



Didier Guignard (dir.)

Propriété et société en Algérie contemporaine. Quelles approches ?

Institut de recherches et d'études sur les mondes arabes et musulmans

Architectures et propriétaires algérois, 1830-1870

Claudine Piaton et Thierry Lochard

DOI : 10.4000/books.iremam.3686

Éditeur : Institut de recherches et d'études sur les mondes arabes et musulmans, IREMAM

Lieu d'édition : Aix-en-Provence

Année d'édition : 2017

Date de mise en ligne : 6 février 2017

Collection : Livres de l'IREMAM

ISBN électronique : 9782821878501



<http://books.openedition.org>

Référence électronique

PIATON, Claudine ; LOCHARD, Thierry. *Architectures et propriétaires algérois, 1830-1870* In : *Propriété et société en Algérie contemporaine. Quelles approches ?* [en ligne]. Aix-en-Provence : Institut de recherches et d'études sur les mondes arabes et musulmans, 2017 (généralisé le 12 janvier 2021). Disponible sur Internet : <<http://books.openedition.org/iremam/3686>>. ISBN : 9782821878501. DOI : <https://doi.org/10.4000/books.iremam.3686>.

Ce document a été généré automatiquement le 12 janvier 2021.

Architectures et propriétaires algérois, 1830-1870

Claudine Piaton et Thierry Lochard

- 1 Notre contribution s'inscrit dans le cadre d'un projet de recherche consacré à l'architecture dite « européenne » d'Alger entre le début de l'occupation française et les années 1930. Menée dans une perspective d'histoire de l'architecture et de l'urbanisme et visant à dépasser l'analyse purement stylistique de la ville, cette recherche porte sur l'étude très concrète des immeubles qui la composent et des réseaux professionnels (architectes, entrepreneurs) et économiques (commanditaires) qui l'ont produite. L'objectif est de comprendre les mécanismes d'élaboration des projets ainsi que les rapports de forces entre les différents protagonistes de la construction durant la période où se construit la ville coloniale.
- 2 Si la propriété, dans son acception juridique, n'est pas au centre de nos recherches, le milieu des propriétaires, constitue en revanche, au même titre que le milieu des architectes ou celui des entrepreneurs, un terrain d'étude que nous privilégions. D'une part sur un plan pratique, parce qu'il nous donne accès à des sources archivistiques familiales qui nous permettent de mieux connaître l'architecture. D'autre part parce qu'il nous permet d'approcher une autre réalité de l'architecture qui est celle du marché immobilier. S'intéresser au milieu des propriétaires, dans un contexte colonial, conduit aussi inévitablement à aborder la question de l'origine communautaire et géographique des propriétaires immobiliers et celle de leurs références culturelles.
- 3 Dans le cadre de cet article, nous nous proposons d'aborder le milieu des propriétaires algérois durant les premières décennies de l'occupation française (1830-1870), à travers l'étude de leurs propriétés bâties situées à l'intérieur de la ville ottomane. Dans un premier temps et en nous appuyant sur l'analyse de matrices cadastrales, nous chercherons à mettre en évidence la variété des profils des propriétaires. Puis, à partir de quelques exemples bien documentés, nous tenterons de saisir les rapports de forces qui s'établirent entre l'administration coloniale et le milieu des propriétaires spéculateurs, aussi bien autochtones¹ qu'euro péens. Nous nous attacherons enfin à étudier les liens entre commanditaires et styles architecturaux en croisant inventaires

de terrain et collectes de données d'archives : l'architecture dite « européenne » ou « coloniale » est-elle toujours le fait de commanditaires et de maîtres d'œuvres européens ? Comment les phénomènes d'acculturation se manifestent-ils dans l'architecture ?

Sources et méthodes

- 4 Dans les premières décennies de l'occupation française, le régime de la propriété immobilière à Alger se caractérise par sa complexité et son instabilité, qui sont sources d'un important contentieux entre propriétaires et administration ou bien entre propriétaires réels ou supposés². Ce n'est toutefois pas sur cette documentation juridique que nous nous sommes appuyés pour identifier les noms des propriétaires immobiliers, mais sur les documents d'urbanisme et d'imposition foncière élaborés durant la période. S'ils ne possèdent pas la robustesse juridique des actes notariés, les plans d'aménagements partiels élaborés par les services d'architecture du Gouvernement général ou les cadastres présentent en effet l'avantage de livrer un grand nombre de noms³ et de situer précisément les biens sur un document graphique.
- 5 Deux sources documentaires principales ont ainsi été utilisées pour identifier les protagonistes et, le cas échéant, suivre les transferts de propriété entre 1830 et 1870 : d'une part, les dossiers d'alignements partiels et de percées des rues réalisés à partir des années 1840 par les services des travaux publics⁴, qui mentionnent les noms des propriétaires expropriés et, d'autre part, le cadastre d'Alger⁵ établi entre 1866 et 1868, qui livre quant à lui une vision exhaustive de l'état de la propriété dans la ville et ses faubourgs. Les « sommiers des immeubles » établis depuis les années 1830 par le service général du Génie militaire⁶ constituent une source complémentaire, peu exploitée dans le cadre de cette étude, mais qui pourrait être utilisée à l'avenir. Ils fournissent en effet les listes des propriétaires (ou anciens propriétaires) des nombreuses maisons occupées par l'armée ou remises aux Domaines, et donnent un état sanitaire sommaire des immeubles. L'ensemble de cette documentation permet de mesurer la part relative des propriétés aux mains de l'État français et à celles des acteurs privés appartenant aussi bien à la population autochtone qu'européenne.
- 6 Le travail d'identification des constructions s'est opéré selon les techniques classiques de l'inventaire de terrain. Le contexte algérois se prête particulièrement bien à ce type d'enquête : la ville conserve en effet une riche stratification d'immeubles aussi bien dans son centre historique, que dans ses extensions coloniales successives, Isly, Mustapha, Bab-el-Oued. Dans ces quartiers (nommés aujourd'hui « Alger Centre ») toutes les rues qui ont fait l'objet de remaniement à partir de 1830 ont été parcourues⁷, mais pour des raisons de temps tous les immeubles n'ont pu être photographiés et enregistrés. L'attention s'est portée sur les édifices présentant des inscriptions sur leurs façades (plaque d'architecte, date, etc.) ainsi que sur des immeubles représentatifs de typologies courantes ou, au contraire, présentant des formes singulières. La bienveillance des habitants nous a permis dans de nombreux cas de connaître également la distribution intérieure des immeubles, et leurs témoignages ont contribué à enrichir nos données.

Mutations urbaines et propriétés à Alger : une historiographie contrastée et lacunaire

7 « En 1842, la propriété immobilière dans la ville d'Alger et sa banlieue était en grande partie possédée par l'État et les Européens, alors qu'en 1830 nous l'avions trouvée presque exclusivement aux mains des musulmans »⁸, écrivait en 1897 Joseph-François Aumérat. Depuis lors, plusieurs études se sont attachées à mesurer précisément l'ampleur et la chronologie des mutations foncières et des transformations urbaines opérées à partir de l'occupation française. On connaît ainsi aujourd'hui avec précision le nombre de mosquées et de bains confisqués et détruits, grâce aux travaux récents de Samia Chergui et de Nabila Cherif-Seffadj⁹. Le nombre de maisons touchées par les confiscations et par les mutations foncières¹⁰ reste en revanche à évaluer, tout comme l'ampleur des transformations (démolitions, reconstructions) opérées sur le tissu ancien. Le célèbre plan Pelet (fig. 1), dont deux versions différentes datées de 1832 ont été identifiées, montre des transformations très localisées autour du projet de la place d'Armes (la place du Gouvernement, actuelle place des Martyrs) et le long des trois rues principales de la ville (rues Bab-Azoun, Bab-el-Oued et de la Marine), réalisées entre 1835 et le tout début des années 1840. Mais il ne s'agit là que d'une vue en plan, qui ne permet pas de mesurer les modifications effectuées sur les immeubles eux-mêmes. Les témoins de l'époque mentionnent en effet des destructions importantes qui touchent de nombreux secteurs de la ville : le gouverneur militaire Berthezène évoque dès la fin 1831, peu avant son départ, la ruine de centaines de maisons appartenant au Domaine¹¹ ; pour l'intendant civil de la colonie, le baron Pichon, en 1832, « les maisons occupées militairement ne sont point entretenues par les propriétaires qui ne reçoivent point de loyer ; elles ne le sont point par le Génie. Alger, si ce système continue, doit donc progressivement s'anéantir ; j'estime que le quart des maisons sont dans un état irréparable de détérioration, dont elles ne se relèveront pas »¹². On pourrait aussi citer Alexis de Tocqueville en 1841¹³, l'architecte Frédéric Chassériau en 1858¹⁴, et bien d'autres qui, comme Ernest Feydeau en 1862¹⁵, dénoncent les destructions et les dénaturations. Dans un article de 1981, André Raymond parle quant à lui d'une « disparition à peu près totale du centre historique d'Alger survenue dans les deux années qui suivirent le début de l'occupation de la Régence par la France »¹⁶. Le « centre historique » est alors entendu comme celui du pouvoir politique, économique et religieux, qui se situait à l'endroit de la place du Gouvernement. En revanche, on mesure très mal l'ampleur du phénomène sur l'ensemble de la ville, que ce soit la démolition, la transformation ou l'alignement des maisons dites « mauresques », et la construction de maisons dites « françaises », selon la terminologie utilisée à l'époque. On connaît mal également la chronologie et les responsabilités en cause, alors même que cette question du renouvellement architectural est tout à fait décisive pour l'étude de l'architecture urbaine.

