الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique
كلية علوم الأرض و الكون
Faculté des Sciences de la Terre et de l'Univers
قسم الجغرافيا و التهيئة الاقليمية
Département de Géographie et de l'Aménagement du Territoire

Mémoire de fin d'études

Pour l'obtention de diplôme de Master en

Géographie et aménagement du territoire

Domaine : Sciences de la terre

Filière : Géographie et Aménagement de territoire

Spécialité : Ville, Dynamique Spatiale et Gestion

La verticalisation du bâti dans le quartier de Point du Jour à Oran : processus et impacts

Réalisé et présenté par :

MAAROUF Roumaissa

MADANE Besma

Sous la direction de :

Mr.OTMANE Tayeb

Devant le Jury composé de

MENHOUDJ Sayeh	Professeur	Président
OTMANE Tayeb	Professeur	Encadrant
ROUAN SERIK Selma	Maitre assistante A	Examinatrice

Année universitaire 2025-2026

Remerciements

Nous remercions Dieu de nous avoir accordé la force de mener ce travail à son terme.

Nous remercions toutes les personnes qui nous ont tendu la main et nous ont soutenus tout au long de ce parcours.

Nos remerciements les plus sincères s'adressent tout particulièrement à Monsieur Otmane Tayeb, qui a été l'une de ces personnes ayant éclairé notre chemin et laissé une empreinte lumineuse et inoubliable. Nous le remercions pour son accompagnement, ses précieux conseils, sa disponibilité, sa patience et sa bienveillance.

Nos sincères remerciements s'adressent également aux membres du jury, Madame Rouan Serik Selma et Monsieur Menhoudj Sayeh, qui ont accepté d'examiner ce travail et de consacrer de leur temps à sa lecture et à son évaluation.

Nous exprimons également notre profonde reconnaissance à l'ensemble des enseignants du département de Géographie et Aménagement du Territoire, qui nous ont accompagnés de notre première année de licence jusqu'à notre deuxième année de master. Ce mémoire n'est, en réalité, que le fruit des graines de savoir que vous avez semées au fil de ces années. Chacun de vous a contribué, à sa manière, à faire de nous les personnes et les étudiants que nous sommes aujourd'hui.

Dédicace

Je dédie ce travail à ma famille.

À mon **père**,

À mon modèle, à celui qui m'a appris que les rêves se construisent par le travail. À celui grâce à qui je suis arrivée jusqu'ici, celui qui a toujours su m'inspirer lorsque les idées me manquaient.

À ma **mère**,

À celle dont les prières m'ont accompagnée à chaque étape de ce parcours. À ces mains qui ont porté une partie du poids de ma vie afin d'alléger mes fardeaux. À cette tendresse infinie qui m'a donné la force d'avancer, même dans les moments les plus difficiles.

S'il y a de la réussite dans ces pages, vous en êtes l'origine. Et si elles portent un peu de lumière, c'est parce qu'elles reflètent une étincelle de la vôtre.

Je dédie également ce travail à ma petite sœur **Loubna**, dont la présence apporte bonheur et joie à notre famille, ainsi qu'à mes deux sœurs de cœur, **Assia** et **Imene**, dont l'amitié sincère m'a toujours apporté force et courage.

Une pensée particulière à ma binôme et amie, **Besma**. Merci pour ton engagement et tous les moments que nous avons partagés. Ce mémoire n'est pas seulement un ensemble de pages écrites ; il est le récit d'une aventure que nous avons vécue ensemble, avec ses difficultés, ses doutes, et ses réussites.

Maarouf Romaissa

Dédicace

Je dédie ce travail à ma famille, qui a été ma principale source de soutien et de force tout au long de ce parcours.

À mon cher **père**, mon plus grand soutien, qui ne m'a jamais ménagé sa confiance, ses encouragements et son appui. Merci pour tout ce que tu as fait pour moi, pour la confiance que tu m'as toujours accordée et pour ton soutien indéfectible à chaque étape de ma vie.

À ma chère **mère**, la personne la plus précieuse à mes yeux, qui a toujours été présente à mes côtés dans les moments les plus difficiles. Par ses prières, sa patience et ses paroles réconfortantes, elle a été pour moi une source de sérénité et de courage.

À mon frère **Hicham**, merci d'avoir toujours été présent à mes côtés et pour l'attention que tu m'as accordée tout au long de ce parcours.

À mes chères amies : **Kenza**, malgré la distance qui nous sépare, tu as toujours été présente par ton soutien et ton affection ; ainsi qu'à **Amira** et **Bouchra** et **khalida**, dont l'amitié occupe une place particulière dans ma vie.

À ma binôme **Romaissa**, qui a fait preuve de patience tout au long de cette période, merci pour tous les moments que nous avons partagés, entre travail, persévérance, fatigue et pression. Je n'oublierai jamais cette expérience, qui restera pour moi un beau souvenir que je garderai avec beaucoup d'estime.

Enfin, je dédie ce travail à moi-même, en reconnaissance de tous les efforts, de la patience et de la persévérance dont j'ai fait preuve pour accomplir ce travail et atteindre cette étape importante de mon parcours.

Madane Besma

Résumé

La ville est un espace en constante évolution, où les transformations démographiques, économiques et sociales influencent continuellement les formes d'occupation et d'organisation de l'espace. Dans ce contexte, la verticalisation du bâti s'impose progressivement comme l'une des réponses apportées aux défis urbains contemporains, notamment la raréfaction du foncier et la croissance des besoins en logements. Ce phénomène s'est également accompagné de l'émergence d'une nouvelle offre résidentielle caractérisée par le développement de logements de haut standing, répondant aux attentes d'une clientèle à la recherche de confort, de sécurité et de prestations modernes. C'est dans cette perspective que s'inscrit cette recherche consacrée au quartier de Point du Jour à Oran.

Cette étude repose sur des approches qualitative et quantitative observations de terrain, traitement cartographique et enquête de terrain par questionnaires. Elle a permis de mettre en lumière les facteurs qui ont favorisé l'émergence des constructions verticales dans ce quartier ainsi que les changements qu'elles ont engendrés.

Longtemps marqué par un habitat individuel de faible densité, le quartier de point du jour connaît aujourd'hui une transformation importante caractérisée par la multiplication des résidences promotionnelles de moyenne et de grande hauteur.

Les résultats de l'enquête révèlent également que cette transformation dépasse largement la seule dimension physique du paysage urbain. Les nouvelles résidences attirent majoritairement des ménages propriétaires, relativement aisés, en quête de confort, de sécurité et d'un cadre de vie moderne. La verticalisation a transformé les modes d'habiter et participé progressivement à la recomposition sociale du quartier.

Toutefois, cette dynamique ne se limite pas à ses effets positifs. La densification du bâti exerce une pression sur les infrastructures et génère des nuisances liées aux chantiers. Elle soulève également des interrogations quant à la préservation de la cohérence urbaine et à l'adaptation des équipements face à l'augmentation de la densité résidentielle.

En définitive, la verticalisation contribue à la modernisation du quartier et à la valorisation de son cadre résidentiel, son développement nécessite néanmoins une planification urbaine maîtrisée.

Mots-clés : Verticalisation, Densification urbaine, Promotion immobilière, Logement promotionnel, Recomposition socio-spatiale, Point du Jour, Oran.

Abstract

The The city is a constantly evolving environment in which demographic, economic, and social changes continuously shape patterns of land use and spatial organization. In this context, Vertical urban development has gradually emerged as one of the main responses to contemporary urban challenges, particularly urban land scarcity and the growing demand for housing. This process has also been accompanied by the emergence of a new housing supply, characterized by the development of high-end residential developments designed to meet the expectations of households seeking comfort, security, and a high-quality living environment. Within this context, the present study focuses on the Point du Jou neighborhood in Oran.

This research adopts both qualitative and quantitative approaches, combining field observations, cartographic analysis, and a questionnaire survey. These methods made it possible to identify the factors that have encouraged the spread of vertical residential developments within the neighborhood and to analyze the transformations resulting from this pattern of urban development.

Once characterized by low-density single-family housing, the Point du Jour neighborhood is now undergoing a significant urban transformation marked by the rapid development of medium- and high-rise residential developments.

The findings also reveal that this transformation extends far beyond the physical modification of the urban landscape. These new residential developments mainly attract relatively affluent homeowner households seeking comfort, security, and a modern living environment. As a result, Vertical urban development has transformed residential lifestyles and has gradually contributed to the social restructuring of the neighborhood.

However, this process is not limited to its positive outcomes. Increasing urban density places pressure on urban infrastructure and generates disturbances associated with construction activities. It also raises concerns about preserving urban cohesion and ensuring that public facilities and services can adequately accommodate growing residential density.

In conclusion, Vertical urban development contributes to the modernization of the neighborhood and enhances the quality of its residential environment. Nevertheless, its continued develop-

ment requires sound urban planning capable of balancing urban development objectives with the preservation of urban quality.

Keywords: Vertical urban development; High-end housing; Urban densification; Urban planning; Point du Jour; Oran

الملخص

تُعدّ المدينة فضاءً دائم التحول، حيث تؤثر التغيرات الديموغرافية والاقتصادية والاجتماعية باستمرار في أنماط استغلال المجال وتنظيمه. وفي هذا السياق، برز التوسع العمودي للعمران تدريجياً باعتباره أحد أبرز الاستجابات للتحديات الحضرية المعاصرة، ولا سيما ندرة العقار الحضري وتزايد الطلب على السكن. وقد رافق هذا التوجه ظهور عرض سكني جديد يتمثل في إنجاز مساكن ترقوية تستجيب لتطلعات فئة من السكان الباحثين عن الراحة والأمن والخدمات العصرية. ومن هذا المنطلق، تتناول هذه الدراسة حي مطلع الفجر (Point du Jour) بمدينة وهران.

اعتمدت هذه الدراسة على منهجين نوعي وكمي، من خلال الملاحظة الميدانية، والتحليل الخرائطي، وإنجاز استبيان ميداني. وقد مكّنت هذه الأدوات من تحديد العوامل التي أسهمت في انتشار المباني العمودية داخل الحي، وتحليل التحولات التي نتجت عن هذا النمط العمراني.

بعد أن كان حي مطلع الفجر يتميز لفترة طويلة بسيادة السكن الفردي منخفض الكثافة، يشهد اليوم تحولاً عمرانياً ملحوظاً يتمثل في تزايد إنجاز الإقامات السكنية الترقوية متوسطة وعالية الارتفاع.

كما أظهرت نتائج الدراسة أن هذا التحول يتجاوز مجرد التغيير المادي للمشهد العمراني، إذ تستقطب هذه الإقامات الجديدة في الغالب أُسراً مالكة تتمتع بمستوى اجتماعي واقتصادي مريح، تبحث عن الراحة والأمن وبيئة سكنية عصرية. وقد أسهم التوسع العمودي للعمران في تغيير أنماط السكن، وشارك تدريجياً في إعادة تشكيل البنية الاجتماعية للحي.

غير أن هذه الديناميكية لا تقتصر على آثارها الإيجابية، إذ إن تكثيف البناء يفرض ضغوطاً على البنية التحتية، ويولد إزعاجات مرتبطة بأشغال البناء، كما يثير تساؤلات حول الحفاظ على الانسجام العمراني ومدى قدرة التجهيزات والخدمات على مواكبة الزيادة في الكثافة السكنية.

وفي الختام، يسهم التوسع العمودي للعمران في تحديث الحي والارتقاء بجودة بيئته السكنية، غير أن استمرار هذا التوجه يتطلب تخطيطاً عمرانياً محكماً يضمن تحقيق التوازن بين متطلبات التنمية الحضرية والحفاظ على جودة المجال العمراني.

الكلمات المفتاحية: التوسع العمودي للعمران، السكن الترقوي، التحول السكني، التكثيف الحضري، التخطيط العمراني، حي مطلع الفجر، وهران.

Introduction générale

Introduction générale

Jusqu'aux années 2000, la ville d'Oran se caractérisait par un tissu urbain de faible à moyenne densité, hérité des différentes périodes historiques, notamment les occupations espagnole, ottomane et française (Rezk-kallah, 2021).

L'urbanisation reposait essentiellement sur des programmes privilégiant une construction horizontale ou de faible hauteur, à l'exception de celle érigée pendant les années 1950. Après l'indépendance ,les pouvoirs publics avaient engagé des programmes de construction de grands ensembles collectifs à partir de 1975, notamment à travers les Zones d'Habitat Urbain Nouvelles (ZHUN), caractérisées par des bâtiments de moyenne hauteur, généralement compris entre quatre et cinq étages.Toutefois, ces programmes ont été ralentis par la crise économique liée à la chute des prix du pétrole en 1986 et à partir de la fin des années 1980, l'écart entre l'offre de logements et la croissance démographique n'a cessé de se creuser, la cadence de réalisation étant restée inférieure à la demande .Ces programmes ont ensuite été fortement perturbés par la crise sécuritaire des années 1990 . (Cheurfi & Otmane, 2025)

Cependant, des années 2000, la ville connaît une mutation progressive de son paysage urbain, marquée par une accélération du processus de verticalisation. Ce processus s'inscrit dans un contexte historique marqué par un déséquilibre persistant entre l'offre et la demande en logements (Cheurfi & Otmane, 2025).

La croissance urbaine et les transformations socio-économiques ont profondément modifié les formes d'habitat dans les villes contemporaines. Dans ce contexte, l'habitat vertical s'est imposé progressivement comme un élément moteur du renouvellement urbain, traduisant de nouvelles logiques de production de l'espace et de nouvelles attentes en matière de cadre de vie. Cette évolution s'accompagne d'un recours accru à la verticalisation du bâti, qui tend à supplanter progressivement les formes traditionnelles d'urbanisation horizontale (Cheurfi & Otmane, 2025).

L'habitat vertical se caractérise par la réalisation d'appartements offrant un niveau de confort élevé, intégrés dans des immeubles de qualité supérieure, souvent en copropriété et dotés de dispositifs de sécurité renforcés. Ce type d'habitat répond à une demande croissante d'une catégorie de population recherchant à la fois sécurité, confort et modernité. Dans le contexte oranais, cette dynamique s'inscrit également dans une transformation des modes de vie et des pratiques résidentielles, marquée notamment par le passage d'une partie des habitants, auparavant installés

dans des villas, vers des appartements situés dans des résidences verticales de haut standing (Cheurfi & Otmane, 2025).

Cette dynamique est liée à un contexte économique plus favorable et à l'émergence de nouveaux acteurs dans le domaine de la promotion immobilière. Elle se traduit par la multiplication de projets résidentiels verticaux, allant de 10 à 30 étages, voire davantage. Cette évolution contribue à transformer la morphologie urbaine de la ville, tout en soulevant des interrogations quant à son impact sur l'organisation de l'espace urbain et sur les dynamiques sociales.

Dans ce cadre, le quartier du Point du Jour apparaît comme un terrain d'étude pertinent pour analyser ces transformations, dans la mesure où il illustre de manière concrète les mutations récentes liées à la verticalisation du bâti et au développement du logement de haut standing (Mouaziz-Bouchentouf, 2018).

Problématique

Ces deux dernières décennies la croissance urbaine des grandes villes algériennes est caractérisée par la construction massive des logements collectifs, notamment des constructions en hauteur : des immeubles, des tours, des résidences fermées (Social, AADL, LSP, logements promotionnels (haut standing)). Cela peut être considéré comme un indicateur de croissance économique, mais aussi comme indicateur d'amélioration des conditions d'habitat. Étant une métropole attractive, Oran n'a pas échappé à ce phénomène. Depuis près de deux décennies, la verticalisation du bâti touche pratiquement l'ensemble des quartiers de l'agglomération, notamment sa périphérie, à l'instar du quartier « Point du Jour », objet de notre étude.

Ce phénomène de verticalité, qui se développe rapidement et affecte le parc immobilier en quête de foncier, présente cependant une problématique pour le tissu urbain existant. La prolifération des immeubles et des nouvelles constructions en hauteur pose des problèmes d'ordre structurel et réglementaire.

- Dans quelle mesure la verticalité constitue-t-elle une réponse aux contraintes foncières au sein du quartier Point du Jour, et quels effets produit-elle sur l'organisation spatiale et la structure socio-urbaine du quartier ?

De cette question principale découlent des questions secondaires suivantes :

Comment la verticalisation s'est imposée dans un quartier qui était dominé jusqu'à un passé récent par l'habitat individuel et quels sont les facteurs qui l'ont favorisé ? Qui sont ses acteurs ?

Si la verticalité apparaît comme une réponse aux contraintes foncières et à la rareté du sol urbain, elle s'effectue dans le quartier de Point du jour par des opérations de démolition-construction et soulève plusieurs interrogations sur ses effets sur l'organisation spatiale et sur la structure socio-urbaine du quartier. Delà, **cette transformation est-elle planifiée et maîtrisée dans son implantation et dans sa répartition au sein du quartier ? Respecte-elle les orientations fixées par les instruments d'urbanisme, notamment le PDAU et le POS ? Est-elle cohérente avec le tissu urbain existant et avec la morphologie initiale du quartier ?**

Par ailleurs, **quel est l'impact de cette densification verticale sur les équipements et les infrastructures existantes ?**

Enfin, l'émergence de résidences promotionnelles composées de logements de haut standing soulève la question de la transformation de la structure sociale du quartier étant un facteur de mobilité résidentielle. **La verticalisation entraîne-t-elle une modification de la structure sociales et économiques du quartier ?**

Objectifs de l'étude

L'objectif de cette étude est d'évaluer l'impact de la verticalisation sur le tissu urbain de la ville d'Oran à travers l'analyse du quartier de Point du Jour. Cette étude vise également à mettre en lumière les facteurs les plus importants ayant contribué à la diffusion de ce type de logement et d'évaluer son l'impact sur le quartier.

Raisons de choix du sujet

Nous avons choisi le sujet de l'étude en raison de la prévalence croissante des bâtiments de grande hauteur dans un quartiers autrefois dominé par l'habitat horizontal. Cela a suscité notre intérêt pour comprendre les causes de cette transformation urbaine et son impact sur le tissu urbain.

Méthode de travail

La démarche méthodologique adoptée dans le cadre de cette recherche s'est articulée autour de trois étapes complémentaires : la recherche documentaire et théorique, le travail de terrain et le traitement et l'analyse des données recueillies. Cette approche a permis de croiser les apports théoriques et les observations empiriques afin de mieux comprendre le phénomène de la verticalisation du bâti dans le quartier du Point du Jour.

Phase de recherche documentaire et théorique

La première étape a consisté à construire le cadre théorique de l'étude à travers la consultation d'un ensemble de références scientifiques et techniques relatives à la verticalisation du bâti, à la promotion immobilière, au logement collectif ainsi qu'aux transformations urbaines contemporaines. Une attention particulière a été accordée aux travaux portant sur les dynamiques de production de l'espace urbain en Algérie en général et sur la ville d'Oran.

Pour ce faire, nous avons exploité diverses sources documentaires, notamment des ouvrages spécialisés, des thèses et mémoires universitaires, des articles scientifiques, des textes législatifs et réglementaires . Cette phase nous a permis de mieux cerner les concepts liés à la verticalisation, d'identifier les principaux facteurs favorisant son développement et de comprendre le contexte juridique et urbanistique dans lequel s'inscrivent les opérations de promotion immobilière.

Phase de terrain

Pour comprendre la nature du sujet étudié, le travail de terrain a constitué une étape essentielle de la recherche. Il a permis d'observer directement les transformations urbaines en cours et de recueillir des informations indispensables à l'analyse du phénomène de verticalisation dans le quartier de Point du Jour.

Dans un premier temps, plusieurs visites de terrain ont été réalisées afin d'identifier les constructions verticales, d'analyser leur répartition spatiale et de recenser les différents usages du sol ainsi que les équipements présents dans la zone d'étude. Ces observations ont également permis d'appréhender les transformations morphologiques du quartier et les formes d'occupation du sol qui caractérisent son évolution récente.

Parallèlement, nous avons entrepris des démarches consultatives auprès de plusieurs organismes administratifs et techniques, notamment la Direction de l'Urbanisme, de l'Architecture et de la Construction (DUAC), la Direction du Logement, le Cadastre, la mairie de Seddikia, le service technique de la commune d'Oran ainsi que l'Office National des Statistiques (ONS). Ces démarches avaient pour objectif de rassembler les documents, de collecter les données statistiques, cartes et informations nécessaires à l'étude, notamment ceux relatifs à l'urbanisation du secteur et aux documents de planification urbaine.

Pour compléter ce travail de terrain, nous avons mené des enquêtes par questionnaire auprès des habitants et des entretiens avec les promoteurs immobiliers afin de mieux comprendre les caractéristiques résidentielles des constructions verticales et d'identifier le profil de leurs occupants.

L'enquête a concerné un échantillon de 93 chefs de ménage répartis de façon aléatoire aux habitants. Parmi les 45 immeubles verticaux recensés, 28 ont pu être visités et intégrés à l'enquête, avec une moyenne comprise entre trois et six enquêtés par immeuble. Les questionnaires ont été administrés par nos soins auprès des résidents afin de favoriser les échanges et de recueillir des informations précises concernant leurs caractéristiques socio-économiques, leurs parcours résidentiels, leurs motivations de choix résidentiel ainsi que leur perception de ce type d'habitat.

Des entretiens semi-directifs ont également été menés avec quatre promoteurs immobiliers intervenant dans le quartier. Réalisés directement sur les sites de construction ou devant les immeubles concernés, ces entretiens ont porté sur les caractéristiques des programmes immobiliers : taille des logements, équipements proposés, prix de vente, profil de la clientèle visée, avantages proposés…etc.). Ces échanges ont permis de mieux comprendre les logiques économiques et foncières qui accompagnent le développement de la verticalisation du bâti dans notre zone d'étude.

Traitement et analyse des données

La dernière étape de la recherche a consisté au traitement, à l'organisation et à l'analyse des informations recueillies. Les données issues des enquêtes ont été saisies et traitées sous forme de tableaux statistiques et de graphiques à l'aide du logiciel Excel.

Par ailleurs, les outils de cartographie numérique, notamment Google Earth et ArcGIS, ont été mobilisés pour la réalisation et le traitement des cartes thématiques. Ces supports cartographiques ont permis d'analyser l'occupation du sol, la répartition des constructions verticales ainsi que les principales caractéristiques morphologiques du quartier.

L'ensemble de ces données a ensuite été confronté aux observations de terrain et aux apports théoriques afin d'interpréter les résultats obtenus et de mettre en évidence les facteurs, les manifestations et les impacts de la verticalisation du bâti dans le quartier Point du Jour.

Difficultés rencontrées

Comme toute recherche de terrain, cette étude s'est heurtée à plusieurs difficultés qui ont parfois ralenti la collecte des données et compliqué certaines étapes du travail.

La première difficulté est liée au caractère relativement récent du phénomène étudié. La verticalisation du bâti et le développement des logements promotionnels de haut standing demeurent des thématiques encore peu explorées dans le contexte local. Cette situation s'est traduite par une rareté des travaux scientifiques et des références spécifiques portant sur le quartier Point du Jour, limitant ainsi la disponibilité des données et des analyses antérieures susceptibles d'enrichir la recherche.

Le travail de terrain a constitué l'étape la plus exigeante de cette étude. Malgré les nombreuses démarches effectuées auprès des organismes administratifs et techniques, l'accès à l'information s'est souvent révélé difficile. Plusieurs institutions consultées ne disposaient pas des données recherchées et nous ont orienté vers d'autres services, ce qui a considérablement allongé le processus de collecte. À cela s'ajoute l'absence ou l'insuffisance de données numériques actualisées, certaines bases d'informations disponibles remontant à 2008 sans mise à jour récente.

L'enquête auprès des habitants a également présenté plusieurs contraintes. Une grande partie des immeubles verticaux étudiée étant dotées de systèmes de sécurité et de contrôle d'accès, l'accès aux immeubles s'est avéré particulièrement complexe. Dans plusieurs cas, il a été nécessaire d'attendre de longues périodes à l'entrée des résidences afin de pouvoir rencontrer les habitants. Certains gardiens ont refusé l'accès aux immeubles pour des raisons de sécurité, ce qui a limité les possibilités d'enquête et rendu la collecte des questionnaires plus longue que prévu.

Par ailleurs, certains résidents se sont montrés peu disponibles ou réticents à participer à l'enquête, invoquant principalement le manque de temps ou le caractère privé des informations demandées. Cette situation a parfois réduit les possibilités d'échange et rendu plus difficile l'obtention de certaines données qualitatives relatives aux parcours résidentiels et aux caractéristiques socio-économiques des ménages.

Enfin, la collecte d'informations auprès des promoteurs immobiliers n'a pas toujours été simple. Certains se sont montrés peu disposés à communiquer des informations concernant leurs programmes ou les caractéristiques du marché immobilier local, ce qui a limité l'accès à certaines données techniques et économiques.

Néanmoins, les différentes observations de terrain, les enquêtes réalisées auprès des habitants ainsi que les entretiens menés avec les quelques promoteurs immobiliers ont permis de réunir un ensemble d'informations suffisamment riche pour analyser les facteurs, les manifestations et les impacts de la verticalisation du bâti dans le quartier Point du Jour.

Structure du mémoire

Nous avons structuré ce mémoire en trois chapitres, précédés d'une introduction générale et suivis d'une conclusion générale.

Chapitre I : intitulé « La verticalisation du bâti : fondements conceptuels, formes résidentielles et cadre réglementaire », est consacré à l'approche théorique du phénomène de la verticalisation du bâti. Il présente les principaux concepts liés à la verticalisation urbaine ainsi que son évolution à travers différentes expériences nationales et internationales. Nous y abordons également les différentes formes d'habitat vertical, nous présentons également les logements promotionnels de haut standing en tant que produit immobilier spécifique. Une attention particulière est accordée à la promotion immobilière, à ses principaux acteurs ainsi qu'aux facteurs favorisant le développement de la verticalisation. Enfin, ce chapitre traite de l'évolution de la politique du logement en Algérie ainsi que du cadre juridique et réglementaire encadrant la production immobilière et les constructions verticales.

Chapitre II : intitulé « La verticalisation dans le quartier de Point du Jour : dynamique urbaine, transformations spatiales et caractéristiques résidentielles ».

