolis? », *Environment and Planning A*, vol. 39, n° 1, p. 10-31.

QUAGLIERI D-A., et ALESSANDRO S., 2017, « The Barrio Chino as last frontier: The penetration of everyday tourism in the dodgy heart of the Raval », *in* GRAVARI-BARBAS M., et GUINAND S., (dir.), *Tourism and gentrification in contemporary metropolises*, New York, Routledge, p. 107-134.

RAHAL K., 2012, « Reconstruire la ville sur la ville. Stratégies des acteurs privés dans les tissus coloniaux. Cas d'étude : Ville d'Annaba », Mémoire de Magister en architecture, Université Badji Mokhtar, Annaba, 250 p.

REAL E., 2015, « Reconversions. L'architecture industrielle réinventée », *In Situ Revue des patrimoines,* n°26.

REDFERN P-A., 2003, « What makes gentrification "gentrification" », *Urban Studies*, vol. 40, n°12, p.2351-2366.

REMY J., 1983, « Retour aux quartiers anciens. Recherches sociologiques », *Recherches sociologiques*, vol. 14, n° 3, p. 297-319.

RÉRAT P., SÖDERSTRÖM O., BESSON R., et PIGUET É., 2008a, « Une gentrification émergente et diversifiée : le cas des villes suisses », *Espaces et sociétés*, n°132-133, p.39-56.

RÉRAT P., SÖDERSTRÖM O., PIGUET E., et BESSON R., 2008b, "*BACK to the city ?*". *Étude de l'évolution démographique et de l'attractivité résidentielle des villes suisses*, Projet National de Recherche PNR 54 "Développement durable de l'environnement construit", Université de Neuchâtel et Fonds national suisse de la recherche scientifique.

RÉRAT P., SÖDERSTRÖM O., PIGUET E., et BESSON R., 2009a, « From urban wastelands to new-build gentrification: the case of Swiss cities », *Population, Space and Place,* vol. 16, n° 5, p. 429-442.

RÉRAT P., SÖDERSTRÖM O., et PIGUET E., 2009b, « New forms of gentrification: issues and debates », *Population, space and place*, vol. 16, n° 5, p. 335-343**.**

RÉRAT P., 2012, « Choix résidentiel et gentrification dans une ville moyenne. Profils, trajectoires et motivations des habitants des nouveaux logements à Neuchâtel (Suisse) », *Cybergeo : European Journal of Geography,* n° 579.

RÉRAT P., 2016, « Motivations résidentielles et pratiques de mobilité des classes moyennes supérieures dans les villes suisses », *Espaces et sociétés*, vol. 164-165, n°1, p. 159-178.

REZK-KALLAH A., et KETTAF F., 2018, « Urban renewal of Oran city center into question», communication aux actes du 4e congrès international de ISUFitaly *Reading built spaces cities in the making and future urban form*, Bari, 26-28 septembre.

REZK-KALLAH A., APPERT M., AICHE M., et CHACHOUR M., 2021, « La verticalisation du tissu urbain d'Oran (Algérie) : le paysage à l'épreuve des tours », *Projets de paysage*, n°24.

RICHARD F., 2001, « De la polarisation à la fragmentation socio-spatiale, processus de recomposition urbaine à Londres », Thèse de Doctorat en géographie, Université de Poitiers, 413 p.

ROMAINVILLE A., 2010, « A qui profitent les politiques d'aide à l'acquisition de logements à Bruxelles ? », *Brussels Studies*, n°34.

ROMAINVILLE A., 2015, « *La production capitaliste des logements à Bruxelles. Promotion immobilière et division sociale de l'espace* », Thèse de Doctorat en géographie, Université libre de Bruxelles, 236 p.

ROSE D., 1984, « Rethinking gentrification: beyond the uneven development of marxist urban theory », *Society and Space*, vol. 2, n°1, p. 47-74.

ROSE D., 1996, « Economic restructuring and the diversification of gentrification in the 1980s: a view from a marginal metropolis », *in* CAULFIELD J., et PEAK L., (dir.), C*ity lives and city forms: Critical research and canadian urbanism*, Toronto: University of Toronto Press, p.131-172.

ROSE D., 2006, « Les atouts des quartiers en voie de gentrification : du discours municipal à celui des acheteurs. Le cas de Montréal », *Sociétés contemporaines*, n°3, p. 39-61.

ROSE D., 2009, « Local state policy and " new-build gentrification " in Montréal: the role of the " population factor " in a fragmented governance context », *Population, Space and Place*, vol. 16, n°5, p. 413-428.

ROUADJIA A., et MANAA A., 2013, « Se loger décemment avant de mourir: La crise récurrente du logement social en Algérie », *Le Sociographe*, n° 4, p. 53-58.

ROUSSEAU M., 2008, « Bringing politics back in: la gentrification comme politique de développement urbain ? Autour des villes perdantes », *Espaces et sociétés*, n° 1, p. 75-90.

ROUSSEAU M., 2010, « Gouverner la gentrification. Différentiel de loyer et coalitions de croissance dans la ville en déclin », *Métropoles*, n°7.

SADKI, A., 2022, « Appropriation de l'espace et conflits de voisinage en contexte de gentrification touristique: cas de la Médina de Marrakech (Maroc) », Thèse de Doctorat en géographie, Université de Montréal, 277 p.

SAFAR ZITOUN M., 2005, « Les stratégies résidentielles des Algérois dans un contexte de transition vers l'économie de marché : la relance de la mobilité et de la promotion

résidentielles par l'accès à la propriété des biens de l 'Etat », *in* DANSEREAU F., et NAVEZ-BOUCHANINE F., (dir.), *Gestion du développement urbain et stratégies résidentielles des habitants*, Paris, l'Harmattan, p. 129-150.

SAFAR ZITOUN M., 2012a, « État providence et politique du logement en Algérie. Le poids encombrant de la gestion publique des rentes urbaines », *Revue Tiers Monde*, vol. 210, n°2, p. 89-106.

SAFAR ZITOUN M., 2012b, « Le logement en Algérie : programmes, enjeux et tensions », *Revue Confluences Méditerranée*, vol. 81, n°.2, p.133-152.

SAID A., HENDEL M., CHAIB Z., et OUTALEB N., 2010, *La crise de logement à Oran, Mythe ou réalité*, Projet de recherche, Centre de Recherche en Anthropologie Sociale et Culturelle CRASC.

SALHI F., 2003, « Acteurs et logiques de la production du logement », *Villes en parallèle*, n°36-37, p. 120-133.

SASSEN S., 1991, *La ville globale, New York, Londres, Tokyo*. Paris, Editions Descartes.

SCHTEINGART M., 1984, « La promotion immobilière dans l'agglomération de México 1960-1980 », *Villes en parallèle*, vol. 8, n°1, p. 115-128.

SÉGAUD M., BRUN J., et DRIANT J.-C., 2003, *Dictionnaire critique de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin, 451 p.

SEMI G., 2015, *Gentrification. Tutte le città come Disneyland?* [en français : Gentrification. Toutes les villes comme Disneyland ?], Bologne, Il Mulino, 237 p.

SEMMOUD B., 1995, « Croissance urbaine, mobilité et changement social dans l'agglomération oranaise (Algérie) », *Cahiers du GREMAMO*, n° 12, pp. 3-70.

SEMMOUD B., 1999, « Formes et mécanismes de la mobilité urbaine en Algérie », *Espace Populations Sociétés*, vol. 17, n°2, p. 307-316.

SHAW K., 2005, « Local limits to gentrification: implications for a new urban policy », *in* ATKINSON R., et BRIDGE G., (dir.), *Gentrification in a global context: the new urban colonialism*, London, Routledge, p.168–184.

SHAW K., 2008, « Gentrification: What it is, why it is, and what can be done about it », *Geography Compass*, vol. 2, n°5, p. 1697-1728.

SIDI BOUMEDIENE R. (dir.), 2013, *L'urbanisme en Algérie, échec des instruments ou instruments de l'échec*, Alger, Les alternatives urbaines, 228 p.

SIMARD J., 2021, « Vieillir et se loger. Précarité résidentielle et gentrification dans les quartiers centraux montréalais », *Recherches sociographiques*, vol. 62, n°1, p.65–93.

SINGLY F., 1992, *L'enquête et ses méthodes. Le questionnaire*, Paris, Armand Colin, 128p.

SIOU H., et BLANCK J., 2011 ? « La gentrification : un phénomène urbain complexe et son utilisation par les pouvoirs publics », *Cités, Territoires, Gouvernance.*

SLATER T., CURRAN W., et LEES L., 2004, « Gentrification research: new directions and critical scholarship », *Environment and Planning A*, vol. 36, n°7, p. 1141-1150.

SLATER T., 2006, « The eviction of critical perspectives from gentrification research », *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 30, n°4, p.737-757.

SMITH N., 1979a, « Toward a theory of gentrification: a back to the city movement by capital, not people », *Journal of the American Planning Association*, vol. 45, n° 4, p. 538-548.

SMITH N., 1979b, « Gentrification and capital: practice and ideology in Society Hill », *Antipode*, vol. 11, n°3, p. 24-35.

SMITH N., 1982, « Gentrification and uneven development », *Economic Geography*, vol. 58, n°2, p. 139-155.

SMITH N., et WILLIAMS P., (dir.), 1986, *Gentrification of the city*, Boston, Allen & Unwin.

SMITH N., 1986, « Gentrification, the frontier, and the restructuring of urban space », *in* SMITH N., et WILLIAMS P., (dir.), *Gentrification of the city*, Boston, Allen and Unwin, p. 15-35.

SMITH N., 1987a, « Of yuppies and housing : gentrification, social restructuring and the urban dream », *Society and Space*, vol. 5, p. 151-172.

SMITH N., 1987b, « Gentrification and the rent gap », *Annals of the American Association of Geographers*, vol. 77, n°3, p. 462-478.

SMITH N., 1992, « Blind man's buff, or Hamnett's philosophical individualism in search of gentrification », *Transactions of the Institue of British Geographers*, vol. 17, n°1, p. 110- 115.

SMITH N., 1996, *The new urban frontier. Gentrification and the revanchist city*, London-New York, Routledge.

SMITH N., 2002, « New globalism, new urbanism : gentrification as global urban strategy », *Antipode*, vol. 34, n°3, p. 427-450.

SMITH N., 2003, « La gentrification généralisée: d'une anomalie locale à la "régénération" urbaine comme stratégie urbaine globale », *in* BIDOU-ZACHARIASEN C., (dir.), *Retours en ville - des processus de "gentrification" urbaine aux politiques de "revitalisation" des centres*, Paris, Descartes et Cie, p. 45-72.

STEIN S., 2019, *Capital City: Gentrification and the Real Estate State*, Londres, Verso.

STIENEN A., et BLUMER, D., 2009, « The equitable regeneration of Berne », *in* PORTER L., et SHAW K., (dir.), *Whose urban renaissance*, London, Routledge.

TABARD N., et CHENU A., 1993, « Les transformations socioprofessionnelles du territoire français, 1982-1990 », *Population*, vol. 48, n°6, p.1735-1769.

TAHAR H.M., 2011, « Privatisation des entreprises publiques en Algérie », *Géoéconomie*, vol. 56, n°1, p. 133-157.

TAHRAOUI F., 2006, « L'espace urbain en Algérie, mobilité résidentielle et amorce d'une reconfiguration sociale des quartiers, le cas d'Oran », *in* Atelier Terrains, École d'Eté de Géographie Sociale, *Autour de l'Espace social : méthodes et outils, objets et éthiques,* Rennes, France. [Disponible en ligne sur http://eegeosociale.free.fr/IMG/pdf/TahraouiTerrains.pdf consulté 05.06.2023]

TALAHITE F., 2010, *Réformes et transformation économiques en Algérie*, Rapport en vue de l'obtention du diplôme habilitation à diriger des recherches en Sciences économiques et de gestion, Université Paris-13Nord, 145 p.

TALLON A.R., et BROMLEY R.D.F., 2004, « Exploring the attractions of city centre living : evidence and policy implications in British cities », *Geoforum*, vol. 35, p. 771-787.

TER MINASSIAN H., 2009, « Ciutat Vella entre réhabilitation et gentrification : politiques publiques et changements sociaux dans le centre ancien de Barcelone (1980-2008) », Thèse de Doctorat en géographie, Université Panthéon-Sorbonne – Paris, Université de Barcelone, 571 p.

TOUMI R., 2016, « La question du logement en Algérie. Les maximes existent toujours dans le monde ; il suffit de les appliquer»! » (pascal) *مقاربات*, vol. 4 , n°,1 p. 424-437.

TRACHE S.M., 2011, « Mobilités résidentielles et périurbanisation dans l'agglomération oranaise », Thèse de Doctorat en géographie, Université d'Oran, 379 p.

VAN CRIEKINGEN M., 1996, « Processus de gentrification à Bruxelles : le cas du quartier Dansaert Saint-Gery », *Bulletin de la Société belge d'études géographiques*, vol. 2, p. 205-233.

VAN CRIEKINGEN M., 2001, « La rénovation résidentielle à Montréal et à Bruxelles », Thèse de Doctorat en géographie, Université Libre de Bruxelles.

VAN CRIEKINGEN M., 2002, « Les impacts sociaux de la rénovation urbaine à Bruxelles : analyse des migrations intra-urbaines », *Belgeo*, n°4, p. 355-376.

VAN CRIEKINGEN M., et DECROLY J-M., 2003, « Revisiting the diversity of gentrification: Neighbourhood renewal processes in Brussels and Montreal », *Urban Studies*, vol. 40, n°12, p. 2451–2468.

VAN CRIEKINGEN M., et FLEURY A., 2006, « La ville branchée : gentrification et dynamiques commerciales à Bruxelles et à Paris », *Belgeo*, n°1-2, p. 113-133.

VAN CRIEKINGEN M., 2006, « Que deviennent les quartiers centraux à Bruxelles ? Des migrations sélectives au départ des quartiers bruxellois en voie de gentrification », *Brussels Studies*, n° 1, p. 21.

VAN CRIEKINGEN M., 2008a, « Comment la gentrification est devenue, de phénomène marginal, un projet politique global », *Agone*, n°38-39, p. 71-88.

VAN CRIEKINGEN M., 2008b, « Urbanisme néolibéral et politiques de gentrification : main basse sur le quartier de la gare du Midi à Bruxelles », *Géo-regards. Reconstruire la ville en ville*, vol. 1, p. 113-125.

VAN CRIEKINGEN M., 2013, « La gentrification mise en politiques. De la revitalisation urbaine à Bruxelles », *Métropoles*, n°13.

VAN CRIEKINGEN M., 2014, « Qu'est-ce que la gentrification? », *L'OBSERVATOIRE. Le quartier comme territoire d'action sociale*, p. 21-24.

VAN CRIEKINGEN M., 2021a, *Contre la gentrification. Convoitises et résistances dans les quartiers populaires*, Paris, La Dispute, 200 p.

VAN CRIEKINGEN M., 2021b, « Gentrification et résistances ordinaires des quartiers populaires. Élaboration théorique et illustration empirique sur un terrain bruxellois », *Espace populations sociétés*, n°2-3.

VAN HAMME G., et VAN CRIEKINGEN M., 2012, « Compétitivité économique et question sociale : les illusions des politiques de développement à Bruxelles », *Métropoles*, n°11.

VAN WEESEP J., 1994, « Gentrification as a Research Frontier », *Progress in Human Geography*, n° 18, p. 74-83.

VÉDIE M., 2013, « S'approprier le Centre Historique de Mexico. Processus de gentrification et continuités populaires », Mémoire de Master en territoires, espaces et sociétés, Écoles des hautes études en sciences sociales, 143 p.

VIVANT E., et CHARMES E., 2008, « La gentrification et ses pionniers: le rôle des artistes off en question », *Métropoles*, n° 3.

WALD A., 2022, « Opération de renouvellement urbain en centre ancien de Marseille : entre gentrification et résilience populaire, le cas de la Porte d'Aix », Mémoire de Master en urbanisme et aménagement parcours politiques et projet d'habitat et de renouvellement urbain, Institut d'urbanisme et d'aménagement régional, Université Aix Marseille, 85 p.

WARDE A., 1991, « Gentrification as consumption: issues of class and gender », *Environment and Planning D*, vol. 9, n° 2, p. 223-232.

WYLY E.K., et HAMMEL D.J., 2005, « Mapping neo-liberal American urbanism », *in* ATKINSON R., et BRIDGE G., (dir.), *Gentrification in a global context: the new urban colonialism*, Boston, Routledge, p. 18-38.

YAZIGI S., 2015, « Régénération urbaine des quartiers péricentraux de Beyrouth: Le cas de Zokak el-Blat (1850-2013) », Thèse de Doctorat en histoire moderne et contemporaine, École doctorale Montaigne-Humanités, Bordeaux 3.

YOUSFI B.E., 2016, « L'accès au logement dans la ville algérienne. Politiques, enjeux et stratégies d'acteurs. Étude de cas : Tlemcen », *Revue française des affaires sociales*, n°3, p. 175-206.

ZUKIN S., 1982, *Loft living : culture and capital in urban change*, Baltimore, John Hopkins University Press, 212 p.

ZUKIN S., 1987, « Gentrification: culture and capital in the urban core », *American Sociological Review*, vol. 13, p. 129-147.

ZUKIN S., 1991, *Landscapes of Power: From Detroit to Disney World*, Berkeley : University of California Press.

ZUKIN S., TRUJILLO V., FRASE P., JACKSON D., DECUBER T., et WALKER A., 2009, « New Retail Capital and Neighborhood Change: Boutiques and Gentrification in New York City », *City and Community*, vol. 8, n° 1, p. 47-64.