Fig. 1 : Plan Pelet, 1832 (source : CDHA, Aix en Provence)



- 8 À défaut de pouvoir lever ces incertitudes, la recherche sur la propriété foncière menée en parallèle au travail de recensement sur le terrain apparaît comme le moyen d’approcher la réalité des transformations urbaines et architecturales entreprises à Alger au XIX^e siècle, ou du moins d’en préciser le contexte par le biais des jeux d’acteurs.

Le cadastre de 1868

- 9 La source principale de notre enquête est le cadastre de la commune d’Alger élaboré entre 1866 et 1868. Sur le plan divisé en feuilles de sections, chaque parcelle est numérotée et colorée en rose ou en gris-bleu selon qu’elle appartient à un propriétaire privé ou aux Domaines (État ou commune) (fig. 2). Le plan est accompagné d’un « tableau indicatif des propriétés foncières, de leurs contenances et de leurs revenus » qui énumère toutes les parcelles dans l’ordre des sections et de leurs numéros. La ville ottomane est divisée en deux sections nommées respectivement « Haute et Basse Casbah », et compte au total 2 803 parcelles¹⁷, nombre proche de celui donné en 1832 par le nouvel intendant civil, Pierre Genty de Bussy : « Les maisons d’Alger sont évaluées à 3 000 à peu près »¹⁸.

Fig. 2 : Cadastre d'Alger, 1868. Feuilles des Haute et Basse Casbah (source : Archives du cadastre de l'Algérie, Alger)



Le caractère systématique du cadastre rend possible une étude statistique de la répartition et du profil des propriétaires que les sources décrivent d'une manière générale et sans beaucoup de preuve, à l'instar de Genty de Bussy à propos des 3 000 maisons d'Alger : « les Maures et les juifs en occupent les deux premiers tiers, et les Européens le troisième »¹⁹. L'étude a porté sur un échantillon de parcelles situées dans les secteurs les plus remaniés de la ville, le long des rues réalignées (rues Randon, de la Lyre, de Chartres, Bab-el-Oued, Bab-Azoun) et autour des places nouvellement créées (places Napoléon et du Gouvernement)²⁰. Dans la section de la Haute Casbah, l'échantillon comprend 203 parcelles sur les 1 800 que compte l'ensemble du secteur, soit un peu plus de 10 %, et 184 dans la Basse Casbah sur quelques 1 000 parcelles, soit environ 18 %. La répartition des propriétés a été analysée en distinguant propriétés publiques et privées, et parmi celles-ci propriétés autochtones et européennes. La distinction a été faite à partir des patronymes, avec toutes les imprécisions que cela implique²¹ (fig. 3a).

- 10 Les propriétés publiques, réparties entre le Génie militaire, les Domaines et la commune, représentent respectivement 13 % et 19 % dans la Haute et la Basse Casbah. Elles comprennent les biens confisqués : mosquées, palais (en particulier les nombreux palais situés aux abords du centre civique ottoman), casernes et maisons ainsi que des terrains non bâtis, principalement le long de l'enceinte. La plupart de ces propriétés sont celles de l'ancienne administration turque, biens dits « beylik » annexés au domaine de l'État dès 1830, et d'anciens biens dits « habous » (*habûs*), biens de mainmorte, comme par exemple les propriétés des Janissaires et des Fontaines, ceux des mosquées et des corporations dont la plus importante était le *habûs* des pauvres de « La Mecque et Médine »²². Il faut aussi ajouter à ces propriétés les biens mis sous séquestre qui appartenaient, pour une partie, à des familles « turques » réfugiées à l'étranger, notamment à Alexandrie, Tunis et Smyrne²³. Une autre catégorie comprend

les bâtiments publics nouveaux : théâtre (1853) et lycée (1868), tous deux implantés près des anciennes portes de la ville et, dans la Casbah, le temple protestant (1845) de la rue de Chartres et la nouvelle synagogue de la rue Randon (1865). Enfin, l'État est propriétaire du sol de l'ensemble des parcelles situées le long du quai, sur lesquelles ont été édifiées à partir de 1860 les voûtes du port, propriété de l'entrepreneur britannique Sir Morton Peto dans le cadre d'une concession de 99 ans²⁴. Sur le plan cadastral, l'emprise du boulevard de l'Impératrice (actuel boulevard Ernesto Che Guevara) est ainsi colorée en gris-bleu et l'emplacement des voûtes qui le supportent est dessiné en pointillé.

- 11 La propriété privée autochtone est composée exclusivement de maisons (parfois de boutiques), avec une forte distinction entre Haute et Basse Casbah : dans la Haute Casbah, elle représente 41 % des propriétés et dans la Basse Casbah, seulement 21 %. Les patronymes juifs (Bouchara, Oualid, Thabet, Lelouche, Zermati, Ben Simon, Azoubid, Mesguich, Enos) dominent ; ils caractérisent 58 % des propriétaires autochtones dans l'échantillon de la Haute Casbah et 95 % dans celui de la Basse Casbah. Dans la Haute Casbah, les percées sont en effet situées au cœur du quartier juif – la rue Randon conduit à la grande Synagogue ouverte en 1865 –, tandis que la forte présence de la communauté juive dans le quartier commerçant de la Basse Casbah est notamment liée à ses activités de négoce. Dans la Haute Casbah, parmi les propriétaires « musulmans » (Mohamed Ben Abdeltif, Abderrahmane Ben Mohamed, Bakir ben Cheikh Omar, Hadj Mohamed el Hareidj ben Abdel Kader, Mohamed ben Braham Chekiken, Soliman Khodja) des immeubles le long des rues réalignées, on relève des « marchands » de tabac, de bestiaux, l'« amin des mazabites ».
- 12 La propriété privée européenne domine dans la Basse Casbah où elle représente 60 % des parcelles mais est aussi très importante dans la Haute Casbah avec 46 %. On y relève de nombreux propriétaires résidant en France et représentés par des mandataires, respectivement 32 et 38 %. Très tôt dénoncé par les autorités civiles, ce phénomène semble à l'origine du défaut d'entretien des immeubles du quartier de la Marine, qui sera rasé au début du xx^e siècle. Ainsi en 1857, dans un rapport au conseil du gouvernement, il est noté « que sur les 6 ou 7 millions que produit la propriété foncière dans la ville d'Alger, les deux tiers au moins s'en vont en France, les propriétaires ne résidant pas dans cette ville et se bornant à toucher ainsi les intérêts de leurs capitaux, sans prendre grand soin de leurs immeubles »²⁵. Dans cette catégorie d'investisseurs résidant en France on relève une surreprésentation d'aristocrates (barons, comtes, marquis) et de veuves. Quant aux mandataires²⁶, ils sont également propriétaires et très impliqués dans les affaires immobilières en tant qu'avocats, banquiers ou entrepreneurs. Parmi ceux qui comptent le plus de mandants, figurent Rouquier, un banquier originaire de Grasse²⁷, Pourrière, propriétaire originaire de Toulon et cité comme consul de Monaco²⁸, et Mongellas père et fils, originaires de Paris, le père étant avocat et le fils architecte²⁹. Les Européens propriétaires résidant le long des rues nouvelles, alors considérées comme « prestigieuses », exercent des professions libérales – plusieurs sont avocats (défenseurs) – ou sont négociants, banquiers, entrepreneurs ou simplement propriétaires rentiers. Les patronymes sont pour la plupart français.
- 13 Des sondages effectués dans d'autres secteurs moins touchés par les travaux d'aménagement – au cœur de la Haute Casbah (rues du Darfour et Desaix) et du quartier de la Marine (rues Duquesne et Navarin), ainsi que dans les extensions urbaines – confirment ce que livre l'historiographie (fig. 3b) : dans la Haute Casbah, les