Ce chapitre est consacré à l'analyse de la zone d'étude. Nous y présentons d'abord le quartier Point du Jour à travers sa localisation, son évolution urbaine, ses caractéristiques démographiques et résidentielles ainsi que son rôle dans l'agglomération oranaise. Nous analysons en-

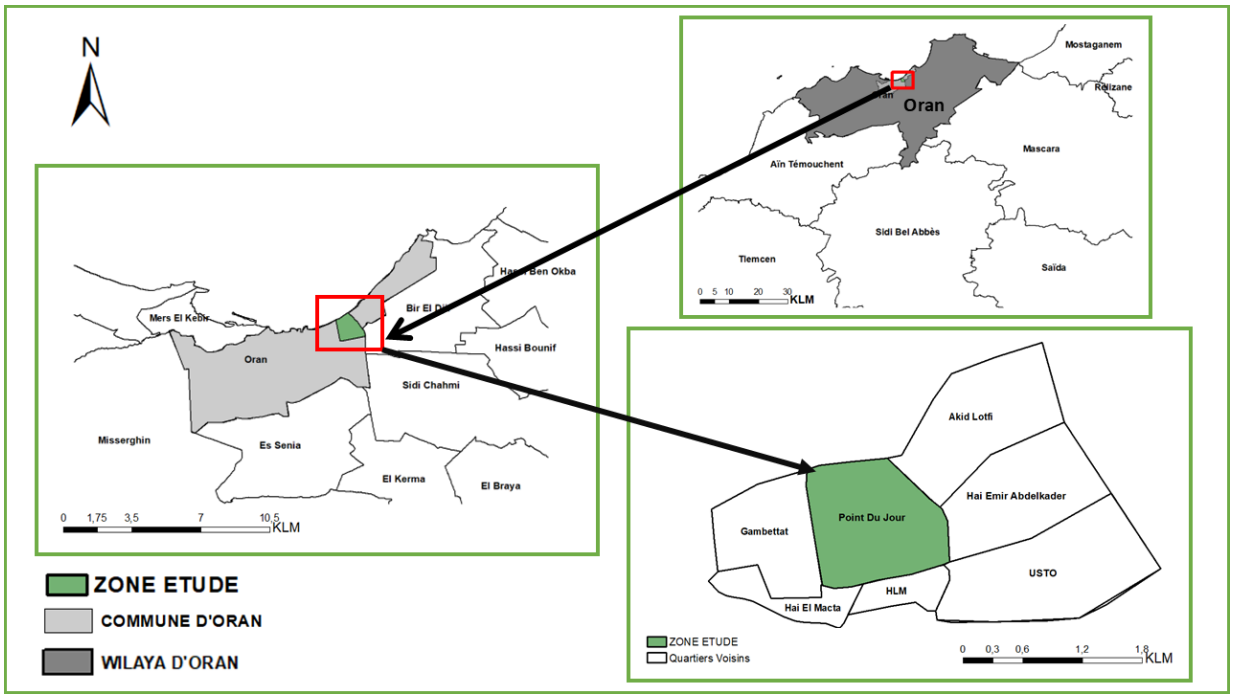
suite les transformations spatiales du quartier à partir de l'étude de l'occupation du sol, du tissu bâti et de la morphologie urbaine. Une attention particulière est portée au processus de verticalisation du bâti, à sa répartition spatiale et aux caractéristiques des constructions verticales observées. Enfin, nous étudions les principales caractéristiques résidentielles des logements promotionnels de haut standing à travers les observations de terrain et les résultats de l'enquête réalisée auprès des habitants.

Chapitre III : intitulé « Les impacts de la verticalisation du bâti et la perception des habitants dans le quartier de Point du Jour ». Il porte sur les effets engendrés par la verticalisation du bâti. Nous analysons les impacts urbains, fonctionnels et socio-spatiaux liés à la multiplication des constructions verticales, notamment sur le paysage urbain, les équipements, la circulation, le stationnement et les conditions de vie des habitants. Nous examinons également les transformations de la composition sociale du quartier ainsi que l'évolution des relations de voisinage. Enfin, ce chapitre présente la perception des habitants vis-à-vis du phénomène de verticalisation à travers l'exploitation des résultats de l'enquête de terrain, permettant ainsi d'évaluer les effets de cette dynamique urbaine sur le cadre résidentiel.

Présentation de la zone d'étude et justification du choix

Le quartier de Point du Jour constitue la zone d'étude retenue pour cette recherche. Situé dans la partie nord-est de la commune d'Oran, il bénéficie d'une excellente accessibilité ce qui lui confère une forte attractivité résidentielle et immobilière, faisant de lui l'un des secteurs les plus dynamiques de la ville d'Oran.

Englobant Seddekia, la zone d'étude est limitée au nord par la mer Méditerranée, au sud par le quartier d'Ibn Rochd (HLM) et la Macta, à l'ouest par le quartier de Gambetta et à l'est par les quartiers d'Akid Lotfi et de l'Emir Abdelkader (carte n°1).



Carte n°1 : Localisation de la zone d'étud.Source : Réalisée par Madane et Maarouf

Il s'inscrit dans un espace urbain stratégique caractérisé par une forte dynamique résidentielle et une importante attractivité urbaine. Sa position au sein du tissu urbain oranais lui confère un rôle majeur dans les transformations spatiales que connaît actuellement la ville (figure n°1).



Figure n° 1: limites de la zone d'étude (Source : Google Earth, 2026)

Le choix de cette zone d'étude n'est pas fortuit. Il s'explique avant tout par l'importance des transformations urbaines observées au cours des dernières années. Point du Jour connaît une évolution rapide de son cadre bâti, marquée par la multiplication des constructions de moyenne et grande hauteur ainsi que par l'émergence de logements de haut standing. Ces mutations en font un terrain pertinent pour l'analyse du phénomène de verticalisation du bâti à Oran.

Chapitre 1

La verticalisation du bâti : fondements conceptuels, formes résidentielles et cadre réglementaire

Introduction

La croissance urbaine observée au cours des dernières décennies s'est accompagnée de profondes transformations des formes bâties et des modes d'occupation de l'espace. les villes connaissent progressivement une évolution de leur morphologie urbaine caractérisée notamment par l'émergence de constructions verticales.

Cette verticalisation du bâti constitue aujourd'hui l'un des phénomènes marquants des villes contemporaines, elle ne constitue pas un phénomène isolé, mais s'inscrit dans un ensemble de processus liés à l'urbanisation et apparaît comme une réponse aux contraintes foncières, à la croissance démographique ainsi qu'aux nouvelles logiques de production immobilière. Toutefois, ce processus dépasse la simple augmentation de la hauteur des bâtiments puisqu'il participe également à la transformation des paysages urbains, des pratiques résidentielles et des dynamiques socio-spatiales

Dans ce contexte, l'analyse du phénomène de verticalisation nécessite au préalable une clarification des concepts fondamentaux mobilisés dans cette recherche :

1.Définitions

1.1.Urbain et urbanisation

1.1.1.Urbain

Le terme urbain est issu du latin urbanus, signifiant ce qui est relatif à la ville, citadin ou opposé au rural. Traditionnellement, il est utilisé comme un adjectif pour désigner tout ce qui concerne la ville, par opposition au monde rural, et peut également désigner les habitants des villes.

Sur le plan historique, le terme urbain renvoyait aussi à une idée de comportement civilisé, poli et conforme aux usages de la vie en société. Cependant, son usage a évolué à partir des années 1960 dans la littérature de l'urbanisme et des études urbaines, où il est devenu un concept plus large, parfois flou, désignant les caractéristiques générales de la vie urbaine.

Avec les transformations profondes des processus d'urbanisation depuis le milieu du XXe siècle, le concept d'urbain s'est élargi pour refléter la mutation des relations entre ville et campagne. Il ne se limite plus à la seule ville physique, mais traduit également des dynamiques spatiales et sociales plus complexes.

Dans son acception contemporaine, urbain désigne ainsi un système global d'organisation territoriale, constitué de réseaux matériels et immatériels ainsi que d'objets techniques, qui structurent l'espace et influencent les relations sociales. Il renvoie également à une nouvelle forme de civilisa-

tion qui dépasse la distinction traditionnelle entre ville et campagne, et qui redéfinit les rapports entre les sociétés, l'espace et le temps. (Choay, 2015)

1.1.2. Urbanisation

Le terme urbanisation possède deux sens principaux. Dans un premier sens, plus rare en français, il désigne l'action d'urbaniser, c'est-à-dire de créer des villes ou d'étendre l'espace urbain. Dans son acception la plus courante, il correspond au processus de concentration croissante de la population et des activités dans les espaces urbains, ainsi qu'à l'extension progressive des villes et des agglomérations.

Aujourd'hui, l'urbanisation ne se traduit plus uniquement par l'expansion spatiale des villes. Elle s'accompagne également de nouvelles dynamiques telles que la métropolisation , la périurbanisation ou encore la densification urbaine. Ces phénomènes participent directement aux transformations des formes urbaines et à l'émergence de nouvelles stratégies d'occupation du sol, notamment la construction verticale. (F.OTTO, 2015)

1.2. Métropolisation

Le métropolisation désigne un processus observé à l'échelle mondiale depuis les années 1980, caractérisé par le renforcement des niveaux supérieurs du réseau urbain. Elle se traduit par la concentration croissante de la population, des activités économiques stratégiques et des fonctions de commandement dans les grandes villes.

Elle est fortement liée à l'attractivité des grandes villes, qui concentrent les sièges sociaux des entreprises, les services supérieurs, les activités financières ainsi que les fonctions de décision et de coordination.

Ainsi, le métropolisation traduit une recomposition des systèmes urbains, où les grandes villes jouent un rôle central dans l'organisation des territoires et dans les dynamiques économiques globales. (Pierre & Paul, 2015)

1.3. La densification urbaine

La densification urbaine désigne l'augmentation de l'intensité d'occupation du sol ou de la densité bâtie dans un espace donné. Elle peut résulter soit d'une augmentation du nombre de constructions, soit d'une transformation des formes bâties existantes par remplacement ou extension

verticale. Elle apparaît souvent comme une réponse à la rareté du foncier urbain et aux limites de l'étalement urbain.

Toutefois, si la densification permet une meilleure optimisation du foncier, elle peut également produire des effets sur la qualité du cadre de vie, la circulation, les équipements et les infrastructures existantes. Ainsi, les politiques de densification doivent s'accompagner d'une planification urbaine adaptée.

La densification peut prendre plusieurs formes, dont la **densification verticale**, qui constitue l'un des principaux mécanismes associés à la verticalisation du bâti. (Van den, 2019)

1.4. Tissu urbain

Le tissu urbain est une expression métaphorique qui assimile les éléments construits et les espaces vides d'un milieu urbain à l'entrelacement des fils d'un textile. Il désigne l'ensemble des composantes physiques du cadre urbain qui forment un tout cohérent et homogène, et constitue ainsi l'expression matérielle de la forme urbaine.

Il est composé de plusieurs éléments essentiels, notamment le site, le réseau viaire, la division parcellaire, ainsi que les rapports entre les espaces bâtis et non bâtis. Il inclut également la dimension, la forme et le style des bâtiments, ainsi que les relations qui existent entre ces différents éléments.

Par ailleurs, les rapports entre le bâti et le non-bâti évoluent dans le temps. L'élément le plus variable reste la hauteur des constructions, fortement influencée par les techniques de construction et les réglementations urbaines. Ainsi, différents types de tissus peuvent coexister, par juxtaposition ou superposition de formes urbaines.

Le quartier est une fraction du territoire urbain possédant une physionomie propre et une certaine unité, ce qui lui confère une identité et une individualité au sein de la ville. Il peut être défini comme un espace urbain différencié, souvent perçu comme une entité identifiable par ses caractéristiques physiques, sociales ou fonctionnelles. (Sidoumou & Boualouana , 2018)

1.5. L'étalement urbain

L'étalement urbain désigne un processus d'expansion spatiale des villes caractérisé par une croissance horizontale diffuse et peu dense des espaces urbanisés vers les périphéries. Il se manifeste par une consommation progressive des espaces ruraux ou naturels au profit de l'urbanisation.

Dans les études urbaines, ce phénomène est souvent analysé comme une forme d'urbanisation non compacte, opposée aux modèles de ville dense et verticale, et il soulève des enjeux importants en matière d'aménagement du territoire, de gestion des ressources foncières et de durabilité urbaine. (OECD, 2018)

1.6. Quartier

Le quartier résulte généralement de mécanismes de différenciation urbaine liés à plusieurs facteurs, notamment la configuration du site et la topographie, la période de construction, les caractéristiques architecturales et urbanistiques, ainsi que la typologie dominante du bâti. Le quartier ne correspond pas nécessairement à une division administrative, même s'il peut parfois coïncider avec celle-ci.

Il peut également être défini selon les fonctions principales qui s'y développent (quartier résidentiel, commercial, administratif ou d'affaires), ou encore selon la composition sociale et économique de sa population, voire selon des critères culturels ou ethniques dans certaines villes.

Enfin, le quartier est une notion complexe et évolutive, qui ne peut être réduite à une seule définition, car il résulte de l'interaction entre les formes urbaines, les fonctions économiques et les pratiques sociales. (Maurice, 2015)

1.7. Mixité fonctionnelle

La mixité fonctionnelle désigne, en urbanisme, un principe d'aménagement consistant à intégrer et faire coexister plusieurs fonctions urbaines (résidentielles, commerciales, de services, administratives, économiques et culturelles) au sein d'un même espace, qu'il s'agisse d'un bâtiment, d'un quartier ou d'une ville. Elle vise ainsi à renforcer la proximité entre les activités quotidiennes, à améliorer l'efficacité de l'usage du sol urbain et à favoriser la vitalité économique et sociale des territoires. Elle contribue également à réduire les distances domicile-travail, à dynamiser les quartiers tout au long de la journée et à améliorer la qualité de vie urbaine. (Sidoumou & Boualouana , 2018)

2.La verticalisation du bâti : définition, évolution et formes

La verticalisation du bâti renvoie à un processus de transformation urbaine caractérisé par l'augmentation progressive de la hauteur des constructions au sein des espaces urbanisés. Elle cons-

titue une forme particulière de densification urbaine visant à optimiser l'utilisation du foncier disponible par la multiplication des niveaux bâtis plutôt que par l'extension horizontale de la ville, autrement dit, d'augmenter la capacité d'accueil d'un même terrain par la construction d'immeubles plus élevés.

La verticalisation peut traduire également une évolution des modes de production de l'espace urbain, des stratégies foncières et des pratiques résidentielles. Lorsqu'un quartier dominé par l'habitat individuel commence à accueillir des immeubles collectifs ou des résidences de plusieurs étages, ce n'est pas seulement le paysage qui change, mais aussi l'organisation spatiale, la densité, les rapports sociaux, il génère aussi des défis d'ordre environnemental (consommation énergétique, ventilation, ensoleillement)les besoins en équipements et les pratiques quotidiennes des habitants., C'est pourquoi la verticalisation est à la fois un phénomène architectural, urbain, foncier, économique et social

Dans les villes contemporaines, la construction verticale répond souvent à des logiques économiques liées à la valorisation du sol urbain ainsi qu'aux nouvelles exigences en matière de logement et de centralité urbaine. (Sarreshtedari, 2023)

2.1 Évolution historique de la verticalisation

Historiquement, la recherche de hauteur n'est pas un phénomène récent. Les tours défensives, les édifices religieux, militaires ou politiques ou encore certains bâtiments administratifs témoignent d'une volonté ancienne de construire en hauteur. Cependant, la verticalisation moderne s'est accélérée à partir de la fin du XIXe siècle grâce aux progrès techniques avec l'apparition de nouvelles techniques de construction, notamment l'utilisation de l'acier, du béton armé ainsi que l'invention de l'ascenseur qui a permis de dépasser les limites traditionnelles de la construction en hauteur.

Sont apparus aux États-Unis, notamment à Chicago et à New York, à la fin du XIXe siècle.

Dans les villes algériennes, le phénomène de verticalisation s'inscrit dans un contexte différent. Il est lié d'abord à la crise du logement, à l'urbanisation rapide, à la pression foncière et à l'intervention progressive de nouveaux acteurs dans la production immobilière. (Sarreshtedari, 2023)

2.2. Typologie des formes d'habitat vertical

La verticalisation du bâti se manifeste à travers différentes formes de constructions dont les caractéristiques varient selon les contextes urbains, les politiques de logement, les capacités économiques ainsi que les stratégies des acteurs immobiliers. L'habitat vertical constitue une forme particulière de l'habitat collectif caractérisée par la superposition de plusieurs logements au sein d'un

même bâtiment. L'habitat collectif repose sur le partage d'espaces communs tels que les escaliers, les halls, les ascenseurs, les parkings ou encore certains équipements collectifs, la verticalisation permet ainsi d'augmenter la capacité résidentielle tout en limitant l'étalement urbain. L'habitat vertical ne correspond donc pas à une forme unique ; ils peuvent présenter des formes variées selon leur hauteur et leur niveau d'équipement : des immeubles de faible ou moyenne hauteur jusqu'à des constructions plus élevées. De même, ils peuvent correspondre à différents types de logements (économiques, sociaux, promotionnels ou de haut standing) (Sarreshtedari, 2023)

En Algérie, les immeubles de faible et moyenne hauteur occupent une place importante dans le paysage urbain. Leur développement a été favorisé par les programmes publics de logement mis en œuvre après l'indépendance, puis par les opérations réalisées dans le cadre des Zones d'Habitat Urbain Nouvelles (ZHUN). Plus récemment, ils ont également été largement mobilisés par les promoteurs immobiliers privés dans le cadre de projets résidentiels destinés à répondre à la demande croissante en logements.

Quant à l'immeuble de grande hauteur (IGH), il s'agit d'un corps de bâtiment dont le plancher bas du dernier niveau est situé à une hauteur supérieure à 28 mètres (ou 50 mètres pour les immeubles d'habitation) par rapport au niveau du sol le plus haut accessible aux engins des services publics de secours et de lutte contre l'incendie.

Ce type d'immeuble pose des problèmes particuliers de sécurité, notamment en matière de protection contre l'incendie. Pour cette raison, ils font l'objet d'une réglementation spécifique qui concerne :

- l'implantation : à moins de 3 km d'un centre principal de secours et de lutte contre l'incendie ;
- l'occupation : absence d'établissements classés et limitation de l'occupation à une personne pour 10 m² hors œuvre en moyenne ;
- la qualité des matériaux : résistance au feu et compartimentage des espaces ;
- les possibilités d'évacuation : dispositifs horizontaux et verticaux ;
- l'autonomie du bâtiment : électricité, alarme, réserve d'eau, etc.

Le permis de construire, permettant de vérifier le respect de cette réglementation, n'est délivré qu'après enquête publique et consultation de la commission départementale de protection civile (et, pour les immeubles dépassant 100 mètres, d'une commission technique interministérielle).

Au-delà des aspects techniques, les immeubles de grande hauteur modifient fortement la morphologie urbaine. Leur visibilité transforme la silhouette des villes et peut contribuer à la création de nouveaux repères urbains. (Journal offciel de la République Algérienne, 1976)

2.2.1. Classification des immeubles selon leur hauteur

La classification des immeubles selon leur hauteur permet de distinguer plusieurs catégories de bâtiments au sein de l'habitat collectif constituant l'habitat vertical. Les immeubles de faible hauteur correspondent généralement aux constructions de **1 à 4 étages**. Ils se caractérisent par une échelle relativement réduite, une intégration plus facile dans le tissu urbain et, dans certains cas, l'absence d'ascenseur. Les immeubles de moyenne hauteur regroupent habituellement les bâtiments de **5 à 9 ou 10 étages**. Ils constituent une forme intermédiaire entre les faible hauteur et les tours, offrant une densité résidentielle plus importante tout en conservant une relation relativement proche avec l'espace urbain environnant. Enfin, les immeubles de grande hauteur désignent les bâtiments dépassant généralement **10 à 12 étages** ou une hauteur d'environ **30 à 35 mètres**. Ces constructions nécessitent des équipements techniques spécifiques, notamment des ascenseurs, ainsi que des dispositifs particuliers de sécurité et de protection contre l'incendie. Un immeuble est considéré comme un Immeuble de Grande Hauteur (IGH) lorsque le plancher bas du dernier niveau habitable dépasse certains seuils réglementaires fixés par le Code de la construction et de l'habitation (Energy Star, 2025).

2.2.2. Les gratte-ciels : forme extrême de la verticalisation

Les gratte-ciels sont des bâtiments urbains de très grande hauteur composés de nombreux étages, construits afin d'optimiser l'utilisation du sol dans les espaces urbains à forte densité et où la rareté foncière est importante. Ils constituent l'une des expressions les plus avancées du phénomène de verticalisation du bâti, qui consiste à privilégier la construction en hauteur plutôt que l'étalement horizontal.

Les premiers gratte-ciels sont apparus à la fin du XIXe siècle aux États-Unis, notamment à Chicago et à New York. Les gratte-ciels ne remplissent pas uniquement une fonction résidentielle, mais sont souvent des bâtiments multifonctionnels (administratif ; commercial ; financiere), intégrant des bureaux, des logements, des hôtels et des espaces commerciaux. Ils participent ainsi à la structuration fonctionnelle des grandes métropoles modernes.

Au-delà de leur fonction urbaine, les gratte-ciels possèdent également une dimension symbolique et économique importante. Ils représentent la puissance économique et l'intégration des villes dans l'économie mondiale, tout en contribuant fortement à la formation du paysage urbain (skyline).

2.3. La promotion immobilière comme moteur de la verticalisation

La promotion immobilière désigne l'ensemble des opérations économiques, juridiques et techniques réalisées par un acteur spécialisé, appelé promoteur immobilier, ayant pour objectif de

concevoir, financer, produire et commercialiser des biens immobiliers, qu'il s'agisse de logements, de bureaux ou d'équipements. Elle constitue un maillon essentiel du processus de production urbaine, dans la mesure où elle intervient dans la transformation du foncier en produits bâtis destinés au marché .

Dans les espaces où le foncier présente une forte valeur économique, les promoteurs cherchent généralement à maximiser la rentabilité des terrains par la réalisation de projets plus denses, notamment des immeubles collectifs ou des résidences verticales.

Ce processus comprend généralement plusieurs étapes successives, allant de la prospection foncière et l'acquisition du terrain, à la conception du projet architectural, en passant par la mobilisation des financements, l'obtention des autorisations administratives, la réalisation des travaux et enfin la vente ou la location des biens construits. La promotion immobilière est ainsi fortement liée aux dynamiques du marché foncier, aux politiques d'urbanisme et aux réglementations en matière de construction et d'aménagement du territoire.

Ainsi, la promotion immobilière participe directement aux processus de verticalisation observés dans plusieurs villes contemporaines. Ce phénomène est particulièrement visible dans les quartiers attractifs où apparaissent progressivement des logements promotionnels, des résidences sécurisées ou des ensembles résidentiels de haut standing.

À Oran, plusieurs transformations urbaines récentes semblent liées à l'intervention croissante des promoteurs immobiliers privés dans la production du logement. (Chahtou, 2021)

2.4. Le logement de haut standing et les nouvelles pratiques résidentielles :

Le logement haut standing désigne une catégorie d'habitat caractérisée par un niveau élevé de confort, une qualité architecturale supérieure et des prestations résidentielles de haut niveau. Il ne se limite pas à la simple fonction d'habiter, mais répond également à des exigences liées au bien-être, à la sécurité, à l'esthétique et à l'image sociale. Cette notion renvoie ainsi à un cadre de vie privilégié où la qualité des matériaux, des équipements, des aménagements et de l'environnement résidentiel constitue un élément central. (Haddar, 2020)

En Algérie, le développement de la promotion immobilière privée a largement contribué à l'essor de ce type de logement. Les promoteurs ne cherchent plus uniquement à produire des logements, mais à proposer des espaces résidentiels offrant davantage de qualité de vie. Cette recherche se traduit par l'utilisation de matériaux de construction plus performants, des finitions soignées, des

espaces intérieurs plus généreux ainsi qu'une attention particulière accordée à la conception architecturale des bâtiments. (Haddar, 2020)

Le standing d'un logement repose également sur plusieurs critères liés à son environnement et à ses équipements. L'emplacement constitue un facteur déterminant, les programmes haut standing étant généralement implantés dans des quartiers attractifs bénéficiant d'une bonne accessibilité, de la proximité des services et d'un environnement urbain valorisant. À cela s'ajoutent des équipements complémentaires tels que les ascenseurs, les parkings, les systèmes de surveillance, le contrôle d'accès, les espaces verts ou encore les équipements de loisirs qui contribuent à améliorer le confort quotidien des résidents.

L'architecture joue également un rôle majeur dans la définition du standing. Les immeubles de haut standing se distinguent généralement par une conception moderne, des façades soignées, un traitement esthétique recherché et une organisation spatiale visant à assurer une meilleure qualité d'usage.

Le développement de ce type d'habitat traduit également une évolution des pratiques résidentielles et des aspirations des ménages urbains. Le logement ne constitue plus uniquement une réponse à un besoin fonctionnel, mais devient également un marqueur de statut social et un facteur de distinction. Les résidences de haut standing sont souvent associées à des valeurs de modernité, de sécurité, de prestige et de qualité de vie, ce qui renforce leur attractivité auprès des catégories sociales moyennes et aisées.

Dans les grandes villes algériennes, notamment à Oran, ces programmes résidentiels sont fréquemment réalisés sous forme d'immeubles collectifs de plusieurs étages. Ils participent ainsi au développement de nouvelles formes d'habitat vertical où la recherche du standing s'accompagne d'une densification du tissu urbain. Cette dynamique contribue progressivement à la transformation du paysage urbain et à l'émergence de nouvelles centralités résidentielles caractérisées par une concentration de logements modernes et de qualité.

3.Les acteurs de la promotion immobilière

La promotion immobilière est une activité complexe qui mobilise plusieurs intervenants aux compétences complémentaires. La réalisation d'un projet immobilier nécessite la participation de nombreux acteurs qui interviennent à différentes étapes, depuis la conception du projet jusqu'à la livraison des logements. Chacun de ces intervenants joue un rôle spécifique contribuant à la réussite de l'opération immobilière.

3.1. Le promoteur immobilier

Le promoteur immobilier constitue l'acteur principal de l'opération immobilière. Il est à l'origine du projet et assure sa conception, son financement, sa coordination et sa commercialisation. Il prend l'initiative de l'investissement, mobilise les ressources nécessaires à la réalisation du projet et veille à son exécution conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le promoteur assure également les relations avec les différents intervenants, notamment les bureaux d'études, les architectes, les entreprises de réalisation et les administrations concernées. Son rôle consiste à coordonner l'ensemble des opérations afin de garantir l'achèvement du projet dans les délais prévus. (شليغم و يحياوي ، 2023)

3.2. Le bureau d'études

Le bureau d'études occupé une place essentielle dans la réalisation des projets immobiliers. Il regroupe différents spécialistes, notamment l'architecte et l'ingénieur en génie civil, chargés de concevoir le projet et d'en assurer la faisabilité technique. L'architecte élabore les plans architecturaux et veille au respect des exigences fonctionnelles, esthétiques et réglementaires, tandis que l'ingénieur en génie civil assure l'étude de la structure, le dimensionnement des éléments porteurs et la stabilité de l'ouvrage.

Dans les projets de verticalisation, le rôle du bureau d'études est particulièrement important en raison des contraintes techniques liées à la hauteur des constructions. Il intervient également dans le suivi des travaux afin de garantir la conformité de la réalisation aux plans approuvés et aux normes en vigueur. Son action contribue à assurer la sécurité, la qualité et la durabilité des immeubles de grande hauteur.

3.3. L'entreprise de réalisation

L'entreprise de réalisation, ou entreprise de construction, est chargée de l'exécution matérielle des travaux. Elle assure la mise en œuvre du projet sur le terrain conformément aux plans établis par l'architecte et aux prescriptions techniques définies dans le cahier des charges.

Son intervention concerne l'ensemble des travaux de construction, depuis les fondations jusqu'aux travaux de finition. Elle constitue le principal acteur de la phase de réalisation du projet immobilier.

3.4. Les organismes publics

Plusieurs organismes publics interviennent dans le domaine de la promotion immobilière. Parmi les plus importants figurent les Offices de Promotion et de Gestion Immobilière (OPGI), chargés notamment de la réalisation et de la gestion du parc immobilier public, ainsi que les organismes spécialisés dans le financement et la mise en œuvre des programmes de logement.

Ces institutions participent à la concrétisation de la politique nationale du logement et jouent un rôle important dans la régulation du marché immobilier.

3.5. Les collectivités locales

Les collectivités locales, notamment les communes, participent au processus de promotion immobilière à travers la délivrance de certaines autorisations administratives et le contrôle de la conformité des projets aux documents d'urbanisme. Elles interviennent également dans l'aménagement des espaces publics et des équipements nécessaires au fonctionnement des nouveaux ensembles résidentiels.

3.6. Les organismes de financement

Le financement constitue un élément essentiel dans la réalisation des projets immobiliers. À ce titre, plusieurs organismes financiers interviennent dans le secteur, notamment la Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance (CNEP-Banque) ainsi que les établissements bancaires habilités à accorder des crédits immobiliers.