ANNEXES

- **Annexe n°1** : Questionnaire destiné aux habitants des nouveaux immeubles d'habitation dans le centre-ville d'Annaba (en Français et en Arabe)
- **Annexe n°2** : Questionnaire destiné aux promoteurs immobiliers dans le centre-ville d'Annaba (en Français et en Arabe)
- **Annexe n°3** : Questionnaire destiné aux propriétaires de bâti ancien non-offert à la vente dans le centre-ville d'Annaba (en Français et en Arabe)
- **Annexe n°4** : Questionnaire destiné aux propriétaires de bâti ancien offert à la vente dans le centre-ville d'Annaba (en Français et en Arabe)
- **Annexe n°5** : Grille d'entretien avec les habitants des nouveaux immeubles d'habitation dans le centre-ville d'Annaba (en Français et en Arabe)
- **Annexe n°6** : Grille d'entretien avec les promoteurs immobiliers dans le centre-ville d'Annaba (en Français et en Arabe)
- **Annexe n°7** : Grille d'entretien avec les propriétaires de bâti ancien non-offert à la vente dans le centre-ville d'Annaba (en Français et en Arabe)
- **Annexe n°8** : Grille d'entretien avec les propriétaires de bâti ancien offert à la vente dans le centre-ville d'Annaba (en Français et en Arabe)
- **Annexe n°9** : Arrêté du 2 juillet 2022 fixant la composition des comités de contrôle des actes d'urbanisme. J.O. n°58 du 5 Septembre 2022
- **Annexe n°10** : Référentiel des prix de l'immobilier pour la Commune d'Annaba élaboré par la Direction Générale des Impôts. Période biennale 2021-2022 et 2023-2024

Annexe n°1 : Questionnaire destiné aux habitants des nouveaux immeubles d'habitation dans le centre-ville d'Annaba (en Français et en Arabe)

Université Badji Mokhtar-Annaba Faculté des sciences de la terre Département architecture Laboratoire architecture et urbanisme

Questionnaire destiné aux habitants des nouveaux immeubles d'habitation dans le centre-ville d'Annaba

Ce questionnaire s'inscrit dans le cadre d'un doctorat en urbanisme dont le principal objectif est de connaître les raisons qui ont motivé le choix de résider dans les logements neufs construits récemment dans le centre-ville d'Annaba. Les réponses seront traitées de manière confidentielle et ne seront utilisées que dans le cadre universitaire.

Le chef de famille est prié de prendre le temps de remplir ce questionnaire avec le plus de précision possible.

Nous vous remercions vivement de votre collaboration.

1. Informations relatives à la famille

Âge ? ☐ 20 à 29 ans ☐ 30 à 39 ans ☐ 40 à 49 ans ☐ 50 à 59 ans ☐ 60 ans et plus

Lieu de naissance ? .....

Situation familiale ? ☐ Célibataire ☐ Marié (e) ☐ Veuf (ve) ☐ Divorcé (e)

Niveau d'études ? ☐ Primaire ☐ Moyen ☐ Lycée ☐ Université

Profession ? .....

(En cas de retraite, veuillez préciser votre activité précédente.....)

Lieu de travail (quartier, commune) ?.....

Informations relatives aux membres de la famille

	Conjoint (e)	***Enfant 01***	***Enfant 02***	***Enfant 03***	***Enfant 04***	***Enfant 05***
Âge	.....	.....	.....	.....	.....	.....
Lieu de naissance	.....	.....	.....	.....	.....	.....
Niveau d'étude						
Primaire	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Moyen	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Lycée	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Université	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Activité						
Sans emploi	☐	☐	☐	☐	☐	☐
À la recherche d'emploi	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Scolarisé ou En formation	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Employé (e) *(préciser l'activité occupée)*	☐	☐	☐	☐	☐	☐ .....
Retraité(e) *(préciser profession précédente)*	☐	☐	☐	☐	☐	☐ .....
***Lieu de travail ou de formation* (quartier, commune)**	.....	.....	.....	.....	.....	.....

Avez-vous des enfants mariés qui habitent avec vous dans ce logement actuellement ? ☐ Oui ☐ Non

À combien estimez-vous le revenu mensuel du ménage (vous et votre conjoint) ?

☐ 18 000 – 24 000 DA / mois ☐ 24 000 – 72 000 DA / mois

☐ 72 000 – 108 000 DA / mois ☐ Plus de 108 000 DA / mois

Combien de véhicules possédez-vous au sein de votre famille ? ☐Aucun ☐Un ☐Deux ☐Trois et plus

1

2. Trajectoires résidentielles

En quelle année avez-vous emménagé dans le logement que vous occupez actuellement ? .....

Quel était votre lieu de résidence précédent (le dernier logement occupé avant l'actuel / préciser quartier, commune) ? .....

Avez- vous résidé dans d'autres quartiers avant ? Préciser le lieu et la période : .....
.....

Quelles étaient les caractéristiques du <u>LOGEMENT PRÉCÉDENT</u> (le dernier logement occupé avant l'actuel) ?

Taille de logement

Superficie ..... m²
Nombre de pièces .....

Type de logement

Social ☐
Promotion immobilière privée ☐
Promotion immobilière publique ☐
Coopérative ☐
Maison individuelle ☐
Autre *(à préciser)* .....

Statut d'occupation

Propriétaire ☐
Locataire ☐
Membre d'une coopérative ☐
Cohéritier ☐
Logement de fonction ☐
Hébergé chez les parents ☐
Autre *(à préciser)* .....

Loyer mensuel (s'il y a lieu) ..... DA/ Mois

Comment jugez-vous le confort de votre <u>LOGEMENT PRÉCÉDENT</u> ?

☐ Très satisfaisant ☐ Satisfaisant ☐ Moyen ☐ Médiocre

Pour quelles raisons avez-vous quitté ce dernier logement ? *(Plusieurs réponses possibles)*

1. **<u>Raisons liées à des changements dans votre famille ?</u>**

☐ Oui ☐ Non

- **Si Oui, lesquelles ?** *(Plusieurs réponses possibles)*

☐ Mariage
☐ Départ du foyer parental (si vous étiez hébergé chez vos parents)
☐ Agrandissement de la famille (naissance)
☐ Mariage des enfants que vous souhaitez garder chez vous
☐ Départ des enfants devenus mariés
☐ Autre, *à préciser :*.....

2. **<u>Raisons liées à des changements professionnels ou de formation concernant un ou plusieurs membres de la famille ?</u>**

☐ Oui ☐ Non

- **Si Oui, lesquelles ?** *(Plusieurs réponses possibles)*

☐Changement du lieu de travail
☐Entrée dans la vie active
☐Début d'une formation, des études
☐Retraite
☐Augmentation du revenu
☐Diminution du revenu
☐Autre, *à préciser :*.....

3. **Raisons liées aux caractéristiques du logement précédent ?**

☐ Oui ☐ Non

- **Si Oui, lesquelles ?** *(Plusieurs réponses possibles)*

☐ Nombre de pièces insuffisant ☐ Logement exigu ☐ Manque de confort (absence de SDB, cuisine…)

☐ Localisation : ☐ Problèmes de voisinage ☐ Zone isolée des commerces et activités

☐ Éloignement du lieu de travail ☐ Insécurité

☐ Éloignement de la famille ☐ Autre, *à préciser :* ……

4. **Raisons liées au statut d'occupation du logement précédent ?**

☐ Oui ☐ Non

- **Si Oui, lesquelles ?** *(Plusieurs réponses possibles)*

☐Augmentation du loyer ☐Non renouvellement du bail de location

☐Volonté de changer votre statut pour devenir propriétaire de votre logement

☐ Votre revenu a augmenté

☐ Pour ne plus payer de loyer

☐ Pour plus de stabilité

☐ Autre, *à préciser*:…… ……

……

3. Stratégies d'acquisition du LOGEMENT ACTEUL *(Si locateur, ne pas remplir)*

Auprès de qui avez-vous acheté le logement que vous occupez actuellement ?

☐Promoteur immobilier privé ☐ Entrepreneur ☐ Particulier ☐ Autre, *à préciser*……

Pourriez-vous indiquer ses coordonnées (Nom, Tel, Siège) ?

……

……

Comment avez-vous trouvé ce logement ? Par l'intermédiaire de :

☐Agences immobilières ☐Courtiers immobiliers

☐ Recommandation d'un ami ou d'un parent ☐Annonces dans des Journaux/Presse, affichage publicitaire

☐Réseaux sociaux ☐Autre, *à préciser* ……

L'acquisition du logement s'est-elle faite sous forme de ?

☐Vente sur plan ☐ Logement en carcasse (semi-fini) ☐ Logement fini ☐ Autre, à préciser……

Par quels moyens financiers avez-vous assuré l'acquisition de votre logement ? *(Plusieurs réponses possibles)*

☐ Recours aux crédits bancaire (CNEP ou autre banque) ☐ Subventions publiques (la CNL par exemple)

☐ Fond personnel ☐ Autre, *à préciser*……

Pouvez-vous indiquer la valeur de votre logement au moment de l'achat (Da) ? ……

- **Estimez-vous que c'est excessif ?**

☐Oui ☐Non

- **Pourquoi ?**

……

……

……

……

4. Motivations et choix résidentiels

Quelles sont les CARACTERISTIQUES DU LOGEMENT ACTUEL:

Taille de logement

Superficie ..... m²

Nombre de pièces .....

Type de logement

Promotion immobilière privée ☐

Copropriété ☐

Autre *(à préciser)* .....

Statut d'occupation

Propriétaire ☐

Locataire ☐

Copropriétaire ☐

Autre *(à préciser)* .....

Loyer mensuel du logement *(pour les locataires)* ..... DA/ Mois

Quelles sont les raisons qui ont guidé le choix de votre logement actuel ?

1. Raisons liées aux CARACTERISTIQUES DU LOGEMENT ET DU NOUVEAU BATIMENT :

	Pas du tout important	*Peu important*	*Moyennement important*	*Important*	*Très important*
Habiter un logement neuf et récent	☐	☐	☐	☐	☐
Habiter un logement haut standing	☐	☐	☐	☐	☐
Surface plus grande	☐	☐	☐	☐	☐
Plus de pièces	☐	☐	☐	☐	☐
Cuisine équipée	☐	☐	☐	☐	☐
Grande hauteur sous plafond	☐	☐	☐	☐	☐
Revêtement de qualité (faïence, carrelage, menuiserie, etc.)	☐	☐	☐	☐	☐
Terrasse/balcon/vue agréable	☐	☐	☐	☐	☐
Chauffage central	☐	☐	☐	☐	☐
Ascenseur	☐	☐	☐	☐	☐
Interphone	☐	☐	☐	☐	☐
Gardiennage	☐	☐	☐	☐	☐
Parking	☐	☐	☐	☐	☐
Loyer ou Prix abordable	☐	☐	☐	☐	☐
Réputation du promoteur (respect du délai de réalisation, qualités de prestations offertes)	☐	☐	☐	☐	☐
Selon la disponibilité sur le marché	☐	☐	☐	☐	☐
Autres raisons ?	.....				

Comment qualifiez-vous votre nouveau voisinage (dans le même bâtiment) ?

	Pas du tout	Un peu	Tout à fait	Ne savez pas
Vos voisins ont un statut professionnel proche du vôtre	☐	☐	☐	☐
Vos voisins ont la même façon de vivre que vous	☐	☐	☐	☐
Avez-vous lié des liens d'amitié avec vos voisins ?	☐	☐	☐	☐

Ce logement répond-il à vos exigences de départ ?

☐ Oui ☐ Non

- **Quelles sont les carences et /ou inconvénients constatés dans ce logement ou cette résidence ?** *(plusieurs réponses possibles)*

☐ Vis-à-vis ☐ Manque d'ensoleillement ☐ Bruit / Manque de calme
☐ Manque d'espaces extérieurs attenant au logement (balcon, terrasse)
☐ Manque d'espaces extérieurs attenant au bâtiment (espaces verts, espaces de jeux pour enfants…)
☐Manque d'aire de stationnement
☐ Autre, à préciser: ……
……
……
……

- **Malgré ces carences et/ou inconvénients, préférez-vous rester dans ce logement ?**

☐ Oui ☐ Non

- **Pourquoi ?**

……
……
……
……

- **Si vous souhaitez déménager, quel serait votre choix de type de logement ?**

☐ Un appartement dans une promotion immobilière privée
☐ Une maison individuelle
☐ Autre, *à préciser :*……

- **Pourquoi ?**

……
……
……
……

2. Raisons liées au QUARTIER :

Pour quelles raisons avez-vous opté pour ce quartier ?

	Pas du tout important	*Peu important*	*Moyennement important*	*Important*	*Très important*
Tranquillité et sécurité du quartier	☐	☐	☐	☐	☐
Caractère ancien et architecture du quartier	☐	☐	☐	☐	☐
Volonté d'habiter à proximité du centre-ville	☐	☐	☐	☐	☐
Proximité :					
- du lieu de travail	☐	☐	☐	☐	☐
- des commerces et services	☐	☐	☐	☐	☐
- des équipements culturels (théâtre, cinéma)	☐	☐	☐	☐	☐
- de la vie nocturne, animation	☐	☐	☐	☐	☐
- des espaces publics, jardins	☐	☐	☐	☐	☐
- d'établissements scolaires	☐	☐	☐	☐	☐
- des transports publics	☐	☐	☐	☐	☐
Possibilité de se déplacer à pied, en vélo (travail, achat, etc.)	☐	☐	☐	☐	☐
La situation du quartier procurera une plus-value au logement dans le futur	☐	☐	☐	☐	☐
Attachement/nostalgie : Revenir au quartier d'enfance, se rapprocher de la famille et des amis	☐	☐	☐	☐	☐
Autres raisons ?	.....				
	.....				
	.....				

Comment qualifiez-vous votre nouveau voisinage dans le quartier (bâtiments anciens proche du vôtre) ?

	Pas du tout	**Un peu**	**Tout à fait**	**Ne savez pas**
Vos voisins de quartier ont un statut professionnel proche du vôtre	☐	☐	☐	☐
Vos voisins de quartier ont la même façon de vivre que vous	☐	☐	☐	☐
Avez-vous lié des liens d'amitié avec vos voisins de quartier ?	☐	☐	☐	☐

Le quartier répond-il aux aspirations initiales qui ont motivé votre choix ? ☐ Oui ☐ Non

- **Regrettez-vous ce choix de localisation ?** ☐ Oui ☐ Non
- **Pourquoi ?** .....

.....

.....

- **Quels sont les inconvénients constatés au niveau de ce quartier** ? *(Plusieurs réponses possibles)*

☐Bruit ☐Circulation automobile ☐ Vétusté du bâti environnant

☐Manque d'hygiène et d'entretien de l'espace public ☐ Densité

☐Gêne provoquée par la fréquentation des commerces ☐Insécurité / Délinquance

- **Y a-t-il d'autres inconvénients et que vous souhaitez voir corrigés dans ce quartier ?**

.....

.....

.....

Malgré ces inconvénients, souhaitez-vous rester dans ce quartier ? ☐ Oui ☐ Non

- **Pourquoi ?** .....

.....

.....

- **Si vous envisagez de partir de ce quartier, dans quel autre quartier souhaiteriez-vous vous installer ?**

☐ Un autre quartier proche du centre-ville, préciser lequel:.....

☐Kouba ☐Sidi Aissa ☐Plaine-Ouest ☐Autre, à préciser: .....

- **Pourquoi ?**

.....

.....

.....

5. Représentations

Dans l'ordre de vos priorités, qu'est-ce qui a été le plus déterminant dans votre choix ?

☐ Le quartier proche du centre-ville ☐ Le confort du logement

- **Pourquoi ? Commentez :**.....

.....

.....

Que représente le centre-ville pour vous, est-ce que c'est un espace : (plusieurs réponses possibles)

☐ Prestigieux, de luxe ☐ Historique/patrimonial ☐ Nostalgique/lieu de votre enfance

☐ Attractif ☐ Congestionné ☐ Bruyant ☐Paupérisé

- **Commentez :** .....

.....

.....

.....

Seriez-vous prêts à sacrifier un peu de confort que vous pourriez trouver ailleurs (comme le stationnement du véhicule, vis-à-vis, calme, grande surface du logement, etc.) en faveur de la localisation proche du centre-ville et pourquoi ? Commentez. .....

.....

.....

.....

Pourriez-vous me recommander auprès de familles dans votre immeuble ou installées dans de nouveaux immeubles au centre-ville pour ce questionnaire ? Pourriez-vous indiquer leurs coordonnées (Adresse) ?

.....

Merci de votre précieuse collaboration !

استبيان موجه الى سكان العمارات الجديدة وسط مدينة عنابة

هذا الاستبيان هو جزء من بحث الدكتوراه في مجال التعمير، والهدف الرئيسي منه هو معرفة الأسباب التي دفعت لاختيار الاقامة في مساكن جديدة تم بناؤها مؤخرًا في وسط مدينة عنابة. سيتم التعامل مع الأجوبة بسرية ولن يتم استخدامها إلا للأغراض الأكاديمية.

يُطلب من **رب الأسرة** أن يأخذ الوقت الكافي لملء هذا الاستبيان بأكبر قدر ممكن من الدقة. نشكرك جزيل الشكر على تعاونك!

1. معلومات متعلقة بالأسرة

السن؟ ☐ 20 إلى 29 سنة ☐ 30 إلى 39 سنة ☐ 40 إلى 49 سنة ☐ 50 إلى 59 سنة ☐ 60 سنة فما فوق

مكان الولادة؟ .....

الحالة العائلية؟ ☐ أعزب ☐ متزوج(ة) ☐ أرمل(ة) ☐ مطلق(ة)

المستوى الدراسي؟ ☐ ابتدائي ☐ متوسط ☐ ثانوي ☐ جامعي

المهنة؟ .....

(في حالة التقاعد، يرجى تحديد نشاطك السابق .....)

مكان العمل (الحي، البلدية)؟ .....

معلومات متعلقة بأفراد الأسرة

	الزوج (ة)	طفل 01	طفل 02	طفل 03	طفل 04	طفل 05
السن	.....	.....	.....	.....	.....	.....
مكان الولادة	.....	.....	.....	.....	.....	.....
المستوى الدراسي						
ابتدائي	☐	☐	☐	☐	☐	☐
متوسط	☐	☐	☐	☐	☐	☐
ثانوي	☐	☐	☐	☐	☐	☐
جامعي	☐	☐	☐	☐	☐	☐
النشاط						
بدون وظيفة	☐	☐	☐	☐	☐	☐
تبحث عن وظيفة	☐	☐	☐	☐	☐	☐
في المدرسة أو في التكوين	☐	☐	☐	☐	☐	☐
عامل(ة) (حدد النشاط المشغول)	☐	☐	☐	☐	☐	☐ .....
متقاعد(ة) (حدد المهنة السابقة)	☐	☐	☐	☐	☐	☐ .....
مكان العمل أو الدراسة (الحي، البلدية)	.....	.....	.....	.....	.....	.....