constructions sont majoritairement possédées par les autochtones (77 %, dont les 2/3 sont musulmans). En revanche, l'historiographie y sous-estime l'importance des propriétés des Européens. De même elle sous-estime l'importance des propriétaires autochtones dans le quartier de la Marine : dans un secteur peu touché par les réalignements, ils représentent 1/3 des propriétaires (29 %) et se répartissent pour moitié entre juifs et musulmans, tandis que le long des rues réalignées, ils sont tous juifs et représentent un cinquième (21 %) seulement. Dans les extensions urbaines, seuls des patronymes européens ont été repérés, mais ces données ne portent que sur le quartier Bab-Azoun (ou d'Isly), les tableaux des propriétés de Bab-el-Oued n'ayant pas été retrouvés.

Fig. 3a : Répartition des propriétés le long des rues et places réalignées (© Claudine Piaton)

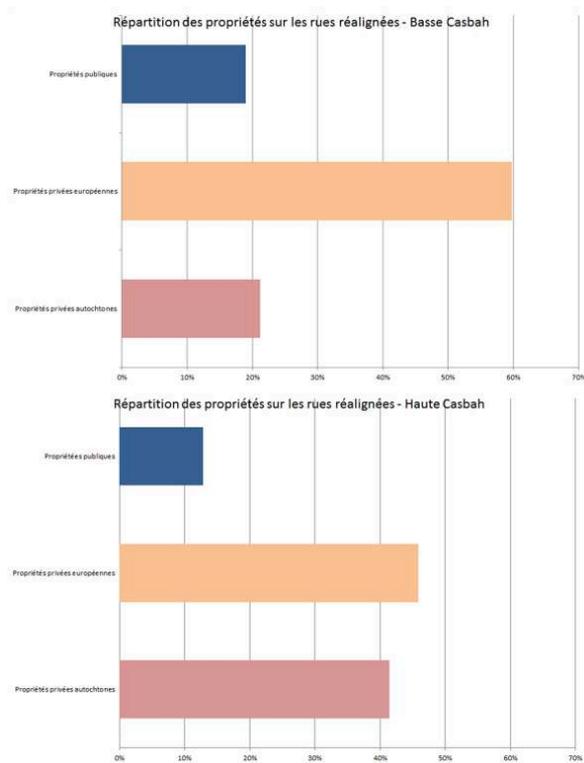
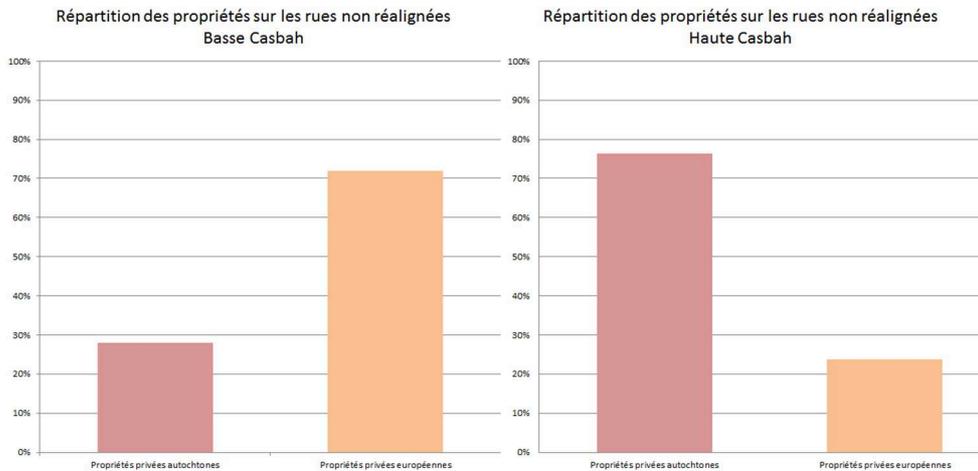


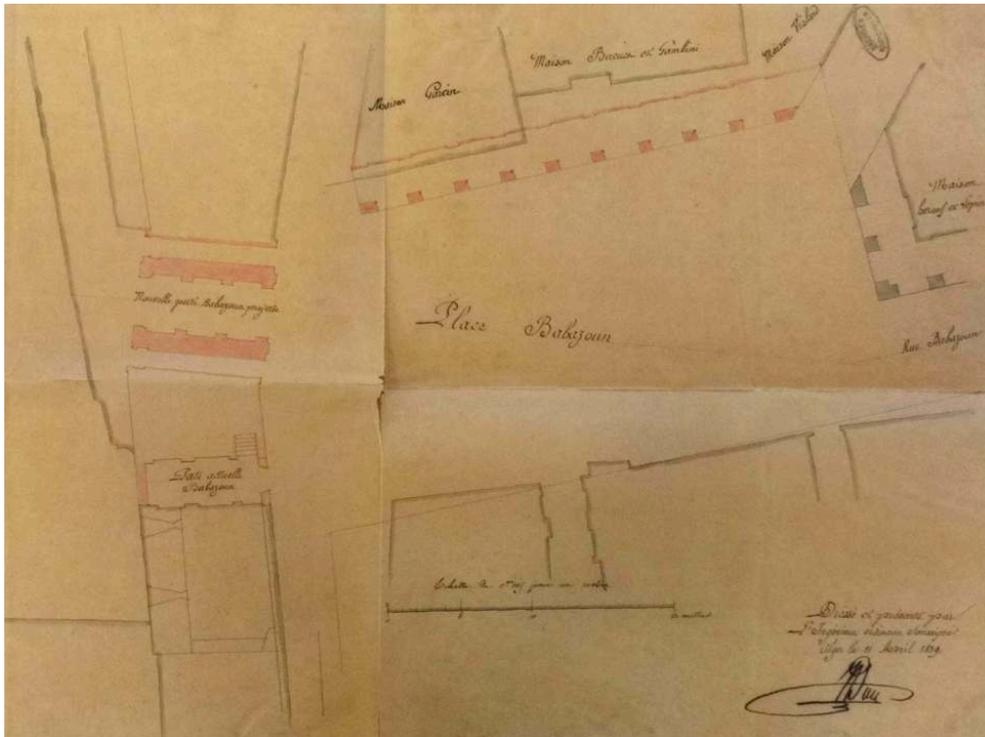
Fig. 3b : Répartition des propriétés le long des rues non réalignées (© Claudine Piaton)



La propriété dans les plans d'alignement

- 14 Le projet de 1839 pour la création d'arcades sur la place Bab-Azoun, avant la démolition de la porte éponyme, est l'un des plus anciens plans d'alignement sur lequel figurent les noms des propriétaires (fig. 4)³⁰. Tous – Garcin, Baeurer & Gambini, Hérouf & Lépine, Vialard (sic) – étaient Européens à défaut de pouvoir certifier qu'ils fussent tous français ; Gambini était peut-être maltais³¹. Trente ans plus tard, seul le baron de Vialar³² était toujours propriétaire d'une parcelle, qui englobait aussi celle de Baeurer & Gambini. La propriété de Vincent Garcin³³, décédé en 1840, avait été vendue à M. de Bermond, un Marseillais représenté par Castagner, tandis que Lépine et Hérouf avaient revendu la leur à Alphonse de Laffont, un des mandants de Rouquier. Joseph Lépine, négociant en bois, était un spéculateur habile : propriétaire dès 1835 de plusieurs maisons, il avait procédé en 1857 à des échanges de parcelles très avantageux avec l'État. Ce dernier lui avait ainsi cédé 1 404 m² de terrain sur l'emprise de la porte Bab-Azoun, en échange de deux parcelles d'une contenance totale de 342 m² touchées par des réalignements, dont l'une, située sur le côté sud du théâtre, abritait son entrepôt de bois³⁴. Les échanges ou remises de terrains opérés entre l'État ou la commune et les propriétaires ne sont d'ailleurs pas sans soulever la question de la collusion entre intérêts privés et publics : les bénéficiaires sont en effet souvent devenus membres du conseil municipal, comme Vialar et Lépine entre 1859 et 1865, ou bien comme l'entrepreneur Sarlande, maire d'Alger de 1858 à 1870, qui possédait un îlot entier de la place du Gouvernement³⁵.