Ces organismes participent au financement des promoteurs ainsi qu'à l'accompagnement des acquéreurs dans leurs projets d'accession à la propriété.

3.7. Les acquéreurs ou les bénéficiaires

Les acquéreurs représentent le destinataire final de l'opération immobilière. Leur rôle ne se limite pas à l'achat du logement ; ils constituent également un élément déterminant dans l'orientation du marché immobilier à travers leurs besoins, leurs préférences et leur pouvoir d'achat.

L'évolution de la demande résidentielle, notamment en faveur des logements collectifs modernes et des résidences sécurisées, influence directement les choix des promoteurs et contribue au développement de nouvelles formes d'habitat telles que les résidences de haut standing et les constructions verticales. (شليغم و يحياوي ، 2023)

Ainsi, la promotion immobilière repose sur l'interaction d'un ensemble d'acteurs publics et privés dont les interventions complémentaires permettent la réalisation des projets résidentiels et participent à la transformation du paysage urbain.

4.Les facteurs générateur de la verticalisation du bâti

La verticalisation du bâti constitue un phénomène complexe résultant de plusieurs dynamiques urbaines interconnectées. Son apparition ne dépend pas d’un seul facteur mais d’un en-

semble de mécanismes économiques, démographiques, fonciers, techniques et réglementaires qui influencent progressivement les formes urbaines. (Mouaziz-Bouchentouf, 2018)

4.1. La contrainte foncière

La contrainte foncière constitue l'un des facteurs les plus fréquemment associés aux processus de verticalisation. Elle apparaît lorsque la demande de terrains constructibles dépasse progressivement l'offre ; la disponibilité du foncier tend progressivement à diminuer tandis que la demande continue d'augmente .Cette situation entraîne une pression croissante sur les terrains constructibles ainsi qu'une augmentation de la valeur économique du foncier, générant une concurrence croissante entre différents usages urbains , la construction verticale apparaît alors comme une stratégie permettant une utilisation plus intensive du sol urbain disponible contrairement à l'extension horizontale qui nécessite de nouveaux espaces urbanisables.

4.2. La croissance démographique et l'augmentation des besoins résidentiels

L'accroissement démographique constitue un autre facteur important favorisant la verticalisation des espaces urbains. L'augmentation de la population urbaine entraîne une hausse des besoins en logements ainsi qu'une pression croissante sur les infrastructures existantes.

Dans plusieurs contextes, notamment les pays en développement, la croissance urbaine rapide dépasse parfois les capacités classiques de production résidentielle. Face à cette situation, les constructions collectives et verticales apparaissent comme des solutions permettant une augmentation quantitative de l'offre de logements.

Le contexte algérien illustre particulièrement cette problématique à travers la crise du logement observée durant plusieurs décennies.

4.3. La spéculation foncière et immobilière

La spéculation foncière correspond à des stratégies économiques visant à tirer profit de l'augmentation future de la valeur des terrains ou des biens immobiliers .Notamment à travers l'achat de terrains ou de biens immobiliers en vue de leur revente ultérieure à un prix supérieur .Ce phénomène est particulièrement lié aux dynamiques des marchés fonciers, où la valeur du sol dépend fortement de son usage potentiel et des transformations réglementaires .Ainsi la spéculation joue ainsi un rôle central dans la formation des prix fonciers et dans les processus d'urbanisation.

Cette dynamique peut favoriser la transformation des tissus urbains existants par remplacement progressif des constructions de faible densité par des immeubles plus élevés.

Ainsi, dans certains contextes urbains, la verticalisation apparaît également comme le résultat de logiques spéculatives liées à la valorisation du foncier.

5.La politique du logement en Algérie

Le logement constitue un secteur majeur des politiques publiques en Algérie. Depuis l'indépendance, l'État intervient pour répondre à la forte demande de logement en raison de la croissance démographique, de l'urbanisation rapide. La politique du logement vise principalement à réduire le déficit en logements et à améliorer les conditions de vie de la population.

Cette politique repose sur un ensemble de mesures législatives, foncières, financières et institutionnelles destinées à encadrer la production du logement et l'organisation du développement urbain. Initialement fondée sur une intervention dominante de l'État, elle s'est progressivement ouverte aux promoteurs immobiliers privés afin d'accroître l'offre résidentielle et de répondre aux besoins croissants de la population.

Ainsi, la politique du logement joue un rôle important dans l'organisation de l'espace urbain et l'émergence de nouvelles formes d'habitat, notamment les logements promotionnels et les constructions verticales qui connaissent un développement croissant dans plusieurs villes algériennes, dont Oran.

5.1. Évolution de la politique du logement et du cadre réglementaire en Algérie

5.1.1. Une politique du logement dominée par les réalisations publiques (1962-1986)

Au lendemain de l'indépendance, la question du logement a été principalement prise en charge par l'État dans un contexte marqué par la reconstruction nationale, la croissance démographique et l'urbanisation rapide. Les programmes publics constituent alors le principal moyen de production du logement et les interventions privées demeurent limitées. Cette période est marquée par la réalisation de grands ensembles d'habitat collectif ainsi que par la création des Zones d'Habitat Urbain Nouvelles (ZHUN) destinées à répondre à la forte demande urbaine.

À partir du début des années 1980, une première ouverture du secteur apparaît avec la loi n°82-11 du 21 août 1982 relative à l'investissement économique privé national et le décret n°83-741 du 24 décembre 1983, qui autorisent progressivement l'intervention des investisseurs privés dans le domaine de la construction immobilière. (Journal officiel de la RÉPUBLIQUE ALGÉRIENNE, 1982)

5.1.2. L'émergence du cadre juridique de la promotion immobilière (1986-1993)

Cette ouverture est consolidée par la loi n°86-07 du 4 mars 1986 relative à la promotion immobilière, premier texte législatif consacré à l'organisation de cette activité en Algérie. Elle reconnaît officiellement le rôle du promoteur immobilier dans la production du logement.

La maîtrise de l'expansion urbaine conduit ensuite à l'adoption de la loi n°90-25 portant orientation foncière et de la loi n°90-29 relative à l'aménagement et à l'urbanisme. Ces textes instaurent les principaux instruments de planification urbaine, notamment le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU) et le Plan d'Occupation des Sols (POS), encadrés respectivement par les décrets n° 91-176, n°91-177 et n°91-178. Ils constituent aujourd'hui les principaux outils de contrôle de l'urbanisation, de la densification et des constructions verticales. (Beaknia & Melkia, 2015)

5.1.3. La libération immobilière et la diversification de l'offre résidentielle (1993-2011)

Face à la crise du logement et aux difficultés financières de l'État, le décret législatif n°93-03 du 1er mars 1993 relatif à l'activité immobilière renforce la participation du secteur privé dans la production du logement. Cette période est marquée par le développement de la promotion immobilière privée et par la diversification des formules de logement destinées aux différentes catégories sociales.

Plusieurs programmes sont alors mis en place, notamment le logement social locatif (LSL), le logement promotionnel aidé (LPA), le logement location-vente (AADL) et le logement promotionnel libre (LPL). Parallèlement, les réformes introduites par la loi n°04-05 de 2004 et la loi n°08-15 de 2008 renforcent le contrôle des constructions et l'encadrement du développement urbain. (République Algérienne, Décret législatif n°93-03 du 1er mars 1993 relatif à l'activité immobilière, 1993)

5.1.4. La professionnalisation de la promotion immobilière et l'émergence de la verticalisation (2011-2026)

L'adoption de la loi n°11-04 du 17 février 2011 marque une étape majeure dans l'organisation du secteur immobilier. Ce texte définit les règles régissant l'activité de promotion immobilière, encadre la profession de promoteur immobilier et renforce la protection des acquéreurs. Il impose notamment l'agrément des promoteurs, leur inscription au Tableau National des Promoteurs Immobiliers (TNPI) ainsi que l'adhésion au Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière (FGCMPI).

Cette période est également caractérisée par le développement des programmes immobiliers privés, des résidences promotionnelles et des logements de standing. Dans les grandes villes algériennes, la raréfaction du foncier urbain et l'augmentation de sa valeur favorisent progressivement la densification du tissu urbain et le recours à la construction en hauteur. Les immeubles collectifs de grande hauteur et les résidences promotionnelles deviennent ainsi des formes majeures de production résidentielle, contribuant au processus de verticalisation observé dans plusieurs villes, notamment à Oran. (Guerchouh & Oauchem, 2026)

5.2. Le promoteur immobilier : conditions d'exercice et obligations professionnelles

La loi n°11-04 du 17 février 2011 encadre l'activité de promotion immobilière en Algérie afin d'assurer une meilleure organisation du secteur, de garantir la qualité des constructions et de protéger les acquéreurs. Elle définit à la fois les conditions d'accès à la profession et les principales obligations auxquelles les promoteurs immobiliers sont soumis durant la réalisation de leurs projets. (علال و حاجب، 2023)

L'exercice de la promotion immobilière est réservé aux personnes physiques ou morales remplissant les conditions légales requises. Le promoteur doit disposer de la capacité juridique nécessaire à l'exercice d'une activité commerciale et justifier de moyens techniques, humains et financiers suffisants pour assurer la réalisation de ses projets.

Le promoteur immobilier est tenu de respecter l'ensemble des dispositions relatives à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire. Toute opération immobilière doit être conforme aux orientations définies par le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU) et le Plan d'Occupation des Sols (POS).

Le promoteur est responsable de la qualité des ouvrages qu'il réalise. Il doit veiller au respect des normes techniques de construction, à la qualité des matériaux utilisés et à la conformité des travaux exécutés. Cette obligation vise à assurer la sécurité des occupants, la durabilité des bâtiments et la préservation du patrimoine immobilier. (شليغم و يحياوي ، 2023)

5.3. La protection des acquéreurs

La législation accorde une place importante à la protection des acquéreurs de logements promotionnels. Le promoteur doit fournir toutes les informations relatives au projet immobilier, notamment les caractéristiques du logement, les délais de réalisation et les conditions de vente. Il est

également tenu de respecter ses engagements contractuels et de livrer les logements conformément aux spécifications prévues.

5.4. Les garanties financières et le respect des délais

Afin de sécuriser les opérations immobilières, la loi impose au promoteur l'adhésion au Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière (FGCMPI), chargé de protéger les acquéreurs contre certains risques liés à la réalisation des projets.

Le promoteur est également tenu de respecter les délais de réalisation prévus. Cette obligation est particulièrement importante dans le cadre des ventes sur plans, où les bénéficiaires attendent la livraison de leur logement selon les échéances convenues.

Ainsi, les conditions d'exercice et les obligations imposées au promoteur immobilier contribuent à renforcer la transparence du secteur, à améliorer la qualité des constructions et à assurer une meilleure protection des acquéreurs. (République Algérienne, Loi n°11-04 du 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière, 2011)

Conclusion

L'analyse du cadre réglementaire met en évidence le rôle déterminant de la législation algérienne dans l'organisation de la production du logement et dans l'encadrement du développement urbain. Les différents textes adoptés depuis les années 1980 ont progressivement favorisé l'ouverture du secteur immobilier aux investisseurs privés tout en renforçant les mécanismes de contrôle de l'urbanisation et de l'utilisation du foncier.

La loi portant orientation foncière, la loi relative à l'aménagement et à l'urbanisme ainsi que les différents décrets d'application ont contribué à organiser l'occupation du sol et à encadrer les opérations de construction à travers les instruments de planification tels que le PDAU et le POS. Ces outils définissent les règles de constructibilité, les densités autorisées, les hauteurs des bâtiments et les modalités d'aménagement des espaces urbains.

Parallèlement, l'évolution de la réglementation relative à la promotion immobilière a favorisé l'émergence de nouveaux acteurs dans la production du logement. Les réformes successives, notamment la loi n°11-04 du 17 février 2011, ont permis de structurer davantage le secteur immobilier et de renforcer le rôle des promoteurs dans la réalisation des programmes résidentiels.

Dans la ville d'Oran, et plus particulièrement dans le quartier de Point du Jour, ces transformations réglementaires se traduisent par le développement de nombreuses opérations de promotion immobilière caractérisées par la réalisation d'immeubles collectifs et de résidences de haut standing. La rareté du foncier urbain, l'augmentation de sa valeur et la recherche d'une meilleure rentabilité des terrains ont progressivement favorisé le recours à la construction en hauteur.

Chapitre 2

La verticalisation du bâti dans le quartier Point du Jour : dynamique urbaine, transformations spatiales et caractéristiques résidentielles

Introduction

L'habitat est sans doute l'un des aspects les plus visibles de l'organisation d'une ville. Au-delà de sa fonction essentielle qui est de loger les habitants, il raconte aussi l'histoire des transformations économiques, sociales et spatiales qu'elle traverse. La façon dont les logements sont construits, leur répartition dans l'espace, leur densité ou encore leur style architectural permettent de comprendre comment le tissu urbain évolue au fil du temps.

Comme beaucoup de villes algériennes, Oran a connu une croissance urbaine importante ces dernières décennies. L'augmentation de la population, l'extension de la ville et les changements dans les modes de vie ont entraîné une demande de plus en plus forte en logements et en équipements. Pour y répondre, différentes politiques ont été mises en place, tandis que la promotion immobilière a progressivement pris une place de plus en plus importante dans la production de l'habitat.

Cette évolution s'est accompagnée de transformations profondes de l'espace urbain. Pendant longtemps, la ville s'est développée en s'étendant vers sa périphérie. Mais avec la raréfaction du foncier disponible dans certains secteurs et la hausse de sa valeur, de nouvelles formes d'habitat plus denses ont émergé. Dans plusieurs quartiers d'Oran, cela s'est traduit par la multiplication des programmes immobiliers collectifs et l'apparition d'immeubles plus hauts, modifiant peu à peu la forme de la ville et la manière dont l'espace est occupé.

Dans cette perspective, l'étude de l'agglomération d'Oran nécessite une analyse approfondie de sa localisation géographique, de ses caractéristiques physiques, de son évolution démographique ainsi que des différentes étapes de son développement urbain. Cette approche permet de mieux comprendre les facteurs qui ont façonné son organisation spatiale actuelle et les transformations qu'elle continue de connaître. Elle constitue également une base indispensable pour analyser les programmes de logements promotionnels réalisés ou en cours de réalisation, leur répartition dans l'espace urbain et leur rôle dans les nouvelles dynamiques de développement de la ville.

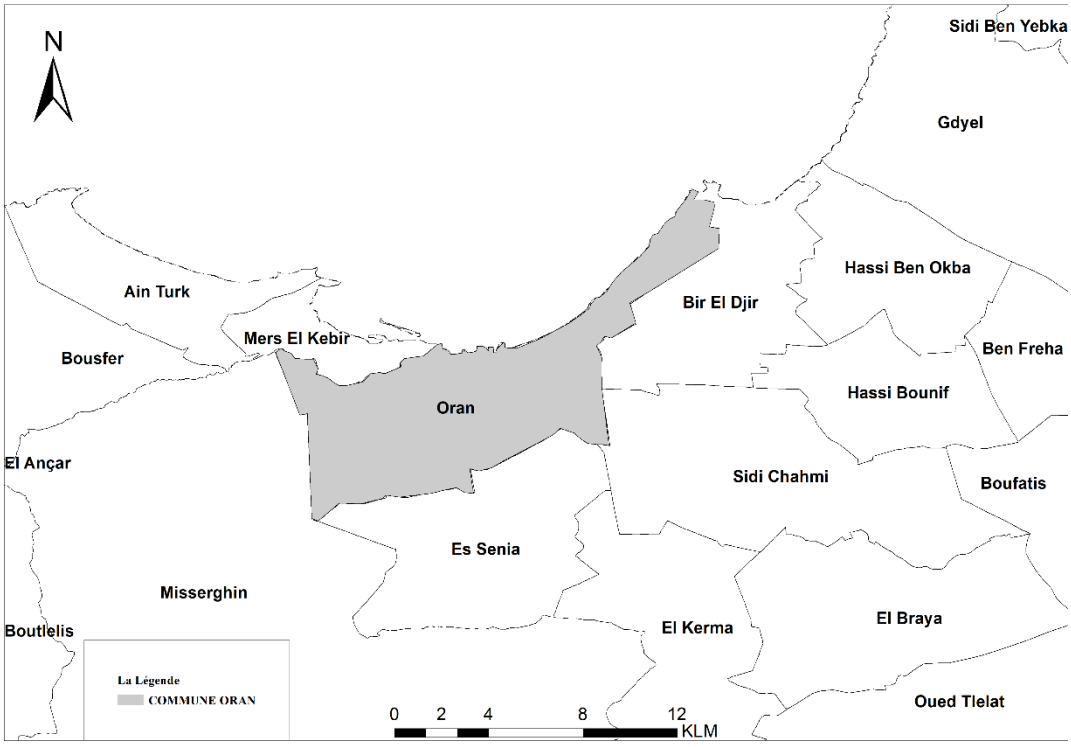
1. Oran, un pôle urbain principal en Algérie

L'agglomération d'Oran constitue l'un des principaux pôles urbains en Algérie. Située dans la partie nord-ouest du pays, Oran est limitée au nord par la mer Méditerranée qui constitue à la fois un facteur d'ouverture économique et une limite naturelle à l'extension urbaine, au nord. Ouest par les versants du massif du Murdjadjo culminant à environ 420 mètres d'altitude, tandis qu'au nord-

ouest se situe le plateau de Moulay Abdelkader El Djilali. À l'est, l'agglomération est bordée par la montagne des Lions et est limitée au. Sud-est par la Sebkha d'Oran et au sud par le 5ème boulevard périphérique qui constitue une barrière artificielle. L'agglomération s'étend sur près de 18 kilomètres selon un axe sud-ouest / nord-est et sur environ 11 kilomètres du nord au sud. Sa superficie avoisine 11000 hectares environna, ce qui en fait l'un des plus vastes ensembles urbains de l'Ouest algérien.

Sur le plan administratif, l'agglomération d'Oran regroupe plusieurs communes qui forment un ensemble urbain. Elle comprend principalement les communes d'Oran, de Bir El Djir, d'Es Sénia et d'El Kerma, auxquelles s'ajoutent plusieurs secteurs urbanisés relevant des communes de Sidi Chahmi et de Hassi Bounif (carte n°2).

La commune d'Oran occupe une position centrale au sein de cet ensemble urbain. Elle est limitée au nord par la mer Méditerranée, à l'ouest par la commune de Mers El Kébir, à l'est par la commune de Bir El Djir et au sud par les communes de Sidi Chahmi et d'Es Sénia. Cette localisation centrale lui permet de concentrer les principales fonctions administratives, économiques, culturelles et commerciales de la wilaya.



Carte n°2 : de localisation de la commune d'Oran. Source : Réalisée par Madane et Maarouf

Parmi les différents quartiers composant la commune d'Oran, le quartier de Point du Jour se distingue par les profondes mutations urbaines qu'il a connues au cours des deux dernières décennies. L'essor des opérations de promotion immobilière, multiplication des constructions collectives en hauteur en font un terrain particulièrement représentatif du phénomène de verticalisation du bâti observé dans l'agglomération oranaise.

2.Contraintes naturelles, expansion urbaine et émergence de la verticalisation dans l'agglomération oranaise

L'évolution urbaine de l'agglomération oranaise a été fortement influencée par son environnement naturel. Bordée au nord par la mer Méditerranée, limitée à l'ouest par le massif du Murdjadjo et contrainte au sud par la Sebkha d'Oran, la ville ne disposait pas de possibilités d'extension uniformes dans toutes les directions. Ces contraintes naturelles ont progressivement orienté la croissance urbaine vers les espaces les plus favorables situés à l'est et au sud-est, façonnant ainsi l'organisation spatiale actuelle de l'agglomération.

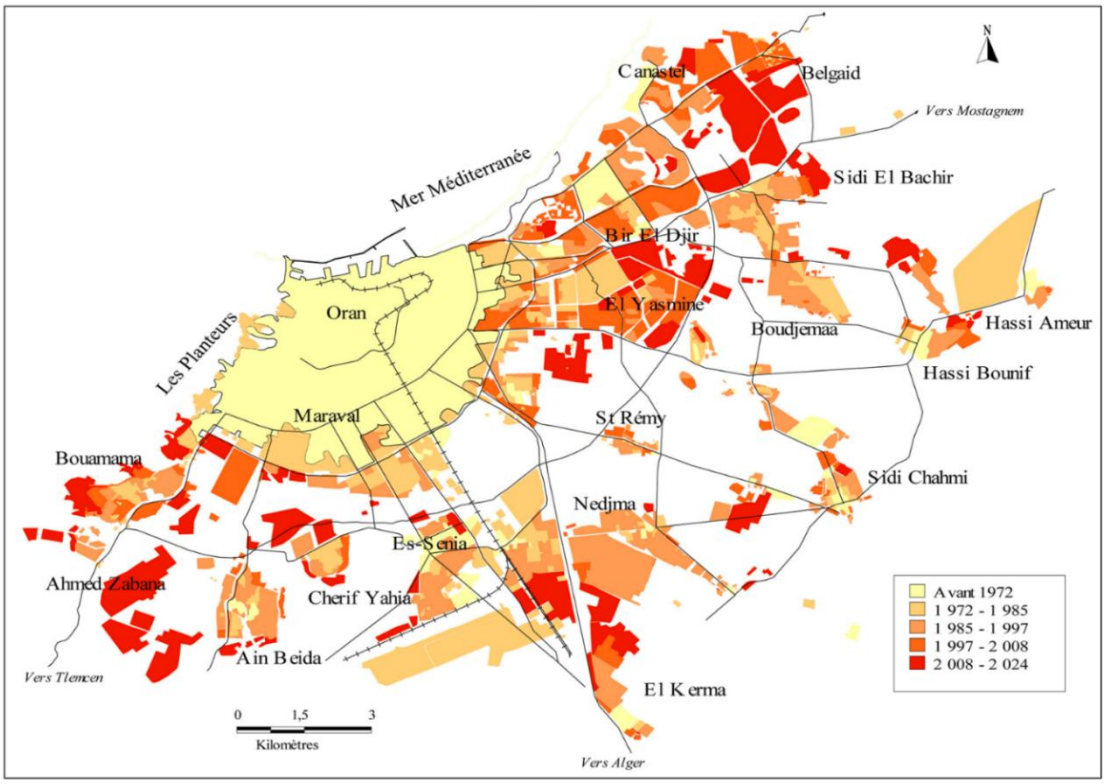
Jusqu'au début des années 1970, l'urbanisation demeurait principalement concentrée dans la commune d'Oran autour du noyau historique et des quartiers hérités de la période coloniale. Sous l'effet de la croissance démographique et du développement des infrastructures, les premières extensions urbaines se sont progressivement développées à la périphérie immédiate du centre-ville (carte n°3).

Entre 1972 et 1985, l'agglomération connaît une phase importante d'expansion marquée par la mise en œuvre des grands programmes publics de logement, notamment à travers les Zones d'Habitat Urbain Nouvelles (ZHUN). Cette période correspond à l'urbanisation progressive de plusieurs zones périphériques, dont Es-Seddikia , aujourd'hui connu sous le nom de Point du Jour, qui devient l'un des principaux espaces d'accueil de la croissance urbaine. Cette dynamique se poursuit entre 1985 et 1997 avec l'extension du tissu urbain vers l'est et le sud-est de l'agglomération. Les secteurs de Bir El Djir, Sidi El Bachir, Es Sénia et Seddikia connaissent alors une urbanisation soutenue favorisée par la disponibilité du foncier ainsi que par la réalisation de nouveaux équipements et infrastructures.

Entre 1997 et 2008, l'expansion urbaine s'accélère davantage sous l'effet de l'introduction des nouveaux instruments d'urbanisme et de l'ouverture progressive du secteur immobilier aux investisseurs privés. Alors que l'urbanisation gagne de nouveaux espaces, certains secteurs déjà bâtis commencent à connaître un processus de densification.

des formes plus denses. La promotion immobilière privée se développe fortement et favorise la multiplication des résidences collectives, des logements promotionnels et des immeubles de plusieurs étages.

Cette évolution traduit le passage progressif d'une logique d'expansion horizontale vers une logique de densification urbaine. La concentration de l'urbanisation sur des espaces de plus en plus limités, associée à la croissance démographique, à l'augmentation des besoins en logements et à la pression foncière, a favorisé le développement de l'habitat collectif et des constructions en hauteur. Cette dynamique est particulièrement visible dans le quartier Point du Jour où l'attractivité résidentielle, la forte valeur du foncier et les logiques de rentabilité immobilière ont progressivement conduit à l'émergence d'un processus de verticalisation du bâti. Ainsi, les contraintes naturelles, combinées aux facteurs démographiques, fonciers et immobiliers, ont largement contribué à la transformation morphologique de l'agglomération oranaise et au développement des formes urbaines verticales observées aujourd'hui.



Carte n°3 : Les périodes d'extension de l'agglomération oranaise. Source : (Cheurfi & Otmane, 2025)

3. Point du jour, un quartier en transformation

Au cours des dernières décennies, le quartier de Point-du-Jour a connu d'importantes transformations urbaines marquées par la diversification des fonctions urbaines et l'intensification de l'occupation du sol. Ces transformations se traduisent notamment par l'apparition de nouvelles constructions collectives et de résidences de plusieurs niveaux, modifiant progressivement la morphologie du quartier et participant au processus de verticalisation du bâti observé dans la ville d'Oran.

Grâce à sa proximité avec plusieurs équipements structurants, établissements d'enseignement, espaces publics et axes de circulation, le quartier bénéficie d'une accessibilité importante notamment le boulevard du 19 Mars au nord, la RN11 au sud et à l'est, le 2e Boulevard périphérique à l'ouest ainsi que le 3e Boulevard périphérique qui renforce son attractivité résidentielle et immobilière. Cette situation privilégiée a favorisé l'implantation de nombreux projets de construction et a contribué à l'évolution du cadre bâti.

4.Les étapes de l'expansion urbaine du quartier Point du Jour

4.1.La période coloniale (1920-1962)

Les premières formes d'urbanisation du quartier de Point du Jour remontent aux années 1920 avec l'aménagement des secteurs d'Illouz et de Courbet, aujourd'hui connus respectivement sous les noms de Point du Jour et de Gambetta. Cette phase de développement s'inscrit dans la politique des cités-jardins mise en œuvre durant la période coloniale, fondée sur la recherche d'un équilibre entre habitat, espaces verts et équipements de proximité.

Le quartier se caractérise alors par un habitat essentiellement individuel composé de maisons implantées sur de vastes parcelles. L'importance accordée aux jardins et aux espaces extérieurs contribue à maintenir une faible densité urbaine et à offrir un cadre résidentiel relativement aéré. L'organisation spatiale repose sur une trame viaire régulière constituée de rues rectilignes et perpendiculaires favorisant l'accessibilité et la structuration de l'espace urbain.

Parallèlement à sa fonction résidentielle, le secteur accueille plusieurs activités artisanales, commerciales et industrielles implantées principalement dans les zones périphériques. Les quartiers d'Illouz et de Courbet concentrent ainsi divers équipements économiques dont certains témoignages subsistent encore dans le paysage urbain actuel.

À partir des années 1950, le quartier connaît une évolution progressive de sa structure résidentielle avec l'apparition de logements semi-collectifs et de résidences destinées aux cadres, aux fonctionnaires et aux catégories sociales moyennes. Ces ensembles se distinguent par une qualité architecturale relativement élevée, des espaces extérieurs aménagés et une intégration harmonieuse dans le tissu urbain existant. (أوموسى و بن واضح ، 2024)

la période comprise entre 1962 et 1970 est une période de gel ou il y a eu l'utilisation des biens vacants laissé par le colonisateur français.(Carte n°4)

4.2.La période 1970-1980

À la suite de l'indépendance, les besoins croissants en logements conduisent les pouvoirs publics à engager d'importants programmes de construction résidentielle. Le quartier Point du Jour devient alors l'un des espaces privilégiés de cette politique de développement urbain.