هل لديك أطفال متزوجون يعيشون معك حاليًا في هذا المسكن؟ ☐ نعم ☐ لا

ما هو تقديرك للدخل الشهري للأسرة (انت وزوجتك)؟

☐ 18.000 – 24.000 دج / شهر ☐ 24.000 – 72.000 دج / شهر

☐ 72.000 - 108.000 دج / شهر ☐ أكثر من 108.000 دج / شهر

كم عدد السيارات التي لديك في عائلتك؟ ☐لا يوجد ☐ واحد ☐ اثنين ☐ ثلاثة وأكثر

1

2. المسار السكني

في أي عام انتقلت إلى هذا المسكن الذي تشغله حاليًا؟ .....

ما هو مكان إقامتك السابق (آخر سكن شغلته قبل المسكن الحالي / حدد الحي، البلدية)؟ .....

.....

هل أقمت في أحياء أخرى من قبل؟ حدد المكان والفترة .....

.....

ما هي خصائص <u>مسكنك السابق</u> (آخر مسكن شغلته قبل السكن الحالي)؟

حجم المسكن

المساحة ..... م^2

عدد الغرف .....

نوع المسكن

اجتماعي ☐

ترقية عقارية خاصة ☐

ترقية عقارية عمومية ☐

تعاونية ☐

مسكن فردي ☐

أخرى (حدد) .....

حالة الشغل

مالك ☐

مستأجر ☐

عضو في تعاونية ☐

ورثة متشاركون ☐

سكن وظيفي ☐

ساكن عند الوالدين ☐

أخرى (حدد) .....

الإيجار الشهري (إن وجد) ..... دج /شهر

كيف تقيم درجة الراحة في <u>مسكنك السابق</u>؟

☐ مرضية جدا ☐ مرضية ☐ متوسطة ☐ رديئة

ماهي أسباب انتقالك من هذا المسكن الأخير؟ *(يمكن اختيار أكثر من إجابة)*

1. **<u>أسباب مرتبطة بالتغيرات العائلية؟</u>**

☐ نعم ☐ لا

- **إذا كانت الإجابة نعم، لماذا؟** *(يمكن اختيار أكثر من إجابة)*

☐ الزواج ☐ ترك منزل الوالدين (إذا كنت تقيم مع والديك)

☐ كبر العائلة (ولادة طفل) ☐ زواج الأطفال الذين تريد إبقائهم في المنزل

☐ رحيل الأبناء الذين تزوجوا ☐ أخرى حدد، .....

2. **<u>أسباب مرتبطة بالتغييرات المهنية أو التكوينية المتعلقة بفرد أو أكثر من أفراد الأسرة؟</u>**

☐ نعم ☐ لا

- **إذا كانت الإجابة نعم، لماذا؟** *(يمكن اختيار أكثر من إجابة)*

☐ تغيير مكان العمل ☐ الدخول في الحياة العملية

☐ بدء التكوين، الدراسة ☐ التقاعد

☐ زيادة الدخل ☐ انخفاض الدخل

☐ أخرى حدد، .....

3. **<u>اسباب مرتبطة بخصائص المسكن السابق؟</u>**

☐ نعم ☐ لا

- **إذا كانت الإجابة نعم، لماذا؟** *(يمكن اختيار أكثر من إجابة)*

☐ عدد الغرف غير كافٍ ☐ مسكن ضيق ☐ انعدام الراحة (عدم وجود الحمام والمطبخ ...)

☐ الموقع: ☐ مشاكل مع الجيران ☐ منطقة معزولة عن المحلات التجارية والخدمات

☐ بعيد عن مكان العمل ☐ انعدام الأمن

☐ بعيد عن العائلة ☐ أخرى حدد، .....

4. **<u>أسباب مرتبطة بحالة شغل المسكن السابق؟</u>**

☐ نعم ☐ لا

- **إذا كانت الإجابة نعم، لماذا؟** *(يمكن اختيار أكثر من إجابة)*

☐ زيادة في كلفة الإيجار ☐ عدم تجديد عقد الإيجار ☐ أخرى حدد، .....

☐ الرغبة في أن تصبح مالك للمسكن

☐ زاد دخلك الشهري

☐ من اجل عدم دفع الإيجار مجددا

☐ من اجل المزيد من الاستقرار

☐ أخرى حدد، .....

3. استراتيجيات شراء المسكن الحالي *(إذا كنت مستأجر، لا تجيب)*

من عند من اشتريت المسكن الذي تشغله حاليا؟

☐ مرقي عقاري خاص ☐ مقاول ☐ شخص فردي ☐ أخرى حدد،

.....

هل تستطيع الادلاء بتفاصيل الاتصال بهم (الاسم، الهاتف، المقر الرئيسي)؟

.....

.....

كيف وجدت هذا المسكن؟ عن طريق:

☐ الوكالات العقارية ☐ سماسرة العقارات

☐ اقتراح من صديق أو قريب ☐ إعلان في الجرائد / الصحف، ملصقات إعلانية في المدينة

☐ شبكات التواصل الاجتماعي ☐ أخرى حدد، .....

على أي شكل اشتريت هذا المسكن؟

☐ بيع على التصاميم ☐ مسكن هيكلي (نصف منتهي) ☐ مسكن منتهي ☐ أخرى حدد، .....

كيف قمت بتمويل شراء هذا المسكن؟ *(يمكن اختيار أكثر من إجابة)*

☐ استخدام القروض المصرفية (CNEP أو بنك آخر) ☐ الإعانات العامة (CNL على سبيل المثال)

☐ مدخرات شخصي ☐ أخرى حدد، .....

هل يمكنك تحديد سعر المسكن عند الشراء (دج)؟ .....

- **هل تعتقد أن هذا السعر مبالغ فيه؟**

☐ نعم ☐ لا

- **لماذا؟**

.....

.....

.....

.....

4. الدوافع والاختيارات السكنية

ما هي خصائص مسكنك الحالي؟

حجم المسكن		
	المساحة	..... م^2
	عدد الغرف	.....
نوع السكن		
	ترقية عقارية خاصة	☐
	ملكية مشتركة	☐
	أخرى (حدد)	.....
حالة الشغل		
	مالك	☐
	مستأجر	☐
	ملاك متشاركون	☐
	أخرى (حدد)	.....
الإيجار الشهري (*خاص بالمستأجرين*)		..... دج /شهر

ماهي الأسباب التي دفعتك لاختيار مسكنك الحالي؟

1. أسباب مرتبطة بخصائص المسكن والمبنى الجديد:

	غير مهم اطلاقا	مهم قليلا	مهم نوعا ما	مهم	مهم جدا
العيش في مسكن جديد وحديث	☐	☐	☐	☐	☐
العيش في مسكن عالي المستوى	☐	☐	☐	☐	☐
مساحة أكبر	☐	☐	☐	☐	☐
عدد أكبر من الغرف	☐	☐	☐	☐	☐
مطبخ مجهز	☐	☐	☐	☐	☐
ارتفاع السقف	☐	☐	☐	☐	☐
طلاء وبلاط ذو جودة (خزف، بلاط ارضي، نجارة، إلخ)	☐	☐	☐	☐	☐
سطح / شرفة / منظر جميل	☐	☐	☐	☐	☐
تدفئة مركزية	☐	☐	☐	☐	☐
مصعد كهربائي	☐	☐	☐	☐	☐
انترفون	☐	☐	☐	☐	☐
حراسة	☐	☐	☐	☐	☐
موقف السيارات	☐	☐	☐	☐	☐
سعر الإيجار أو سعر شراء المسكن معقول	☐	☐	☐	☐	☐
سمعة المرقي العقاري (احترام موعد انتهاء أشغال البناء، نوعية الخدمات المقدمة)	☐	☐	☐	☐	☐
حسب ما كان متوفر في السوق	☐	☐	☐	☐	☐
أسباب أخرى؟	.....				
	.....				
	.....				

كيف تقيم وضعية جيرانك (في نفس المبنى)؟

	اطلاقا	قليلا	تماما	لا أعرف
يتمتع جيرانك بمكانة مهنية قريبة من مكانتك المهنية	☐	☐	☐	☐
يتمتع جيرانك بنفس طريقة الحياة مثلك	☐	☐	☐	☐
هل لديك علاقات صداقة مع جيرانك؟	☐	☐	☐	☐

هل يلبي هذا المسكن متطلباتك التي انتقلت من اجلها؟

☐ نعم ☐ لا

- **ما هي المساوئ و / أو العيوب التي لاحظتها في هذا المسكن أو الإقامة؟** *(يمكن اختيار أكثر من إجابة)*

☐ تقابل المساكن فيما بينها ☐ قلة أشعة الشمس ☐ الضجيج / انعدم الهدوء

☐ قلة المساحات الخارجية المجاورة للمسكن (شرفة ، سطح)

☐ قلة المساحات الخارجية المجاورة للمبنى (مساحات خضراء ، مناطق لعب للأطفال ، إلخ).

☐ عدم وجود موقف للسيارات

☐ أخرى حدد، .....

.....

.....

.....

- **على الرغم من هذه العيوب و / أو المساوئ، هل تفضل البقاء في هذا المسكن؟**

☐ نعم ☐ لا

- **لماذا؟**

.....

.....

.....

.....

- **إذا كنت ترغب في الانتقال، فما هو نوع السكن الذي ستختاره؟**

☐ مسكن في ترقية عقارية خاصة

☐ مسكن فردي

☐ أخرى حدد، .....

- **لماذا؟**

.....

.....

.....

.....

2. أسباب مرتبطة بالحي:

	غير مهم اطلاقا	مهم قليلا	مهم نوعا ما	مهم	مهم جدا
الهدوء وأمن الحي	☐	☐	☐	☐	☐
الطابع القديم والمعماري للحي	☐	☐	☐	☐	☐
الرغبة في العيش بالقرب من وسط المدينة	☐	☐	☐	☐	☐
القرب:					
- من مكان العمل	☐	☐	☐	☐	☐
- من المحلات التجارية والخدمات	☐	☐	☐	☐	☐
- من المرافق الثقافية (مسرح، سينما)	☐	☐	☐	☐	☐
- من الحياة الليلية والترفيه	☐	☐	☐	☐	☐
- من الأماكن العامة والحدائق	☐	☐	☐	☐	☐
- من المدارس	☐	☐	☐	☐	☐
- من وسائل النقل العمومي	☐	☐	☐	☐	☐
إمكانية التجول سيرًا على الأقدام أو بالدراجة (العمل، الشراء، إلخ)	☐	☐	☐	☐	☐
سيوفر وضع الحي قيمة مضافة للمسكن في المستقبل	☐	☐	☐	☐	☐
التعلق / الحنين إلى الماضي: العودة إلى حي الطفولة، والاقتراب من العائلة والأصدقاء	☐	☐	☐	☐	☐
أسباب أخرى؟	.....				
	.....				
	.....				

كيف تقيم وضعية جيرانك في الحي (المباني القديمة القريبة منك)؟

	اطلاقا	قليلا	تماما	لا أعرف
يتمتع جيرانك في الحي بمكانة مهنية قريبة من مكانتك المهنية	☐	☐	☐	☐
يتمتع جيرانك في الحي بنفس طريقة الحياة مثلك	☐	☐	☐	☐
هل لديك علاقات صداقة مع جيرانك في الحي؟	☐	☐	☐	☐

هل يلبي الحي التطلعات الأولية التي حفزت اختيارك؟ ☐ نعم ☐ لا

- **هل نادم على اختيارك لهذا الموقع؟** ☐ نعم ☐ لا
- **لماذا؟**.....

.....

.....

- **ما هي العيوب التي لاحظتها في هذا الحي؟** *(يمكن اختيار أكثر من إجابة)*

☐ *الضجيج* ☐ الازدحام وحركة المرور ☐ المباني القديمة المجاورة

☐ قلة النظافة وصيانة الأماكن العامة ☐ الكثافة

☐ الانزعاج الناجم عن كثرة المحلات التجارية ☐ انعدام الأمن / الجرائم

- **هل هناك عيوب أخرى تود أن تراها مصححة في هذا الحي؟**

.....

.....

.....

على الرغم من هذه العيوب، هل ترغب في البقاء في هذا الحي؟ ☐ نعم ☐ لا

- **لماذا؟**.....

.....

.....

- **إذا كنت تخطط لمغادرة هذا الحي، إلى أي حي ترغب في الانتقال؟**

☐ حي أخر قريب من وسط المدينة، حدد الى أي حي.....

☐ واد قبة ☐ سيدي عيسى ☐ السهل الغربي ☐ أخرى حدد، .....

- **لماذا؟**

.....

.....

.....

3. التمثيلات

حسب ترتيب أولوياتك، ما هو الأكثر حسماً في اختيارك؟

☐ موقع الحي القريب من وسط المدينة ☐ راحة المسكن

- **لماذا؟ علق:** .....

.....

.....

ماذا يمثل وسط المدينة بالنسبة لك، هل هو مكان: *(يمكن اختيار أكثر من إجابة)*

☐ مرموق وفاخر ☐ تاريخي / من التراث ☐ يرجع الحنين إلى الماضي / حي الطفولة

☐ جذاب ☐ مزدحم ☐ كثير الضجيج ☐ فقير

- **علق:** .....

.....

.....

.....

هل أنت مستعد للتضحية ببعض الراحة التي قد تجدها في مكان آخر (موقف السيارات، عدم تقابل المساكن فيما بينها، الهدوء، إلخ) لصالح الموقع القريب من وسط المدينة ولماذا؟ علق: .....

.....

.....

.....

.....

هل يمكن أن تقترح لي بعض العائلات المجاورة لك في المبنى أو في المباني الجديدة الاخرى في وسط المدينة للإجابة على هذا الاستبيان؟ هل تستطيع الادلاء بتفاصيل الاتصال بهم (العنوان)؟

.....

شكرا لك على تعاونك الثمين!

7

Annexe n°2 : Questionnaire destiné aux promoteurs immobiliers dans le centre-ville d'Annaba (en Français et en Arabe)

Université Badji Mokhtar-Annaba Faculté des sciences de la terre Département architecture Laboratoire architecture et urbanisme

Questionnaire destiné aux promoteurs immobiliers dans le centre-ville d'Annaba

Ce questionnaire s'inscrit dans une recherche de doctorat en urbanisme qui vise à étudier les transformations du cadre bâti et la réalisation des nouveaux bâtiments au niveau des quartiers proches du centre-ville d'Annaba.

1. Informations Générales sur l'activité du promoteur immobilier

Êtes- vous ? ☐ Homme ☐ Femme

Quel est votre âge ? ☐ 20 à 29 ans ☐30 à 39 ans ☐40 à 49 ans ☐50 à 59 ans ☐60 ans et plus

Quel est votre lieu de résidence ? ☐Annaba ☐ Hors Annaba, *à préciser*..... ☐Hors Algérie, *à préciser*.....

Quel est votre niveau d'étude ? ☐ Primaire ☐ Moyen ☐ Lycée ☐ Université

Date (Année) du début de l'activité immobilière ? .....

Quelle est la nature de votre statut ?

☐ Promoteur immobilier agrée ☐ Entrepreneur ☐ Autre, *à préciser*.....

- **Si vous êtes entrepreneur, exercez-vous une autre profession ?** .....

(*En cas de retraite, veuillez préciser votre profession précédente :* .....)

Qu'est-ce qui vous a amené à vous lancer dans l'activité immobilière ?

☐ La demande sur le marché ☐ La rentabilité de l'activité ☐ Autre, *à préciser :* .....

Quel type d'opérations réalisez-vous le plus souvent ?

☐ Construction sur terrain libre en périphérie (quartier Nord ou ouest de la ville)

☐ Démolition-reconstruction dans les quartiers anciens proches du centre-ville

Quelle est la proportion des opérations de démolition-reconstruction dans votre activité ?

☐ 100% ☐ 50% ☐ Moins de 50%

Pourquoi optez-vous pour la démolition-reconstruction à la place de la construction sur terrain libre ?

☐ Indisponibilité du foncier libre en périphérie

☐ Demande des clients pour les quartiers proches du centre-ville

☐ Autre, *à préciser:*.....

.....

Pourquoi optez-vous pour la démolition-reconstruction à la place de la réhabilitation du bâti ancien ? *(Plusieurs réponses possibles)*

1. **Raisons liées aux clients :**

☐ Le bâti ancien ne correspond pas à la demande des clients (forme du plan, surface des pièces…)

☐ L'état du bâti ancien demande beaucoup de travaux

☐ Les clients veulent habiter dans des appartements neufs

☐ Autre, *à préciser:*.....

.....

2. **Raisons liées à votre activité :**

☐ Cela demande un savoir-faire que vous ne maitrisez pas

☐ Coût de la réhabilitation par rapport à la réalisation d'une construction nouvelle

☐ Volonté d'augmenter la surface de planchers et le nombre de logement à vendre

☐ Autre, *à préciser:* .....

Dans quel(s) quartier(s) recherchez-vous le bâti ancien à acheter pour le démolir par la suite ? *(Plusieurs réponses possibles)*

☐ Centre-ville ☐ Gazomètre ☐ Champs de Mars ☐ La Colonne ☐ Sidi Brahim

☐ Oued Edheb ☐ Port Saïd ☐ Beau séjour ☐ Caroubiers ☐ Oued Kouba

☐ Autre, à préciser: .....

1

- **Pourquoi ?**

☐ Demande de la clientèle de logements neufs dans ces quartiers

☐ Disponibilité de l'offre de vente du bâti ancien

☐ Le prix du bâti ancien est plus abordable dans ce(s) quartier(s)

☐ Autre, à préciser……..

Pouvez-vous proposer un classement des quartiers les plus demandés par les clients de logements neufs (*numéroter de 1 à 10 du plus demandé au moins demandé)* :

☐ Centre-ville ☐ Gazomètre ☐ Champs de Mars ☐ La Colonne ☐ Sidi Brahim

☐ Oued Edheb ☐ Port Saïd ☐ Beau séjour ☐ Caroubiers ☐ Oued Kouba

Pouvez-vous proposer un classement des quartiers par rapport au prix du m² pratiqué à l'achat du bâti ancien ?