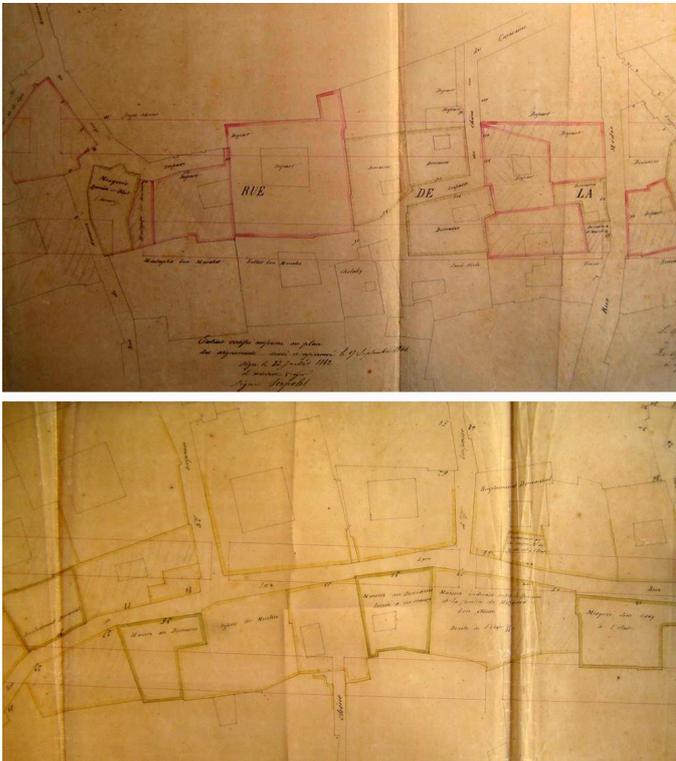
Fig. 4 : Plan de la place Bab-Azoun, 1839 (source : ANOM, Aix-en-Provence)



- 15 À partir des années 1860, un grand programme de percement et d'alignement de voies est mis en œuvre à l'intérieur de l'ancienne ville ottomane. La multiplication des expropriations donne alors lieu à la publication des listes de propriétaires expropriés pour cause d'utilité publique. C'est le cas par exemple pour la place et la rue Randon (actuelle rue Amar-Ali) ouverte à partir de 1862³⁶, et pour le boulevard du Centaure (devenu boulevard Gambetta et actuel boulevard Ourida-Meddad) aménagé à partir de 1869³⁷.
- 16 C'est encore le cas de la rue de la Lyre (ou rue Napoléon, actuellement rue Arezki-Bouzrina) qui joue un rôle important dans la structure urbaine de la ville coloniale : sa percée sur une longueur d'environ 370 m, approuvée en 1846, met en relation la nouvelle cathédrale (installée dans la mosquée de la Ketchaoua) et le quartier d'Isly (Bab-Azoun) habité par la population européenne. L'histoire de son percement est bien documentée par les archives, à la fois par les plans d'alignements (en 1846, le plan de la propriété Duchassaing, puis en 1852 et 1853, les plans complets de la rue) (fig. 5a, 5b et 5c) et à travers de nombreux comptes rendus et courriers administratifs, qui mettent en avant les rapports conflictuels entre la commune d'Alger chargée de sa réalisation et les propriétaires des maisons situées sur son emprise. En effet, deux conceptions de l'aménagement s'opposent. En 1857, alors que seule la moitié sud de la rue a été réalisée, la commune décide de confier l'ouverture de la seconde moitié, qui nécessite l'expropriation de vingt-deux maisons, ainsi que la réalisation des nouveaux immeubles, à une société concessionnaire, la Compagnie Stucklé - De Redon, en prenant comme exemple la réalisation de la rue Impériale à Lyon³⁸. Les propriétaires menacés d'expropriation revendiquent quant à eux leurs droits et refusent l'application du « décret du 26 mars 1852 relatif aux rues de Paris »³⁹ qui permettait leur expropriation au-delà de la stricte emprise de la rue. En 1858, dix-huit d'entre eux intentent un procès à la commune et rédigent un mémoire dans lequel ils indiquent que

« les propriétaires et les spéculateurs ont fait des sacrifices considérables pendant plusieurs années en attendant l'heure de leur spéculation. Cette heure est venue, mais loin de rencontrer la bienveillance due à leur position, l'administration leur a fait obstacle, et, en leur refusant l'alignement, leur a dénié l'usage de leurs propriétés »⁴⁰. En 1861, d'autres propriétaires (parmi lesquels l'État !) adressent une nouvelle protestation à la commune car « leurs biens à exproprier ne sont situés que marginalement sur la voie publique à créer et ne devraient donc pas être expropriés en entier »⁴¹. Tous auront finalement gain de cause et construiront leurs immeubles en conservant l'emprise des parcelles anciennes tout en respectant les prescriptions architecturales imposées par la commune, qui dispose depuis 1849 d'un service d'architecture indépendant de celui de l'État. Seuls quatre îlots feront l'objet d'un remembrement complet (n° 2, 4, 6, 39-41 de la rue) ; ils seront bâtis par les familles Azoubid & Levi Abraham, Oualid & Zermati.

Fig. 5a, 5b et 5c : Plans d'alignement de la rue de la Lyre : a – propriété Duchassaing, 1846 ; b – plan Serpolet, 1852 ; c – plan Bournichon, 1853. Le tracé de la nouvelle rue est en rouge (source : ANOM, Aix-en-Provence)



- 17 La comparaison entre les divers documents du dossier nous permet de mesurer les transferts de propriétés opérés entre 1846, année où est approuvé le plan d'alignement, et 1868, où les 46 immeubles que compte la rue sont quasiment achevés. La plupart des pétitionnaires de 1858, des notables autochtones juifs à l'exception de la famille Ben Abdeltif⁴², sont toujours propriétaires des immeubles en 1868. Trois familles étaient déjà propriétaires en 1852 (familles Seror, Ben-Abdeltif, Azebid [Azoubid]). D'autres en revanche (Zermati, Oualid, Enos), qui possédaient des petites parcelles, ont étendu leur patrimoine en achetant des maisons à la commune ou à des particuliers, par exemple à un certain Siméon, dit Dupart, qui en 1846 résidait au 51 rue du Chêne. Ce dernier, un professeur de musique qui deviendra rentier, avait acquis dès la fin des années 1830

(sans que l'on sache sous quelle forme car il ne détient pas toujours de titre de propriété) des maisons entre la rue du Chêne et la future rue de la Lyre. En 1843, il avait obtenu du gouvernement général la concession d'une maison et de boutiques⁴³, puis en 1846 avait acquis de Maklauf Sehebat (sic), un « indigène », deux autres maisons situées le long du futur tracé de la rue⁴⁴. En 1852, Dupart possédait ainsi huit grandes maisons mauresques situées sur le tracé de la future rue mais, faute de pouvoir obtenir les autorisations d'alignement, et ne disposant probablement pas d'un capital suffisant pour attendre « l'heure de la spéculation », il avait dû les revendre. À l'instar de Dupart, plusieurs propriétaires européens du tout début des années 1860 (Hunout, Ferand, Stucklé) ne figurent plus sur le cadastre de 1868. Ils ont pour la plupart revendu leurs biens à des autochtones. Parmi les Européens toujours présents, on relève les noms du banquier Jean Rouquier, de l'entrepreneur Napoléon Scala (membre du conseil municipal dans les années 1860) propriétaire de trois immeubles aux numéros 1, 15 et 38 de la rue, du négociant Eugène Duchassaing propriétaire de l'immeuble du numéro 32, de l'avocat Louis Castelli au 18.