Parmi les opérations réalisées figure un vaste programme résidentiel comprenant une cinquantaine d'immeubles regroupant des logements semi-collectifs ainsi que plusieurs bâtiments collectifs de trois niveaux. Cette opération permet la réalisation d'environ 250 logements destinés à répondre à l'augmentation de la demande résidentielle. (Carte n°4)

Cette période est également marquée par la mise en œuvre des Zones d'Habitat Urbain Nouvelles (ZHUN). La ZHUN Es-Seddikia constitue l'un des projets les plus importants réalisés dans ce secteur avec près de 1 240 logements collectifs. Contrairement aux formes urbaines héritées de la période coloniale, ce nouveau modèle repose sur de grands ensembles de 4 à 5 étages intégrant des équipements collectifs et des espaces ouverts. Bien qu'elle ait permis d'absorber une partie importante de la demande en logements, cette urbanisation rapide s'est accompagnée d'une forte consommation foncière et de la création de certains espaces résiduels difficilement valorisables. (أوموسى و بن واضح ، 2024)

4.3.La période 1980-2026

À partir des années 1980, le développement urbain du quartier se poursuit sous l'effet des nouvelles politiques foncières et des instruments de planification urbaine. L'instauration des réserves foncières communales favorise la création de lotissements et de coopératives immobilières qui participent à l'extension progressive du tissu urbain.

Dans un premier temps, l'urbanisation concerne les terrains vacants situés entre les anciens noyaux urbains d'Illouz et de Courbet. Cette opération permet de renforcer la continuité du tissu bâti tout en réduisant les espaces non urbanisés. Par la suite, la disponibilité du foncier favorise l'émergence de nombreux lotissements résidentiels et coopératives immobilières destinés principalement aux cadres et aux catégories sociales aisées. Cette phase se traduit par la construction de nombreuses villas et par le développement d'ensembles résidentiels caractérisés par une meilleure qualité urbaine et architecturale.

Une troisième étape correspond à l'occupation progressive des espaces intermédiaires situés entre les quartiers anciens et la ZHUN Es-Seddikia. Ces terrains font l'objet de nouvelles opérations de lotissement qui contribuent à l'extension continue du quartier et à l'augmentation progressive de sa densité urbaine.

Parallèlement, l'essentiel des équipements structurants du quartier — établissements scolaires, équipements administratifs et infrastructures de base — est mis en place. Plus récemment, le secteur privé participe au renforcement de l'offre de services à travers le développement d'équipements de santé, de commerces et d'activités diverses. (Carte n°4)

Aujourd'hui, le quartier de Point du Jour présente une structure urbaine composite résultant de la superposition de plusieurs phases de développement. Le quartier associe un tissu hérité de la période coloniale, des ensembles résidentiels issus des programmes publics de logement ainsi que

des secteurs constitués de coopératives immobilières et de lotissements résidentiels. Cette diversité urbaine et architecturale constitue l'une des principales caractéristiques du quartier et explique les mutations spatiales observées actuellement, notamment l'émergence progressive des constructions verticales et des opérations de promotion immobilière, réalisées par des opérations de démolition/reconstruction. (أوموسى و بن واضح ، 2024)



Carte n°4 : Les étapes expansion du quartier de Point du jour

Source : carte d'Oran,1974 ; Trache, (2010). Réalisée par Madane et Maarouf

5.Caractéristiques démographiques et résidentielles du quartier de Point du Jour

5.1.Une forte concentration résidentielle au sein du tissu urbain oranais

Le quartier de Point du Jour, rattaché administrativement au secteur urbain d'Es-Seddikia, constitue l'un des espaces résidentiels importants de la commune d'Oran. Les données disponibles font état d'une population de 16 044 habitants en 2008 répartis dans 2 952 logements habités, pour un parc total de 3 583 logements. Ces chiffres témoignent de l'importance de la fonction résidentielle du quartier et de son rôle dans l'accueil d'une part significative de la population urbaine.

Le taux d'occupation du parc logement apparaît relativement élevé puisque plus de quatre logements sur cinq sont occupés. Cette situation traduit l'attractivité du quartier et confirme son importance dans l'agglomération oranaise. La localisation du quartier, sa proximité avec les équipements urbains et son accessibilité participent largement à cette attractivité.

5.2.Une pression résidentielle favorable à la densification

Le rapport entre la population et le nombre de logements habités fait apparaître une moyenne d'environ 5,4 personnes par logement. Cette valeur reflète une occupation relativement soutenue de l'espace résidentiel et traduit l'importance des besoins en logement dans quartier.

Dans les grandes villes algériennes, l'augmentation de la population urbaine et la concentration des activités dans les espaces centraux et péricentraux ont progressivement renforcé la pression sur le parc résidentiel. La croissance urbaine, la concentration des fonctions urbaines et l'attractivité des quartiers bien équipés ont contribué à une intensification de l'occupation du sol urbain.

5.3.Vers une densification de l'occupation du sol

La forte occupation résidentielle observée au Point du Jour s'inscrit dans un contexte plus large de transformation de l'agglomération oranaise. Face à la progression de la demande en logements et à la disponibilité limitée du foncier dans les quartiers attractifs, les modes d'urbanisation évoluent progressivement vers des formes plus denses.

Cette dynamique se manifeste notamment par le remplacement progressif de certaines constructions basses par des immeubles collectifs de plusieurs étages, permettant une meilleure valorisation des terrains urbains. Dans ce contexte, la densification apparaît comme une réponse aux contraintes foncières et aux besoins croissants en logements, préparant progressivement l'émergence de formes urbaines plus verticales.

5.4.Un contexte favorable à la verticalisation du bâti

La combinaison d'une forte attractivité résidentielle, d'un parc de logements largement dominé par l'habitat individuel et d'une pression croissante sur le foncier contribue à expliquer le développement récent des constructions verticales dans le quartier. La verticalisation apparaît ainsi comme l'une des réponses visant à maintenir la capacité d'accueil du secteur tout en limitant l'étalement urbain.

Elle se traduit par la multiplication des résidences promotionnelles et des immeubles de moyenne à grande hauteur qui modifient progressivement la morphologie urbaine du quartier. Le passage d'un tissu largement dominé par l'habitat individuel à des formes d'habitat plus denses et plus hautes illustre ainsi les transformations résidentielles et urbaines qui caractérisent aujourd'hui le développement de l'agglomération oranaise (Tableau n°1

Tableau 1 : Situation de la population et de l'habitat au Point du Jour en 2008

Zone	Nombre de logements habités	Nombre total de logements	Population
Point du jour	2952	3583	16044
Commune d'Oran	99938	137328	545209

Source : ONS, 2008.

6.Occupation du sol de Point du Jour, un quartier résidentiel

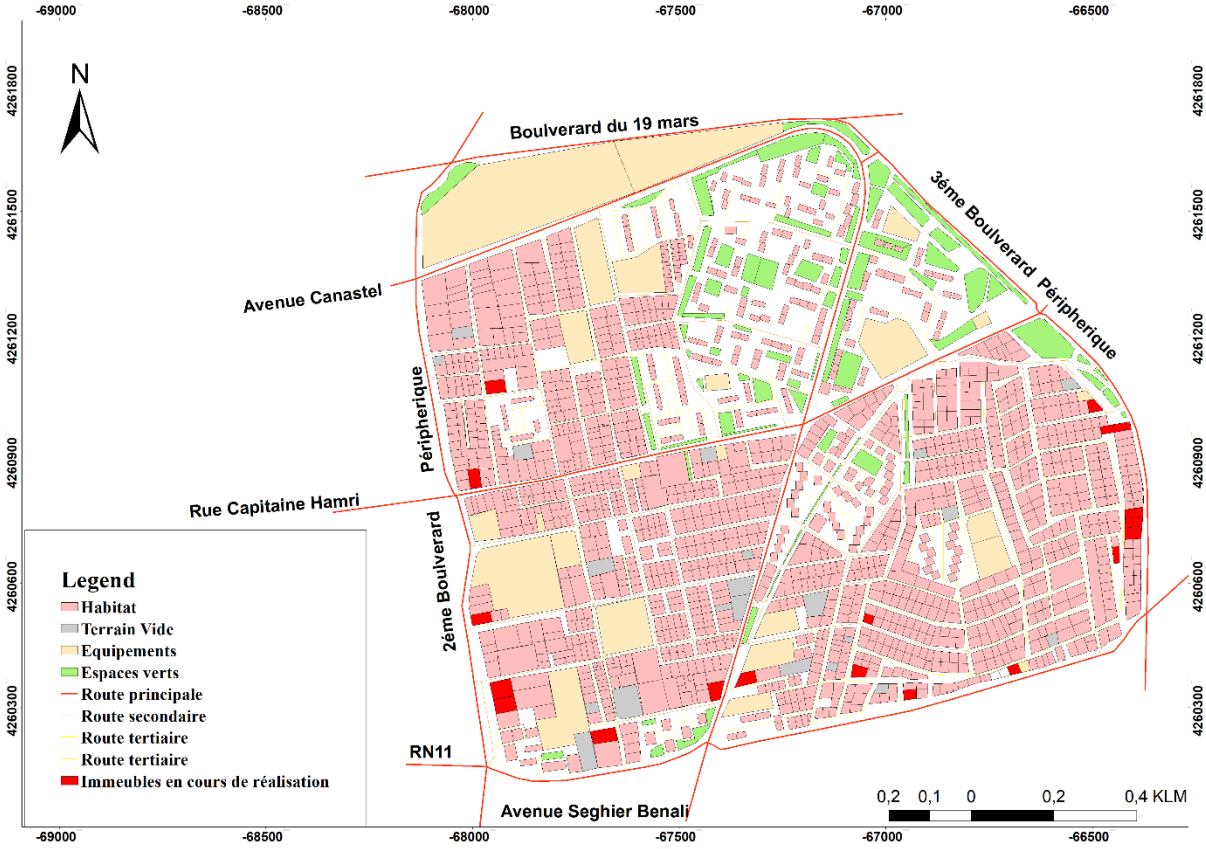
Le quartier de Point du Jour met en évidence une prédominance nette de la fonction résidentielle. Le tissu urbain est majoritairement composé de constructions destinées à l'habitat, réparties sur l'ensemble du quartier sous différentes typologies et témoigne de son développement progressif au fil des différentes phases d'urbanisation.

À côté de cette fonction principale, le quartier comprend plusieurs équipements publics et privés assurant les besoins quotidiens de la population. Ces équipements occupent près de 16 ha, soit environ 11 % de la superficie du quartier. Ils sont complétés par près de 7 ha d'espaces verts (environ 5 %) et par un peu plus de 2 ha de terrains non bâtis (environ 1,5 %). La répartition de ces espaces demeure relativement limitée au regard de la superficie totale du quartier, estimée à 146,83 ha, ce qui confirme la prédominance de la fonction résidentielle.

À côté de cette fonction principale, le quartier comprend plusieurs équipements publics et privés assurant les besoins quotidiens de la population. Ces équipements sont complétés par quelques espaces verts, des terrains non bâtis, dont la répartition demeure relativement limitée par rapport à la superficie totale du quartier.

Le réseau viaire constitue un élément structurant de l'espace urbain. Il est composé d'axes principaux, secondaires et tertiaires qui assurent la desserte interne du quartier ainsi que sa liaison avec les quartiers voisins. Cette organisation contribue à la bonne accessibilité aux différentes fonctions urbaines.(Carte n°5)

Etant urbanisé et bien situé, le quartier de Point du Jour est effectué par la verticalisation, menée dans le cadre de la promotion immobilière privée



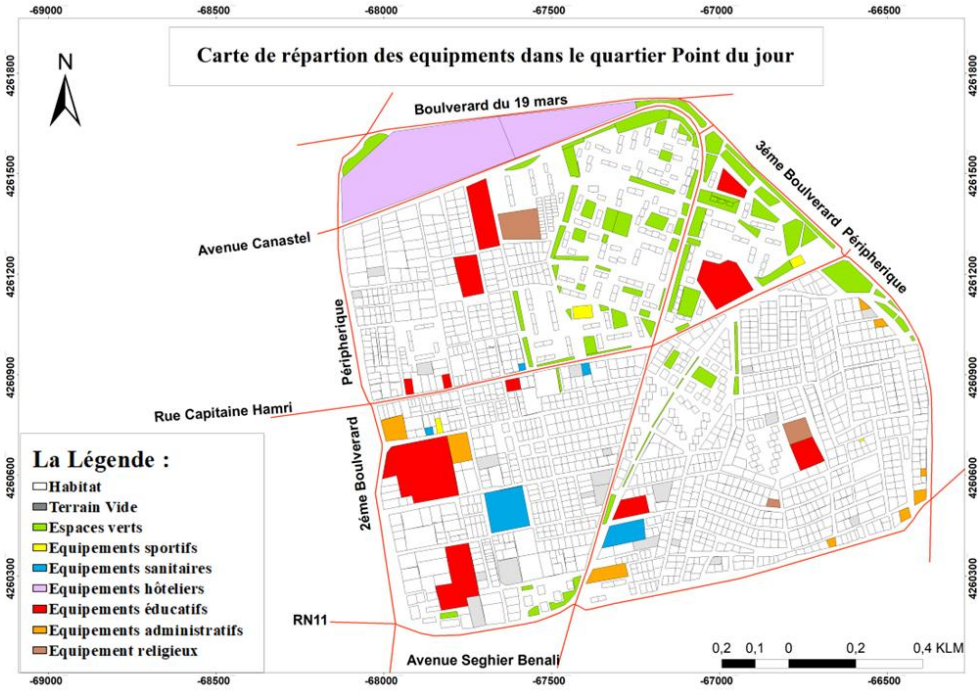
Carte n°5 : D'OCCUPATION DU SOL

Source : Enquête de terrain2026, réalisée par Madane et Maarouf

6.1. Les équipements, une répartition relativement équilibrée

Les équipements occupent une place importante dans l'organisation du quartier et répondent aux besoins de la population en matière d'éducation, de santé, d'administration, de commerce et de services ainsi que de loisirs. Leur répartition est relativement équilibrée dans le quartier, avec une concentration plus marquée au centre et en périphérie. Cette distribution permet aux habitants d'accéder facilement aux différents services sans devoir parcourir de longues distances.

La présence de ces équipements contribue au renforcement de l'attractivité du quartier et participe à l'amélioration du cadre de vie des résidents. (Carte n°6).



Carte n°6 : Réparation des équipements dans le quartier de point du jour

Source : Enquête de terrain2026, réalisée par Madane et Maarouf

6.1.1.Les équipements éducatifs

Les équipements éducatifs occupent une place importante dans le quartier. Ils sont répartis dans différents secteurs afin d'assurer la scolarisation des habitants et de répondre aux besoins d'une population en constante évolution. Leur présence constitue un facteur d'attractivité résidentielle et participe à la structuration du tissu urbain (photo n°2).

plusieurs établissements scolaires sont implantés à proximité des zones d'habitat, facilitant ainsi leur accessibilité et limitant les déplacements quotidiens des élèves.



Photo 1: équipement éducatif : collège Rahal Abbas à Point du Jour

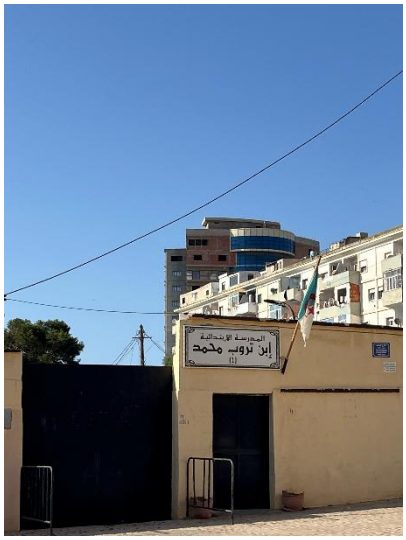


Photo 2: équipement éducatif : Primaire Ibn Troub à Point du Jour

Source : Relevé de terrain, 2026

6.1.2.Les équipements sanitaires

Les équipements sanitaires sont présents dans plusieurs parties du quartier. Ils regroupent les structures de soins et les services médicaux destinés à répondre aux besoins de la population locale.



Photo 3: Equipement Sanitaire : Pharmacie Centrale des Hôpitaux à Point du Jour



Photo 4: Equipement Sanitaire : EHS Etablissement Hospitalier Spécialisé

en maternité et néonatalogie

Source : Relevé de terrain, 2026

Leur localisation à proximité des zones résidentielles permet une meilleure couverture sanitaire et contribue à l'amélioration de la qualité de vie des habitants. La présence de ces équipements renforce également l'attractivité du quartier pour les nouvelles opérations résidentielles (photo n°3).

6.1.3.Les équipements administratifs



Photo 5 : Equipement Administratif : Compagnie Internationale d'Assurance et de Réassurance à Point du Jour



Photo 6 : Equipement Administratif : Direction de l'Action Sociale et de la Solidarité (DASS) à Point du Jour

Source : Relevé de terrain, 2026

Les équipements administratifs sont répartis dans plusieurs secteurs du quartier et assurent diverses fonctions de gestion et de service public. Leur implantation contribue à la centralité du quartier et facilite l'accès des habitants aux services administratifs de proximité.

Ces équipements participent également à l'animation urbaine en générant des flux quotidiens de population et en renforçant les échanges entre les différents secteurs du quartier. (photo n°5).

6.1.4.Les équipements religieux

Le quartier comprend également plusieurs équipements religieux destinés à répondre aux besoins cultuels des habitants. Ces équipements constituent des lieux de rassemblement et jouent un rôle social important dans la vie du quartier.

Leur implantation au sein du tissu résidentiel favorise leur accessibilité et contribue à l'organisation des espaces de proximité. (photo n°7).



Photo 7 : Equipement religieux : Mosquée de Abi Baks Essedik à Point du Jour

Source : Relevé de terrain, 2026

6.1.5.Les équipements sportifs

Les équipements sportifs occupent une superficie plus réduite mais demeurent indispensables à la pratique des activités physiques et de loisirs. Ils offrent aux habitants des espaces dédiés au sport et participent à l'amélioration du cadre de vie ainsi qu'au développement des activités de détente. (photo n°8).



Photo 8: Equipement Sportif : Stade à Point Du Jour

Source : Relevé de terrain, 2026

6.1.6.Les équipements hôteliers

La présence d'équipements hôteliers constitue une particularité du quartier de Point du Jour. Ces établissements bénéficient d'une localisation favorable et participent à la diversification des fonctions urbaines du secteur.

Ils contribuent à l'activité économique locale et renforcent l'attractivité du quartier à l'échelle de la ville d'Oran (photo n°9).

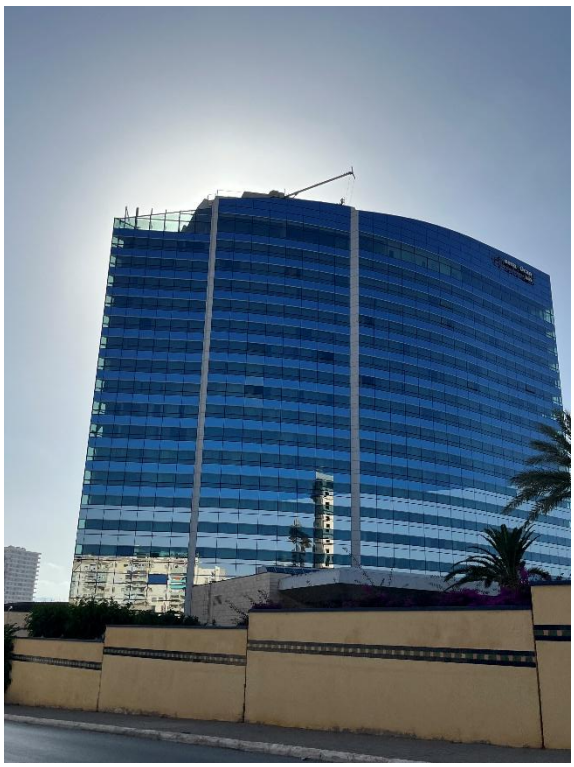


Photo 9 : Euipement Hôteliers : Hôtel Bey (Ex. Sheraton) à Oran

Source : Relevé de terrain, 2026

6.1.7. Les espaces verts

Les espaces verts sont principalement localisés dans la partie nord et nord-est du quartier. Bien que leur superficie reste limitée par rapport à l'ensemble de l'espace urbanisé, ils jouent un rôle essentiel dans l'amélioration du paysage urbain.

Ils assurent des fonctions environnementales importantes en contribuant à l'aération du tissu bâti, à l'amélioration du confort urbain et à l'offre d'espaces de détente pour les habitants.

Le quartier de Point du Jour bénéficie d'une offre relativement diversifiée couvrant les principaux besoins de la population. La présence d'équipements éducatifs, sanitaires, administratifs, religieux et sportifs contribue à renforcer son caractère résidentiel et à améliorer les conditions de vie des habitants.



Photo 10 : Espace Vert : Jardin Es-Sedikia

Source : Relevé de terrain, 2026

Toutefois, l'importance croissante des opérations immobilières et la densification progressive du tissu urbain nécessitent une adaptation continue de l'offre en équipements afin de maintenir un équilibre entre la croissance résidentielle et les besoins collectifs. Cette question devient particulièrement importante dans un contexte marqué par le développement de la promotion immobilière et la verticalisation du bâti observés dans le quartier.

Il convient également de signaler l'absence d'équipements sécuritaires au sein du quartier, tels que les postes de police ou autres infrastructures dédiées à la sécurité publique. Toutefois, dans un contexte caractérisé par l'augmentation de la population, la multiplication des résidences collectives et l'intensification de l'occupation du sol, cette absence peut soulever la question de l'adaptation des services de sécurité aux nouvelles dynamiques urbaines du quartier (photo n°10).

6.2. Les terrains vides, de potentielles réserves foncières immobilières

Le quartier englobe apparaître plusieurs terrains non bâtis, répartis dans différents secteurs du quartier. Ces espaces constituent des réserves foncières susceptibles d'accueillir de futures opérations d'aménagement ou de construction. La présence de ces terrains tend cependant à diminuer sous l'effet de l'urbanisation progressive du quartier et de l'augmentation de la demande foncière.

Leur occupation future pourrait contribuer à renforcer davantage la densité urbaine du secteur (photo n°11).



Photo 11: Terrain Vide non Bâti à Point du Jour

Source : Relevé de terrain, 2026

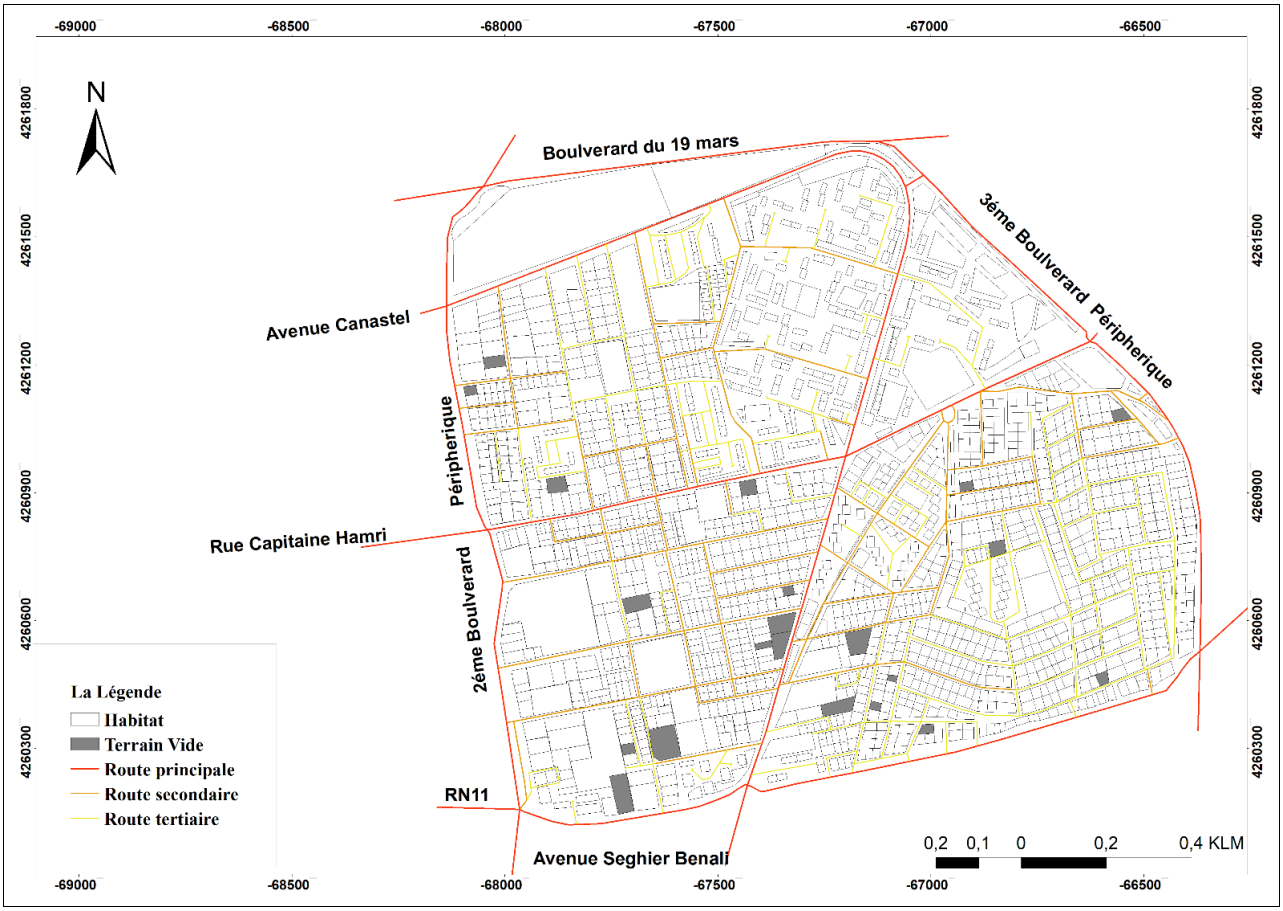
6.3. Réseau de voirie : une accessibilité aisée au quartier de Point du Jour

6.3.1.Accessibilité et attractivité immobilière

L'analyse du réseau de voirie du quartier révèle une organisation hiérarchisée composée de voies principales, secondaires et tertiaires assurant la desserte de l'ensemble des entités urbaines. Cette structure contribue à l'accessibilité aisée du quartier et constitue l'un des facteurs ayant favorisé son attractivité résidentielle et immobilière.

Les voies principales (la route nationale RN11 et le 2e Boulevard périphérique et le 3e Boulevard périphérique) forment l'ossature du réseau de circulation. Elles assurent les liaisons entre le quartier et les autres secteurs de la ville d'Oran tout en supportant les flux les plus importants de circulation. Leur tracé périphérique et transversal permet une bonne connexion du quartier aux grands axes urbains. Cette accessibilité représente un élément déterminant dans le développement des opérations immobilières récentes, les promoteurs privilégiant généralement les secteurs bien desservis par les infrastructures de transport.