(Numéroter de 1 à 10 du plus cher au moins cher)

☐ Centre-ville ☐ Gazomètre ☐ Champs de Mars ☐ La Colonne ☐ Sidi Brahim

☐ Oued Edheb ☐ Port Saïd ☐ Beau séjour ☐ Caroubiers ☐ Oued Kouba

Selon vous, quelle est la relation entre l'offre et la demande du bâti ancien à démolir?

☐ La demande est supérieure à l'offre

☐ L'offre est supérieure à la demande

☐ L'offre est équivalente à la demande

2. Stratégies d'acquisition du bâti à démolir

En quelle année avez-vous acheté le bien immobilier que vous avez démoli ? ……

Quel a été votre mode de financement pour l'achat de ce bien immobilier ?

☐ Fond personnel ☐Crédit bancaire ☐Autre, à préciser ……

Comment avez-vous trouvé ce bien immobilier ?

☐Agences immobilières ☐Courtiers immobiliers ☐ Annonces sur la presse

☐ Annonce sur les réseaux sociaux

☐Bâti mis en vente par leurs propriétaires (inscription à vendre sur la façade)

☐Autre, à préciser ……..

Sur quel(s) critère(s) avez-vous fait votre choix ? *(Plusieurs réponses possibles)*

☐ Localisation ☐ Surface terrain ☐ Volume bâti à démolir réduit (surface bâtie et étages)

☐ Etat du bâti (très dégradé, en ruine...) ☐ Possibilité de remembrement des lots

☐ Prix de vente ☐ Autre, à préciser……

À combien estimez-vous la proportion du coût de démolition par rapport au total de travaux que vous avez réalisé dans cette opération ?…… %

- **Quelle est la meilleure proportion du coût de démolition par rapport au total de travaux à réaliser pour assurer une rentabilité satisfaisante ?**

☐Ente 10% – 20% ☐Entre 20% - 30% ☐Entre 30% - 40% ☐Entre 40% - 50%

- **Est-ce que cela a été un critère déterminant dans votre choix ?**

☐ Oui ☐ Non

3. Caractéristiques du bâti avant la démolition-reconstruction

Quelle était l'affectation du bâti avant la démolition ?

☐Habitation ☐Activité ☐Habitation + activité ☐ Autre, à préciser……

Quel était l'état le bâti avant la démolition ?

☐Bon ☐Moyen ☐Très dégradé ☐En ruine

Quelle est la surface du terrain (parcelle)?..... (m^2)
Quelle était la surface du bâti avant démolition ?..... (m^2)
Combien d'étages comportait le bâti avant démolition ? .....
Savez- vous pourquoi le(s) anciens propriétaire(s) a (ont) vendu leur bâti ?

☐ Division d'héritage ☐Besoin d'argent
☐Volonté de déménager dans un autre quartier à Annaba ☐Quitter la ville / le pays
☐Vous ne savez pas ☐ Autre, à préciser .....

- **Pourriez-vous m'indiquer leurs coordonnées (Nom, Tel, Adresse) ?** (*Si vous les connaissez*)

.....
.....

Avez-vous eu des difficultés pour l'obtention du permis de démolir ?

☐ Oui ☐Non

- **Si Oui, lesquelles ?**

.....
.....

Avez-vous reçu des réserves pour le permis de construire ?

☐ Oui ☐Non

- **Si Oui, par rapport à :**

☐ Le nombre d'étages ☐ Le CES (coefficient d'emprise du sol) ☐ Les accès ☐ La forme de la façade
☐ Le prospect ☐ Les règles d'ensoleillement ☐ Le vis-à-vis
☐Autre, à préciser: .....

Considérez-vous que la réalisation des logements dans un quartier ancien rend plus difficile l'obtention des autorisations administratives ?

☐ Oui ☐Non

- **Pourquoi ?**

.....
.....

Votre projet a-t-il fait l'objet d'opposition ou de plaintes de la part des voisins ?

1. **À cause de la démolition ?**

☐ Oui ☐ Non

- **Pourquoi ?**

.....
.....

2. **À cause de la reconstruction ?**

☐ Oui ☐ Non

- **Pourquoi ?**

.....
.....

- **Cela a-t-il entraîné des modifications dans le projet ?**

☐ Oui ☐Non

- **Si Oui, sur quel(s) aspect(s) portaient-elles ?**

.....
.....

4. Caractéristiques du bâti après reconstruction

Quelle est la surface du bâti après reconstruction ? ..... (m^2
Quel est le nombre d'étages du bâti après reconstruction ?

☐R+1 ☐R+2 ☐R+3 ☐R+4 ☐R+5 ☐R+6 et plus

- **Pourquoi ?**

☐Maximum autorisé par le POS (respect COS / CES)
☐ Obtenir le plus grand nombre de logements à vendre
☐ Obtenir le maximum de surface après reconstruction
☐ Capacité financière limitée
☐ Eviter l'installation des ascenseurs
☐Autre, à préciser: .....
.....

Quel type de logement avez-vous réalisé ? *(Plusieurs réponses possibles)*

☐F2 ☐F3 ☐F4 ☐F5 ☐F6 et plus

- **Pourquoi, selon ?**

☐Surface du terrain ☐Demande des clients ☐ Capacité financière
☐Autre, à préciser .....
.....

5. Stratégies de vente du bâti reconstruit

Sous quelle forme mettez-vous en vente les nouveaux logements après reconstruction ?

☐Vente sur plan ☐Logement semi-fini ☐Logement fini
☐Logement meublé ☐ Autre, à préciser.....

Comment se fait la vente des nouveaux logements ? *(Plusieurs réponses possibles)*

☐De bouche à oreille ☐Par l'intermédiaire des agences immobilières
☐Annonces sur sites Internet / Réseaux sociaux ☐Panneaux publicitaires
☐Exposition aux salons de l'immobilier ☐ Les clients viennent en personne à votre bureau /chantier
☐Autre, à préciser.....

À quelle phase de réalisation commencez-vous à recevoir les premiers acheteurs ?

☐ Avant le début des travaux de construction
☐ Au cours des travaux de construction
☐ Après la finalisation des travaux de construction

Combien de temps s'écoule entre la réception du premier acheteur et la vente du dernier logement ?

☐ Moins d'un mois ☐ D'un mois à 06 mois ☐ De 06 mois à un an ☐ Plus d'un an

Est-ce que vous avez vendu tous vos nouveaux logements reconstruits ?

☐ Oui ☐ Non

- **Si Non, pourquoi ?**

☐ Vous ne trouverez pas encore d'acheteurs ☐ Vous voulez terminer les travaux avant de vendre
☐ Vous ne trouverez pas encore le meilleur prix ☐ Autre, à préciser.....

6. Informations relatives à la clientèle et à la demande

Est-ce qu'il y a une demande de plus en plus forte de la clientèle pour des logements neufs dans les quartiers proches du centre-ville ?

☐ Oui ☐ Non

- **Si Oui, depuis quand observez-vous cette demande ?**

☐5 ans ☐ 10 ans ☐ 15 ans ☐ 20 ans ☐ + de 20 ans

- **Est-ce cette demande a augmenté ces dernières années ?**

☐ En augmentation ☐ En diminution ☐ En stagnation

Selon vous, quelle est la relation entre l'offre et la demande pour ces logements neufs dans les quartiers proches du centre-ville?

☐La demande est supérieure à l'offre

☐ L'offre est supérieure à la demande

☐L'offre est équivalente à la demande

- **Comment l'expliquez-vous ?**

……

……

……

Précisément, que cherchent cette clientèle ? (*Plusieurs réponses possibles*)

☐ Localisation dans des endroits proches des grands axes de la ville

☐ Localisation à proximité des commerces et des services

☐ Localisation calme à l'abri de la circulation et du bruit

☐ Surface importante du logement / Nombre de pièces important

☐ Logement Haut Standing, construit et équipé de matériaux et de produits de qualité

☐ Immeuble doté de : ☐ Moyens de surveillance (poste gardien, caméras, etc.)

☐ Ascenseur

☐ Chauffage central

☐ Balcon, terrasse

☐ Aire de stationnement

☐ Aire de jeux

☐ Prix de vente moins cher et motivant

☐ Respect des délais de réalisation/ Délais de réalisation court

☐ Autre, à préciser ……

À votre avis, qu'est-ce qui distingue la clientèle actuelle de celles des années 90 ?

☐ Origines géographique, préciser: …… ……

☐ Catégorie socio-professionnelle, préciser: …… ……

☐ Niveau de revenu plus élevé

☐ Niveau d'instruction plus élevé

☐Autre, à préciser: ……

Cette clientèle est essentiellement composée de :

☐ Jeunes couples ☐ Familles nombreuses ☐ Familles souhaitant se regrouper dans le même immeuble

☐Autre, à préciser: ……

Qu'est-ce qui est le plus déterminant pour cette clientèle ?

☐ La localisation proche du centre-ville **ou** ☐ Le confort du logement

- **Si c'est la localisation, pourquoi ?** *(plusieurs réponses possibles)*

☐Proximité des commerces/ équipements/services du centre-ville

☐ Pouvoir se déplacer à pied

☐Proximité du lieu de travail

☐Proximité des écoles

☐ L'animation du centre-ville

☐ Se rapprocher de la famille

☐ Retourner vers leur quartier d'enfance

☐ La localisation apportera une plus-value à la vente dans le futur

☐Autre, à préciser:……

Pensez-vous que ces clients sont prêts à sacrifier un peu de confort (qu'ils peuvent trouver ailleurs comme le stationnement de leur véhicule, pas de vis-à-vis, calme, grande surface du logement, etc.) en faveur de la localisation proche du centre-ville ? Pourquoi ?

……
……
……

À votre avis, que représente le centre-ville pour cette clientèle ?

☐Un lieu de qualité

☐Leur quartier d'enfance

☐Autre, à préciser et commenter: ……
……
……
……

Comptez-vous réaliser d'autres projets de démolition-reconstruction dans le futur ?

☐ Oui, **Pourquoi?**

☐ La demande est constante

☐ Autre, à préciser: ……

☐ Non, **Pourquoi ?**

☐ Difficultés, lesquelles? ……

☐ Autre, à préciser: ……

- **Si Oui, dans quels quartiers envisagez-vous de réaliser des opérations de démolition-reconstruction ?**

☐Les mêmes quartiers où vous construisez actuellement

☐ Dans d'autres quartiers, préciser lesquels ……

- **Pourquoi ?**

……
……
……

Pensez-vous que les transformations du cadre bâti et la réalisation des nouveaux bâtiments au niveau des quartiers proches du centre-ville soit une opportunité :

1- Pour vous, en tant que producteur de ce renouvellement ?

☐ Oui ☐ Non

- **Pourquoi ?**

……
……

2- Pour la ville d'Annaba, en termes de modernisation et d'amélioration de l'image de la ville ?

☐ Oui ☐ Non

- **Pourquoi ?**

……
……

Pourriez-vous me recommander des promoteurs immobiliers, ou des entrepreneurs pour poursuivre mon enquête ? Veuillez indiquer ses coordonnées (Nom, Tel, Adresse)

……
……

Merci de votre précieuse collaboration !

استبيان موجه الى المرقيين العقاريين وسط مدينة عنابة

هذا الاستبيان هو جزء من بحث الدكتوراه في مجال التعمير، يهدف إلى دراسة تحولات الطابع المعماري وتشييد العمارات الجديدة في الأحياء القريبة من وسط مدينة عنابة.

1. معلومات عامة عن نشاط المرقي العقاري

هل أنت؟ ☐ ذكر ☐ أنثى

كم عمرك؟ ☐ 20 إلى 29 سنة ☐ 30 إلى 39 سنة ☐ 40 إلى 49 سنة ☐ 50 إلى 59 سنة ☐ 60 سنة فما فوق

ما هو **مكان ولادتك؟** ☐ عنابة ☐ خارج عنابة، حدد ..... ☐ خارج الجزائر، حدد .....

ماهي حالتك العائلية؟ ☐ أعزب ☐ متزوج(ة) ☐ أرمل(ة) ☐ مطلق(ة)

ما هو مستواك الدراسي؟ ☐ ابتدائي ☐ متوسط ☐ ثانوي ☐ جامعي

تاريخ (سنة) بداية نشاطك العقاري؟ .....

ما هي وضعيتك؟

☐ مرقي عقاري معتمد ☐ مقاول ☐ آخر، حدد .....

- **إذا كنت مقاول، هل تمارس مهنة أخرى؟** .....

(في حالة التقاعد، يرجى تحديد نشاطك السابق.....)

- **ما الذي دفعك للعمل في النشاط العقاري؟**

☐ الطلب في السوق ☐ نشاط مربح ☐ أخرى، حدد .....

ما نوع العمليات التي تقوم بها غالبا؟

☐ البناء على أراضٍ شاغرة في الضواحي (أحياء شمال أو غرب المدينة)

☐ هدم وإعادة بناء في الاحياء القديمة القريبة من وسط المدينة

ما هي نسبة عمليات الهدم وإعادة البناء في نشاطك؟

☐ 100٪ ☐ 50٪ ☐ أقل من 50 ٪

لماذا تختار الهدم وإعادة البناء بدلاً من البناء على أرض شاغرة؟

☐ قلة توفر أراض شاغرة للبناء في الضواحي

☐ طلب المشتريين على الأحياء القريبة من وسط المدينة

☐ أخرى، حدد .....

.....

لماذا تختار الهدم وإعادة البناء بدلاً من إعادة تأهيل المباني القديمة؟ *(يمكن اختيار أكثر من إجابة)*

1. **أسباب متعلقة بالمشتريين:**

☐ المبنى قديم لا يتوافق مع طلب المشتريين (شكل المخطط، مساحة الغرف، إلخ.)

☐ تتطلب حالة المبنى القديم الكثير من العمل

☐ يريد المشترون العيش في مساكن جديدة

☐ أخرى، حدد .....

.....

2. **أسباب متعلقة بالنشاط:**

☐ إنها تتطلب معرفة لا تتقنها

☐ تكلفة إعادة التأهيل مقارنة بإنجاز بناء جديد

☐ الرغبة في زيادة مساحة الطوابق وعدد المساكن المعروضة للبيع

☐ أخرى، حدد .....

- **في أي حي (أو أحياء) تبحث عن المبنى القديم لشرائه من أجل هدمه لاحقًا؟** *(يمكن اختيار أكثر من إجابة)*

☐ وسط المدينة ☐ برمة الغاز ☐ شان د مارس ☐ لاكولون ☐ سيدي إبراهيم

☐ واد الذهب ☐ بور سعيد ☐ بوسيجور ☐ كاروبيي ☐ واد قبة

☐ أخرى، حدد .....

1

- **لماذا؟**

☐ طلب المشترون على مساكن جديدة في هذه الأحياء
☐ توفر عروض البيع للمباني القديمة
☐ سعر المباني القديمة في متناول الجميع في هذا الحي (الأحياء)
☐ أخرى، حدد .....

هل يمكنك اقتراح ترتيب للأحياء الأكثر طلبًا من قبل مشتريين المساكن الجديدة؟ *(رقم من 1 إلى 10 من الأكثر طلبًا إلى الأقل طلبًا)*

☐ وسط المدينة ☐ برمة الغاز ☐ شان د مارس ☐ لاكولون ☐ سيدي إبراهيم
☐ واد الذهب ☐ بور سعيد ☐ بوسيجور ☐ كاروبيي ☐ واد قبة

هل يمكنك اقتراح ترتيب الأحياء بالنسبة لسعر (م²) الذي يتم دفعه لشراء المباني القديمة؟ (رقم *من 1 إلى 10 من الأغلى إلى الأقل تكلفة)*

☐ وسط المدينة ☐ برمة الغاز ☐ شان د مارس ☐ لاكولون ☐ سيدي إبراهيم
☐ واد الذهب ☐ بور سعيد ☐ بوسيجور ☐ كاروبيي ☐ واد قبة

برأيك، ما هي العلاقة بين العرض والطلب على المباني القديمة المراد هدمها؟

☐ الطلب أكبر من العرض
☐ العرض أكبر من الطلب
☐ العرض يساوي الطلب

2. استراتيجيات الشراء للمبنى المراد هدمه

في أي عام اشتريت المبنى الذي هدمته؟ .....

ما هي طريقة تمويلك لشراء هذا المبنى؟

☐ رأس مال شخصي ☐ قرض بنكي ☐ أخرى، حدد .....

ماذا فعلت لإيجاد هذا المبنى الذي اشتريته؟

☐ وكالات عقارية ☐ سماسرة عقارات ☐ إعلانات في الصحف ☐ إعلانات في الشبكات الاجتماعية
☐ مباني معروضة للبيع من قبل أصحابها (كتابة للبيع على الواجهة) ☐ أخرى، حدد .....

على أي معيار (معايير) قمت باختيار هذا المبنى؟ *(يمكن اختيار أكثر من إجابة)*

☐ الموقع ☐ مساحة الأرض ☐ حجم صغير للمبنى المراد هدمه (مساحة المبنى وعدد الطوابق)
☐ حالة المبنى (متدهور، متهدم، إلخ.) ☐ إمكانية جمع عدة قطع أرضية متجاورة
☐ سعر البيع ☐ أخرى، حدد .....

كم تقدر نسبة تكلفة الهدم بالنسبة إلى إجمالي الأعمال التي نفذتها في هذه العملية؟ ..... ٪

تكلفة عملية الهدم التي نفذتها؟ ..... (دج)

- **ما هي أفضل نسبة من تكلفة الهدم بالنسبة إلى إجمالي الأعمال التي يتم تنفيذها لضمان ربح مرضي؟**

☐ بين 10٪ - 20٪ ☐ بين 20٪ - 30٪ ☐ بين 30٪ - 40٪ ☐ بين 40٪ - 50٪

- **هل كان هذا معيارًا حاسمًا في اختيارك لشراء هذا المبنى؟**

☐ نعم ☐ لا

3. خصائص المبنى قبل الهدم

ماذا كان استخدام المبنى قبل الهدم؟

☐ سكن ☐ نشاط ☐ سكن + نشاط ☐ آخر، حدد .....