- 18 Si les plans des rues de la Lyre et Randon et ceux du boulevard du Centaure ne donnent pas une image complète de l'état de la propriété – ils ne concernent que quelques dizaines de parcelles –, en revanche, ils livrent des informations très précises sur les secteurs en forte mutation où se concentrèrent les opérations de spéculation immobilière, et posent question par la variété des patronymes en présence. Dans le cas de la rue de la Lyre, deux phénomènes, semble-t-il peu connus, sont mis en lumière : d'une part, l'implication de propriétaires autochtones dans l'activité de spéculation (achat de maisons précédemment aux mains d'Européens ou de l'État) avec cependant une sous-représentation des « musulmans » qui ne possèdent plus que deux immeubles de la rue en 1868 et, d'autre part, la forte fréquence des « mutations » foncières (trois ventes en vingt ans pour certaines maisons). Par le jeu de ces mutations foncières successives, il semble qu'à la fin des années 1870, de nombreux immeubles de la rue étaient possédés par des juifs autochtones dont plusieurs étaient bijoutiers.

Propriétaires et styles architecturaux

- 19 Pour étudier la composition architecturale des immeubles du début de la période coloniale, il convient de distinguer les espaces urbains ordinaires de ceux qui répondent à de véritables programmes architecturaux dans lesquels les propriétaires et les architectes ne jouissent pas d'une grande liberté dans le choix des références stylistiques. Le choix laissé aux acteurs privés permet de lire les liens entre conventions métropolitaines et appropriations locales, alors que les programmes architecturaux qui sont imposés aux propriétaires rendent compte des représentations culturelles « officielles ». Parmi les secteurs à fort enjeu urbain pour lesquels des programmes architecturaux ont été mis en œuvre, il faut mentionner la place du Gouvernement et les rues alignées avec arcades, comme les rues Bab-Azoun et Bab-el-Oued, ou encore la rue de la Lyre.
- 20 La rue Bab-Azoun (fig. 6) est caractérisée par une relative uniformité de façades typiques des premières années de l'occupation française (1835-1845) : arcades et galeries couvertes, faible hauteur des deux étages d'origine, bandeaux d'étages et d'appuis, absence de balcons, volets. Cette homogénéité apparente cache en réalité quelques disparités, évoquées dès 1852 par l'architecte de la ville, Bournichon⁴⁵. Celles-

ci sont liées à l'absence de modèle préétabli, comme le rappelle le préfet à l'occasion d'un conflit entre la ville et un propriétaire dont la maison s'ouvre sur la place du Gouvernement : « Il n'y a jamais eu de modèle ou type arrêté pour ces arcades ou galeries. C'est toujours l'administration locale compétente qui au fur et à mesure des demandes en autorisation de bâtir au pourtour de la place ou le long des rues, a indiqué pour chaque maison dans les arrêtés d'autorisation, les conditions de hauteur, de largeur et de profondeur auxquelles les constructeurs seraient tenus de se conformer. Cette marche qui a été suivie par toutes les administrations qui se sont succédé depuis 1832 explique la disparité, la dissemblance toujours choquante et disgracieuse que l'on remarque sur la place dans les dimensions et le mode d'architecture des arcades des maisons qui se font face, et dans les trois rues ci-dessus désignées [rues Bab-Azoun, Bab-el-Oued et de la Marine], dans la hauteur et la largeur des arcades des maisons mitoyennes »⁴⁶.

Fig. 6 : Vue de la rue Bab-Azoun (© Thierry Lochar)



- 21 L'alignement préserve parfois le tissu ancien à l'arrière des compositions de façade et ne s'accompagne pas d'un renouvellement profond du tissu urbain, contrairement aux percées spéculatives pour lesquelles le décret d'avril 1852 relatif aux rues de Paris sera mis en œuvre. Ainsi, l'ancien bureau des Mines, en grisé sur le plan cadastral de 1868, conserve derrière sa façade du numéro 23 une grande cour ottomane, de forme rectangulaire, avec deux niveaux d'arcades, colonnes et chapiteaux (fig. 7). À l'inverse, pour une grande partie des immeubles construits plus tardivement du côté de la mer à l'occasion de l'ouverture du boulevard de l'Impératrice (boulevard Che Guevara), les démolitions accompagnent l'élargissement de la rue et les immeubles de rapport se singularisent par des hauteurs d'arcades et d'étages plus importantes ; c'est le cas de ceux qui ont été construits à l'angle de la place Bresson (place Port-Saïd), à

l'emplacement d'un collège installé dans une ancienne caserne de Janissaires, également représenté en grisé sur le plan de 1868 et détruit dans les années 1880.

Fig. 7 : Cour de l'ancien bâtiment des Mines, rue Bab-Azoun (© Thierry Lochard)



- 22 Dans la rue de la Lyre (rue Arezki-Bouzrina), l'architecture haussmannienne diffère sensiblement de celle de la première période. Les compositions se singularisent ici par des hauteurs d'arcades et d'étages plus importantes, par la disparition des doubles bandeaux d'étage et d'appui et l'apparition des balcons filants sur consoles, motif déjà remarqué dans la rue Bab-Azoun ; l'immeuble de l'ancienne propriété Napoléon Scala (en 1868) a été ainsi reconstruit en 1902 par l'architecte Lemaria. Les façades se distinguent également par leur décor, parfois insolite comme celle du n° 8, l'ancienne propriété Pailloux, négociant à Naples, et ceci explique peut-être cela (fig. 8).

Fig. 8 : Ancien immeuble Pailloux, rue Arezki-Bouzrina (© Antonio Mendes da Silva)



- 23 Sur les quelques îlots entièrement recomposés lors du percement, par exemple ceux des anciennes propriétés Azoubib & Levi Braham (n° 2, 4 et 6 de la rue), des distributions parfois spectaculaires sont aménagées au cœur des immeubles de rapport avec des passages d'entrée donnant accès à de grandes cours régulières, de forme rectangulaire ou octogonale, couverte par des verrières, et sur lesquelles s'ouvrent de part et d'autre des escaliers identiques desservant les appartements (fig. 9). Cette typologie particulière, qui sera largement mise en œuvre à la fin du XIX^e siècle dans le quartier d'Isly⁴⁷, se distingue de la tradition haussmannienne et pourrait trouver son origine dans des apports italiens ou espagnols liée à une immigration méditerranéenne alors très importante. Elle évoque également les passages couverts construits à la même période, dans les années 1850-1860, sur la place du Gouvernement.

Fig. 9 : Cour de l'un des anciens immeubles Azoubib et Levi Abraham, rue Arezki-Bouzrina
(© Arnaud du Boistesselin)



- 24 Cette place, lieu emblématique de l'occupation française (fig. 10), a focalisé l'attention de nombreux chercheurs⁴⁸. Son histoire est complexe et, pour ce qui nous occupe, notons en 1852 une polémique architecturale entre propriétaires. Les Français qui, dans les années 1830, ont bâti sur la place, notamment au débouché de la rue Bab-Azoun, des immeubles sur les anciens modèles d'ordonnement, dénoncent la dévalorisation de leur patrimoine qu'entraînent les compositions nouvelles imposées par l'administration. Celles-ci, plus monumentales en effet, sont mises en œuvre pour la construction en 1853 du « bazar du Commerce » par une « société d'israélites », selon la formule employée par les pétitionnaires⁴⁹. Le fait que des commerçants « indigènes » puissent construire des immeubles plus prestigieux que les Français constitue sans doute pour ces derniers un outrage qui dépasse la simple question esthétique, car non seulement l'immeuble possède des façades majestueuses, mais encore il emprunte dans sa distribution intérieure la nouvelle typologie des passages couverts parisiens et introduit ainsi, fait aggravant, la modernité de la métropole dans l'espace très localisé de la place et des rues avoisinantes, là où André Raymond situe les grands souks de la ville ottomane. C'est dans ce même secteur que seront bâtis, à la même époque, le passage Sarlande à côté de celui du Commerce, puis en 1858, rue Bab-el-Oued, l'hôtel et la galerie Malakoff par les promoteurs Picon et Parodi (fig. 11) et, en 1865, la galerie Duchassaing à l'angle de la place et de la rue Bab-Azoun. Enfin, toujours sur la place, l'entrepreneur du port, Léon Lesca, élève en 1865 à l'angle du nouveau boulevard de l'Impératrice un bel immeuble caractéristique de l'haussmannisme algérois (fig. 12), au moment où, fait marquant, il construit à Arcachon la « Villa algérienne » (aujourd'hui détruite) et sa chapelle (fig. 13). L'entrepreneur du port témoigne ainsi des échanges de styles entre la métropole et la colonie alors qu'à la même époque encore, en 1868, au coin de la rue et de la place Randon à Alger, un propriétaire « musulman » possède un immeuble « à la française » qui participe d'une composition symétrique remarquable avec la synagogue (fig. 14).