Les voies secondaires (avenue Canastel , rue capitaine Hamri,avenue Seghier Benali) jouent un rôle de distribution à l'intérieur du quartier. Elles relient les principales artères aux différents îlots résidentiels et permettent l'accès aux équipements publics, aux commerces et aux services. Leur répartition relativement homogène favorise la mobilité interne et assure une desserte efficace des différentes parties du quartier. Le réseau est complété par un ensemble de voies tertiaires qui assurent l'accès direct aux habitations. Ces rues de proximité présentent généralement des gabarits plus réduits et sont principalement destinées à la desserte locale. Elles sont particulièrement nombreuses dans les secteurs dominés par l'habitat individuel.(Carte n°7)



Carte n°7 : réseau routier du quartier Point du jour

Source : Enquête de terrain2026, réalisée par Madane et Maarouf

6.3.2. Le réseau viaire principal, un facteur d'implantation sur la localisation des constructions verticales

La lecture croisée de cette carte avec celle des constructions (Carte n°11) verticales montre que la majorité des immeubles récents tend à se localiser à proximité des voies principales et secondaires. Cette situation confirme l'existence d'une relation étroite entre accessibilité et développe-

ment immobilier. La qualité de la desserte constitue l'un des principaux critères de localisation des opérations de densification et de renouvellement urbain. Les secteurs bénéficiant d'une bonne accessibilité présentent généralement une valeur foncière plus élevée et attirent davantage les investissements immobiliers.

Cependant, l'intensification du bâti observée dans le quartier exerce une pression croissante sur le réseau viaire existant. L'augmentation du nombre de logements s'accompagne d'une hausse des déplacements quotidiens et des besoins en stationnement.

Ainsi, la majorité des immeubles implantés le long des voies principales consacrent leur rez-de chasée ou leur premier niveau à des activités commerciales (photo n°12). Dans certains cas, cette occupation commerciale s'effectue au détriment des espaces destinés au stationnement. Quelques immeubles ne disposent ni de parkings intégrés ni de sous-sols dédiés au stationnement des résidents. Cette situation conduit à l'utilisation de voiries pour le stationnement. Bien que ces axes bénéficient d'une bonne accessibilité, la concentration des activités commerciales, des logements et des véhicules peut générer des difficultés de circulation et réduire la fluidité du trafic, particulièrement aux périodes de forte fréquentation. (Voir le troisième chapitre).



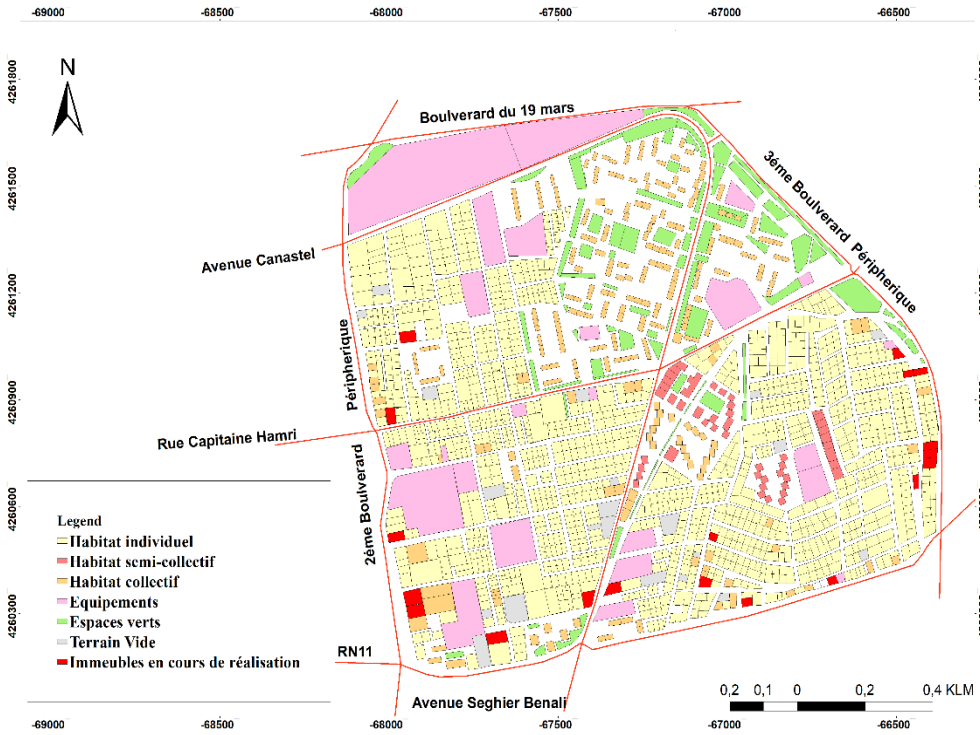
Photo 12 : Immeuble résidentiel vertical sans parking au quartier Point du Jour
Source : Relevé de terrain, 2026

6.4.L'habitat , une typologie variée et dominée par l'habitat individuel

L'habitat représente la composante dominante de l'occupation du sol. Il couvre la plus grande partie de la superficie du quartier et se répartit sous différentes typologies. On y retrouve principalement des constructions individuelles, des immeubles semi-collectifs et collectifs de faible hauteur ainsi de que de tours de bâtiments de la promotion immobilière récente.

La concentration de l'habitat est particulièrement importante dans les parties centrale, sud et est du quartier, où le tissu urbain apparaît relativement dense. Cette densité traduit une occupation intensive du foncier urbain, favorisée par l'attractivité du secteur et sa proximité avec les principaux pôles d'activités de la ville. (Carte n°8)

Par ailleurs, plusieurs projets immobiliers en cours de réalisation témoignent de la dynamique de construction que connaît actuellement le quartier. Cette évolution participe progressivement à la transformation du paysage urbain et favorise l'émergence de formes bâties plus denses et plus verticales. Cette diversité reflète les différentes phases d'urbanisation qu'a connues le secteur ainsi que les transformations récentes liées à la densification urbaine et à la promotion immobilière.



Carte n°8 : Typologie d'habitat dans le quartier de Point de jour
Source : Enquête de terrain2026, réalisée par Madane et Maarouf

6.4.1. Une domination de l'habitat individuel

L'habitat individuel constitue la forme dominante dans le quartier de Point du Jour. Il occupe la majeure partie de l'espace urbanisé et se caractérise par la présence de maisons individuelles, de villas et de constructions pavillonnaires implantées sur des parcelles privées.

Cette typologie est particulièrement présente dans les parties centrale, occidentale et orientale du quartier. L'organisation du tissu résidentiel y repose sur un réseau viaire relativement régulier et une occupation du sol à faible ou moyenne densité. L'habitat individuel représente la forme urbaine historique du quartier et demeure aujourd'hui l'élément structurant de son paysage résidentiel.

Les relevés de terrain et l'analyse de l'occupation du sol montrent qu'il couvre une superficie dépassant 50 hectares, soit près de 37 % de la superficie totale de la zone d'étude, estimée à environ 147 hectares. Cette proportion importante témoigne du poids historique de cette forme d'habitat dans l'organisation spatiale du quartier (photo n°13)



Photo 13 : Maison Individuelle à Point du Jour

Source : Relevé de terrain, 2026

6.4.2.L'habitat collectif

L'habitat collectif est principalement localisé dans les secteurs nord et nord-est du quartier. Il se compose d'immeubles regroupant plusieurs logements et se distingue par une densité plus élevée que celle de l'habitat individuel.

Cette forme d'habitat répond à la croissance démographique et à la demande croissante en logements. Sa présence a contribué à une utilisation plus intensive du foncier urbain et à l'augmentation de la densité résidentielle dans certaines parties du quartier (photo n°15).



Photo 14: Immeuble d'Habitat Collectif à Point du Jour



Photo 15: La Zhun Es-Sedikia à Point du Jour

Source : Relevé de terrain, 2026

6.4.3.L'habitat semi-collectif

L'habitat semi-collectif occupe une position intermédiaire entre l'habitat individuel et l'habitat collectif. Cette forme résidentielle est généralement constituée d'immeubles de faible hauteur ou de résidences regroupant un nombre limité de logements. Son développement est souvent associé aux opérations immobilières récentes qui cherchent à optimiser l'utilisation du foncier tout en maintenant une échelle résidentielle relativement compatible avec le tissu existant.

7.Le processus de verticalisation du bâti à Point du Jour

7.1.D'un quartier résidentiel de faible densité à un espace urbain attractif

Le processus de verticalisation observé aujourd'hui dans le quartier s'inscrit dans une évolution urbaine progressive qui trouve ses origines dans la structure résidentielle initiale du quartier. Hérité en grande partie de la période coloniale, le tissu urbain était initialement caractérisé par une prédominance de l'habitat individuel composé de maisons individuelles, de villas et de constructions pavillonnaires implantées sur de vastes parcelles privées. Cette forme d'urbanisation s'inspirait des principes des cités-jardins, privilégiant une faible densité bâtie, la présence d'espaces libres et une qualité résidentielle relativement élevée. (carte n°9) quartier

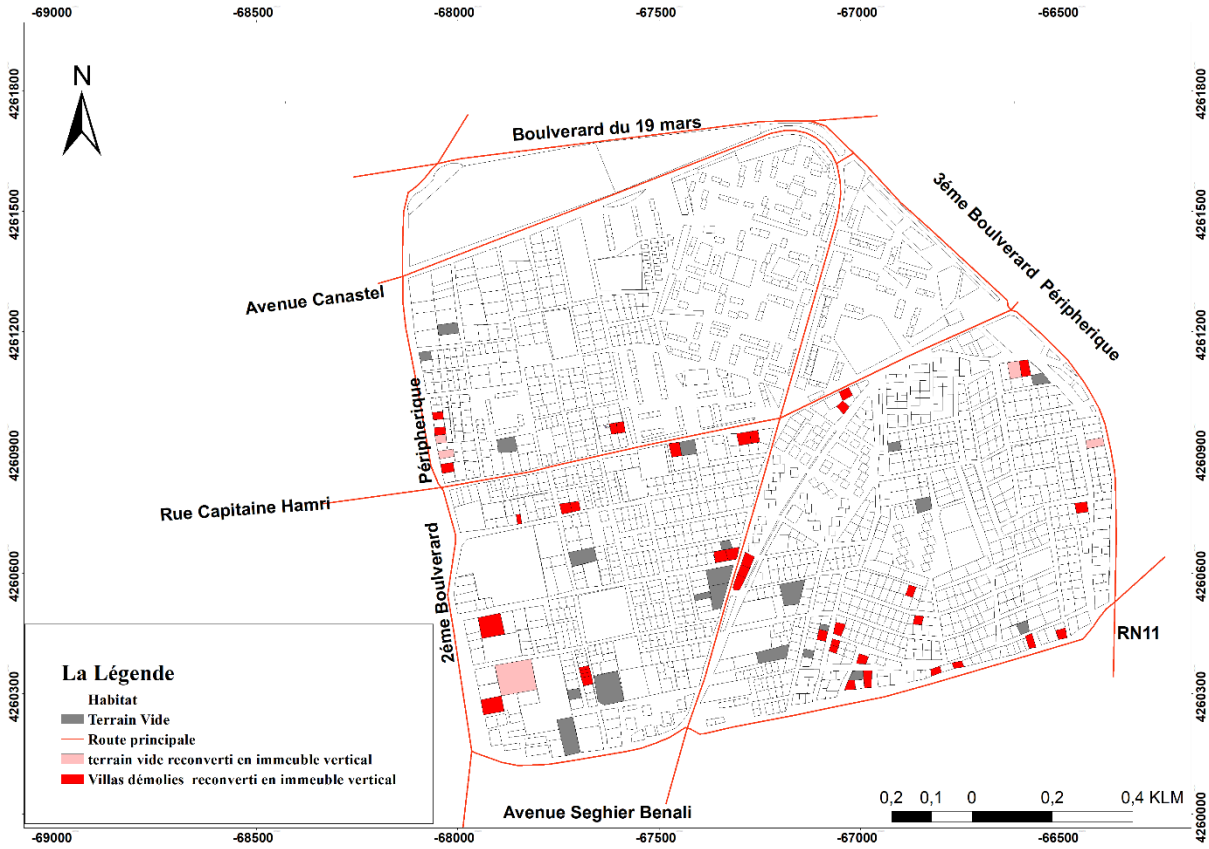
L'organisation de ce tissu résidentiel repose sur un réseau viaire relativement régulier et sur une occupation du sol de faible à moyenne densité. Les constructions sont généralement implantées en retrait par rapport à la voirie et bénéficient d'espaces extérieurs privatifs, contribuant à un tissu aéré. Ces caractéristiques ont longtemps conféré au quartier une image résidentielle privilégiée au sein de l'agglomération oranaise.

Toutefois, cette qualité résidentielle, associée à la position stratégique du quartier au sein de la commune d'Oran, à la proximité des principaux équipements urbains et à une bonne accessibilité, a progressivement renforcé son attractivité.

" *Les quartiers bénéficiant d'une localisation avantageuse et d'un cadre de vie recherché tendent à faire l'objet d'une valorisation foncière croissante et à attirer davantage les investissements immobiliers*".Merlin et Choay (2015),

Dans le cas du quartier Point du Jour, cette attractivité s'est traduite par une augmentation progressive de la demande résidentielle et par une pression croissante sur les terrains disponibles.

Ainsi, les caractéristiques qui ont initialement fait de Point du Jour un quartier résidentiel de faible densité sont progressivement devenues les facteurs de son attractivité urbaine. Cette évolution a créé les conditions favorables à l'intensification de l'occupation du sol et a constitué la première étape du processus de transformation qui conduira par la suite vers la densification accrue du tissu urbain par la verticalisation du bâti.



Carte n°9 : De modalité d'implantation des constructions verticales

Source : google earth (2011,2016,2021), réalisée par Madane et Maarouf

7.2.Le rôle de la promotion immobilière dans la transformation du tissu urbain

L'intensification de la pression foncière et la valorisation croissante des terrains ont progressivement favorisé l'intervention des promoteurs immobiliers dans le quartier. Dans les secteurs résidentiels attractifs où les réserves foncières sont limitées, la promotion immobilière constitue souvent l'un des principaux mécanismes de renouvellement urbain et de densification du tissu bâti. Selon la loi n°11-04 du 17 février 2011 relative à la promotion immobilière, le promoteur immobilier intervient dans la réalisation d'opérations de construction destinées à la vente ou à la location, tout en assurant la mobilisation du foncier et le financement des projets.

Au Point du Jour, cette dynamique s'est traduite par l'acquisition progressive de nombreuses villas anciennes et maisons individuelles occupant de grandes parcelles. Ces propriétés présentent un intérêt particulier pour les promoteurs en raison de leur superficie relativement importante et de leur localisation dans un quartier fortement valorisé. Dans plusieurs cas, les opérations immobilières reposent sur le regroupement de plusieurs parcelles contiguës afin de constituer des emprises foncières suffisamment vastes pour accueillir de nouveaux programmes résidentiels.

Ce processus s'accompagne fréquemment d'opérations de démolition-reconstruction. Les constructions anciennes à faible densité sont remplacées par des immeubles collectifs permettant une utilisation plus intensive du sol urbain.

« *La densification urbaine constitue une stratégie de valorisation foncière visant à augmenter la capacité de construction sur des terrains dont la valeur est élevée* » (Merlin ,2005).

Dans cette logique, la hauteur du bâti devient un moyen d'accroître le nombre de logements réalisés sur une même parcelle tout en améliorant la rentabilité des opérations immobilières.

Les nouvelles opérations prennent généralement la forme de immeuble collectif de moyenne et grande hauteur intégrant des équipements et des prestations répondant aux attentes d'une clientèle appartenant aux catégories moyennes et aisées.

La promotion immobilière apparaît ainsi comme l'un des principaux vecteurs de la verticalisation du bâti dans le quartier. En favorisant le renouvellement urbain et la valorisation foncières et immobilières Elle contribue directement à la transformation morphologique du quartier et prépare le passage vers des formes urbaines caractérisées par une occupation plus intensive du sol et une augmentation progressive des hauteurs bâties.

7.3.La raréfaction du foncier constructible et l'augmentation de la valeur immobilière dans le quartier de Point du Jour

La raréfaction du foncier constructible est particulièrement perceptible dans les secteurs les plus attractifs où les terrains libres deviennent de plus en plus rares.

7.3.1.La raréfaction du foncier constructible

L'évolution urbaine du quartier Point du Jour s'est accompagnée d'une diminution progressive des réserves foncières disponibles. Les différentes phases d'urbanisation qu'a connues le quartier ont conduit à l'occupation de la majorité des terrains constructibles, réduisant progressivement les possibilités d'extension horizontale. Cette situation est particulièrement perceptible dans les secteurs les plus attractifs où les terrains libres deviennent de plus en plus rares. Dans ce contexte, le foncier constitue une ressource stratégique dont la disponibilité limitée influence directement les formes de développement urbain.

L'évolution urbaine du quartier s'est accompagnée d'une diminution progressive des réserves foncières disponibles. Les différentes phases d'urbanisation qu'a connues le quartier ont conduit à l'occupation de la majorité des terrains constructibles, réduisant progressivement les possibilités d'extension horizontale.

7.3.2.La valorisation foncière et immobilière du quartier

La raréfaction du foncier s'est accompagnée d'une forte valorisation des terrains et des biens immobiliers, un phénomène qui s'explique par la combinaison de plusieurs facteurs économiques, urbains et sociaux. En effet, le quartier de Point du Jour bénéficie d'une bonne réputation en raison de sa localisation privilégiée au sein de la ville, de sa bonne accessibilité et de son niveau d'équipements. Ces caractéristiques renforcent son attractivité résidentielle et contribuent à une demande soutenue en logements, alors même que l'offre foncière disponible devient de plus en plus limitée.

Les entretiens réalisés auprès des promoteurs immobiliers indiquent que le prix du foncier au Point du Jour varie actuellement entre 13 et 16 millions de centimes le mètre carré. Cette hausse des valeurs foncières traduit non seulement la rareté des terrains constructibles, mais également les anticipations des acteurs immobiliers quant au potentiel de rentabilité du quartier. Dans un contexte où les opportunités d'acquisition foncière se réduisent, chaque parcelle disponible acquiert une valeur stratégique, ce qui alimente la concurrence entre investisseurs et promoteurs.

Les résultats de l'enquête menée auprès des résidents confirment cette dynamique puisque les logements acquis récemment présentent des prix compris entre 18 et 23 millions de centimes le mètre carré. L'écart observé entre la valeur du foncier et celle des logements construits met en évidence le processus de création de valeur plus élevée généré par les opérations immobilières.

Le quartier est en effet perçu comme un secteur résidentiel recherché, bénéficiant d'un cadre urbain relativement attractif et d'une bonne qualité de vie. Cette réputation contribue à renforcer la demande et favorise une augmentation continue des prix.

Par ailleurs, l'augmentation des prix du foncier exerce une influence directe sur les formes de production urbaine en accentuant la verticalité. Ainsi, la valorisation foncière ne constitue pas seulement une conséquence de l'attractivité du quartier ; elle devient également un facteur déterminant des transformations morphologiques observées dans le tissu urbain.

8.Caractéristiques des constructions verticales au Point du Jour

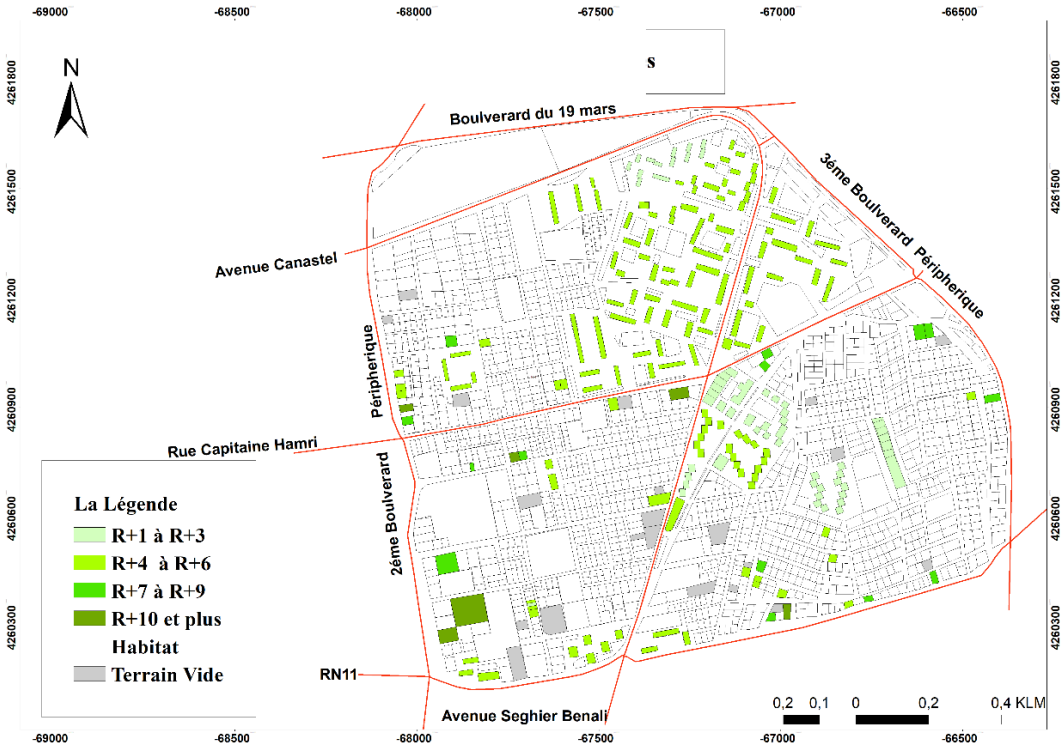
8.1.Caractéristique morphologique

8.1.1Une diversité marquée du nombre d'étages

Le quartier de Point du Jour se caractérise par une forte mot concentration bâtiments aux hauteurs variables. Cette situation traduit la coexistence de plusieurs types de constructions et de différentes logiques d'occupation du sol. Le tissu urbain reste encore majoritairement composé d'habitations de faible hauteur, comprises entre R+1 et R+3. (carte n°10)

Le quartier présentait donc une morphologie relativement homogène, marquée par des volumes bâtis limités et une faible emprise verticale.

Cependant, cette organisation a évoluée progressivement avec l'apparition d'immeubles de moyenne et de grande hauteur.



mot Concentration

Carte n°10 : Répartition du Nombre d'étages des Immeubles

Source : Enquête de terrain2026, réalisée par Madane et Maarouf



Photo 16: Diversité des hauteurs bâties au quartier Point du Jour

Source : Relevé de terrain, 2026

8.1.2. Un habitat vertical dominé par les immeubles de R+4 à R+6

Parmi les constructions verticales observées, les immeubles de type R+4 à R+6 constituent la typologie dominante. Bien que des immeubles de même hauteur aient également été réalisés dans le cadre des programmes ZHUN, cette catégorie correspond aujourd'hui à la majorité des nouvelles opérations de promotion immobilière et représentent la forme la plus répandue de verticalisation dans le quartier. Leur présence est particulièrement remarquable dans la partie nord ainsi que le long des principaux axes de circulation. Cette concentration s'explique par l'attractivité foncière de ces secteurs et par la disponibilité de terrains issue de la démolition d'anciennes habitations, du regroupement de parcelles ou de la reconversion de terrains sous-exploités.

Cette catégorie de bâtiments occupe une position intermédiaire entre l'habitat individuel traditionnel et les immeubles de grande hauteur. Marquant une première rupture avec le tissu résidentiel ,ces immeubles constituent ainsi une forme de transition entre l'ancien modèle résidentiel du quartier et les nouvelles formes de construction verticale.

La prédominance de cette catégorie s'explique par plusieurs facteurs. D'une part, ces immeubles offrent un compromis entre la rentabilité recherchée par les promoteurs et les contraintes

urbanistiques du quartier. Ils permettent d'augmenter le nombre de logements sur une parcelle sans consentir d'imporants investissements. D'autre part, ils s'intègrent plus facilement dans un tissu urbain encore largement composé de maisons individuelles et de constructions basses. À l'inverse, les immeubles dépassant R+7 restent moins nombreux en raison des exigences foncières, financières et réglementaires plus importantes. Quant aux constructions de faible hauteur (R+1 à R+3), elles correspondent essentiellement au tissu résidentiel ancien.

Une part importante de ces immeubles appartient à la catégorie des résidences modernes de haut standing. Ils se distinguent par leur architecture contemporaine, la qualité des matériaux utilisés et la présence d'équipements tels que les ascenseurs, les parkings en sous-sol, les systèmes de sécurité et les espaces communs aménagés. Leur importance dans le paysage urbain ne réside donc pas uniquement dans leur hauteur, mais également dans leur niveau de confort et leur qualité résidentielle.

Leur concentration le long des axes principaux s'explique également par une meilleure accessibilité, une plus grande visibilité urbaine et une valeur foncière plus élevée. Ces caractéristiques favorisent les opérations immobilières et facilitent la commercialisation des logements.

La diffusion de ce type montre que la verticalisation à Point du Jour ne se traduit pas uniquement par la construction d'immeubles très élevés. Elle s'exprime surtout par la multiplication de bâtiments de moyenne hauteur qui modifient progressivement l'échelle urbaine du quartier tout en restant relativement compatibles avec le tissu existant (carte n°10).



Photo 17 : Immeuble R+5 à Point du Jour

Source : Relevé de terrain, 2026

8.1.3.Des immeubles de R+7 à R+9 révélateurs d'une densification plus avancée

Les immeubles de type R+7 à R+9 apparaissent de manière plus ponctuelle, mais ils sont répartis dans plusieurs secteurs du quartier. Leur présence traduit une étape plus avancée du processus de verticalisation, car ils introduisent une hauteur plus importante et une rupture plus visible avec l'habitat individuel environnant.

Leur implantation est souvent liée à des opérations de démolition-reconstruction et de regroupement de plusieurs parcelles . Dans plusieurs cas, les parcelles anciennement occupées par des maisons individuelles accueillent désormais des projets plus denses. La démolition d'un bâti de faible hauteur permet alors la réalisation d'un immeuble collectif capable d'accueillir davantage de logements.

Cette évolution traduit une transformation du rapport au foncier. La parcelle n'est plus seulement considérée comme un support d'habitat individuel, mais comme une ressource économique à valoriser. Plus la valeur du terrain augmente, plus la construction en hauteur devient rentable. Les immeubles R+7 à R+9 témoignent ainsi du passage vers une production immobilière plus intensive.

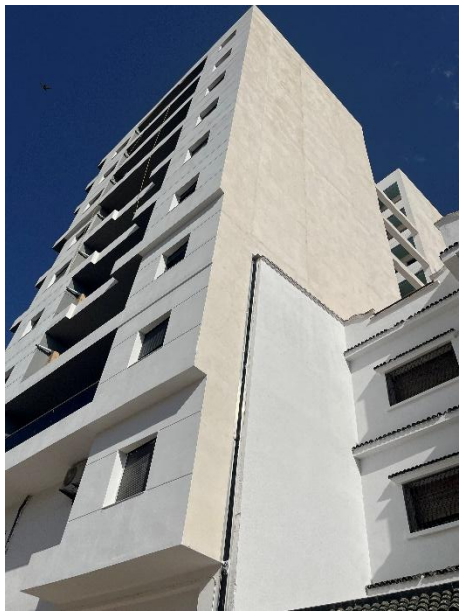


Photo 18 : Immeuble R+9 à Point du Jour

Source : Relevé de terrain, 2026

8.1.4. Les immeubles dépassant R+10 : une expression la plus marquée de la verticalisation

Les constructions dépassant R+10 restent moins nombreuses que les immeubles de moyenne hauteur, mais elles occupent une place importante dans la lecture morphologique du quartier. Elles constituent les formes les plus représentatives du phénomène de verticalisation observé à Point du Jour.

Ces immeubles sont principalement localisés dans la partie sud-ouest du quartier ainsi qu'à proximité de certains axes structurants. Leur implantation s'explique par l'accessibilité, la visibilité, la valeur foncière et la capacité de ces secteurs à accueillir des projets immobiliers d'envergure. Ces espaces sont généralement moins contraints que les zones caractérisées par un tissu résidentiel plus dense et fragmenté.

Les immeubles dépassant R+10 traduisent une volonté d'optimiser l'usage du sol. Ils permettent de produire un nombre élevé de logements sur une surface limitée, répondant ainsi aux logiques économiques de la promotion immobilière dans un contexte de rareté foncière.