كيف كانت حالة المبنى قبل الهدم؟

☐ جيدة ☐ متوسطة ☐ متدهورة ☐ متهدم

ما هي مساحة الارض (قطعة)؟ .....(م²)

ما هي مساحة المبنى قبل الهدم؟ ..... (م²)

كم عدد طوابق المبنى قبل الهدم؟ .....

هل تعلم لماذا باع المالك السابق (أو الملاك السابقين) مبناهم؟

☐ قسمة الميراث ☐ الحاجة إلى المال ☐ الرغلة في الانتقال إلى حي آخر في عنابة

☐ مغادرة المدينة / الوطن ☐ لا تعرف ☐ أخرى، حدد .....

- **هل يمكن أن تخبرني بيانات الاتصال بهم (الاسم، الهاتف، العنوان)؟** *(إذا كنت تعرفهم)*

.....

.....

هل واجهت أي صعوبات عند التقدم بطلب الحصول على رخصة الهدم؟

☐ نعم ☐ لا

- **إذا كانت الإجابة نعم، ماهي هذه الصعوبات؟**

.....

.....

هل تلقيت تحفظات على رخصة البناء؟

☐ نعم ☐ لا

- **إذا كانت الإجابة نعم، بالنسبة الى:**

☐ عدد الطوابق ☐ معامل شغل الأرض ☐ المداخل ☐ شكل الواجهة

☐ الحد الأدنى للمسافة التي يسمح بها بين الطريق والمبنى ☐ قواعد الشمس ☐ الحد الأدنى للمسافة التي يسمح بها بين مبنيين

☐ أخرى، حدد .....

هل تعتبر أن بناء المساكن في حي قديم يزيد من صعوبة الحصول على التصاريح الإدارية؟

☐ نعم ☐ لا

- **لماذا؟**

.....

.....

هل كان مشروعك محل معارضة أو شكاوى من الجيران؟

1. **بسبب الهدم؟**

☐ نعم ☐ لا

- **لماذا؟**

.....

.....

2. **بسبب إعادة البناء؟**

☐ نعم ☐ لا

- **لماذا؟**

.....

.....

- **هل أدى هذا إلى أي تغييرات في المشروع؟**

☐ نعم ☐ لا

- **إذا كانت الإجابة نعم، من أي جانب؟**

.....

.....

4. خصائص المبنى بعد إعادة البناء

ما هي مساحة المبنى بعد إعادة البناء؟ ..... (م²)

ما هو عدد طوابق المبنى بعد إعادة البناء؟

☐ طابق أرضي+1 ☐ طابق أرضي+2 ☐ طابق أرضي+3 ☐ طابق أرضي+4 ☐ طابق أرضي+5 ☐ طابق أرضي+6 أو أكثر

- **لماذا؟**

☐ الحد الأقصى المسموح به من قبل مخطط شغل الأراضي (احترام معامل شغل الأراضي/ معامل استغلال الارض)
☐ الحصول على أكبر عدد ممكن من المساكن المعروضة للبيع
☐ الحصول على أكبر مساحة ممكنة للمبنى بعد إعادة البناء
☐ قدرة مالية محدودة
☐ تجنب انشاء المصاعد
☐ أخرى، حدد .....
.....

ما نوع المساكن التي قمت بانجازها؟ *(يمكن اختيار أكثر من إجابة)*

☐ غرفتين ☐ 3 غرف ☐ 4 غرف ☐ 5 غرف ☐ 6 غرف وأكثر

- **لماذا، حسب؟**

☐ مساحة الأرض ☐ طلب المشتريين ☐ القدرة المالية
☐ أخرى، حدد .....
.....

5. استراتيجيات البيع للمباني المعاد بناؤها

على أي شكل تعرض للبيع المساكن الجديدة بعد إعادة البناء؟

☐ بيع على التصاميم ☐ مسكن نصف منتهي ☐ مسكن منتهي ☐ سكن مفروش ☐ أخرى، حدد .....

كيف تبيع المساكن الجديدة؟ *(يمكن اختيار أكثر من إجابة)*

☐ تناقل الكلام شفهيا ☐ عن طريق الوكالات العقارية
☐ الإعلانات على مواقع الإنترنت / شبكات التواصل الاجتماعي ☐ اللافتات الإعلانية
☐ العرض في المعارض العقارية ☐ يأتي المشترون شخصيًا إلى مكتبك او الى ورشة البناء
☐ أخرى، حدد .....

في أي مرحلة من مراحل البناء تبدأ في استقبال أول المشترين؟

☐ قبل البدء في أعمال البناء
☐ أثناء أعمال البناء
☐ بعد الانتهاء من أعمال البناء

كم من الوقت يستغرق بين استقبال المشتري الأول وبيع آخر مسكن معروض للبيع؟

☐ أقل من شهر ☐ من شهر إلى 6 شهور ☐ من 06 شهرًا إلى عام ☐ أكثر من عام

هل قمت ببيع جميع المساكن الجديدة؟

☐ نعم ☐ لا

- **إذا كانت الإجابة لا، لماذا؟**

☐ لم تجد مشترين بعد ☐ تريد استكمال أعمال البناء قبل البيع
☐ لم تجد حتى الآن أفضل سعر ☐ أخرى، حدد .....

6. معلومات متعلقة بالمشتريين والطلب

هل هناك طلب متزايد من المشترين على المساكن الجديدة في الأحياء القريبة من وسط المدينة؟

☐ نعم ☐ لا

- **إذا كانت الإجابة نعم، منذ متى لاحظت هذا الطلب؟**

☐ 5 سنوات ☐ 10 سنوات ☐ 15 عامًا ☐ 20 عامًا ☐ أكثر من 20 عامًا

- **هل زاد هذا الطلب في السنوات الاخيرة؟**

☐ في تزايد ☐ في تناقص ☐ في ركود

برأيك، ما هي العلاقة بين العرض والطلب لهذه المساكن الجديدة في الأحياء القريبة من وسط المدينة؟

☐ الطلب أكبر من العرض

☐ العرض أكبر من الطلب

☐ العرض يساوي الطلب

- **كيف تفسر ذلك؟**

.....

.....

.....

- **على وجه التحديد، ما الذي يبحث عنه هؤلاء المشترين؟** *(يمكن اختيار أكثر من إجابة)*

☐ موقع قريب من الطرق الرئيسية في المدينة

☐ موقع قريب من المحلات التجارية والخدمات

موقع هادئ بعيدًا عن حركة المرور والضجيج

☐ مساحة كبيرة للمسكن / عدد كبير من القطع

☐ إقامة عالية الجودة، مبنية ومجهزة بمواد بناء ومنتجات ذات جودة

☐ مبنى مجهز ب: ☐ وسائل المراقبة (مخفر حراسة، كاميرات، إلخ)

☐ مصعد

☐ تدفئة مركزية

☐ شرفة، سطح

☐ موقف للسيارات

☐ مكان للعب للأطفال

☐ سعر بيع أرخص ومحفز

☐ احترام المواعيد النهائية للبناء / المواعيد النهائية القصيرة

☐ أخرى، حدد .....

برأيك، ما الذي يميز المشترين الحاليين عن المشترين في سنوات التسعينيات؟

☐ الأصول الجغرافية، حدد

.....

☐ الفئة الاجتماعية والمهنية، حدد .....

☐ مستوى الدخل أعلى

☐ مستوى تعليمي أعلى

☐ أخرى، حدد .....

يتكون هؤلاء المشترون بشكل أساسي من:

☐ الأزواج الشباب ☐ عائلات كبيرة ☐ العائلات التي ترغب في لم شملها في نفس المبنى

☐ أخرى، حدد .....

ما هو المعيار الأكثر حسما بالنسبة إلى هؤلاء المشترين؟

☐ الموقع القريب من وسط المدينة **أو** ☐ راحة المسكن

- **إذا كان الموقع، لماذا؟** *(يمكن اختيار أكثر من إجابة)*

☐ القرب من المحلات التجارية / المرافق / الخدمات في وسط المدينة

☐ القدرة على التجول سيرًا على الأقدام

☐ القرب من مكان العمل

☐ القرب من المدارس

☐ حيوية وسط المدينة

☐ القرب من العائلة

☐ العودة الى حي الطفولة

☐ سيحقق الموقع قيمة مضافة للبيع في المستقبل

☐ أخرى، حدد .....

5

هل تعتقد أن هؤلاء المشترون مستعدون للتضحية بقليل من الراحة (التي يمكنهم العثور عليها في مكان آخر مثل ركن سيارتهم، عدم تقابل المساكن فيما بينها، الهدوء، مساحة كبيرة للمسكن، الخ،) لصالح الموقع القريب من وسط المدينة؟ لماذا؟

.....
.....
.....

برأيك، ما الذي يمثله وسط المدينة لهؤلاء المشتريين؟

☐ مكان ذو جودة

☐ حي الطفولة

☐ أخرى، حدد وعلق .....
.....
.....
.....

هل تخطط لبناء مشاريع هدم وإعادة بناء أخرى في المستقبل؟

☐ نعم، **لماذا؟**

☐ الطلب ثابت

☐ أخرى، حدد.....

☐ لا، **لماذا؟**

☐ صعوبات، ماهي؟

☐ أخرى، حدد.....

- **إذا كانت الإجابة نعم، في أي أحياء تخطط لتنفيذ عمليات الهدم وإعادة البناء؟**

☐ نفس الاحياء التي تقوم بالبناء فيها حاليًا

☐ في أحياء آخرين، حدد ماهي: .....

- **لماذا؟**

.....
.....
.....

هل تعتقد أن التحولات التي طرأت على الطابع المعماري وتشييد العمارات الجديدة في الأحياء القريبة من وسط مدينة عنابة هي فرصة:

1. **من أجلك، كمنتج لهذا التجديد؟**

☐ نعم ☐ لا

- **لماذا؟**

.....
.....

2. **من أجل مدينة عنابة، من حيث تحديث وتحسين صورة المدينة، الخ. ؟**

☐ نعم ☐ لا

- **لماذا؟**

.....
.....

هل يمكنك أن تقترح لي مرقيين عقاريين أو مقاولين تنصحني بإجراء هذا الاستبيان معهم؟ *يرجى الادلاء بتفاصيل الاتصال بهم (الاسم، الهاتف، العنوان)*

.....
.....

شكرا لك على تعاونك الثمين!

Annexe n°3 : Questionnaire destiné aux propriétaires de bâti ancien non-offert à la vente dans le centre-ville d'Annaba (en Français et en Arabe)

Université Badji Mokhtar-Annaba Faculté des sciences de la terre Département architecture Laboratoire architecture et urbanisme

Questionnaire destiné aux propriétaires de bâti ancien non-offert à la vente dans le centre-ville d'Annaba

Ce questionnaire s'inscrit dans le cadre d'un doctorat en urbanisme portant sur les transformations du tissu urbain à Annaba. Les réponses seront traitées de manière confidentielle et ne seront utilisées que dans le cadre universitaire. Je vous remercie de prendre le temps de remplir ce questionnaire avec le plus de précision possible.

1. Informations Générales sur l'enquêté

Êtes- vous ? ☐Homme ☐Femme

Âge ? ☐ 20 à 29 ans ☐ 30 à 39 ans ☐ 40 à 49 ans ☐ 50 à 59 ans ☐ 60 ans et plus

Lieu de naissance ? ☐ Annaba ☐ Hors Annaba (*à préciser*.....) ☐ Hors Algérie (*à préciser*.....)

Quelle est votre situation familiale ? ☐ Célibataire ☐ Marié (e) ☐ Veuf (ve) ☐ Divorcé (e)

Quel est votre niveau d'étude ? ☐Primaire ☐ Moyen ☐ Lycée ☐ Université

Quelle est votre profession ? .....

(En cas de retraite, veuillez préciser votre profession précédente.....)

À combien estimez-vous le revenu mensuel du ménage (vous et votre conjoint) ?

☐ Moins de 18000 DA ☐ 18000 - 36000 DA / mois ☐ 36000 - 54000 DA / mois

☐ 54000 - 72000 DA / mois ☐ 72000 - 90000 DA / mois ☐ Plus de 90 000 DA / mois

2. Informations relative au bien immobilier

Depuis quelle année occupez-vous ce logement ? .....

Combien de personnes vivent dans ce logement ? .....

Ce logement est composé de combien de pièces ?.....

Est-ce que vous envisagez de vendre votre logement dans le futur ?

☐ Oui ☐ Non

- **Si Oui, pourquoi ?** *(Plusieurs réponses possibles)*

1. ☐ **Héritage à diviser**
2. **Raisons liées au logement :**
   - ☐ Logement exigu
   - ☐ Nombre de pièces insuffisant
   - ☐ Vétusté et dégradation de la construction/ Entretien difficile et coûteux
   - ☐ Problèmes d'ensoleillement/d'aération /d'humidité
   - ☐ Absence de cuisine, de SDB, etc.
   - ☐ Autre, à préciser:.....
     .....
3. **Raisons liées au quartier :**
   - ☐ Quartier ancien et dégradé
   - ☐ Problèmes de voisinage
   - ☐ Changement du caractère du quartier (des maisons individuelles aux immeubles collectifs)
   - ☐ Gênes occasionnées par le renouvellement
     - ☐ Hauteur importante du bâti reconstruit occasionnant:
       - ☐ Problèmes d'ombre
       - ☐ Problèmes de vis-à-vis
     - ☐ Bruit (circulation automobile, installation de nouveaux commerces, etc.)
     - ☐ La valeur financière de votre bien risque de diminuer à cause de ces changements
   - ☐ Autre, à préciser: .....

1

4. Raisons liées à votre situation financière :

☐ Obtenir un capital pour:

☐ Acquérir un autre bien Immobilier

☐ Émigrer

☐ Apporter une aide financière à vos enfants

☐ Autre, à préciser .....

☐ Vous voulez profiter de l'augmentation de la valeur de votre bien grâce à la forte demande

☐ Autres raisons, à préciser: .....

.....

- **Si Non (vous n'envisagez pas de vendre), pourquoi ?** (Plusieurs réponses possibles)

☐ Satisfaction à l'égard du logement
☐ Proximité du centre-ville
☐ Proximité du lieu de travail
☐ Attachement au logement (attachement familial)
☐ Attachement au quartier (quartier d'enfance, proximité de la famille)
☐ Bon voisinage
☐ Les inconvinients du déménagement
☐ Autre, à préciser: .....

Si un acheteur vous propose un montant élevé, est-ce que cela vous inciterait à changer d'avis et vendre votre bien ? ☐ Oui ☐ Non

- **Pourquoi ?**.....

Si un promoteur vous propose un logement neuf dans un nouvel immeuble à construire sur votre terrain, accepteriez-vous de vendre votre bien immobilier ? ☐ Oui ☐ Non

- **Pourquoi ?**.....

Avez-vous déjà entrepris des démarches pour vendre votre logement ?

☐Oui, mais la démarche n'a pas abouti ☐Non

- **Si Oui, pourquoi la démarche n'a pas abouti ? À cause de :**

1. Raisons liées au bien :

☐ Localisation inintéressante du bien
☐ Surface réduite du terrain
☐Volume bâti trop grand (la démolition sera coûteuse par la suite)

2. Raisons liées aux lois de marché :

☐ Le prix proposé par les acheteurs ne vous convient pas (pas assez élevé)
☐ Disponibilité de l'offre d'autres biens dans le même quartier
☐Disponibilité de l'offre dans d'autres quartiers, *préciser lesquels:* .....
.....

☐ **Autre, *à préciser*** *:* .....

Dans le cas où vous décideriez de vendre votre bien dans le futur, où souhaiteriez-vous déménager ?

☐ Dans le même quartier
☐ Dans un autre quartier à Annaba :

- **Préciser lequel ?**.....
- **Pourquoi ?** .....

.....

☐ Dans une autre ville, préciser .....

3. Informations relative aux transformations dans le quartier

Etes-vous dérangé par les chantiers en cours des nouveaux immeubles dans votre quartier ?

☐ Oui ☐ Non

- **Si Oui, pourquoi ? à cause de :**

☐ Dangers de la démolition
☐ Bruit et désagréments des chantiers
☐Autre, à préciser: .....

Êtes-vous dérangé par les nouveaux immeubles construits dans votre quartier ?

☐ Oui ☐ Non

- **Si Oui, pourquoi ? à cause de :**

☐ Hauteur importante / vis-à-vis/ombre
☐ Densité/congestion
☐Installation de nouveaux commerces
☐Autre, à préciser: .....

Êtes-vous allés vous plaindre auprès des administrations ?

☐ Oui ☐ Non

- **Pourquoi ?** .....

.....

Considérez-vous que les transformations du cadre bâti et la réalisation des nouveaux bâtiments dans votre quartier soit une opportunité positive :

1. **Pour vous :**
   ☐ Oui, **Pourquoi?**
      ☐Ce renouvellement du quartier procurera une plus-value à votre bien immobilier
      ☐Autre, à préciser: .....
   ☐ Non**, Pourquoi ?**
      ☐Ce renouvellement dévalorise l'image de votre bien et diminue de sa valeur financière
      ☐Perte des liens de voisinage
      ☐Autre, à préciser: .....
2. **Pour le quartier :**
   ☐ Oui, **Pourquoi ?**
      ☐Ce renouvellement améliore l'image du quartier
      ☐Autre, à préciser: .....
   ☐ Non, **Pourquoi ?**
      ☐Perte du caractère calme du quartier
      ☐Autre, à préciser: .....
3. **Pour la ville d'Annaba :**
   ☐ Oui, **Pourquoi ?**
      ☐ Modernisation et amélioration de l'image de la ville
      ☐Autre, à préciser: .....
   ☐ Non, **Pourquoi ?**
      ☐Congestion/ Densité/ surpopulation
      ☐Autre, à préciser: .....

Depuis ces transformations, vous sentez-vous exclu dans votre quartier ?

☐ Oui ☐ Non

- Commentez : .....

.....

Connaissez-vous des personnes qui veulent vendre leur bien immobilier en centre-ville et que vous me conseilleriez d'aller enquêter en priorité ?