Fig. 10 : La Place du Gouvernement décorée pour la Fête Dieu de 1849 (source : Archives de l'archevêché d'Alger)



Fig. 11 : La galerie Malakoff, rue Bab-el-Oued (© Arnaud du Boistesselin)



Fig. 12 : Ancien immeuble Léon Lesca, place des Martyrs (© Thierry Lochard)

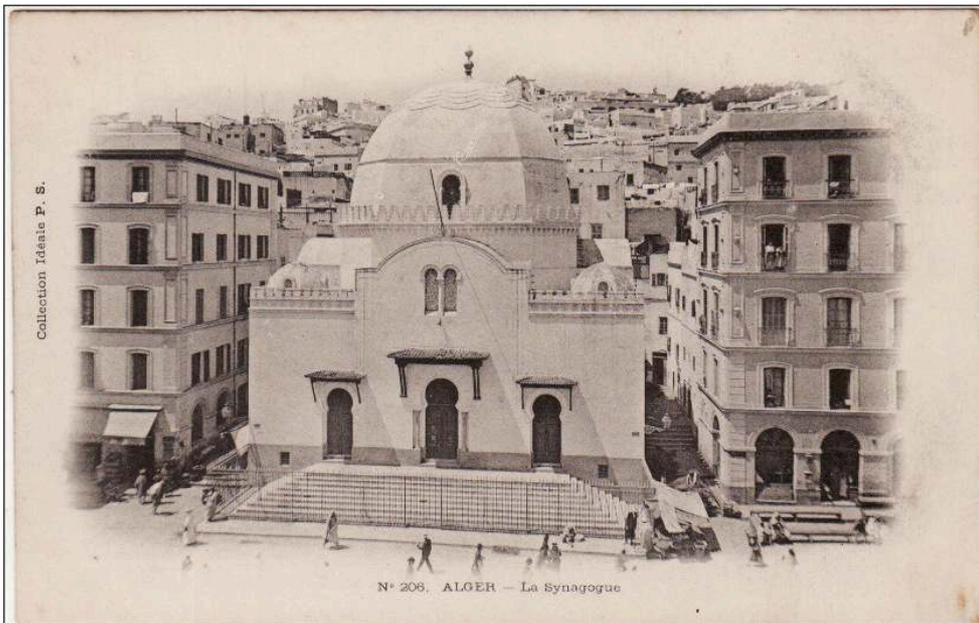


Fig. 13a et 13b : Villa et chapelle Lesca à Arcachon ; carte postale (source : Archives départementales de la Gironde) et photographie

(© Nathalie Foucard, certains droits réservés [CC BY-SA])



Fig. 14 : La grande synagogue, place Randon. Carte postale (source : collection particulière)



- 25 Dans cette même percée de la rue Randon, moins prestigieuse que les grandes percées de la Basse Casbah, le nouvel alignement écorne une grande maison mauresque, propriété du marchand de tabac Abderrahmane ben Mohamed ben Braham Chekiken, dont l'entrée ouvre sur la rue Pompée voisine. La maison, préservée dans sa structure, conserve son beau patio alors que les petites baies alignées de la nouvelle façade forment une élévation régularisée caractéristique d'un haussmannisme simplifié (fig. 15). Comme dans les premières réalisations françaises, le réalignement de la maison concourt ici à la création d'un tissu urbain hétérogène. Cette juxtaposition d'une maison mauresque et des maisons françaises n'est pas un cas isolé : les nombreux exemples identifiés sur le terrain, rues Mohamed-Azzouzi (ex Maugrebins) ou Rabah-Riah (ex Porte-Neuve) par exemple (fig. 16), recourent l'étude des propriétés.

Fig. 15 : Ancienne maison Abderrahmane ben Mohamed ben Braham Chekiken, rue Pompée
(© Thierry Lochard)



Fig. 16 : Maisons réalignées le long de la rue Rabah-Riah (ex Porte-Neuve) (© Claudine Piaton)



26 Restent enfin les liens que les propriétaires entretiennent entre la métropole et la colonie. Les adaptations et les influences architecturales sont assez évidentes dans le

cas de l'entrepreneur Lesca. Elles pourraient l'être également dans le cas du baron de Vialar, originaire de Gaillac, une petite ville du sud-ouest de la France, qui possède en 1839 la maison située à l'angle de la place Port-Saïd et de la rue Amar-el-Kama (ex Chartres) (fig. 17) : la forme peu commune des baies géminées du 1^{er} étage et la fausse arcature en arc brisé du 2^e étage sont peut-être inspirées des maisons de la bastide de Cordes toute proche de sa ville natale⁵⁰.

Fig. 17 : Ancienne maison Vialar, angle de la place Port-Saïd et de la rue Amar-el-Kama (© Thierry Lochard)



Conclusion

- 27 Parce qu'il est porteur d'enjeux à la fois financiers, politiques et esthétiques, et parce qu'il résulte de l'action de multiples acteurs (privés / publics, autochtones / européens, civils / militaires), le tissu urbain est un terrain d'observation privilégié des rapports de force à l'œuvre dans les premières décennies de la colonisation. L'étude ponctuelle conduite sur les liens entre origine des commanditaires et productions bâties, met ainsi en évidence plusieurs phénomènes qui mériteraient d'être approfondis et mis en parallèle avec ceux observés dans les grandes villes-ports de la Méditerranée qui, à la même époque, connaissent un essor important, comme Izmir (Smyrne)⁵¹.
- 28 Le milieu des propriétaires, tout d'abord, loin de constituer un milieu homogène, laisse entrevoir des réseaux d'influence complexes fondés sur des appartenances sociales et communautaires qui transcendent le modèle binaire colonisateurs-colonisés.
- 29 L'implication des acteurs locaux dans la spéculation immobilière et leurs recours aux procédures juridiques (procès, pétitions) pour faire valoir leurs droits, est ainsi observée dès la première phase d'aménagement de la ville.

- 30 Enfin, les choix esthétiques opérés durant cette période montrent déjà une hybridation des deux modèles dits « français » et « mauresque », bien avant l'invention du style « néo-mauresque » officiel au tout début du xx^e siècle.
- 31 Ces phénomènes, observés sur les quarante premières années de la colonisation mériteraient d'être étudiés sur le long terme, notamment au tournant du xx^e siècle, lorsque sont lancés d'importants programmes de construction sur l'emprise de l'enceinte française, ou, à partir des années 1930, lors des grandes opérations de démolition du quartier du port dit « de la Marine ».

BIBLIOGRAPHIE

ASSAN Valérie, 2012, *Les consistoires israélites d'Algérie au XIX^e siècle : « l'alliance de la civilisation et de la religion »*, Paris, Armand Colin.

CHASSÉRIAU Frédéric, 1858, *Étude pour l'avant-projet d'une cité Napoléon-ville à établir sur la plage de Mustapha à Alger*, Alger, Imprimerie Dubos.

CRESTI Federico, 2005, « La population d'Alger et son évolution durant l'époque ottomane : un état des connaissances controversé », *Arabica*, t. 52, fasc. 4, p. 457-495.

AUMÉRAT Joseph-François, 1897, « La propriété urbaine à Alger », *Revue africaine*, n° 41, p. 321-330.

CHERGUI Samia, 2011, *Les mosquées d'Alger : construire, gérer et conserver, XVI^e-XIX^e siècles*, Paris, Presses universitaires Paris Sorbonne.

CHERIF-SEFFADJ Nabila, 2008, *Les bains d'Alger durant la période ottomane, XVI^e-XIX^e siècles*, Paris, Presses universitaires Paris Sorbonne.

FEYDEAU Ernest, 1862, *Alger, Étude*, Paris, Michel Levy frères.

GENTY DE BUSSY Pierre, 1839 (1^{re} éd. 1835), *De l'établissement des Français dans la régence d'Alger, et des moyens d'en assurer la prospérité*, t. 2, Paris, Firmin Didot frères.

GRANGAUD Isabelle, 2009, « Prouver par l'écriture : propriétaires algérois, conquérants français et historiens ottomanistes », *Genèses*, 1/74, p. 25-45.