Au-delà de leur rôle dans la densification urbaine, ces immeubles entraînent plusieurs transformations du quartier. Ils renforcent l'offre de logements et permettent d'accueillir davantage d'habitants sans extension spatiale du tissu urbain. Toutefois, leur insertion dans un environnement initialement dominé par des constructions basses modifie sensiblement le paysage urbain et accentue les contrastes morphologiques. Ils deviennent des repères visuels marquants et s'accompagnent souvent d'équipements tels que des parkings, des espaces commerciaux en rez-de-chaussée ou des espaces communs, participant ainsi à l'évolution des fonctions urbaines et à l'attractivité du quartier.



Photo 19 : Immeuble R+12 à Point du Jour

Source : Relevé de terrain, 2026

8.1.5.La hauteur des bâtiments un indicateur de transformation du paysage urbain

La hauteur des bâtiments constitue l'un des éléments les plus visibles de la transformation morphologique de Point du Jour. Les constructions comprises entre R+1 et R+3 maintiennent encore l'image traditionnelle du quartier. En revanche, les immeubles de R+4 à R+6, puis ceux de R+7 à R+9 et ceux dépassant R+10, introduisent une nouvelle échelle urbaine.

Le tissu reste encore majoritairement composé d'habitations de faible hauteur, comprises entre R+1 et R+3, mais la présence croissante d'immeubles de moyenne et grande hauteur confirme le processus de verticalisation.

Cependant, la diversité des hauteurs crée une forte hétérogénéité morphologique. Le quartier n'est plus composé d'un tissu résidentiel homogène, mais d'un ensemble de formes bâties contrastées. Des maisons individuelles peuvent ainsi se retrouver à proximité immédiate d'immeubles de plusieurs étages, modifiant l'équilibre visuel et spatial du quartier.

Les bâtiments les plus élevés deviennent davantage visibles dans le paysage et contribuent à redessiner l'image générale du quartier. Ils créent de nouveaux repères verticaux, tout en accentuant parfois la rupture avec le tissu préexistant.

Cette transformation ne concerne pas uniquement l'aspect architectural. Elle influence également la manière dont le quartier est perçu et vécu. L'augmentation des hauteurs modifie les relations entre les constructions, les rues, les parcelles et les espaces privés, entraînant une nouvelle organisation du paysage urbain.

8.2. Le haut standing comme expression d'un nouveau modèle résidentiel

Le logement de haut standing ne se définit pas uniquement par son prix ou sa localisation. Il se caractérise également par la qualité de sa conception architecturale, le niveau de ses équipements, la qualité des matériaux utilisés ainsi que le confort offert aux habitants. Dans les ensembles résidentiels contemporains, le standing repose sur une combinaison entre qualité constructive, sécurité, accessibilité et services intégrés

8.2.1. Un traitement architecturale des façades traduisant une modernité résidentielle

Dans les opérations immobilières contemporaines, la façade constitue l'un des principaux éléments d'identification architecturale du bâtiment. Au-delà de sa fonction technique de protection, elle participe à la qualité résidentielle, à l'image du projet et à son distinction dans le paysage urbain. La façade joue un rôle essentiel dans la perception de la qualité architecturale du logement à travers l'organisation des ouvertures, le traitement des balcons, la composition des volumes et le choix des matériaux.

Les immeubles verticaux de standing se distinguent généralement par des façades plus élaborées que celles de l'habitat collectif traditionnel. L'utilisation de larges ouvertures, de baies vitrées, de balcons filants, de terrasses et de matériaux contemporains contribue à améliorer l'éclairage naturel, la ventilation et le confort résidentiel tout en conférant au bâtiment une image moderne. La façade devient ainsi l'expression visible de la qualité du logement qu'elle abrite.

Au Point du Jour, les opérations promotionnelles récentes témoignent de cette recherche architecturale. Les nouvelles constructions verticales présentent des façades plus travaillées que celles du tissu résidentiel ancien, traduisant la volonté des promoteurs de répondre à une demande résidentielle orientée davantage vers le confort et qualité architecturale.



Photo 20 : Façade Moderne d'un Immeuble à Point du Jour
Source : Relevé de terrain, 2026

8.2.1.1.Les équipements et services intégrés : des marqueurs du standing résidentiel

Au sein des 93 logements étudiés dans les immeubles verticaux du quartier Point du Jour, le niveau d'équipement apparaît relativement élevé, ce qui correspond aux caractéristiques des programmes immobiliers récents. Tous bâtiments disposent d'ascenseurs , soit une couverture de 100 %. Cet équipement constitue un élément indispensable dans les immeubles de plusieurs étages et représente l'un des principaux avantages de l'habitat vertical en matière d'accessibilité et de confort.(tableau 2)

Les caméras de surveillance sont également largement présentes dans les résidences étudiées. En effet, 89 ménages, soit 95,69 % des enquêtés, déclarent bénéficier d'un système de surveillance. Cette forte proportion témoigne de l'importance accordée à la sécurité dans les nouvelles résidences, laquelle constitue d'ailleurs l'un des critères de choix évoqués par les habitants.(tableau 2)

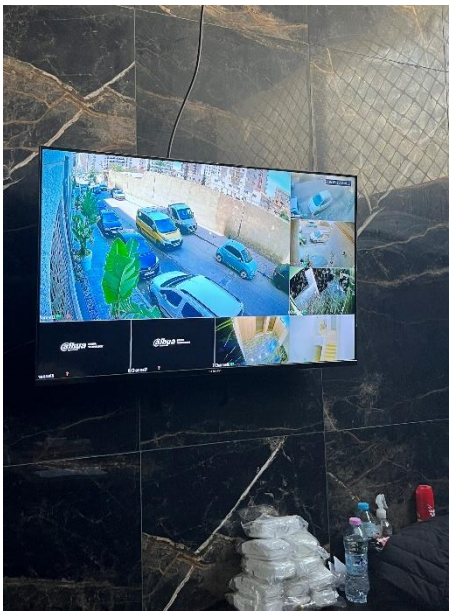


Photo 21 : Immeuble résidentiel dotté d'une caméra de surveillance à Point du Jour



Photo 22 : Immeuble résidentiel dotté d'un système de sécurité : Contrôl d'acces à point du jour

Source : Relevé de terrain, 2026

Concernant le stationnement, 83 résidents, soit 89,24 % de l'échantillon, disposent d'un parking au sein de leur résidence. Ce résultat traduit l'effort des promoteurs immobiliers pour intégrer des solutions de stationnement dans leurs projets, particulièrement dans un contexte urbain marqué par l'augmentation du taux de motorisation et la pression sur l'espace public. (tableau 2)

En revanche, les systèmes de sécurité plus élaborés, tels que le contrôle d'accès ou le gardiennage permanent, sont largement présents dans les résidences étudiées. Ainsi, 87 enquêtés, soit 93,54 %, déclarent bénéficier d'un tel dispositif, tandis que seuls 6 résidents, représentant 6,45 % de l'échantillon, indiquent son absence. (tableau 2) Cette situation s'explique par le fait que certains immeubles accueillent, dans leurs premiers étages ou au rez-de-chaussée, des bureaux ou des activités commerciales. La présence de ces fonctions mixtes implique souvent une plus grande ouverture

du bâtiment au public, ce qui limite parfois la mise en place de dispositifs de contrôle d'accès stricts ou de gardiennage permanent destinés exclusivement aux résidents.

Dans l'ensemble, ces résultats montrent que les immeubles verticaux de Point du Jour offrent un niveau d'équipement supérieur à celui de l'habitat traditionnel environnant. La présence généralisée des ascenseurs, des caméras de surveillance et des parkings contribue à renforcer l'attractivité de ce type d'habitat et répond aux attentes des ménages en matière de confort, de fonctionnalité et de sécurité.

Ces résultats confirment que la verticalisation du bâti dans le quartier Point du Jour ne se limite pas à une simple augmentation du nombre d'étages. Elle s'accompagne également de l'introduction de nouveaux standards résidentiels fondés sur la modernisation des équipements et l'amélioration du confort des habitants.

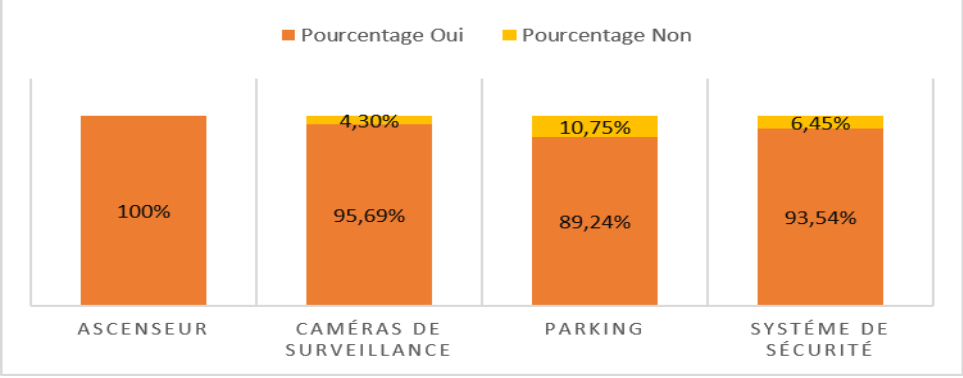
Ces équipements constituent aujourd'hui des marqueurs importants du standing résidentiel. Ils participent à la différenciation de ces immeubles par rapport aux formes d'habitat plus anciennes et renforcent leur attractivité auprès des ménages recherchant un cadre de vie moderne et sécurisé.

Tableau 2 : Nature des équipements des bâtiments du haut standing

Equipements	Oui (effectif)	Pourcentage Oui	Non (effectif)	Pourcentage Non
Ascenseur	93	100%	0	0,00%
Caméras de surveillance	89	95,69%	4	4,30%
Parking	83	89,24%	10	10,75%
Systéme de sécurité	87	93,54%	6	6,45%
Total	93	100%	93	100%

Source : Enquête de terrain, mai 2026

Figure n° 2 : Disponibilité des équipements du logement



Source : Enquête de terrain, mai 2026

8.2.1.2.La qualité du logement comme indicateur du standing résidentiel

La qualité résidentielle constitue l'un des critères les plus fréquemment associés aux logements de haut standing. Elle repose notamment sur la qualité des finitions, l'état général du logement, le niveau de confort offert aux occupants ainsi que l'adaptation des espaces aux besoins des ménages.

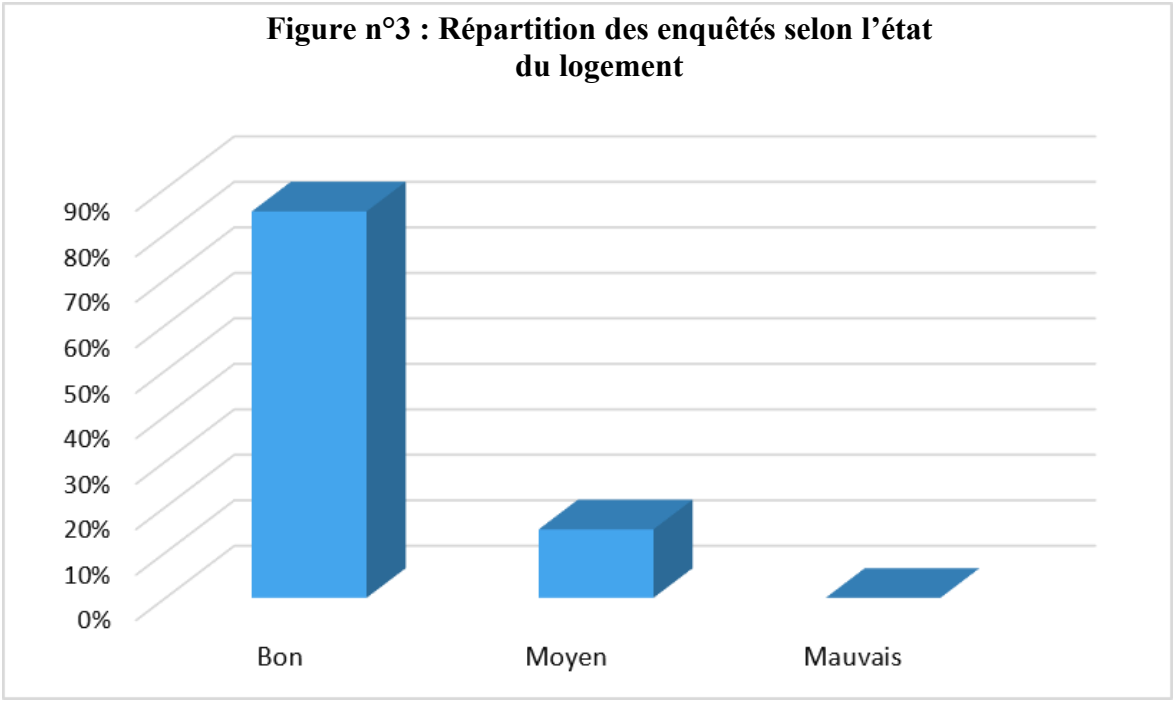
8.2.2.État général satisfaisant des logements

L'évaluation de l'état général des logements révèle un niveau de satisfaction élevé parmi les résidents des immeubles verticaux du quartier de Point du Jour. En effet, 79 enquêtés, soit 84,94 % de l'échantillon, considèrent que leur logement est en bon état, tandis que 14 personnes (15,05 %) estiment que son état est moyen. Aucun répondant n'a qualifié son logement de mauvais. (figure 2).

Ces résultats témoignent de la qualité relativement récente du parc immobilier étudié et de bonne finition, d'équipement moderne et un état de conservation satisfaisant. Cette situation contribue à renforcer l'attractivité de l'habitat vertical auprès des ménages recherchant un cadre résidentiel confortable et moderne.

Par ailleurs, cette perception positive du logement est cohérente avec les motivations exprimées par les habitants lors de l'enquête, notamment la recherche du confort, de la sécurité et d'un meilleur cadre de vie.

Figure n°3 : Répartition des enquêtés selon l'état du logement



Source : Enquête de terrain, mai 2026

8.2.2.1.Faible recours aux modifications des logements

La majorité des habitants n'ont effectué aucune modification dans leur logement depuis leur installation. Cette catégorie représente 69 enquêtés, soit 74,19 % de l'échantillon. À l'inverse, 24 résidents (25,80 %) déclarent avoir réalisé des transformations ou des aménagements au sein de leur logement (tableau n°3).

La faible proportion de logements modifiés peut s'expliquer par le caractère récent des constructions ainsi que par l'adéquation entre les caractéristiques des logements proposés et les attentes des occupants. Les appartements sont généralement livrés avec un niveau de finition satisfaisant, limitant ainsi le recours à des travaux complémentaires.

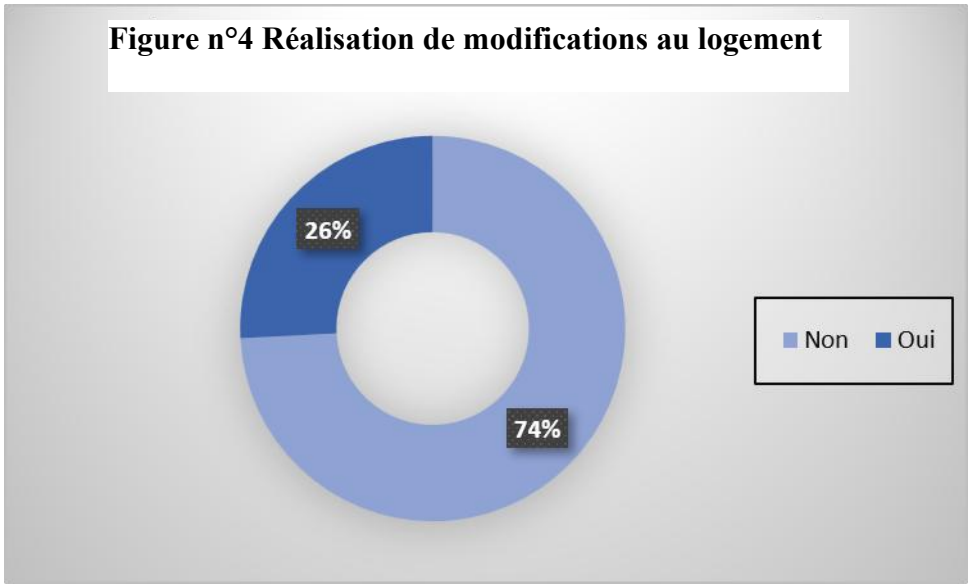
Les modifications réalisées concernent principalement de légers aménagements intérieurs visant à personnaliser les espaces de vie ou à améliorer certaines fonctionnalités du logement. Il ne s'agit généralement pas de transformations importantes ou d'une restructuration totale des appartements, mais plutôt d'ajustements ponctuels adaptés aux préférences des occupants, tels que la réorganisation de certaines pièces, l'installation de rangements supplémentaires, la rénovation des revêtements de sol ou de mur, ou encore l'aménagement de cuisines et de salles de bains selon les goûts des résidents. Ces interventions traduisent la volonté des habitants d'adapter leur logement à leurs besoins spécifiques tout en conservant les caractéristiques générales du programme immobilier.

L'analyse de l'état des logements et des modifications réalisées confirme que les immeubles verticaux de Point du Jour offrent globalement un cadre résidentiel de qualité. Le fort taux de satisfaction exprimé par les habitants, associé à la faible proportion de logements ayant nécessité des transformations importantes, témoigne d'une adéquation entre l'offre résidentielle proposée par les promoteurs et les attentes des ménages. Ces résultats constituent un indicateur de la réussite relative des opérations de verticalisation du point de vue du confort résidentiel et de la qualité du logement.

Tableau 3 : Réalisation de modifications au logement

Modification du logement	Effectif	Pourcentage
Non	69	74,19%
Oui	24	25,80%
Total	93	100%

Source : Enquête de terrain, mai 2026



Source : Enquête de terrain, mai 2026

8.2.2.2.La façade comme outil de valorisation immobilière

Dans les opérations de promotion immobilière, la façade représente bien davantage qu'un simple élément architectural. Elle constitue un véritable outil de valorisation économique et symbolique du logement. Son traitement esthétique contribue à renforcer l'image du programme immobilier, à attirer les acquéreurs et à accroître la valeur perçue du bien.

Les promoteurs immobiliers accordent ainsi une attention particulière à la conception des façades, car elles constituent le premier élément visible du bâtiment et deviennent un argument commercial permettant de distinguer le projet dans un marché immobilier concurrentiel.

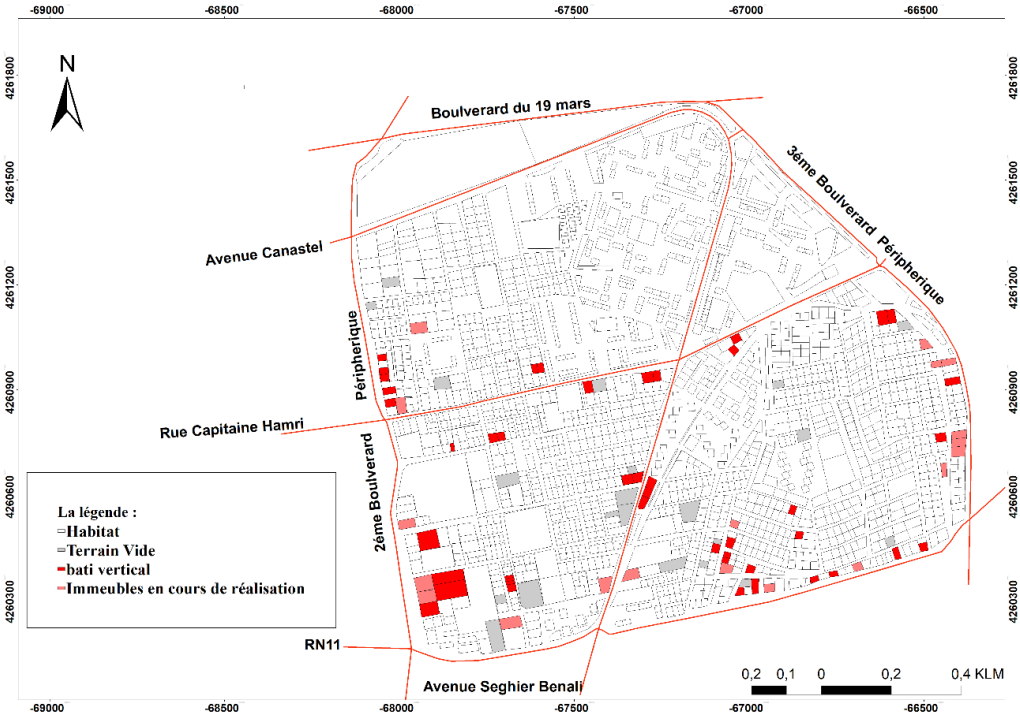
Dans le quartier du Point du Jour, la multiplication des immeubles promotionnels récents s'accompagne d'une transformation progressive de l'image du quartier et participent à la modernisation du paysage urbain à travers les façades bien traitées, ce qui renforce son attractivité résidentielle .Elles contribuent également à la valorisation foncière des terrains et à l'augmentation de l'intérêt des investisseurs pour ce quartier devenu l'un des principaux espaces de développement immobilier de l'agglomération oranaise.

9.Une verticalisation hétérogène

Les constructions sont réparties dans plusieurs secteurs du quartier, mais leur implantation n'est pas homogène. Elles se concentrent principalement le long des axes structurants et dans les secteurs ayant connu une forte dynamique de promotion immobilière au cours des dernières années.

Les immeubles de plusieurs étages sont particulièrement présents dans les parties sud, sud-est et centrale du quartier. Ces secteurs correspondent généralement aux zones où la pression foncière est la plus importante et où les disponibilités foncières sont devenues limitées. Face à la rareté des terrains constructibles, les promoteurs immobiliers ont privilégié l'extension verticale afin d'optimiser l'utilisation du foncier urbain tout en répondant à la demande croissante en logements.

La concentration des constructions verticales à proximité des principaux axes de circulation n'est pas fortuite. Ces emplacements offrent une meilleure accessibilité, une proximité avec les équipements collectifs et une valorisation foncière plus élevée.



Carte n°11 : Répartition spatiale des constructions verticales

Source : Enquête de terrain2026, réalisée par Madane et Maarouf

Le relevé de terrain permet également de constater que les constructions verticales restent relativement peu nombreuses dans les secteurs dominés par l'habitat individuel traditionnel (carte n°11). Ces zones conservent encore leur morphologie d'origine, même si certaines d'entre elles commencent progressivement à accueillir de nouvelles opérations immobilières de plus grande hauteur.

Dans l'ensemble, la répartition spatiale des constructions verticales traduit une mutation progressive du tissu urbain dans le quartier de Point du Jour. Le quartier évolue vers un modèle résidentiel principalement fondé sur l'habitat individuel vers une forme urbaine plus dense où les im-

meubles collectifs et les résidences promotionnelles occupent une place croissante. Cette évolution constitue l'une des manifestations les plus visibles de la verticalisation du bâti observée à l'est d'Oran.

Ainsi, la verticalisation soulève des enjeux liés à la circulation, au stationnement, à la saturation des équipements collectifs , au sous-dimensionnement des VRD et à la qualité du cadre de vie, qui doivent être pris en compte dans les futures opérations d'aménagement.

Parallèlement aux constructions déjà réalisées, la carte met également en évidence plusieurs projets en cours de réalisation. Leur répartition montre que le processus de verticalisation demeure actif et continue de transformer progressivement le paysage urbain du quartier



Photo 23: Projet de construction verticale en cours de réalisation à Point du Jour

Source : Relevé de terrain, 2026

9.1. L'évolution du processus de verticalisation

La carte d'évolution du bâti vertical met en évidence une croissance continue des constructions verticales dans le quartier de Point du Jour entre 2011 et 2026. Les premiers immeubles recensés en 2011 sont relativement peu nombreux et apparaissent de manière dispersée dans le tissu urbain. À cette période, le quartier reste dominé par l'habitat individuel et les constructions de faible hauteur.

Entre 2011 et 2016, le nombre d'immeubles augmente progressivement avec l'apparition de nouvelles opérations immobilières, principalement localisées le long des axes les plus attractifs du quartier. Cette période marque le début d'une transformation du paysage urbain, caractérisée par l'introduction de bâtiments plus élevés au sein d'un tissu jusque-là majoritairement pavillonnaire.

La dynamique s'accélère davantage entre 2016 et 2021. Le nombre de constructions verticales augmente sensiblement, traduisant l'intérêt croissant des promoteurs immobiliers pour ce secteur. Cette évolution s'explique notamment par la rareté du foncier disponible, la forte demande en logements et la valorisation immobilière du quartier. Cependant, la période la plus marquante demeure celle comprise entre **2021 et 2026**. En seulement cinq années, le quartier enregistre le plus grand nombre de nouvelles constructions verticales. Cette accélération témoigne d'un processus de densification particulièrement rapide, favorisé par la pression foncière et par le développement de la promotion immobilière privée.

L'analyse de la carte montre également que la majorité des immeubles de grande hauteur

(R+7 à R+9 et R+10 et plus) a été réalisée au cours de cette dernière période. Les bâtiments les plus élevés sont généralement réalisés après 2021, ce qui traduit une évolution des pratiques constructives vers des formes urbaines plus denses et une exploitation plus intensive du foncier urbain.

Par ailleurs, plusieurs projets sont actuellement en cours de réalisation, ce qui laisse présager une poursuite du phénomène de verticalisation dans les années à venir. Cette situation confirme que le quartier Point du Jour est engagé dans une phase active de mutation urbaine où les constructions verticales occupent une place de plus en plus importante dans la production du logement.



Carte n°12 : l'évolution du bâti vertical

Source : Enquête de terrain2026, réalisée par Madane et Maarouf

9.2.La coexistence entre habitat individuel et constructions verticales au Point Du Jour

Plusieurs immeubles de grande hauteur ont été réalisés à proximité immédiate de maisons individuelles anciennes ou en metoyenneté . Cette juxtaposition de formes bâties différentes constitue l'une des manifestations les plus visibles de la verticalisation du quartier. Alors que le tissu urbain était historiquement dominé par des habitations individuelles, les nouvelles opérations immobilières introduisent progressivement des immeubles collectifs de plusieurs niveaux, modifiant ainsi l'image urbaine du quartier.

Cette situation engendre plusieurs conséquences sur le cadre bâti et les conditions de vie des habitants. Les immeubles de grande hauteur peuvent provoquer des phénomènes d'ombrage sur les constructions voisines, réduire l'ensoleillement naturel et limiter l'intimité des logements individuels. Par ailleurs, la différence d'échelle entre les nouvelles constructions et le bâti traditionnel a entraîné dans plusieurs endroits une rupture dans l'harmonie architecturale et paysagère du quartier.

Selon les principes d'urbanisme et de développement urbain durable défendus notamment par le programme des Nations Unies pour les établissements humains, la densification urbaine doit être accompagnée d'une intégration harmonieuse au tissu existant afin de préserver la qualité du cadre de vie, l'accès à la lumière naturelle, la ventilation et l'équilibre entre les différentes formes

d'habitat (L'implantation d'immeubles de plusieurs niveaux à proximité immédiate de maisons individuelles engendre souvent des situations de vis-à-vis direct. Cette configuration réduit l'intimité des habitants et modifie les conditions d'occupation des logements traditionnels, notamment dans les espaces extérieurs tels que les cours, terrasses et jardins.)

Dans le cas du quartier Point du Jour, la multiplication des constructions verticales à proximité des habitations individuelles illustre les défis liés à la conciliation entre densification urbaine et préservation des caractéristiques résidentielles du quartier (intimité, ensoleillement…).