☐ Oui ☐ Non

- Pourriez-vous m'indiquer (si vous les connaissez) leurs coordonnées (Nom, Tel, Adresse) ?

.....

Merci de votre précieuse collaboration !

استبيان موجه لأصحاب المباني القديمة غير المعروضة للبيع وسط مدينة عنابة

هذا الاستبيان هو جزء من بحث الدكتوراه في مجال التعمير حول تحولات النسيج العمراني في عنابة. سيتم التعامل مع الأجوبة بسرية ولن يتم استخدامها إلا للأغراض الأكاديمية. نشكرك على الوقت الذي ستقضيه في ملء هذا الاستبيان بأكبر قدر ممكن من الدقة.

1. معلومات عامة عن المجيب

هل أنت؟ ☐ ذكر ☐ أنثى

كم عمرك؟ ☐ 20 إلى 29 سنة ☐ 30 إلى 39 سنة ☐ 40 إلى 49 سنة ☐ 50 إلى 59 سنة ☐ 60 سنة فما فوق

ما هو **مكان ولادتك؟** ☐ عنابة ☐ خارج عنابة، حدد ..... ☐ خارج الجزائر، حدد .....

ماهي حالتك العائلية؟ ☐ أعزب ☐ متزوج(ة) ☐ أرمل(ة) ☐ مطلق(ة)

ما هو مستواك الدراسي؟ ☐ ابتدائي ☐ متوسط ☐ ثانوي ☐ جامعي

ماهي مهنتك؟ .....

(في حالة التقاعد، يرجى تحديد نشاطك السابق.....)

ما هو تقديرك للدخل الشهري للأسرة (انت وزوجتك)؟

☐ أقل من 18.000 دج ☐ 18.000 – 36.000 دج / شهر ☐ 36.000 – 54.000 دج / شهر

☐ 54.000 - 72.000 دج / شهر ☐ 72.000 – 90.000 دج / شهر ☐ أكثر من 90.000 دج / شهر

2. معلومات متعلقة بالعقار

منذ أي عام وأنت تشغل هذا المسكن؟ .....

كم عدد الأشخاص الذين يعيشون في هذا المسكن؟ .....

كم عدد الغرف الموجودة في هذا المسكن؟.....

هل تنوي بيع هذا المسكن في المستقبل؟

☐ نعم ☐ لا

- **إذا كانت الإجابة نعم، لماذا؟** *(يمكن اختيار أكثر من إجابة)*

1. ☐ **قسمة الميراث**
2. **أسباب متعلقة بالمسكن:**
   - ☐ مسكن ضيق
   - ☐ عدد غير كافي من الغرف
   - ☐ بناء قديم ومتدهور / صعوبة وتكاليف الصيانة
   - ☐ مشاكل أشعة الشمس / التهوية / الرطوبة
   - ☐ عدم وجود مطبخ، حمام، الخ.
   - ☐ أخرى، حدد .....
3. **أسباب متعلقة بالحي:**
   - ☐ الحي قديم ومتدهور
   - ☐ مشاكل مع الجيران
   - ☐ تغيير في طابع الحي (من مساكن فردية الى عمارات جماعية)
   - ☐ مضايقات بسبب التجديد
   - ☐ ارتفاع كبير للبناء الجديد يسبب:
     - ☐ مشاكل الظل
     - ☐ مشاكل تقابل المساكن فيما بينها
   - ☐ الضجيج (ازدحام وحركة مرور السيارات، إنشاء محلات تجارية جديدة، إلخ.)
   - ☐ إمكانية انخفاض القيمة المالية للعقار بسبب هذه التغييرات
   - ☐ أخرى، حدد.....

1

4. أسباب متعلقة بوضعك المالي:

☐ الحصول على المال:

☐ الحصول على عقارات أخرى

☐ الهجرة

☐ تقديم المساعدة المالية لأطفالك

☐ تريد الاستفادة من الزيادة في قيمة العقار بفضل ارتفاع الطلب

☐ أسباب أخرى، حدد .....

.....

- **إذا كانت الإجابة لا (لا تنوي البيع)، لماذا؟** *(يمكن اختيار أكثر من إجابة)*

☐ الرضا عن المسكن

☐ القرب من وسط المدينة

☐ القرب من مكان العمل

☐ التعلق بالمسكن (ارتباط عائلي)

☐ حسن الجوار

☐ التعلق بالحي (حي الطفولة، القرب من العائلة)

☐ مساوئ الانتقال من مسكن إلى مسكن اخر

☐ أخرى، حدد .....

إذا عرض عليك المشتري مبلغًا كبيرًا، فهل سيجعلك ذلك تغير رأيك وتبيع عقارك؟ ☐ نعم ☐ لا

- **لماذا؟**

.....

إذا عرض عليك أحد المرقيين العقاريين مسكنًا جديدًا في مبنى جديد للبناء على أرضك، فهل توافق على بيع عقارك؟ ☐ نعم ☐ لا

- **لماذا؟**

.....

هل اتخذت سابقا خطوات لبيع مسكنك؟

☐ نعم، لكن العملية لم تكن ناجحة ☐ لا

- **إذا كان الجواب نعم، لماذا لم تنجح العملية؟ بسبب:**

1. أسباب متعلقة بالعقار:

☐ موقع غير مثير للاهتمام للعقار

☐ مساحة صغيرة للأرض

☐ حجم المبنى كبير جدًا (سيكون الهدم مكلفًا لاحقًا)

2. أسباب متعلقة بقوانين السوق:

☐ السعر الذي يقدمه المشترون ليس مناسبًا لك (ليس مرتفعًا بما يكفي

☐ توفر عروض البيع لعقارات أخرى في نفس الحي

☐ توفر عروض البيع في الأحياء الأخرى، حدد ماهي هذه الاحياء؟ .....

☐ أخرى، حدد .....

.....

إذا قررت بيع عقارك في المستقبل، فأين تريد الانتقال؟

☐ في نفس الحي

☐ في حي آخر في عنابة:

- **حدد الى أي حي؟** .....
- **لماذا؟**

.....

.....

☐ في مدينة أخرى، حدد.....

3. معلومات حول التحولات في الحي

هل أنت منزعج من ورشات بناء العمارات الجديدة في حيك؟

☐ نعم ☐ لا

- **إذا كان الجواب نعم؟ بسبب:**

☐ أخطار الهدم

☐ الضجيج والإزعاج الناجم عن ورشات البناء

☐ أخرى، حدد .....

هل أنت منزعج من العمارات الجديدة التي يتم بناؤها في حيك؟

☐ نعم ☐ لا

- **إذا كان الجواب نعم؟ بسبب:**

☐ ارتفاع كبير / تقابل المساكن فيما بينها / الظل

☐ الكثافة / الازدحام

☐ انشاء محلات تجارية جديدة

☐ أخرى، حدد .....

هل ذهبت للشكوى الى السلطات؟

☐ نعم ☐ لا

- **لماذا؟**

.....

.....

هل تعتبر أن التحولات التي طرأت على الطابع المعماري وتشييد العمارات الجديدة في حيك هي فرصة إيجابية:

1. **من أجلك:**

☐ نعم، **لماذا؟**

☐ هذا التجديد سيوفر قيمة مضافة لعقارك

☐ أخرى، حدد .....

☐ لا، **لماذا؟**

☐ هذا التجديد يشوه صورة عقارك ويقلل من قيمته المالية

☐ فقدان روابط الجوار

☐ أخرى، حدد .....

2. **من أجل الحي:**

☐ نعم، **لماذا؟**

☐ هذا التجديد يحسن صورة الحي

☐ أخرى، حدد .....

☐ لا، **لماذا؟**

☐ فقدان الطابع الهادئ للحي

☐ أخرى، حدد .....

3. **من أجل مدينة عنابة:**

☐ نعم، **لماذا؟**

☐ تحديث وتحسين صورة المدينة

☐ أخرى، حدد .....

☐ لا، **لماذا؟**

☐ الازدحام / الكثافة / الزيادة السكانية

☐ أخرى، حدد .....

منذ هذه التحولات، هل تشعر أنك مستبعد في حيك؟

☐ نعم ☐ لا

- **علق:** .....

.....

.....

هل تعرف أشخاصًا يريدون بيع عقاراتهم في وسط المدينة وتنصحني بإجراء هذا الاستبيان معهم؟

☐ نعم ☐ لا

- **إذا كنت تعرفهم، يرجى الادلاء بتفاصيل الاتصال بهم (الاسم، الهاتف، العنوان)؟**

.....

3

شكرا لك على تعاونك الثمين!

Annexe n°4 : Questionnaire destiné aux propriétaires de bâti ancien offert à la vente dans le centre-ville d'Annaba (en Français et en Arabe)

Université Badji Mokhtar-Annaba Faculté des sciences de la terre Département architecture Laboratoire architecture et urbanisme

Questionnaire destiné aux propriétaires de bâti ancien offert à la vente dans le centre-ville d'Annaba

Ce questionnaire s'inscrit dans le cadre d'un doctorat en urbanisme portant sur les transformations du tissu urbain à Annaba. Les réponses seront traitées de manière confidentielle et ne seront utilisées que dans le cadre universitaire. Je vous remercie de prendre le temps de remplir ce questionnaire avec le plus de précision possible.

1. Informations Générales sur l'enquêté

Êtes- vous ? ☐Homme ☐Femme

Âge ? ☐ 20 à 29 ans ☐ 30 à 39 ans ☐ 40 à 49 ans ☐ 50 à 59 ans ☐ 60 ans et plus

Lieu de naissance ? ☐ Annaba ☐ Hors Annaba, *à préciser*..... ☐ Hors Algérie, *à préciser*.....

Quelle est votre situation familiale ? ☐ Célibataire ☐ Marié (e) ☐ Veuf (ve) ☐ Divorcé (e)

Quel est votre niveau d'étude ? ☐Primaire ☐ Moyen ☐ Lycée ☐ Université

Quelle est votre profession ? .....

(En cas de retraite, veuillez préciser votre profession précédente.....)

À combien estimez-vous le revenu mensuel du ménage (vous et votre conjoint) ?

☐ Moins de 18000 DA ☐ 18000 - 36000 DA / mois ☐ 36000 - 54000 DA / mois

☐ 54000 - 72000 DA / mois ☐ 72000 - 90000 DA / mois ☐ Plus de 90 000 DA / mois

2. Raisons de vente du bien immobilier

Quelle est l'affectation de votre bien immobilier mis en vente ?

☐Habitation individuelle ☐Habitation collectif ☐Hangars ☐Garage ☐Autre, *à préciser*.....

Depuis quelle année occupez-vous ce bien immobilier ? .....

Quel est votre statut d'occupation ?

☐Propriétaire ☐ Copropriétaires ☐Cohéritiers ☐Autre, *à préciser*.....

Combien de personnes vivent dans ce logement ? .....

Ce logement est composé de combien de pièces ?.....

Quelles sont les raisons qui vous ont amené à proposer votre bien à la vente ? *(Plusieurs réponses possibles)*

1- ☐ Héritage à diviser

2- Raisons liées au logement :

- ☐ Logement exigu
- ☐ Nombre de pièces insuffisant
- ☐ Vétusté et dégradation de la construction/ Entretien difficile et coûteux
- ☐ Problèmes d'ensoleillement/d'aération /d'humidité
- ☐ Absence de cuisine, de SDB, etc.
- ☐ Autre, à préciser:.....

.....

3- Raisons liées au quartier :

- ☐ Quartier ancien et dégradé
- ☐ Problèmes de voisinage
- ☐ Gênes occasionnées par le renouvellement et le changement du caractère du quartier:
  - ☐ Hauteur importante du bâti reconstruit occasionnant:
    - ☐ Problèmes d'ombre
    - ☐ Problèmes de vis-à-vis
  - ☐ Bruit (circulation automobile, installation de nouveaux commerces, etc.)
  - ☐ La valeur financière de votre bien risque de diminuer à cause de ces changements
- ☐ Autre, à préciser: .....

.....

1

4- Raisons liées à votre situation financière :

☐ Obtenir un capital pour:

☐ Acquérir un autre bien Immobilier

☐ Émigrer

☐ Apporter une aide financière à vos enfants

☐ Autre, à préciser .....

☐ Vous voulez profiter de l'augmentation de la valeur de votre bien grâce à la forte demande

☐ **Autres raisons, à préciser**: .....

.....

Dans le cas où votre bien serait vendu, où souhaiteriez-vous déménager ?

☐Dans le même quartier

☐Dans un autre quartier à Annaba :

- **Préciser lequel ?**.....
- **Pourquoi ?** .....

.....

☐Dans une autre ville, préciser .....

Considérez-vous la vente de votre bien immobilier comme ?

☐Un choix ☐Une contrainte

- **Si la contrainte était levée, pensez-vous rester et garder votre bien ?**

☐Oui ☐Non

- **Pourquoi ?**.....

.....

.....

3. Stratégies de vente du bien immobilier

Depuis quand ce bien est-il mis en vente ?

☐ moins de 6 mois ☐ de 6 à 12 mois ☐ Plus d'an an

Par quel moyen avez-vous mis ce bien en vente ? *(Plusieurs réponses possibles)*

☐ Agences immobilières

☐Courtiers immobiliers

☐De bouche à oreille

☐ Annonce sur Presse / Sites Internet (Keria, OuedKniss)/ Réseaux sociaux

☐Inscription « *À vendre* » sur la façade

☐ Autre, à préciser.....

Depuis la mise en vente de votre bien, est-ce que vous avez reçu des propositions d'achat ?

☐Oui ☐Non

- **Si Oui, les acheteurs sont ?**

☐Des particuliers ☐Des promoteurs immobiliers privés ☐Autre, à préciser.....

- **Selon vous, quels atouts ont favorisé la vente ?**

☐ Forte demande dans le quartier

☐ Localisation intéressante du bien

☐ Surface importante du terrain

☐ Autre, à préciser: .....

- **Si Non, qu'est-ce qui ralentit la vente ?**

1. Raisons liées au bien :

☐ Localisation inintéressante du bien

☐ Surface réduite du terrain

☐Volume bâti trop grand (la démolition sera coûteuse par la suite)

2. Raisons liées aux lois de marché :

☐ Le prix proposé par les acheteurs ne vous convient pas (pas assez élevé)

☐ Disponibilité de l'offre d'autres biens dans le même quartier

☐Disponibilité de l'offre dans d'autres quartiers, *préciser lesquels:* .....

.....

☐ **Autre,** ***à préciser*** *:* .....

Quel est le prix de vente que vous chercherez (DA/m²) ? .....

Considérez-vous que les transformations du cadre bâti et la réalisation des nouveaux bâtiments dans votre quartier soit une opportunité positive :

1- Pour vous :

☐ Oui, **Pourquoi?**

☐Ce renouvellement du quartier procurera une plus-value à votre bien immobilier

☐Autre, à préciser: .....

☐ Non**, Pourquoi ?**

☐Ce renouvellement dévalorise l'image de votre bien et diminue de sa valeur financière

☐Perte des liens de voisinage

☐Autre, à préciser: .....

2- Pour le quartier :

☐ Oui, **Pourquoi ?**

☐Ce renouvellement améliore l'image du quartier

☐Autre, à préciser: .....

☐ Non, **Pourquoi ?**

☐Perte du caractère calme du quartier

☐Autre, à préciser: .....

3- Pour la ville d'Annaba :

☐ Oui, **Pourquoi ?**

☐ Modernisation et amélioration de l'image de la ville

☐Autre, à préciser: .....

☐ Non, **Pourquoi ?**

☐Congestion/ Densité/ surpopulation

☐Autre, à préciser: .....

Depuis ces transformations, vous sentez-vous exclu dans votre quartier ?

☐ Oui ☐ Non

- **Commentez** : .....

.....

.....

Connaissez-vous des personnes qui veulent vendre leur bien immobilier en centre-ville et que vous me conseilleriez d'aller enquêter en priorité ?

☐ Oui ☐ Non

- Pourriez-vous m'indiquer (si vous les connaissez) leurs coordonnées (Nom, Tel, Adresse) ?

.....

Merci de votre précieuse collaboration !

3

استبيان موجه لأصحاب المباني القديمة المعروضة للبيع وسط مدينة عنابة

هذا الاستبيان هو جزء من بحث الدكتوراه في مجال التعمير حول تحولات النسيج العمراني في عنابة. سيتم التعامل مع الأجوبة بسرية ولن يتم استخدامها إلا للأغراض الأكاديمية. نشكرك على الوقت الذي ستقضيه في ملء هذا الاستبيان بأكبر قدر ممكن من الدقة.

1. معلومات عامة عن المجيب

هل أنت؟ ☐ ذكر ☐ أنثى

كم عمرك؟ ☐ 20 إلى 29 سنة ☐ 30 إلى 39 سنة ☐ 40 إلى 49 سنة ☐ 50 إلى 59 سنة ☐ 60 سنة فما فوق

ما هو مكان ولادتك؟ ☐ عنابة ☐ خارج عنابة، حدد ..... ☐ خارج الجزائر، حدد .....

ماهي حالتك العائلية؟ ☐ أعزب ☐ متزوج(ة) ☐ أرمل(ة) ☐ مطلق(ة)

ما هو مستواك الدراسي؟ ☐ ابتدائي ☐ متوسط ☐ ثانوي ☐ جامعي

ماهي مهنتك؟ .....

(في حالة التقاعد، يرجى تحديد نشاطك السابق.....)

ما هو تقديرك للدخل الشهري للأسرة (انت وزوجتك)؟

☐ أقل من 18.000 دج ☐ 18.000 – 36.000 دج / شهر ☐ 36.000 – 54.000 دج / شهر

☐ 54.000 - 72.000 دج / شهر ☐ 72.000 – 90.000 دج / شهر ☐ أكثر من 90.000 دج / شهر

2. أسباب بيع العقار

ما هو استخدام العقار المعروض للبيع؟

☐ سكن فردي ☐ سكن جماعي ☐ حظيرة (مخزن) ☐ مرآب ☐ أخرى، حدد .....

منذ أي عام وأنت تشغل هذا العقار؟ .....