GUIGNARD Didier, 2010, *L'abus de pouvoir dans l'Algérie coloniale (1880-1914). Visibilité et singularité*, Presses universitaires de Paris Ouest, Paris.

NAFA Chahrazade et KOUMAS Ahmed, 1997, « La place du Gouvernement à Alger », in *École d'architecture Languedoc-Roussillon (dir.), L'espace public dans la ville méditerranéenne, actes du colloque de Montpellier, 14-15-16 mars 1996*, Montpellier, Éditions de l'Espérou, vol. 2, p. 187-200.

OUAHES Rachid, 2006, *Le forum et l'informe. Projet et régulation publique à Alger, 1830-1860*, Thèse d'architecture, Université de Paris VIII et École nationale supérieure d'architecture de Paris-Belleville, Paris.

OULEBSIR Nabila, 2004, *Les usages du patrimoine : monuments, musées et politique coloniale en Algérie (1830-1930)*, Paris, Éditions de la Maison des sciences de l'homme.

- PICARD Aleth, 1994, « Architecture et urbanisme en Algérie ; d'une rive à l'autre (1830-1962) », *Revue du Monde Musulman et de la Méditerranée*, n° 73-74, p. 121-136.
- PICHON Louis-André, 1833, *Alger sous la domination française : son état présent et son avenir*, Paris, Barrois et Duprat.
- RAYMOND André, 1981, « Le centre d'Alger en 1830 », *Revue du Monde Musulman et de la Méditerranée*, n° 31, p. 73-84.
- SHUVAL Tal, 1998, *La ville d'Alger vers la fin du XVIII^e siècle. Population et cadre urbain*, Paris, CNRS-Éditions.
- TOCQUEVILLE Alexis de, 1865, « Voyage en Algérie, 1841 », in *Œuvres complètes d'Alexis de Tocqueville*, t. 8, Paris, Michel Lévy frères.
- ZANDI-SAYEK Sibel, 2012, *Ottoman Izmir: The Rise of a Cosmopolitan Port, 1840-1880*, Minneapolis, University of Minnesota Press.

NOTES

1. Par autochtones, nous entendons les populations présentes avant la colonisation, que les sources administratives des années 1830-1870 désignent comme « indigènes » ou plus fréquemment comme « Maures » et « juifs ».
2. GRANGAUD I., 2009 ; GENTY DE BUSSY P., 1839, p. 49-53 et p. 316-320.
3. Tous les noms des propriétaires sont donnés ci-après sous leur forme francisée, tels qu'ils apparaissent dans nos sources.
4. Fonds conservés en France aux Archives nationales d'outre-mer à Aix-en-Provence (désormais ANOM), série N.
5. Les états et les feuilles de sections sont conservés en Algérie à l'Agence nationale du cadastre, direction régionale d'Alger (désormais ANC). Ces documents ont pu être consultés grâce à M. Bentchakar, ancien directeur général des Conservations foncières et du Cadastre et à M. le directeur régional du Cadastre que nous remercions.
6. Fonds conservés en France au service historique de la Défense à Vincennes (désormais SHD), série 1H.
7. Les enquêtes ont été conduites entre 2012 et 2013 au cours de trois missions d'une dizaine de jours avec la contribution de Juliette Hueber (InVisu, USR 3103, CNRS-INHA).
8. AUMÉRAT J.-F., 1897, p. 321. Joseph-François Aumérat (1818- ?) débuta sa carrière comme géomètre expert avant de devenir le rédacteur en chef de *La Dépêche algérienne*.
9. CHERIF-SEFFADJ N., 2008 ; CHERGUI S., 2011.
10. Pour l'historique des arrêtés pris par les autorités pour accaparer ou revendre les propriétés, voir par exemple le chapitre sur le séquestre dans *Tableau de la situation des établissements Français dans l'Algérie, précédé de l'exposé des motifs et du projet de loi portant demande de crédits extraordinaires au titre de l'exercice 1838*, Paris, Imprimerie royale, 1838, p. 265-268.
11. Réponse du gouverneur à l'inspecteur des Finances Fougeroux, 12 déc. 1831, citée par OUAHES R., 2006, p. 129.
12. PICHON L.-A., 1833, p. 260.
13. TOCQUEVILLE A., 1865, p. 476.
14. CHASSÉRIAU F., 1858.
15. FEYDEAU E., 1862, p. 8, 23-29.
16. RAYMOND A., 1981, p. 73-84.

17. ANC, matrices cadastrales 1868, section F La Casbah. À titre de comparaison, le plan de sauvegarde et de mise en valeur de la Casbah établi en 2008 fait état de 2 189 parcelles.
18. GENTY DE BUSSY P., 1839, p. 351-352 (pièces justificatives) ; SHUVAL T., 1998 ; ces chiffres sont bien inférieurs aux évaluations les plus basses (entre 5 et 10 000 maisons) proposées par Federico Cresti pour la fin de l'époque ottomane (CRESTI F., 2005, p. 468).
19. GENTY DE BUSSY P., 1839, p. 351-352.
20. Les noms des rues et places sont ceux qui figurent sur le cadastre de 1868. La rue Randon est l'actuelle rue Amar-Ali ; la rue de la Lyre est la rue Arezki-Bouzrina ; la rue de Chartres est la rue Amar-el-Kama ; la place Napoléon qui dans les années 1850 portait le nom de place Bab-Azoun, puis square Bresson, est l'actuelle place Port-Saïd ; la place du Gouvernement est la place des Martyrs.
21. Pour identifier les patronymes juifs, nous nous sommes notamment appuyés sur ASSAN V., 2012.
22. SHD 1H556 : sommier des immeubles du domaine militaire 1837. Pour la description des différents types de propriétés, voir aussi GENTY DE BUSSY P., 1839, p. 49-53 et p. 316-320. Sont également signalées les corporations des Sboul Kheirat (*subul al-ḥayrât*), des Andalous, des Chorfas (*šurafâ*).
23. SHD 1H 556 : sommier des immeubles du domaine militaire 1837. Le terme « turc » apparaît à plusieurs reprises dans les sommiers.
24. ANOM GGA 1N5 : dossier boulevard de l'Impératrice. Compagnie anglaise Morton-Peto.
25. ANOM GGA 3F41 : procès-verbal de la séance du 30 janvier 1857 du Conseil de Gouvernement.
26. Noms des mandataires le long des rues étudiées : Callamand (El Biar), Camusard, Castagner, Genella, Jacquin, Juzeaud, Lépine, Masson et Delorme, Maurin, Pourrière, Mongellas, Rico Joseph, Rouquier, Thorens (avocat).
27. Jean Joseph François Marie Rouquier (Grasse 1805 - Alger 1882), son père était menuisier.
28. Paulin Jean Baptiste Sébastien Pourrière (Toulon 1822 - Alger 1878), son père était marchand de vin.
29. Hyppolite Laurent Marie Mongellas (Paris 1815 - Alger 1884), avocat, et son fils Paul Eugène François Mongellas (Dinan 1841 - Alger 1883), architecte.
30. ANOM F80/815 : « Plan de la place intérieure Bab-Azoun annexé au rapport relatif à l'élargissement de cette place », par Don, 11 avril 1839.
31. *Journal du Palais. Jurisprudence française*, t. 1, 1848, p. 348, où il est question d'un certain « Salvator Gambini, Maltais, propriétaire à Alger ».
32. Augustin de Vialar (1799-1868) est un des premiers colons installés en Algérie, propriétaire de plusieurs domaines dans les environs d'Alger transmis à son héritier Alfred. Sa sœur fonda la congrégation de Saint-Joseph de l'Apparition.
33. Il avait été nommé en 1839 maire d'Hussein-Dey : Arrêté n° 41 du 15 novembre 1839 publié dans *Algérie. Bulletin officiel des actes du gouvernement*, 1844, p. 39.
34. Décret impérial n° 507 du 26 février 1857 publié dans le *Bulletin officiel des actes du gouvernement de l'Algérie*, 1858, p. 113-114.
35. La proximité des milieux de la construction et de la politique est un phénomène récurrent à Alger. Au tournant du xx^e siècle, lors de la vente des terrains des fortifications et de la création de la Compagnie foncière et immobilière de la ville d'Alger, elle est particulièrement flagrante. Ces pratiques ne semblent toutefois pas avoir été dénoncées devant les tribunaux. Voir GUIGNARD D., 2010.
36. ANOM GGA 1N5 : Listes des propriétaires présumés ou mandataires en 1862 : Rouquier et Bœuf (mandataire), Joseph Cohen, Yussef Bouchara et Aaron ben Simoun, Eliaou Tabet, Masse, Gali Lelouche, Napoléon Scala, Joseph ben Hamoud, Doreilhan, Jacques Levy Braham, Jean Pats, Aynous, Veuve Régnier, Braham Fassina, Ancelin, Mongellas (mandataire), Joseph Moha,

Mohamed ben Tatar et Ali Ouled Hadj Omar, Veuve Bougeois, Eliaou Oualid, Héritiers Salomon Narboni, Dénos, Polard, Laflatière, Bendi Sliman, Castelbou, Veuve Hilaire Dufour, Cassard (prêtre), Ben Koula, Héritiers de Mme Veuve Foudon, Héritiers Hammy Hamdam Debar, Bernard, Braham ben Hamed, Mustapha Semmar (mandataire), Hamidou ben Omar, Robinot Bertrand (mandataire).