Photo 24 : Immeuble résidentiel à proximité d'une maison individuelle à Point du Jour

Source : Relevé de terrain, 2026

Conclusion

La dynamique urbaine et les transformations spatiales du quartier de Point du Jour révèlent une profonde mutation, dont l'évolution reflète les grandes tendances du développement urbain observées au sein de l'agglomération oranaise. Initialement structuré autour d'un tissu résidentiel de faible densité hérité de la période coloniale, le quartier a connu plusieurs phases d'urbanisation successives qui ont progressivement modifié son organisation spatiale, sa structure résidentielle et son paysage urbain.

Au fil de son évolution, Point du Jour s'est progressivement affirmé comme l'un des principaux espaces d'accueil de la croissance urbaine d'Oran. La disponibilité foncière qui caractérisait autrefois le secteur, associée à la réalisation de programmes publics de logement, de lotissements résidentiels et de coopératives immobilières, a favorisé l'extension du tissu urbain et la diversification des formes d'habitat. Toutefois, l'épuisement progressif des réserves foncières, conjugué à l'attractivité croissante du quartier, a progressivement modifié les logiques de production de l'espace urbain.

Le quartier Point du Jour se distingue en effet par une forte attractivité, liée à sa localisation privilégiée, à la diversité de ses équipements et à la qualité de son cadre résidentiel. Cette attractivité s'est traduite par une pression croissante sur le foncier et par une demande soutenue en logements de haut standing, favorisant ainsi l'émergence de nouvelles formes d'occupation du sol plus denses.

Les analyses morphologiques réalisées à travers l'étude du bâti, de l'occupation du sol et de la répartition des hauteurs montrent que la verticalisation constitue aujourd'hui l'une des principales expressions de cette transformation urbaine. Si l'habitat individuel demeure encore largement présent, il coexiste désormais avec des immeubles collectifs de moyenne et grande hauteur qui occupent une place de plus en plus importante dans le paysage urbain. La prédominance des immeubles de type R+4 à R+6, l'apparition de bâtiments atteignant R+7 à R+9 ainsi que la présence ponctuelle d'immeubles dépassant R+10 témoignent d'un processus de densification progressive qui modifie profondément la morphologie du quartier.

Cette évolution est étroitement liée au développement de la promotion immobilière privée, devenue un acteur majeur de la production résidentielle locale. La valorisation croissante du foncier, la recherche de rentabilité économique et la forte demande résidentielle ont favorisé la multiplication des logements promotionnels et des résidences de haut standing, contribuant ainsi à l'émergence de nouvelles formes d'habitat caractérisées par des niveaux de confort, d'équipements et de services supérieurs à ceux du tissu résidentiel traditionnel.

Ainsi, le quartier Point du Jour apparaît aujourd'hui comme un espace emblématique des nouvelles dynamiques urbaines qui caractérisent l'agglomération oranaise. Son évolution traduit le passage progressif d'un modèle fondé sur l'expansion horizontale à un modèle davantage orienté vers la densification et la construction en hauteur. Si cette transformation permet une meilleure valorisation du foncier et une augmentation de l'offre résidentielle, elle soulève également de nouvelles interrogations relatives à l'intégration urbaine des constructions verticales, à l'adaptation des équipements et des infrastructures, ainsi qu'aux effets produits sur le cadre de vie des habitants. Ces différentes dimensions feront l'objet d'une analyse approfondie dans le chapitre suivant consacré aux impacts de la verticalisation du bâti et à la perception des habitants du quartier Point du Jour.

Chapitre 3

Impacts de la verticalisation du bâti et perception des habitants

Introduction

La verticalisation du bâti a profondément modifié la morphologie urbaine du quartier, son occupation du sol ainsi que son paysage architectural.

Toutefois, la verticalisation ne constitue pas uniquement une transformation physique de l'espace urbain. Elle engendre également des changements sociaux, fonctionnels et environnementaux qui influencent directement les conditions de vie des habitants. Afin de mieux comprendre ces transformations, une enquête de terrain a été menée auprès des résidents des immeubles du quartier de Point du Jour.

Cette enquête vise à dresser le profil socio-économique des habitants, à identifier les facteurs ayant motivé leur choix résidentiel et à évaluer leur perception des effets de la verticalisation sur le quartier. Elle permet également d'analyser les impacts de ce phénomène sur les relations de voisinage, la qualité du cadre de vie, les équipements urbains, la circulation, le stationnement ainsi que les conditions environnementales telles que l'ensoleillement et l'aération.

Ainsi, ce chapitre présente et interprète les principaux résultats de l'enquête afin de mettre en évidence les conséquences de la verticalisation du bâti sur le fonctionnement et l'évolution du quartier de Point du Jour.

1.Profil socio-démographique des habitants des bâtis verticaux

1.1.La prédominance masculine parmi les répondants

La prédominance des hommes parmi les répondants s'élève à 61,48 % (57 personnes), contre 38,52 % de femmes (36 personnes). Cette différence s'explique principalement par le caractère familial des résidences étudiées et par le profil des personnes ayant répondu au questionnaire. La majorité des logements est occupée par des familles, au sein desquelles le propriétaire ou le chef de ménage constitue généralement l'interlocuteur principal pour les questions relatives au logement et aux conditions de résidence (tableau n°4).

Dans les résidences de haut standing, la propriété des logements est majoritairement détenue par les hommes, ce qui explique leur représentation plus importante dans l'échantillon. Les femmes rencontrées étaient le plus souvent des épouses ou des mères résidant dans le logement familial, sans être nécessairement propriétaires du bien. Cette situation traduit moins une différence entre le nombre d'hommes et de femmes résidant dans les immeubles qu'une répartition des rôles au sein du ménage, où les décisions liées à l'acquisition et à la gestion du logement sont encore largement associées au chef de famille.

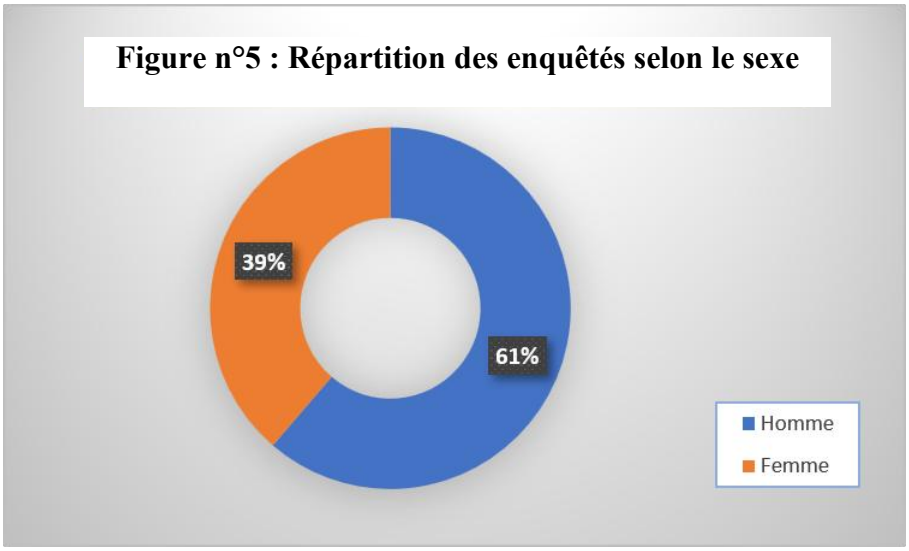
Ainsi, la forte proportion masculine observée reflète avant tout le profil des propriétaires et des responsables du ménage occupant les bâtis verticaux du quartier. Elle met également en évidence le caractère familial de ce type d'habitat, principalement investi par des ménages recherchant un cadre résidentiel confortable, sécurisé et adapté à la vie familiale.

Tableau 4 : Répartition des enquêtés selon le sexe

Sexe	Effectif	Pourcentage
Homme	57	61,30%
Femme	36	38,70%
Total	93	100%

Source : Enquête de terrain, mai 2026.

Figure n°5 : Répartition des enquêtés selon le sexe



1.2.La prédominance des classes d'âge matures

Les personnes âgées de 45 à 60 ans représentent la catégorie la plus importante avec 64,54 % des enquêtés (60 personnes). Cette forte proportion s'explique par une capacité financière généralement plus importante au sein de cette tranche d'âge. Après plusieurs années de vie professionnelle, ces ménages disposent souvent des ressources nécessaires pour accéder à la propriété dans des résidences promotionnelles dont les prix demeurent élevés. L'acquisition d'un logement dans les bâtis

verticaux apparaît ainsi comme l'aboutissement d'un parcours marqué par la stabilité professionnelle, l'accumulation d'épargne et l'amélioration progressive du niveau de vie.

Les habitants de plus de 60 ans constituent la deuxième catégorie avec 21,03 % de l'échantillon (20 personnes). Cette présence importante traduit une évolution des besoins résidentiels à une étape avancée du cycle de vie familial. Après le mariage et le départ des enfants, plusieurs ménages choisissent de vendre leur maison individuelle devenue moins adaptée à leur situation. Les logements promotionnels offrent alors une alternative attractive grâce à leurs conditions de sécurité, leur confort, la proximité des services et la réduction des contraintes d'entretien liées aux habitations individuelles.

Les résidents âgés de 30 à 45 ans représentent 12,72 % (12 personnes), tandis que les moins de 30 ans ne représentent que 1,68 % (1 personne). Cette faible représentation s'explique principalement par les difficultés d'accès à la propriété à un jeune âge. Les ménages appartenant à ces catégories sont souvent en phase de construction de leur carrière professionnelle et de leur patrimoine. Face au coût élevé des logements promotionnels du quartier, leur acquisition demeure difficile sans soutien familial. L'accès à ce type d'habitat avant l'âge de 45 ans reste donc relativement limité (Tableau n°5).

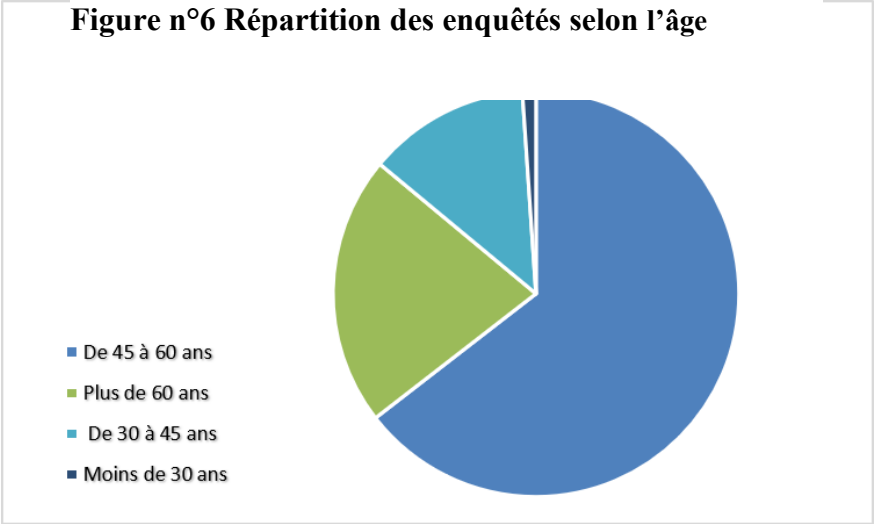
Cette répartition montre que les bâtis verticaux du quartier de Point du Jour attirent principalement une population adulte et relativement stable sur le plan résidentiel, disposant généralement d'une situation professionnelle et financière consolidée. La faible représentation des jeunes ménages peut être liée au coût élevé des logements promotionnels présents dans le quartier.

Tableau 5 : Répartition des enquêtés selon l'âge.

Classe d'âge	Effectif	Pourcentage
De 45 à 60 ans	60	64,52%
Plus de 60 ans	20	21,50%
De 30 à 45 ans	12	12,90%
Moins de 30 ans	1	1,07%
Total	93	100%

Source : Enquête de terrain, mai 2026.

Figure n°6 Répartition des enquêtés selon l'âge



Source : Enquête de terrain, mai 2026.

1.3.Des acquéreurs aux profils professionnels diversifiés

Les acquéreurs des logements de haut standing appartiennent en majorité au secteur privé regroupe 67,74 % des habitants interrogés, soit 63 personnes sur 93. Les professions libérales constituent la catégorie la plus représentée avec 32 personnes (34,41 %).

Cette importance s'explique par la présence de plusieurs professions à revenus relativement élevés telles qu'un médecin, architecte, dentiste et notaire …etc. Ces catégories disposent généralement des ressources financières nécessaires pour accéder aux logements promotionnels et aux résidences de standing du quartier.

Les commerçants occupent la deuxième position avec 27 personnes (29,03 %). Leur forte représentation témoigne également de la présence de ménages bénéficiant d'une capacité d'investissement importante, leur permettant d'acquérir des logements dont les prix demeurent relativement élevés.

Les retraités représentent 25,81 % de l'échantillon, soit 24 personnes. Cette proportion importante est marquée par une forte présence des personnes âgées de plus de 60 ans. Pour une partie d'entre eux, l'installation dans les bâtis verticaux intervient après une longue carrière professionnelle et l'accumulation d'un capital suffisant pour accéder à ce type d'habitat confortable, sécurité et proche des services urbains.

Les fonctionnaires ne représentent que 6,45 % des enquêtés (6 personnes). Toutefois, cette catégorie ne correspond pas nécessairement à des revenus modestes. Les profils recensés comprennent notamment un professeur d'université, un directeur d'établissement public et un cadre supérieur de l'administration, dont les revenus et la stabilité professionnelle favorisent l'accès à la propriété dans le quartier.

Les employés du secteur privé constituent la catégorie la moins représentée avec 4,30 % (4 personnes). Parmi eux figurent notamment un employé de banque, un ingénieur dans une compagnie pétrolière ainsi que deux salariés d'entreprises privées occupant des postes qualifiés. Leur présence confirme que l'accès aux logements promotionnels dépend davantage du niveau de revenu et du pouvoir d'achat que du seul statut professionnel.

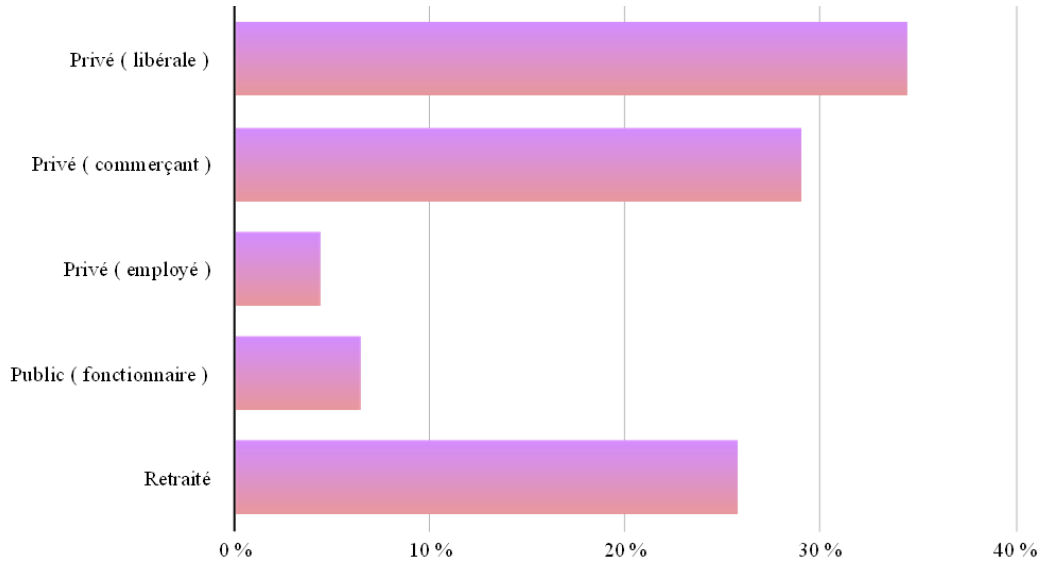
Ces résultats traduisent le caractère relativement aisé des acquéreurs des logements dans le quartier de Point du Jour, caractérisé par la présence aux prix d'acquisition élevés. Les professions libérales, les commerçants et retraités disposent généralement d'une capacité financière leur permettant d'accéder à ce type d'habitat. (Tableau n°6)

Tableau 6 : Répartition des enquêtés selon la profession et le secteur d'activité

Secteur	Profession	Effectif	Pourcentage	Total %
Privé	Libérales	32	34,41 %	67,74 %
	Commerçants	27	29,03 %	
	Employés	4	4,3 %	
Public	Fonctionnaires	6	6,45 %	6,45 %
-	Retraités	24	25,81 %	25,81 %
Total		93	100 %	100 %

Source : Enquête de terrain, mai 2026.

Figure n°7 : Répartition des enquêtés selon la profession et le secteur d'activité



Source : Enquête de terrain, mai 2026

1.4.Une occupation récente liée à l'essor des logements promotionnels

L'ancienneté d'occupation révèle le caractère récent du phénomène de verticalisation dans le quartier de Point du Jour. En effet, 72,04 % des habitants interrogés ont obtenu leur logement depuis moins de cinq ans, soit 67 personnes sur les 93 enquêtées. Cette forte proportion s'explique par la réalisation récente d'une grande partie des résidences promotionnelles de haut standing dans le quartier. La majorité des immeubles verticaux étudiés a été construite et commercialisée au cours des cinq dernières années, ce qui explique l'installation récente d'une part importante des habitants. Cette situation traduit l'intensification de l'activité immobilière observée récemment au Point du Jour et l'arrivée progressive de nouveaux ménages attirés par ces programmes résidentiels.

Les résidents installés depuis cinq à dix ans représentent 24,73 % (23 personnes). Cette catégorie correspond principalement aux habitants ayant acquis leurs logements dans les premières opérations de promotion immobilière. Leur présence témoigne des premières phases de développement de ce type d'habitat avant l'accélération observée durant les dernières années.

Seulement 3,22 % des habitants occupent leur logement depuis plus de dix ans. Les ménages concernés figurent parmi les premiers occupants des logements promotionnels réalisés à Point du Jour et constituent les premiers noyaux résidentiels de verticalisation.

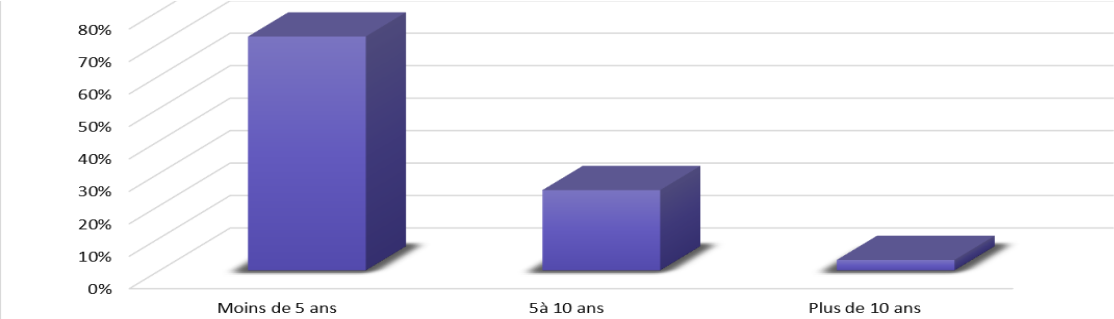
Ces résultats confirment la dynamique récente de construction des immeubles résidentiels observée dans le quartier. Ils témoignent également d'un important renouvellement de la population résidente, conséquence directe de la multiplication des projets immobiliers réalisés au cours des dernières années. Cette évolution contribue progressivement à transformer la composition sociale et résidentielle du quartier. Elle traduit également une phase active de mutation urbaine, caractérisée par l'arrivée continue de nouveaux habitants et par le renforcement progressif de la fonction résidentielle portée par les programmes immobiliers de standing (Tableau n°7).

Tableau 7 : Répartition des enquêtés selon la date d'obtention du logement.

Date d'obtention du logement	Effectif	Pourcentage
Moins de 5 ans	67	72,04%
5à 10 ans	23	24,73%
Plus de 10 ans	3	3,22%
Total	93	100%

Source : Enquête de terrain, mai 2026.

Figure n°8 : Répartition des enquêtés selon la date d'obtention du logement.



Source : Enquête de terrain, mai 2026.

2.La verticalité du bâti facteur de mobilité résidentielle

L'analyse de la mobilité résidentielle permet de mieux comprendre les trajectoires des habitants ainsi que les facteurs qui ont motivé leur installation dans les nouvelles résidences verticales du quartier de Point du Jour. Elle met en évidence l'origine géographique des résidents, leur ancien

d'habitat ainsi que les motivations ayant guidé leur changement de résidence. Cette approche permet également d'identifier les éléments qui renforcent l'attractivité du quartier et expliquent le développement récent des constructions verticales.

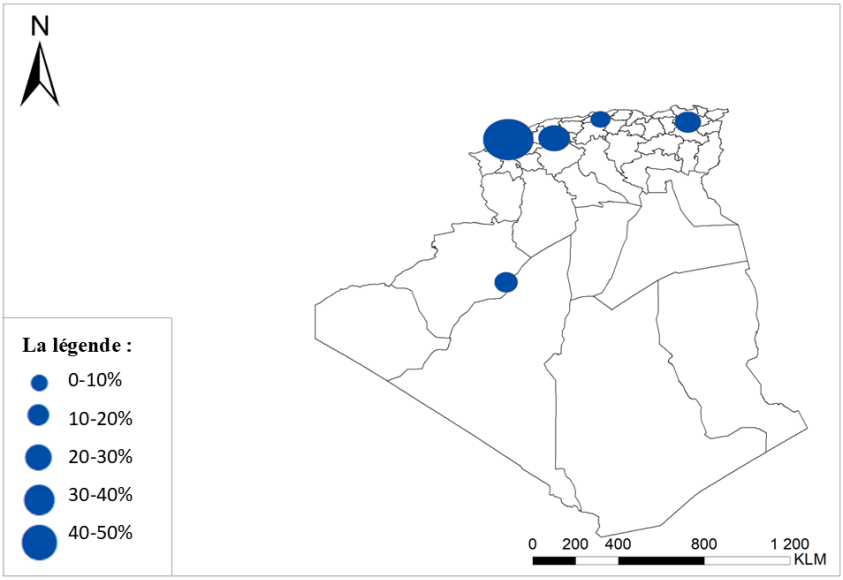
2.1.Une attractivité résidentielle dépassant les limites de la wilaya d'Oran

Près de la moitié des résidents interrogés sont originaires de la wilaya d'Oran, avec 44 personnes, soit 47,31 % de l'échantillon. Cette proportion traduit un phénomène de mobilité résidentielle essentiellement interne à l'agglomération oranaise, où les ménages changent de logement tout en restant dans le même bassin urbain. Cette mobilité s'effectue principalement entre différents quartiers de la ville d'Oran, les ménages cherchant à améliorer leurs conditions d'habitat tout en conservant leurs repères sociaux, leurs lieux de travail et leurs réseaux relationnels. Le choix du quartier de Point du Jour s'inscrit ainsi dans une logique d'amélioration résidentielle favorisée par l'émergence de nouvelles résidences de standing offrant davantage de confort et de qualité de vie.

Les habitants originaires de l'Ouest du pays représentent 17,20 % des enquêtés, suivis de ceux provenant de l'Est du pays (15,05 %) et du Centre (10,75 %). La présence de ces populations illustre l'attractivité exercée par Oran en tant que métropole régionale et pôle économique majeur. Les habitants originaires de l'Ouest proviennent notamment de wilayas telles que Tlemcen, Aïn Témouchent , Chlef et Mostaganem. Leur installation dans le quartier traduit l'attraction exercée par la ville d'Oran sur des ménages venus s'y installer durablement pour des raisons professionnelles, économiques ou résidentielles.

Les résidents originaires du Sud du pays ne représentent que 7,53 %, tandis que les personnes nées à l'étranger demeurent très minoritaires avec seulement 2,15 %. Cette faible proportion peut s'expliquer par l'éloignement géographique, mais également par le fait que les flux résidentiels vers le quartier sont principalement alimentés par les régions les plus proches et les plus connectées à l'agglomération oranaise.

Ces résultats montrent que le quartier Point du Jour exerce une attractivité dépassant les limites de la wilaya d'Oran, attirant des populations issues de différentes régions du territoire national. Cette attractivité s'explique notamment par la qualité de sa localisation, son image résidentielle et le développement récent de programmes immobiliers de standing. Toutefois, la forte proportion de résidents originaires d'Oran montre que cette attractivité repose avant tout sur une mobilité résidentielle interne, tandis que les arrivées provenant d'autres régions concernent principalement des ménages installés depuis plusieurs années dans la ville ou venus récemment s'y établir dans le cadre de leur parcours professionnel et résidentiel (Tableau n°8).



Carte n°4 : De l'origine géographique des résidents

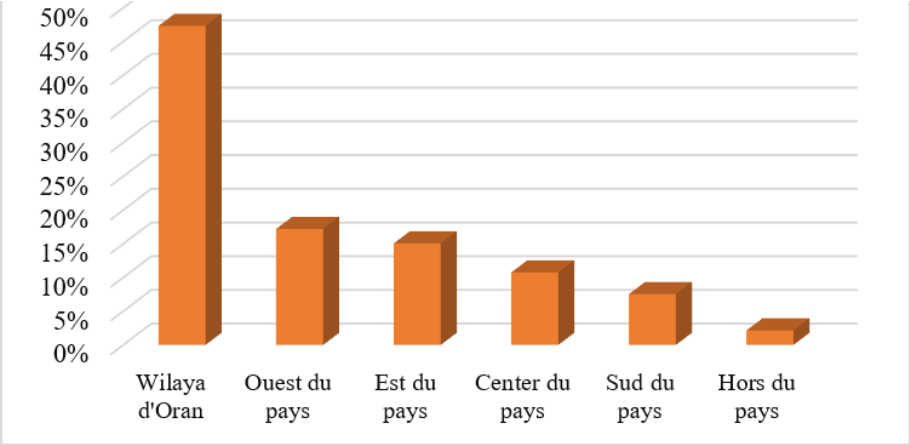
Source : Enquête de terrain, mai 2026.

Tableau 8 : Répartition des enquêtés selon la région de naissance.

Région de naissance	Effectif	Pourcentage
Wilaya d'Oran	44	47,31%
Ouest du pays	16	17,20%
Est du pays	14	15,05%
Center du pays	10	10,75%
Sud du pays	7	7,53%
Hors du pays	2	2,15%
Total	93	100%

Source : Enquête de terrain, mai 2026.

Figure n°9 : Répartition des enquêtés selon le lieu de naissance.



Source : Enquête de terrain, mai 2026.

2.2.Des parcours résidentiels marqués par le changement de mode d'habiter

L'analyse du type d'habitat précédent révèle que la grande majorité des habitants résidait auparavant dans un habitat individuel. En effet, 78 personnes, soit 83,87 % de l'échantillon, vivaient dans une maison individuelle ou une villa avant leur installation dans un immeuble résidentiel. Cette proportion élevée montre que l'habitat vertical de Point du Jour attire principalement des ménages issus de maisons individuelles familiales. Dans de nombreux cas, il s'agissait de logements occupés au sein de la grande famille, où plusieurs générations ou plusieurs ménages partageaient un même espace résidentiel. L'installation dans un logement promotionnel de haut standing correspond alors à une étape d'autonomisation résidentielle, permettant aux ménages de disposer de leur propre logement tout en bénéficiant d'un cadre de vie moderne, confortable et mieux adapté à leurs besoins. Cette transition traduit également l'évolution des modes de vie et des structures familiales.

Les anciens occupants d'un habitat collectif représentent seulement 9,67 %. Cette catégorie traduit principalement une logique d'amélioration résidentielle. Le passage d'un logement collectif ordinaire à une résidence de standing permet d'un meilleur niveau de confort, d'équipements plus modernes ainsi que d'un environnement résidentiel plus valorisé. Le choix du logement promotionnel apparaît ainsi comme une stratégie visant à améliorer les conditions d'habitat et le cadre de vie.