ما هي حالة شغل العقار؟

☐ مالك ☐ ملاك متشاركون ☐ ورثة متشاركون ☐ أخرى، حدد.....

كم عدد الأشخاص الذين يعيشون في هذا المسكن؟ .....

كم عدد الغرف الموجودة في هذا المسكن؟.....

ما هي الأسباب التي دفعتك لعرض العقار للبيع؟ *(يمكن اختيار أكثر من إجابة)*

1. ☐ **قسمة الميراث**
2. **أسباب متعلقة بالمسكن:**
   - ☐ مسكن ضيق
   - ☐ عدد غير كافي من الغرف
   - ☐ بناء قديم ومتدهور / صعوبة وتكاليف الصيانة
   - ☐ مشاكل أشعة الشمس / التهوية / الرطوبة
   - ☐ عدم وجود مطبخ، حمام، الخ.
   - ☐ أخرى، حدد .....
3. **أسباب متعلقة بالحي:**
   - ☐ الحي قديم ومتدهور
   - ☐ مشاكل مع الجيران
   - ☐ مضايقات بسبب التجديد والتغيير في طابع الحي:
     - ☐ ارتفاع كبير للبناء الجديد يسبب:
       - ☐ مشاكل الظل
       - ☐ مشاكل تقابل المساكن فيما بينها
     - ☐ الضجيج (ازدحام وحركة مرور السيارات، إنشاء محلات تجارية جديدة، إلخ.)
     - ☐ إمكانية انخفاض القيمة المالية للعقار بسبب هذه التغييرات
   - ☐ أخرى، حدد.....

.....

1

4. أسباب متعلقة بوضعك المالي:

☐ الحصول على المال:

☐ الحصول على عقارات أخرى

☐ الهجرة

☐ تقديم المساعدة المالية لأطفالك

☐ تريد الاستفادة من الزيادة في قيمة العقار بفضل ارتفاع الطلب

☐ **أسباب أخرى، حدد** .....

.....

في حال بيع عقارك، أين تريد الانتقال؟

☐ في نفس الحي

☐ في حي آخر في عنابة:

- **حدد الى أي حي؟** .....
- **لماذا؟**

.....

.....

☐ في مدينة أخرى، حدد.....

هل تعتبر بيع عقارك؟

☐ اختيار ☐ قيد

- **إذا تم رفع القيد، هل تخطط للبقاء والاحتفاظ بهذا العقار؟**

☐ نعم ☐ لا

- **لماذا؟**

.....

.....

3. استراتيجيات بيع العقار

منذ متى هذا العقار معروض للبيع؟

☐ أقل من 6 أشهر ☐ من 6 إلى 12 شهرًا ☐ أكثر من عام

كيف قمت بعرض هذا العقار للبيع؟ *(يمكن اختيار أكثر من إجابة)*

☐ وكالات عقارية

☐ سماسرة العقارات

☐ تناقل الكلام شفهيا

☐ إعلان في الصحف / مواقع الإنترنت (كرية، واد كنيس) / شبكات التواصل الاجتماعي

☐ كتابة " للبيع" على واجهة المبنى

☐ أخرى، حدد .....

منذ عرض العقار للبيع، هل تلقيت أي عروض شراء؟

☐ نعم ☐ لا

- **ذا كانت الإجابة نعم، فهل هؤلاء المشترون؟**

☐ أفراد ☐ مرقي عقاري خاص ☐ أخرى، حدد.....

- **حسب رأيك، ما هي نقاط القوة التي حفزت البيع؟**

☐ طلب قوي على الحي

☐ موقع مهم للعقار

☐ مساحة كبيرة للأرض

☐ أخرى، حدد.....

- **إذا كانت الإجابة لا، ما الذي يبطئ عملية البيع؟**

1. أسباب متعلقة بالعقار:

☐ موقع غير مثير للاهتمام للعقار

☐ مساحة صغيرة للأرض

☐ حجم المبنى كبير جدًا (سيكون الهدم مكلفًا لاحقًا)

2. **أسباب متعلقة بقوانين السوق:**

☐ السعر الذي يقدمه المشترون ليس مناسبًا لك (ليس مرتفعًا بما يكفي

☐ توفر عروض البيع لعقارات أخرى في نفس الحي

☐ توفر عروض البيع في الأحياء الأخرى، حدد ماهي هذه الاحياء؟ .....

☐ **أخرى، حدد** .....

ما هو سعر البيع الذي تبحث عنه (دج / م²)؟ .....

هل تعتبر أن التحولات التي طرأت على الطابع المعماري وتشييد العمارات الجديدة في حيك هي فرصة إيجابية:

1. **من أجلك:**

☐ نعم، **لماذا؟**

☐ هذا التجديد سيوفر قيمة مضافة لعقارك

☐ أخرى، حدد .....

☐ لا، **لماذا؟**

☐ هذا التجديد يشوه صورة عقارك ويقلل من قيمته المالية

☐ فقدان روابط الجوار

☐ أخرى، حدد .....

2. **من أجل الحي:**

☐ نعم، **لماذا؟**

☐ هذا التجديد يحسن صورة الحي

☐ أخرى، حدد .....

☐ لا، **لماذا؟**

☐ فقدان الطابع الهادئ للحي

☐ أخرى، حدد .....

3. **من أجل مدينة عنابة:**

☐ نعم، **لماذا؟**

☐ تحديث وتحسين صورة المدينة

☐ أخرى، حدد .....

☐ لا، **لماذا؟**

☐ الازدحام / الكثافة / الزيادة السكانية

☐ أخرى، حدد .....

منذ هذه التحولات، هل تشعر أنك مستبعد في حيك؟

☐ نعم ☐ لا

- **علق:** .....

.....

.....

هل تعرف أشخاصًا يريدون بيع عقاراتهم في وسط المدينة وتنصحني باجراء هذا الاستبيان معهم؟

☐ نعم ☐ لا

- **إذا كنت تعرفهم، يرجى الادلاء بتفاصيل الاتصال بهم (الاسم، الهاتف، العنوان)؟**

.....

شكرا لك على تعاونك الثمين!

3

Annexe n°5 : Grille d'entretien avec les habitants des nouveaux immeubles d'habitation dans le centre-ville d'Annaba (en Français et en Arabe)

Grille d'entretien avec les habitants des nouveaux immeubles d'habitation dans le centre-ville

Cet entretien s'inscrit dans le cadre d'un doctorat en urbanisme dont le principal objectif est de connaître les raisons qui ont motivé le choix de résider dans les logements neufs construits récemment dans le centre-ville d'Annaba. Les réponses seront traitées de manière confidentielle et ne seront utilisées que dans le cadre universitaire.

- Âge ?
- Quelle est votre situation familiale ?
- Quel est votre niveau d'étude ?
- Quelle est votre profession ? Lieu de travail ?
- Combien de personnes vivent dans ce logement ?
- À combien estimez-vous le revenu mensuel du ménage (vous et votre conjoint) ?
- Combien de véhicules possédez-vous au sein de votre famille ?
- En quelle année avez-vous emménagé dans le logement que vous occupez actuellement ?
- Quel était votre lieu de résidence précédent (le dernier logement occupé avant l'actuel / préciser quartier, commune) ?
- Avez- vous résidé dans d'autres quartiers avant ?
- Pour quelles raisons avez-vous quitté ce dernier logement ?
- Comment avez-vous trouvé ce logement ?
- Sous quelle forme l'acquisition du logement s'est-elle faite?
- Par quels moyens financiers avez-vous assuré l'acquisition de votre logement ?
- Pouvez-vous indiquer la valeur de votre logement au moment de l'achat (Da) ? Estimez-vous que c'est excessif ?
- Quelles sont les raisons qui ont guidé le choix de votre logement actuel en ce qui concerne le quartier et le logement?
- Comment qualifiez-vous votre nouveau voisinage (dans le même bâtiment) et dans le quartier (bâtiments anciens proche du vôtre) ?
- Ce logement répond-il à vos exigences de départ ? Le quartier répond-il aux aspirations initiales qui ont motivé votre choix ?
- Quelles sont les inconvénients constatés dans ce logement ? au niveau de ce quartier ?
- Malgré ces inconvénients, préférez-vous rester dans ce logement ? dans ce quartier ?
- Si vous souhaitez déménager, quel serait votre choix de type de logement ? dans quel autre quartier souhaiteriez-vous vous installer ?
- Dans l'ordre de vos priorités, qu'est-ce qui a été le plus déterminant dans votre choix : le quartier proche du centre-ville ou le confort du logement ?
- Que représente le centre-ville pour vous ?
- Seriez-vous prêts à sacrifier un peu de confort que vous pourriez trouver ailleurs (comme le stationnement du véhicule, vis-à-vis, calme, grande surface du logement, etc.) en faveur de la localisation proche du centre-ville et pourquoi ?

Merci de votre précieuse collaboration !

1

مقابلة مع سكان العمارات الجديدة وسط مدينة عنابة

هذه المقابلة هي جزء من بحث الدكتوراه في مجال التعمير، والهدف الرئيسي منه هو معرفة الأسباب التي دفعت لاختيار الاقامة في مساكن جديدة تم بناؤها مؤخرًا في وسط مدينة عنابة. سيتم التعامل مع الأجوبة بسرية ولن يتم استخدامها إلا للأغراض الأكاديمية.

- السن؟
- الحالة العائلية؟
- المستوى الدراسي؟
- المهنة؟ مكان العمل ؟
- كم عدد الأشخاص الذين يعيشون في هذا المسكن؟
- ما هو تقديرك للدخل الشهري للأسرة (انت وزوجتك)؟
- كم عدد السيارات التي لديك في عائلتك؟
- في أي عام انتقلت إلى هذا المسكن الذي تشغله حاليًا؟
- ما هو مكان إقامتك السابق (آخر سكن شغلته قبل المسكن الحالي / حدد الحي، البلدية)؟
- هل أقمت في أحياء أخرى من قبل؟
- ماهي أسباب انتقالك من هذا المسكن الأخير؟
- كيف وجدت هذا المسكن؟
- على أي شكل اشتريت هذا المسكن؟
- كيف قمت بتمويل شراء هذا المسكن؟
- هل يمكنك تحديد سعر المسكن عند الشراء (دج)؟ هل تعتقد أن هذا السعر مبالغ فيه؟
- ماهي الأسباب التي دفعتك لاختيار مسكنك الحالي من حيث الحي و المسكن؟
- كيف تقيم وضعية جيرانك (في نفس المبنى)؟ في الحي (المباني القديمة القريبة منك)؟
- هل يلبي هذا المسكن متطلباتك التي انتقلت من اجلها؟ هل يلبي الحي التطلعات الأولية التي حفزت اختيارك؟
- ما هي المساوئ التي لاحظتها في هذا المسكن ؟ في هذا الحي؟
- على الرغم من هذه المساوئ، هل تفضل البقاء في هذا المسكن؟ في هذا الحي؟
- إذا كنت ترغب في الانتقال، فما هو نوع السكن الذي ستختاره؟، إلى أي حي ترغب في الانتقال؟
- حسب ترتيب أولوياتك، ما هو الأكثر حسماً في اختيارك : موقع الحي القريب من وسط المدينة أو راحة المسكن ؟
- ماذا يمثل وسط المدينة بالنسبة لك ؟
- هل أنت مستعد للتضحية ببعض الراحة التي قد تجدها في مكان آخر (موقف السيارات، عدم تقابل المساكن فيما بينها، الهدوء، إلخ) لصالح الموقع القريب من وسط المدينة ولماذا؟

شكرا لك على تعاونك الثمين!

1

Annexe n°6 : Grille d'entretien avec les promoteurs immobiliers dans le centre-ville d'Annaba (en Français et en Arabe)

Université Badji Mokhtar-Annaba Faculté des sciences de la terre Département architecture Laboratoire architecture et urbanisme

Grille d'entretien avec les promoteurs immobiliers dans le centre-ville d'Annaba

Cet entretien s'inscrit dans une recherche de doctorat en urbanisme qui vise à étudier les transformations du cadre bâti et la réalisation des nouveaux bâtiments au niveau des quartiers proches du centre-ville d'Annaba.

- Date (Année) du début de l'activité immobilière ?
- Quelle est la nature de votre statut ?
- Qu'est-ce qui vous a amené à vous lancer dans l'activité immobilière ?
- Pourquoi optez-vous pour la démolition-reconstruction à la place de la construction sur terrain libre ou de la réhabilitation du bâti ancien ?
- Dans quel(s) quartier(s) recherchez-vous le bâti ancien à acheter pour le démolir par la suite ?
- Quels sont les quartiers les plus demandés par les clients de logements neufs ?
- Selon vous, quelle est la relation entre l'offre et la demande du bâti ancien à démolir ?
- Comment trouvez-vous le bien immobilier à démolir par la suite?
- Sur quel(s) critère(s) faites-vous votre choix ?
- Comment se fait la vente des nouveaux logements ?
- À quelle phase de réalisation commencez-vous à recevoir les premiers acheteurs ?
- Est-ce qu'il y a une demande importante pour les logements neufs dans les quartiers proches du centre-ville ?
- Depuis quand observez-vous cette demande ? Est-elle en augmentation ?
- Selon vous, quelle est la relation entre l'offre et la demande pour ces logements neufs dans les quartiers proches du centre-ville?
- Quel type de clients s'intéresse pour ces logements neufs dans les quartiers proches du centre-ville ?
- Que cherchent ces clients précisément à travers ces logements?
- Qu'est-ce qui est le plus déterminant pour cette clientèle : la localisation proche du centre-ville ou le confort du logement ?
- Pensez-vous que ces clients sont prêts à sacrifier un peu de confort (qu'ils peuvent trouver ailleurs comme le stationnement de leur véhicule, pas de vis-à-vis, calme, grande surface du logement, etc.) en faveur de la localisation proche du centre-ville ? Pourquoi ?
- À votre avis, que représente le centre-ville pour cette clientèle ?
- Comptez-vous réaliser d'autres projets de démolition-reconstruction dans le futur ? Dans quels quartiers ?
- Pensez-vous que les transformations du cadre bâti et la réalisation des nouveaux bâtiments au niveau des quartiers proches du centre-ville soit une opportunité : Pour vous, en tant que producteur de ce renouvellement ? Pour la ville d'Annaba, en termes de modernisation et d'amélioration de l'image de la ville ?

Merci de votre précieuse collaboration !

1

مقابلة مع المرقيين العقاريين وسط مدينة عنابة

هذه المقابلة هي جزء من بحث الدكتوراه في مجال التعمير، يهدف إلى دراسة تحولات الطابع المعماري وتشييد العمارات الجديدة في الأحياء القريبة من وسط مدينة عنابة.

- تاريخ (سنة) بداية نشاطك العقاري؟
- ما هي وضعيتك؟
- ما الذي دفعك للعمل في النشاط العقاري؟
- لماذا تختار الهدم وإعادة البناء بدلاً من البناء على أرض شاغرة أو إعادة تأهيل المباني القديمة ؟
- في أي حي (أو أحياء) تبحث عن المبنى القديم لشرائه من أجل هدمه لاحقًا؟
- ماهي الأحياء الأكثر طلبًا من قبل مشتريين المساكن الجديدة؟
- برأيك، ما هي العلاقة بين العرض والطلب على المباني القديمة المراد هدمها؟
- كيف تجد المبنى القديم المراد هدمه لاحقً؟
- على أي معيار (معايير) تقوم باختيار المبنى؟
- كيف تبيع المساكن الجديدة؟
- في أي مرحلة من مراحل البناء تبدأ في استقبال أول المشترين؟
- هل هناك طلب متزايد من المشترين على المساكن الجديدة في الأحياء القريبة من وسط المدينة؟
- منذ متى لاحظت هذا الطلب؟ هل هذا الطلب ي تزايد؟
- برأيك، ما هي العلاقة بين العرض والطلب لهذه المساكن الجديدة في الأحياء القريبة من وسط المدينة؟
- ما نوع المشتريين المهتمين بشراء المنازل الجديدة في الأحياء القريبة من وسط المدينة؟
- على وجه التحديد، ما الذي يبحث عنه هؤلاء المشتريين؟
- ما هو المعيار الأكثر حسما بالنسبة إلى هؤلاء المشتريين: الموقع القريب من وسط المدينة أو راحة المسكن؟
- هل تعتقد أن هؤلاء المشترون مستعدون للتضحية بقليل من الراحة (التي يمكنهم العثور عليها في مكان آخر مثل ركن سيارتهم، عدم تقابل المساكن فيما بينها، الهدوء، مساحة كبيرة للمسكن، الخ،) لصالح الموقع القريب من وسط المدينة؟ لماذا؟
- برأيك، ما الذي يمثله وسط المدينة لهؤلاء المشتريين؟
- هل تخطط لبناء مشاريع هدم وإعادة بناء أخرى في المستقبل؟ في أي أحياء؟
- هل تعتقد أن التحولات التي طرأت على الطابع المعماري وتشييد العمارات الجديدة في الأحياء القريبة من وسط مدينة عنابة هي فرصة: من أجلك كمنتج لهذا التجديد، من أجل مدينة عنابة، من حيث تحديث وتحسين صورة المدينة، الخ. ؟

شكرا لك على تعاونك الثمين!

1

Annexe n°7 : Grille d'entretien avec les propriétaires de bâti ancien non-offert à la vente dans le centre-ville d'Annaba (en Français et en Arabe)

Grille d'entretien avec les propriétaires de bâti ancien non-offert à la vente dans le centre-ville d'Annaba

Cet entretien s'inscrit dans le cadre d'un doctorat en urbanisme portant sur les transformations du tissu urbain à Annaba. Les réponses seront traitées de manière confidentielle et ne seront utilisées que dans le cadre universitaire.