ANOM 2PL/574 : « Percement de la rue Randon à partir de la place située derrière le Théâtre jusqu'à la place Randon ou de la Synagogue », par l'architecte voyer, 28 avril 1862.

37. ANOM GGA 1N6.

38. ANOM GGA 1N4 : lettre du 8 mai 1857 de Claude-Marius Vaïsse, sénateur de l'administration du Rhône, à Monsieur le maréchal, gouverneur général de l'Algérie. Le préfet Vaïsse était surnommé le Hausmann lyonnais.

39. Article 2, alinéa 1^{er}. Ce décret régissait notamment les expropriations qui ont permis la réalisation des grandes opérations immobilières haussmanniennes de la capitale.

40. ANOM GGA 1N4 : *Les propriétaires de la rue de la Lyre contre la Mairie d'Alger. Mémoire à Monsieur le Préfet d'Alger*, Alger, Imprimerie Rifa et Pézé, 1858, p. 2. Liste des pétitionnaires : Joseph Andréoli, Abraham Enos, Moïse et Jacob Seror, Moïse Thabet, Joseph Oualid, David Boucris, Abraham Stora, Salomon Thabet, Macklouf Schebat, Samuel Bouchara, les frères Chich, Joseph Ben Hamou, Zermati, Abraham-Levi Faissinet, Azebib, Mahmoud et Mustapha ben Abdeltif.

41. ANOM GGA 1N4 : Procès-verbal d'enquête de commodo et incommodo, rue et place Napoléon, 27 mai 1861. Figurent les protestations du négociant Mayer Chiche, de l'État (Génie), de Rouquier et Beuf (mandataires), de Joseph Cohen, de Joseph Zermati dit « ben Youssef el Madani », ainsi que du propriétaire d'une boutique : Ben Assen Lauzen Ben Ali.

42. En 1862, Feydeau écrit que « la rue Napoléon, cette grande rue très large et très laide qui [...] compte plus de deux cents bâtisses à quatre et cinq étages est toute entière dans leurs mains [des juifs] », FEYDEAU E., 1862, p. 176-177.

43. ANOM GGA 3F11 : Conseil de gouvernement : procès-verbaux des séances et documents annexes, séance du 11 novembre 1843. La maison est située au 114 rue du Chêne et les boutiques aux 60-62 rue Médée.

44. ANOM GGA 1N4 : lettre de Siméon dit Dupart au ministre de la Guerre, 12 septembre 1846. Les deux maisons étaient situées aux 64 et 66 rue Médée, à l'angle de la rue du Chêne.

45. ANOM GGA 1N4 : lettre de l'architecte Bournichon au maire d'Alger, 29 juin 1852.

46. ANOM GGA 1N4 : lettre du préfet au ministre de la Guerre, 5 juillet 1852.

47. PICARD A., 1994, p. 125.

48. Voir par exemple : RAYMOND A., 1981, p. 75-76 ; NAFA C. et KOUMAS A., 1997, p. 187-200 ; OULEBSIR N., 2004, p. 10-11 et fig. 1-5 ; OUAHES R., 2006, p. 104-124.

49. ANOM GGA 1N4 : lettre de A. Gravier au ministre de la Guerre, Paris 10 mai 1852 et lettre de Rouquier (mandataire de Hénart, Gravier et Victor de Lafont), Brosselle Gaillard (mandataire de Bellard), [illisible] mandataire de M. de la Tour du Pin, au ministre de la Guerre, Alger, 24 mai 1852 ; ANC, matrices cadastrales 1868, section F La Casbah : la « société d'israélites » est composée d'investisseurs juifs autochtones : Joseph Oualid et consort, Braham Levi et autres.

50. Voir par exemple les maisons dites du Grand Fauconnier et du Grand Veneur.

51. ZANDI-SAYEK S., 2012.

RÉSUMÉS

L'article propose d'aborder l'analyse de l'architecture dite « européenne » des premières décennies de l'occupation française à Alger (1830-1870) en s'appuyant sur l'étude des propriétaires immobiliers. Il vise à appréhender les mécanismes d'élaboration des projets ainsi que les rapports de forces entre les différents protagonistes de la construction durant la période où émerge la ville coloniale : le milieu des propriétaires et des commanditaires de travaux constitue-t-il un ensemble homogène et peut-on évaluer l'implication des propriétaires autochtones dans l'activité immobilière ? Par ailleurs, il s'agit de caractériser l'architecture produite et ses références stylistiques : traduit-elle déjà, par exemple, les phénomènes d'acculturation qui se manifesteront au début du xx^e siècle dans le style « néo-mauresque » officiel ? La recherche s'appuie sur des documents d'archives (plan de cadastre de 1868 et plans d'alignements des rues) conservés en Algérie et en France, croisés avec un inventaire des constructions conservées.

The article proposes to approach the « European » architecture analysis of the first decades of the French occupation in Algiers (1830-1870) based on the property owners' studies. It aims to apprehend the elaboration mechanisms of the projects, and also the balance of power between different protagonists building during the phase when the colonial town was constructed: would sponsors and owners' environment's new constructions constitute a homogeneous whole, and can we evaluate the implication of native owners in the real estate activity? Furthermore, it's about characterizing the produced architecture and its stylistic references: does it already translates, for instance, the acculturation phenomenon which manifested at the beginning of the xxth century in the official « neo-Moorish » style? The research relies on archive documents (plans of the 1868 cadastre, and the roads alignment's plans), preserved in Algeria and France crossed with an inventory of the preserved constructions.

تستعرض المقالة الخوض في تحليل الهندسة المعمارية المتعارف عليها بـ "أوروبية" للعقود الأولى من الاحتلال الفرنسي للجزائر (1830-1870) بناء على دراسة أصحاب العقارات. تهدف الدراسة إلى فهم آليات تطوير المشاريع وعلاقات القوة بين الأطراف المختلفة خلال مرحلة البناء في الفترة التي تبرز فيها ملامح المدينة الاستعمارية: الوسط الذي ينتمي إليه أصحاب العمل وإذا ما كانت الجهات الراعية لأشغال البناء تمثل مجموعة متجانسة وهل يمكننا تقييم انخراط أصحاب العقارات من السكان الأصليين في النشاط العقاري؟ وعلاوة على ذلك، تحاول المقالة وصف ما تتميز به العمارة المنتجة والمراجع الأسلوبية: هل عكست بالفعل، على سبيل المثال، ظواهر التمازج الثقافي التي ستظهر في أوائل القرن العشرين في الطراز المعماري - "العمارة المغاربية الجديدة" - الرسمي؟ اعتمدت الدراسة على الوثائق الأرشيفية (خرائط المسح العقاري لسنة 1868 الخرائط المساحية للشوارع) والمحفوظة في كل من الجزائر وفرنسا، ومقارنتها مع سجل حصر المباني المحفوظة.

INDEX

Mots-clés : Alger, Architecture, XIXe siècle, cadastre, propriétaires, plan d'alignement

مدينة الجزائر، الهندسة المعمارية، القرن التاسع عشر، السجل فهرس الكلمات المفتاحية:

العقاري، ملاك العقار، خريطة مساحية

Keywords : Algiers, Architecture, 19th century, cadastre, building owners, street realignment

AUTEURS

CLAUDINE PIATON

InVisu (USR 3103 CNRS-INHA), Paris

THIERRY LOCHARD

DRAC Languedoc-Roussillon, Montpellier