- Âge ?
- Quelle est votre situation familiale ?
- Quel est votre niveau d'étude ?
- Quelle est votre profession ?
- À combien estimez-vous le revenu mensuel du ménage (vous et votre conjoint) ?
- Depuis quelle année occupez-vous ce logement ?
- Est-ce que vous envisagez de vendre votre logement dans le futur ? Pourquoi ?
- Si un acheteur vous propose un montant élevé, est-ce que cela vous inciterait à changer d'avis et vendre votre bien ?
- Si un promoteur vous propose un logement neuf dans un nouvel immeuble à construire sur votre terrain, accepteriez-vous de vendre votre bien immobilier ?
- Avez-vous déjà entrepris des démarches pour vendre votre logement ?
- Dans le cas où vous décideriez de vendre votre bien dans le futur, où souhaiteriez-vous déménager ?
- Êtes-vous dérangé par les chantiers en cours des nouveaux immeubles dans votre quartier ?
- Êtes-vous dérangé par les nouveaux immeubles construits dans votre quartier ?
- Êtes-vous allés vous plaindre auprès des administrations ?
- Considérez-vous que les transformations du cadre bâti et la réalisation des nouveaux bâtiments dans votre quartier soit une opportunité positive : pour vous, pour le quartier, pour la ville ?
- Depuis ces transformations, vous sentez-vous exclu dans votre quartier ?

Merci de votre précieuse collaboration !

مقابلة مع أصحاب المباني القديمة غير المعروضة للبيع وسط مدينة عنابة

هذه المقابلة هي جزء من بحث الدكتوراه في مجال التعمير حول تحولات النسيج العمراني في عنابة. سيتم التعامل مع الأجوبة بسرية ولن يتم استخدامها إلا للأغراض الأكاديمية.

- كم عمرك؟
- ماهي حالتك العائلية؟
- ما هو مستواك الدراسي؟
- ماهي مهنتك؟
- ما هو تقديرك للدخل الشهري للأسرة (انت وزوجتك)؟
- منذ أي عام وأنت تشغل هذا المسكن؟
- هل تنوي بيع هذا المسكن في المستقبل؟ لماذا؟
- إذا عرض عليك المشتري مبلغًا كبيرًا، فهل سيجعلك ذلك تغير رأيك وتبيع عقارك؟
- إذا عرض عليك أحد المرقيين العقاريين مسكنًا جديدًا في مبنى جديد للبناء على أرضك، فهل توافق على بيع عقارك؟
- هل اتخذت سابقا خطوات لبيع مسكنك؟
- إذا قررت بيع عقارك في المستقبل، فأين تريد الانتقال؟
- هل أنت منزعج من ورشات بناء العمارات الجديدة في حيك؟
- هل أنت منزعج من العمارات الجديدة التي يتم بناؤها في حيك؟
- هل ذهبت للشكوى الى السلطات؟
- هل تعتبر أن التحولات التي طرأت على الطابع المعماري وتشييد العمارات الجديدة في حيك هي فرصة إيجابية: من أجلك، من أجل الحي، من أجل مدينة عنابة ؟
- منذ هذه التحولات، هل تشعر أنك مستبعد في حيك؟

شكرا لك على تعاونك الثمين!

1

Annexe n°8 : Grille d'entretien avec les propriétaires de bâti ancien offert à la vente dans le centre-ville d'Annaba (en Français et en Arabe)

Université Badji Mokhtar-Annaba Faculté des sciences de la terre Département architecture Laboratoire architecture et urbanisme

Grille d'entretien avec les propriétaires de bâti ancien offert à la vente dans le centre-ville d'Annaba

Cet entretien s'inscrit dans le cadre d'un doctorat en urbanisme portant sur les transformations du tissu urbain à Annaba. Les réponses seront traitées de manière confidentielle et ne seront utilisées que dans le cadre universitaire.

- Âge ?
- Quelle est votre situation familiale ?
- Quel est votre niveau d'étude ?
- Quelle est votre profession ?
- À combien estimez-vous le revenu mensuel du ménage (vous et votre conjoint) ?
- Depuis quelle année occupez-vous ce bien immobilier ?
- Quel est votre statut d'occupation ?
- Quelles sont les raisons qui vous ont amené à proposer votre bien à la vente ?
- Dans le cas où votre bien serait vendu, où souhaiteriez-vous déménager ?
- Considérez-vous la vente de votre bien immobilier comme : un choix ou une contrainte ?
- Si la contrainte était levée, pensez-vous rester et garder votre bien ?
- Depuis quand ce bien est-il mis en vente ?
- Par quel moyen avez-vous mis ce bien en vente ?
- Depuis la mise en vente de votre bien, est-ce que vous avez reçu des propositions d'achat ?
- Selon vous, quels atouts vont favoriser la vente, ou qu'est-ce qui ralentit la vente ?
- Quel est le prix de vente que vous chercherez ?
- Considérez-vous que les transformations du cadre bâti et la réalisation des nouveaux bâtiments dans votre quartier soit une opportunité positive : pour vous, pour le quartier, pour la ville ?
- Depuis ces transformations, vous sentez-vous exclu dans votre quartier ?

Merci de votre précieuse collaboration !

1

مقابلة مع أصحاب المباني القديمة المعروضة للبيع وسط مدينة عنابة

هذه المقابلة هي جزء من بحث الدكتوراه في مجال التعمير حول تحولات النسيج العمراني في عنابة. سيتم التعامل مع الأجوبة بسرية ولن يتم استخدامها إلا للأغراض الأكاديمية.

- كم عمرك؟
- ماهي حالتك العائلية؟
- ما هو مستواك الدراسي؟
- ماهي مهنتك؟
- ما هو تقديرك للدخل الشهري للأسرة (انت وزوجتك)؟
- منذ أي عام وأنت تشغل هذا العقار؟
- ما هي حالة شغل العقار؟
- ما هي الأسباب التي دفعتك لعرض العقار للبيع؟
- في حال بيع عقارك، أين تريد الانتقال؟
- هل تعتبر بيع عقارك : اختيار أم قيد ؟
- إذا تم رفع القيد، هل تخطط للبقاء والاحتفاظ بهذا العقار؟
- منذ متى هذا العقار معروض للبيع؟
- كيف قمت بعرض هذا العقار للبيع؟
- منذ عرض العقار للبيع، هل تلقيت أي عروض شراء؟
- حسب رأيك، ما هي نقاط القوة التي تحفز البيع أو ما الذي يبطئ عملية البيع ؟
- ما هو سعر البيع الذي تبحث عنه ؟
- هل تعتبر أن التحولات التي طرأت على الطابع المعماري وتشييد العمارات الجديدة في حيك هي فرصة إيجابية: من أجلك، من أجل الحي، من أجل مدينة عنابة؟
- منذ هذه التحولات، هل تشعر أنك مستبعد في حيك؟

شكرا لك على تعاونك الثمين!

1

Annexe n°9 : Arrêté du 2 juillet 2022 fixant la composition des comités de contrôle des actes d'urbanisme. J.O. n°58 du 5 Septembre 2022

MINISTERE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME ET DE LA VILLE

Arrêté du 3 Dhou El Hidja 1443 correspondant au 2 juillet 2022 fixant la composition des comités de contrôle des actes d'urbanisme.

Le ministre de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville,

Vu le décret présidentiel n° 21-281 du 26 Dhou El Kaâda 1442 correspondant au 7 juillet 2021, modifié, portant nomination des membres du Gouvernement ;

Vu le décret exécutif n°15-19 du 4 Rabie Ethani 1436 correspondant au 25 janvier 2015, modifié et complété, fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme ;

Arrête :

Article 1er. — En application des dispositions de l'article 92 du décret exécutif n° 15-19 du 4 Rabie Ethani 1436 correspondant au 25 janvier 2015, modifié et complété, fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme, le présent arrêté a pour objet de fixer la composition des comités de contrôle des actes d'urbanisme.

CHAPITRE 1er

DU COMITE NATIONAL

Art. 2. — Le comité national de contrôle des actes d'urbanisme, présidé par le ministre chargé de l'urbanisme ou son représentant, est composé des représentants :

— du ministère de la défense nationale (commandement de la gendarmerie nationale), membre ;

— du ministre des finances, membre ;

— du ministre de l'intérieur, des collectivités locales et de l'aménagement du territoire, membre ;

— du ministre de la justice, garde des sceaux, membre ;

— du ministre chargé de l'énergie, membre ;

— du ministre chargé de la culture, membre ;

— du ministre chargé de l'agriculture, membre ;

— du ministre chargé des travaux publics, membre ;

— du ministre chargé des ressources en eau, membre ;

— du ministre chargé de l'environnement, membre.

La liste nominative des membres du comité national de contrôle des actes d'urbanisme, est fixée par décision du ministre chargé de l'urbanisme.

Le comité national de contrôle des actes d'urbanisme peut faire appel à toute personne ou tout organisme susceptible de l'éclairer dans ses travaux.

CHAPITRE 2

DU COMITE DE WILAYA

Art. 3. — Le comité de wilaya de contrôle des actes d'urbanisme, présidé par le wali ou son représentant, est composé :

— de trois (3) membres élus de l'assemblée populaire de wilaya, membres ;

— du directeur chargé de la réglementation et des affaires générales, membre ;

— du commandant du groupement de gendarmerie de wilaya, membre ;

— du chef de sûreté de wilaya, membre ;

— du directeur chargé des domaines, membre ;

— du directeur chargé de l'énergie, membre ;

— du directeur chargé de la culture, membre ;

— du directeur chargé des services agricoles, membre ;

— du directeur chargé de l'urbanisme, membre ;

— du directeur chargé des travaux publics, membre ;

— du directeur chargé des ressources en eau, membre ;

— du directeur chargé de l'environnement, membre ;

— du directeur chargé du tourisme, membre ;

— du directeur de la protection civile, membre ;

— du représentant de la SONELGAZ, membre.

La liste nominative des membres du comité de wilaya de contrôle des actes d'urbanisme, est fixée par arrêté du wali.

Le comité de wilaya de contrôle des actes d'urbanisme peut faire appel à toute personne ou tout organisme susceptible de l'éclairer dans ses travaux.

CHAPITRE 3

DU COMITE DE LA CIRCONSCRIPTION ADMINISTRATIVE

Art. 4. — Le comité de la circonscription administrative de contrôle des actes d'urbanisme, présidé par le wali délégué ou son représentant, est composé :

— de trois (3) membres élus de l'assemblée populaire de wilaya, membres ;

— du représentant du directeur de la réglementation et des affaires générales, membre ;

— du directeur délégué chargé de l'énergie, membre ;

— du directeur délégué chargé de l'agriculture, membre ;

— du directeur délégué chargé des ressources en eau, membre ;

— du directeur délégué chargé de l'environnement, membre ;

— du directeur délégué chargé des travaux publics, membre ;

— du directeur délégué chargé de l'urbanisme, membre ;

— du directeur délégué chargé du tourisme, membre ;

— du représentant de la direction chargée des domaines, membre ;

— du représentant de la direction chargée de la culture, membre ;

— du représentant de la protection civile, membre ;

— du représentant de la SONELGAZ, membre.

La liste nominative des membres du comité de la circonscription administrative de contrôle des actes d'urbanisme, est fixée par arrêté du wali délégué.

Le comité de la circonscription administrative de contrôle des actes d'urbanisme peut faire appel à toute personne ou tout organisme susceptible de l'éclairer dans ses travaux.

CHAPITRE 4

DU COMITE COMMUNAL

Art. 5. — Le comité communal de contrôle des actes d'urbanisme, présidé par le président de l'assemblée populaire communale ou son représentant, est composé :

— de trois (3) membres élus de l'assemblée populaire communale, membres ;

— du représentant de la gendarmerie nationale, membre ;

— du représentant du chef de sûreté urbaine, membre ;

— du représentant des services de l'Etat chargés de l'urbanisme, membre ;

— du représentant des services chargés des ressources en eau, membre ;

— du représentant des services chargés de l'agriculture, membre ;

— du représentant des services chargés des travaux publics, membre ;

— du représentant de la protection civile, membre ;

— du représentant de la SONELGAZ, membre.

La liste nominative des membres du comité communal de contrôle des actes d'urbanisme, est fixée par arrêté du président de l'assemblée populaire communale.

Le comité communal de contrôle des actes d'urbanisme peut faire appel à toute personne ou tout organisme susceptible de l'éclairer dans ses travaux.

Art. 6. — Le présent arrêté sera publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 3 Dhou El Hidja 1443 correspondant au 2 juillet 2022.

Mohamed Tarek BELARIBI.

Annexe n°10: Référentiel des prix de l'immobilier pour la Commune d'Annaba élaboré par la Direction Générale des Impôts. Période biennale 2021-2022 et 2023-2024

Termes de références relatifs aux transactions d'immeubles Individuels – Semi collectifs – Collectifs et terrains Période biennale 2021-2022

Commune de	ANNABA							DA/M²
Nature de l'Immeuble	*Type d'Immeuble /(caractéristiques)*	Zone Résidentielle		Centre ville		Zone Périphérique		Zone Eloignement	
		Fourchette d'évaluation		Fourchette d'évaluation		Fourchette d'évaluation		Fourchette d'évaluation	
		Valeur Minimum	Valeur Maximum	Valeur Minimum	Valeur Maximum	Valeur Minimum	Valeur Maximum	Valeur Minimum	Valeur Maximum
Individuel	Standing	132 000	151 800	126 260	145 200	106 000	121 000	56 000	66 000
	Amélioré	115 000	132 250	110 000	126 500	92 000	106 000	48 000	56 000
	Economique	100 000	115 000	95 650	110 000	80000	92 000	42 000	48 000
	Précaire	87 000	100 000	83 200	95 700	69 000	80 000	37 000	42 000
Collectifet Semi-Collectif	Standing	119 000	136 850	113 830	130 900	92 000	106 000	46 000	52 000
	Amélioré	103 000	118 450	98 520	113 300	80 000	92 000	39 000	46 000
	Economique	89 000	102 350	85 130	97 900	69 000	80 000	34 000	39 000
	Précaire	77 000	88 550	73 650	84 700	60 000	69 000	30 000	34 000
Locaux Commerciaux et à usage professionnels	Artère hautement commerciale	264 000	303 600	264 000	303 600	228 000	262 200	66 000	75 900
	Artère moyennement commerciale	224 000	257 600	224 000	257 600	167 000	192 050	56 000	64 400
	Artère peu commerciale	171 000	196 650	171 000	196 650	152 000	174 800	42 000	48 300
Hangars	Situé en zone urbaine					35 000	40250	25 000	28 750
	Situé en zone rurale								

Terrains nus	pleine propriété 02 façades avec raccordement	**66 000**	**75 900**	**66 000**	**75 900**	**33 000**	**38000**	**18 000**	**20 700**
	pleine propriété 01 façade avec raccordement	**60 000**	**69 000**	**60 000**	**69 000**	**28 000**	**32000**	**15 000**	**17 200**
	pleine propriété 02 façades sans raccordement	**60 000**	**69 000**	**60 000**	**69 000**	**26 000**	**29 900**	**15 000**	**17 000**
	pleine propriété 01 façade sans raccordement	**52 000**	**59 800**	**52 000**	**59 800**	**23 000**	**26 000**	**14 000**	**16 000**
	terrain dans l'indivision	**38 000**	**44 000**	**38 000**	**44 000**	**21 000**	**24 000**	**12 000**	**13 800**
	industriel					**27 000**	**31 000**	**21 000**	**24 150**
Terrains agricoles plains(prix à l'hectare)	Potentialité élevée								
	potentialité moyenne								
	Potentialité faible								
Terrains agricoles en pente(prix à l'hectare)	Potentialité élevée								
	Potentialité moyenne								
	Potentialité faible								

Termes de références relatifs aux transactions d'immeubles
Individuels – Semi collectifs – Collectifs et Terrains
Période biennale 2023 - 2024

Commune de	Annaba								
Nature de l'Immeuble	Type d'Immeuble /(Caractéristiques)	Zone résidentielle		Centre ville		Zone périphérique		Zone d'éloignement	
		Fourchette d'évaluation		Fourchette d'évaluation		Fourchette d'évaluation		Fourchette d'évaluation	
		Valeur minimale	Valeur maximale	Valeur minimale	Valeur maximale	Valeur minimale	Valeur maximale	Valeur minimale	Valeur maximale
Individuels (*)	Standing	145 200	166 980	138 886	159 720	116 600	133 100	61 600	72 600
	Amélioré	126 500	145 475	121 000	139 150	101 200	116 600	52 800	61 600
	Economique	110 000	126 500	105 215	121 000	88 000	101 200	46 200	52 800
	Précaire	95 700	110 000	91 520	105 270	75 900	88 000	40 700	46 200
Collectifs et Semi-Collectifs (*)	Standing	130 900	150 535	125 213	143 990	101 200	116 600	50 600	57 200
	Amélioré	113 300	130 295	108 372	124 630	88 000	101 200	42 900	50 600
	Economique	97 900	112 585	93 643	107 690	75 900	88 000	37 400	42 900
	Précaire	84 700	97 405	81 015	93 170	66 000	75 900	33 000	37 400
Locaux Commerciaux et Locaux à Usage Professionnels (*)	Artère hautement commerciale	303 600	349 140	303 600	349 140	262 200	301 530	75 900	87 285
	Artère moyennement commerciale	257 600	296 240	257 600	296 240	192 050	220 858	64 400	74 060
	Artère peu commerciale	196 650	226 148	196 650	226 148	174 800	201 020	48 300	55 545
Hangars (*)	Situé en zone urbaine					40 250	46 288	28 750	33 063
	Situé en zone rurale								
Terrains Nus (*)	Pleine propriété deux (02) façades avec raccordements	75 900	87 285	75 900	87 285	37 950	43 700	20 700	23 805
	Pleine propriété une (01) façade avec raccordements	69 000	79 350	69 000	79 350	32 200	36 800	17 250	19 780
	Pleine propriété deux (02) façades sans raccordements	69 000	79 350	69 000	79 350	29 900	34 385	17 250	19 550
	Pleine propriété une (01) façade sans raccordements	59 800	68 770	59 800	68 770	26 450	29 900	16 100	18 400
	Dans l'indivision	43 700	50 600	43 700	50 600	24 150	27 600	13 800	15 870
	Industriel					31 050	35 650	24 150	27 773
Terrains Agricoles en Plaine(**)	Potentialité élevée								
	Potentialité moyenne								
	Potentialité faible								
Terrains Agricoles en Pente (**)	Potentialité élevée								
	Potentialité moyenne								
	Potentialité faible								

(*):Prix en Dinar Algérien par Mètre Carré (DA/M²).

(**): Prix en Dinar Algérien par Hectare (DA/Ha).