Les personnes ayant déjà vécu dans une résidence verticale ne représentent que 6,45 % des enquêtés. Pour ces ménages, le changement ne concerne pas la forme d'habitat mais plutôt la localisation résidentielle ou pour bénéficier d'une surface plus importante. Leur installation au Point du Jour traduit davantage la recherche d'un quartier bénéficiant d'une meilleure image résidentielle, d'une localisation avantageuse, d'un environnement plus attractif ou de prestations de standing supérieures à celles de leur résidence précédente (Tableau n°9).

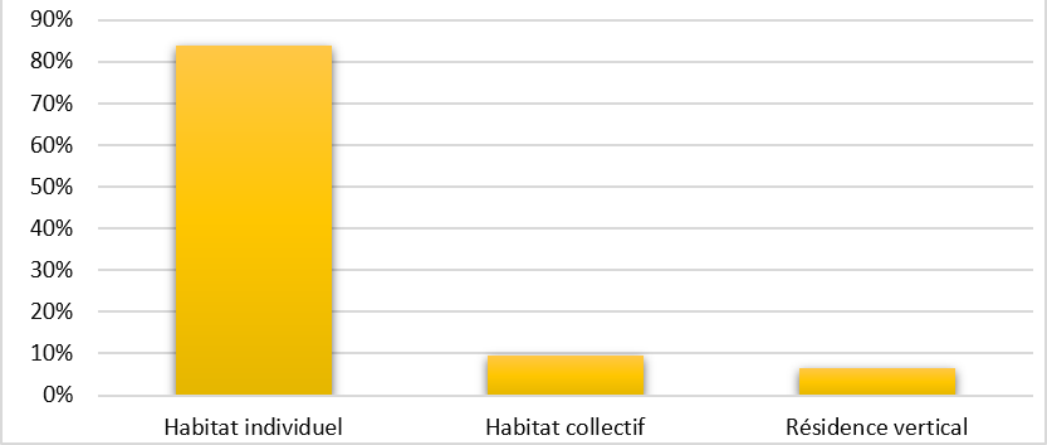
Ces résultats mettent en évidence une transformation significative des modes d'habiter. La verticalisation du quartier attire principalement des ménages issus de l'habitat individuel, qui choisissent désormais des formes d'habitat plus denses et plus adaptées aux nouvelles réalités foncières et immobilières du secteur. Cette évolution reflète également un changement des aspirations résidentielles, où la recherche d'autonomie, de confort, de sécurité et de qualité de vie tend progressivement à remplacer l'attachement traditionnel à la maison individuelle familiale.

Tableau 9 Erreur ! Signet non défini.**: Répartition des enquêtés selon le type d'habitat précédent.**

Type d'habitat précédent	Effectif	Pourcentage
Habitat individuel	78	83,87%
Habitat collectif	9	9,67%
Résidence vertical	6	6,45%
Total	93	100%

Source : Enquête de terrain, mai 2026

Figure n°10 : Répartition des enquêtés selon le type d'habitat précédent



Source : Enquête de terrain, mai 2026

2.3.Concentration des lieux de travail des résidents dans les principaux pôles urbains d'Oran

La majorité des lieux de travail se concentre dans les principaux centres urbains de l'agglomération oranaise. Sur les 93 répondants, 38 personnes, soit 40,86 %, travaillent dans la commune d'Oran. Cela confirme que cette dernière reste le principal pôle d'emploi pour les habitants concernés. Pour les ménages actifs, vivre à Point du Jour tout en restant relativement proche du centre d'Oran représente donc un avantage concret au quotidien.

Bir El Djir arrive juste derrière, avec 34 répondants, soit 36,55 %. Cette proportion montre bien que cette commune prend de plus en plus d'importance comme lieu de travail. Pour les habitants de Point du Jour, la proximité avec Bir El Djir facilite les déplacements et rend le quartier encore plus intéressant pour ceux qui y travaillent.

Es Sénia apparaît également comme un lieu d'emploi non négligeable, avec 18 personnes, soit 19,35% . Cela montre que les habitants de Point du Jour ne se limitent pas à un seul espace de travail, mais s'inscrivent dans un territoire plus large.

À l'inverse, Arzew ne concerne qu'un petit nombre de répondants, seulement 3 personnes (3,22 %). Cette faible part s'explique sans doute par la distance plus importante et par la nature spécifique de ses activités, principalement industrielles et portuaires.

Les habitants de Point du Jour sont fortement liés aux principaux pôles économiques et de services de l'agglomération. Le quartier apparaît ainsi comme un espace résidentiel bien connecté aux zones d'emploi les plus importantes (Tableau n°10)

Cette situation aide aussi à comprendre pourquoi Point du Jour attire autant de ménages. Sa position entre Oran, Bir El Djir et Es Sénia est un véritable atout. Le choix d'y habiter ne dépend

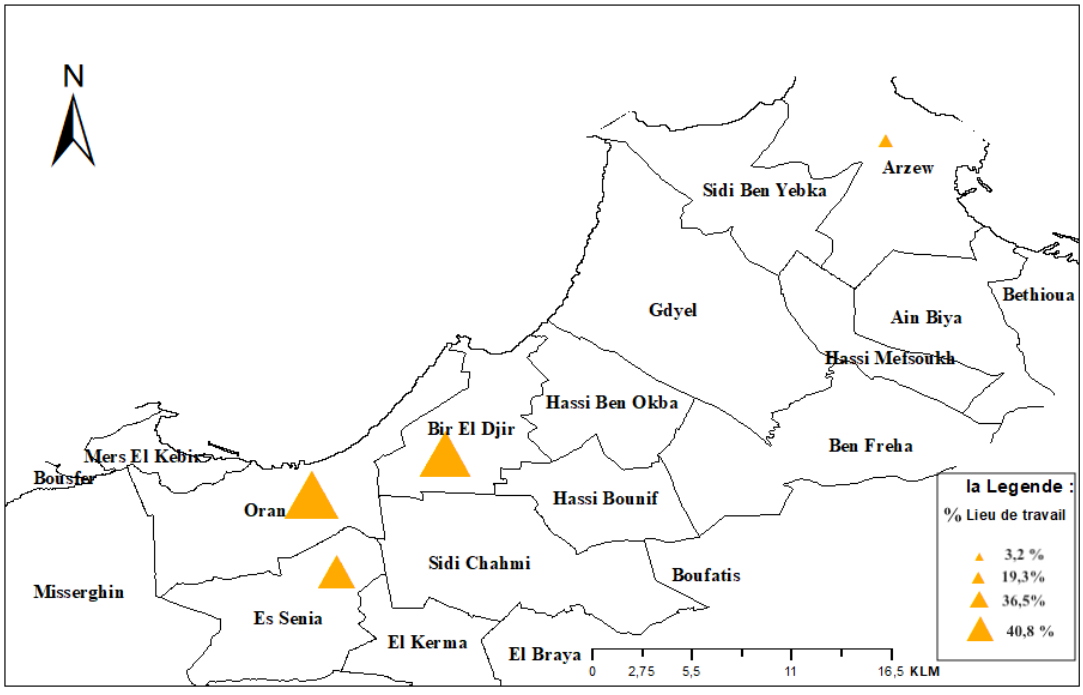
pas seulement du logement lui-même, mais aussi de la facilité à se déplacer au quotidien. (Carte n°5)

Enfin, cette organisation des lieux de travail éclaire aussi le développement du bâti vertical dans le quartier. Un espace bien situé et facilement accessible devient naturellement plus recherché. Cela augmente la demande en logements et encourage les promoteurs à construire davantage, souvent en hauteur.

Tableau 10 : Répartition des lieux de travail des résidents

Commune	Effectif	Pourcentage
Oran	38	40,86%
Bir El Djir	34	36,55%
Es Sénia	18	19,35%
Arzew	3	3,22%
Total	93	100%

Source : Enquête de terrain, mai 2026



Carte n°5 : Répartition des lieux de travail des résidents selon les principaux pôles urbains d'Oran

2.4.L'amélioration du cadre de vie comme priorité résidentielle

La recherche d'un meilleur cadre de vie constitue la principale motivation du changement de résidence, avec 35 réponses, soit 37,53 % des enquêtés. Cette tendance traduit l'importance accordée à la qualité de l'environnement résidentiel, à la sécurité ainsi qu'au niveau des équipements et services disponibles. Pour une grande partie des habitants, l'accès à un logement promotionnel de haut standing représente une opportunité d'améliorer leurs conditions de vie et d'accéder à un environnement résidentiel correspondant davantage à leurs aspirations. Disposant des moyens financiers nécessaires pour acquérir ce type de logement, ces ménages cherchent non seulement un nouveau lieu de résidence, mais également une amélioration de leur statut résidentiel et de leur qualité de vie.

Les raisons familiales occupent la deuxième position avec 31,62 %. Cette proportion importante est liée aux différentes étapes du cycle de vie des ménages. Le mariage constitue l'une des principales causes de changement de résidence cité par 17 des 29 répondants concernés, de même que la séparation d'un ménage de la maison familiale afin d'accéder à un logement indépendant. Pour de nombreux résidents, l'installation dans un logement promotionnel marque ainsi une étape d'autonomisation résidentielle et la constitution d'un nouveau foyer.

La recherche de confort représente 19,75 % des réponses. Cette motivation est étroitement liée aux caractéristiques des résidences de haut standing, qui offrent des conditions de vie plus pratiques et nécessitent moins de contraintes de gestion quotidienne. Contrairement à la maison individuelle, où le propriétaire doit assurer lui-même l'entretien du logement et des espaces extérieurs, les immeubles résidentiels disposent généralement d'un syndic ou d'un gestionnaire chargé de l'entretien des parties communes et de la gestion de l’immeuble. Cette organisation constitue un avantage particulièrement apprécié par certaines catégories de résidents, notamment les personnes âgées. Plusieurs habitants considèrent ainsi le logement promotionnel comme une solution leur permettant de bénéficier d'un cadre de vie confortable sans assumer les responsabilités liées à l'entretien d'une grande maison ou d'un jardin.

Les motifs professionnels apparaissent moins déterminants avec 9,03 %. Ils concernent principalement des personnes ayant changé à la fois de lieu de résidence et de cadre de vie à la suite d'une mobilité professionnelle. Certains résidents proviennent d'autres wilayas notamment Sétif, Biskra,Blida…ect et se sont installés à Point du Jour afin de se rapprocher de leur lieu de travail ou de saisir des opportunités professionnelles offertes par l'agglomération oranaise. Les autres raisons ne représentent que 2,07 % (Tableau n°11).

Ces résultats confirment que les choix résidentiels des habitants sont principalement guidés par la recherche d'une amélioration des conditions de vie plutôt que par des contraintes professionnelles ou économiques. Ils montrent également que les résidences de standing de Point du Jour ré-

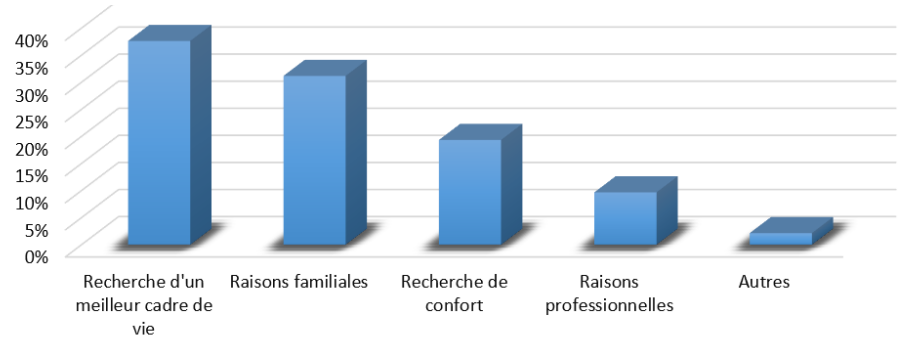
pondent à des aspirations multiples associées à la qualité du cadre de vie, à l'autonomie résidentielle, au confort et à la valorisation du statut social.

Tableau 11 : Répartition des enquêtés selon les raisons du changement de résidence

Raisons du changement de résidence	Effectif	Pourcentage
Recherche d'un meilleur cadre de vie	35	37,63%
Raisons familiales	29	31,18%
Recherche de confort	18	19,35%
Raisons professionnelles	9	9,67%
Autres	2	2,15%
Total	93	100%

Source : Enquête de terrain, mai 2026

Figure n°11 : Répartition des enquêtés selon les raisons du changement de résidence



Source : Enquête de terrain, mai 2026

2.5. Facteurs de choix du quartier de Point du Jour

Le choix du quartier de Point du Jour repose principalement sur son image et son standing résidentiel. En effet, 36,55 % des enquêtés déclarent avoir choisi ce quartier pour sa réputation au

sein de l'agglomération oranaise. Le calme constitue le deuxième facteur d'attractivité avec 31,18 %, suivi par la bonne localisation géographique qui représente 26,88 % des réponses. La proximité du lieu de travail apparaît quant à elle comme un critère secondaire avec seulement 4,30 % (Tableau n°12).

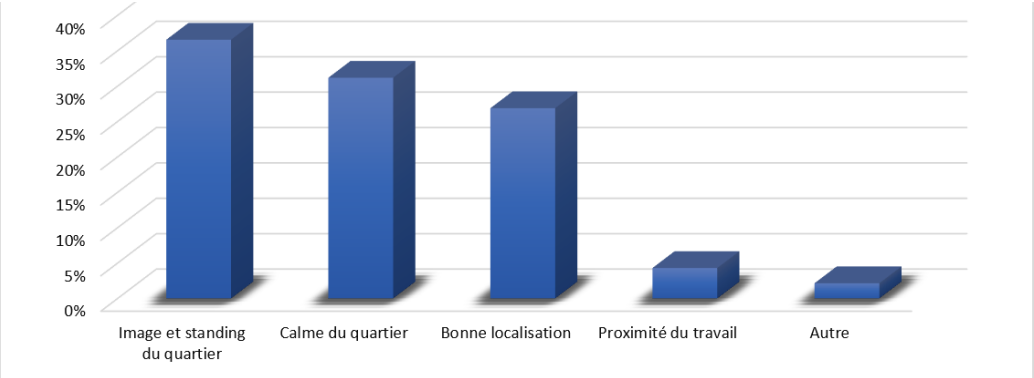
Ces résultats montrent que Point du Jour est avant tout perçu comme un quartier résidentiel de qualité, recherché pour son cadre de vie, son image sociale et son environnement urbain relativement privilégié. Ils confirment également le rôle de l'image urbaine dans les stratégies résidentielles des ménages installés dans les nouveaux immeubles du quartier.

Tableau 12 : Répartition des enquêtés selon les raisons du choix du quartier

Raisons du choix du quartier	Effectif	Pourcentage
Image et standing du quartier	34	36,55%
Calme du quartier	29	31,18%
Bonne localisation	25	26,88%
Proximité du travail	4	4,30%
Autre	2	2,15%
Total	93	100%

Source : Enquête de terrain, mai 2026

Figure n°12 : Répartition des enquêtés selon les raisons du choix du quartier



Source: Enquête de terrain, mai 2026

3.Les modalités d'occupation des logements verticaux

Avant d'analyser les motivations, il faut d'abord montrer que les habitants interrogés sont effectivement des occupants des nouveaux immeubles verticaux.

3.1.La propriété comme mode d'occupation dominant

Une très forte prédominance de la propriété résidentielle au sein des immeubles de grande hauteur du quartier Point du Jour. En effet, 82 enquêtés sur 93, soit 88,17 %, sont propriétaires de leur logement, contre seulement 11,82 % de locataires.

Cette forte proportion de propriétaires est étroitement liée au mode de production des logements promotionnels de haut standing. Ces programmes immobiliers sont principalement conçus et commercialisés dans une logique d'accession à la propriété. Les promoteurs immobiliers réalisent ces projets dans le but de vendre les logements aux acquéreurs plutôt que de les proposer à la location. L'acquisition du logement constitue ainsi un investissement durable permettant aux ménages de sécuriser leur parcours résidentiel et de constituer un patrimoine immobilier à long terme.

La faible proportion de locataires s'explique par le fait que les logements mis en location ne le sont généralement pas directement par les promoteurs. Ils appartiennent le plus souvent à des acquéreurs ayant déjà acheté leur logement et qui choisissent ensuite de le mettre en location. Cette situation concerne notamment un propriétaire résidant à l'étranger et des résidents n'occupant pas leur bien de manière permanente. Le logement devient alors un investissement locatif permettant de générer des revenus tout en conservant la propriété du bien.

Les locataires des logements de haut standing appartiennent principalement à des catégories de population ayant besoin d'une solution résidentielle temporaire ou transitoire. Il s'agit notamment de jeunes couples récemment mariés qui ne disposent pas encore des ressources nécessaires pour accéder à la propriété, ou de personnes venues d'autres wilayas pour des raisons professionnelles ou familiales. La location leur permet ainsi de bénéficier du cadre résidentiel offert par le quartier sans supporter immédiatement les coûts élevés liés à l'acquisition d'un logement promotionnel.

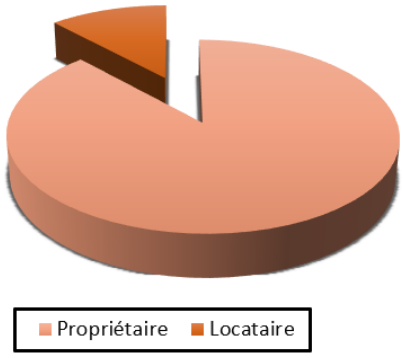
Cette situation témoigne du caractère résidentiel et patrimonial de ces programmes immobiliers. Les logements verticaux du quartier sont principalement acquis dans une logique d'investissement durable et d'installation à long terme plutôt que dans une perspective locative temporaire. Le taux élevé de propriétaires traduit également le niveau relativement élevé du pouvoir d'achat des ménages résidant dans ces ensembles immobiliers. Il confirme également que les résidences de standing de Point du Jour constituent avant tout un marché d'accession à la propriété destiné à des ménages disposant des capacités financières nécessaires pour investir dans ce type d'habitat (Tableau n°13).

Tableau 13: Répartition des enquêtés selon le statut résidentiel.

Statut d'occupation du logement	Effectif	Pourcentage
Propriétaire	82	88,17%
Locataire	11	11,82%
Total	93	100%

Source : Enquête de terrain, mai 2026

Figure n°13 : Répartition des enquêtés selon le statut résidentiel.



Source : Enquête de terrain, mai 2026

3.2.Le promoteur immobilier : acteur principal

La quasi-totalité des résidents ont acquis leur logement directement auprès d'un promoteur immobilier, cette catégorie représente 83 ménages, soit 89,24 % des enquêtés. Cette forte proportion s'explique par l'importance prise par la promotion immobilière privée dans la production des logements de standing à Point du Jour. La majorité des immeubles résidentiels ayant été réalisés récemment, les acquéreurs ont directement acheté leur logement auprès des promoteurs chargés de leur réalisation. Ce mode d'acquisition est devenu dominant au cours des dernières années grâce à l'évolution des moyens de communication et de commercialisation immobilière.

Le développement d'Internet et des réseaux sociaux a profondément modifié les relations entre promoteurs et acquéreurs. Les promoteurs disposent désormais de leurs propres outils de communication leur permettant de présenter leurs projets, diffuser des annonces, publier des photos et entrer directement en contact avec les acheteurs potentiels. Cette visibilité numérique facilite l'accès à l'information et réduit le recours aux intermédiaires traditionnels. Les réseaux sociaux jouent ainsi un rôle de plus en plus important en assurant une mise en relation directe entre les promoteurs et les futurs acquéreurs.

Les acquisitions réalisées par l'intermédiaire d'agences immobilières ne concernent que 7,52 % des répondants. Cette faible proportion peut être associée à la diminution progressive du rôle des agences immobilières dans la commercialisation des logements neufs. Lorsque les promoteurs assurent eux-mêmes la promotion et la vente de leurs programmes immobiliers, le besoin de recourir à une agence devient moins important. Les acquéreurs obtiennent directement les informations relatives aux projets et peuvent effectuer leurs démarches sans intermédiaire.

Les achats effectués auprès de propriétaires privés demeurent marginaux avec seulement 3,22 %. Cette situation s'explique par le caractère relativement récent des programmes immobiliers du quartier. La majorité des logements ayant été acquis directement auprès des promoteurs lors de leur mise sur le marché, les transactions entre particuliers restent encore limitées par rapport aux ventes réalisées dans le cadre des programmes immobiliers neufs (Tableau n°14).

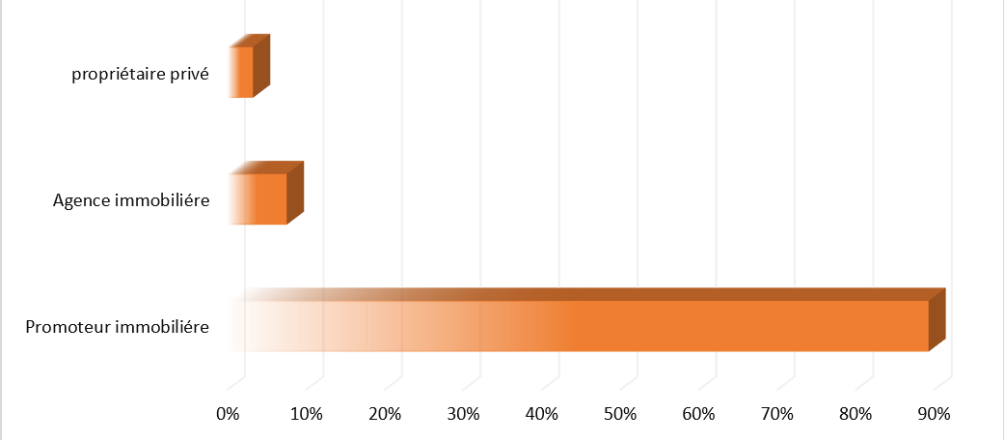
Ces résultats mettent en évidence le rôle majeur des promoteurs immobiliers dans le processus de verticalisation du quartier Point du Jour. Le développement des immeubles de grande hauteur repose principalement sur des opérations de promotion immobilière privée qui ont profondément transformé le paysage urbain du quartier au cours des dernières années. Ils illustrent également l'émergence de nouvelles pratiques de commercialisation immobilière, où les outils numériques et les réseaux sociaux permettent aux promoteurs d'établir un contact direct avec les acquéreurs et de renforcer leur position dans le marché immobilier local.

Tableau 14 : Mode d'obtention du logement.

Mode d'obtention du logement	Effectif	Pourcentage
Promoteur immobiliére	83	89,24%
Agence immobiliére	7	7,52%
propriétaire privé	3	3,22%
Total	93	100%

Source : Enquête de terrain, mai 2026

Figure n°14 : Mode d'obtention du logement.



Source : Enquête de terrain, mai 2026

3.3.Une domination des logements de taille intermédiaire

Les logements de type F4 constituent la catégorie la plus représentée avec 41 logements, soit 44,08 % de l'échantillon. Ils sont suivis par les logements de type F3 qui regroupent 32 ménages, représentant 34,40 % des enquêtés. Cette forte présence des logements F3 et F4 s'explique par leur adéquation avec les besoins des ménages occupant les résidences de standing du quartier. Ces typologies offrent une superficie intermédiaire permettant d'accueillir confortablement une famille tout en maintenant un coût d'acquisition plus accessible que les logements de très grande taille. Leur succès reflète ainsi la structure familiale dominante des résidents, composée principalement de ménages recherchant un logement suffisamment spacieux pour répondre à leurs besoins quotidiens.

Les logements de grande superficie (F5) représentent 13,97 % de l'échantillon. Cette proportion plus modérée est étroitement liée à leur coût d'acquisition plus élevé, résultant de leur superficie importante. Ce type de logement s'adresse généralement à des familles nombreuses ou à des ménages disposant d'un niveau de revenu élevé leur permettant d'investir dans des biens immobiliers plus spacieux. Le choix d'un F5 traduit souvent une recherche accrue de confort résidentiel ainsi qu'une capacité financière supérieure à la moyenne.

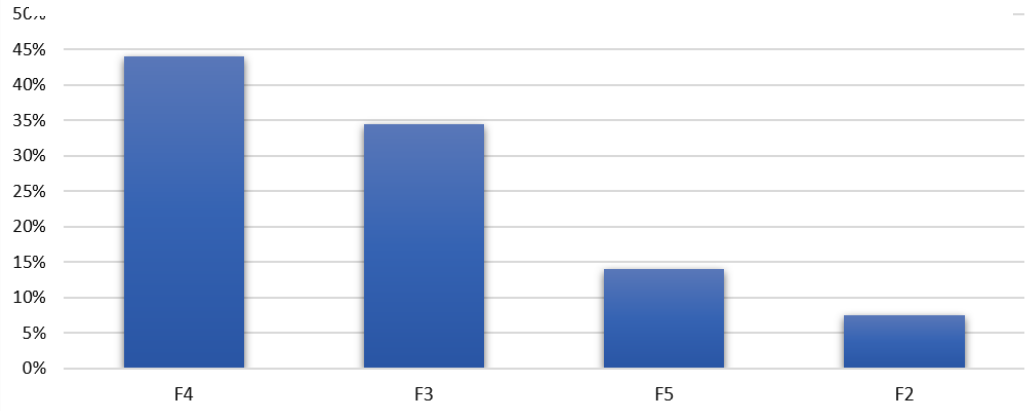
Les logements de type F2 demeurent minoritaires avec seulement 7,52 %. Cette faible représentation s'explique principalement par leur superficie réduite, moins adaptée aux besoins des familles qui constituent la majorité des occupants du quartier. Ces logements sont davantage destinés à des personnes seules, à des jeunes couples ou à des usages locatifs. Leur présence limitée confirme que les programmes immobiliers de Point du Jour sont principalement conçus pour répondre aux besoins d'une clientèle familiale plutôt qu'à ceux des petits ménages (Tableau n°15).

Cette répartition indique que l'offre résidentielle verticale du quartier s'adresse principalement à des ménages de taille moyenne à relativement importante. La prédominance des F3 et F4, qui représentent ensemble plus de 78 % du parc étudié, confirme l'orientation familiale de ces programmes immobiliers. Elle traduit également une adaptation de l'offre immobilière aux caractéristiques socio-économiques des résidents, privilégiant des logements conciliant confort, fonctionnalité et accessibilité financière pour les familles installées dans les résidences de standing du quartier Point du Jour.

Tableau 15 : Répartition des enquêtés selon le type de logement.

Type de logement	Effectif	Pourcentage
F4	41	44,08%
F3	32	34,40%
F5	13	13,97%
F2	7	7,52%
Total	93	100%

Figure n°15 : Répartition des enquêtés selon le type de logement.



Source : Enquête de terrain, mai 2026

3.4.Un cadre résidentiel répondant aux attentes contemporaines

Le principal facteur ayant motivé le choix d'un immeuble de grande hauteur est la disponibilité du logement. Ce critère est cité par 44 enquêtés, soit 47,31 % de l'échantillon. Ce résultat traduit l'importance de l'offre immobilière récente dans un contexte marqué par la rareté du foncier urbanisable et la diminution progressive des possibilités de construction horizontale dans les quartiers centraux d'Oran. La disponibilité des logements promotionnels constitue aujourd'hui l'un des princi-

paux facteurs orientant les choix résidentiels des ménages. L'accès à une maison individuelle est devenu plus difficile en raison de la rareté du foncier, de la diminution des terrains constructibles et du coût élevé de ce type de bien. À l'inverse, les programmes immobiliers de haut standing offrent une disponibilité plus importante et des conditions d'accès plus accessibles. Ils proposent également des avantages que les logements individuels n'offrent pas toujours, notamment des équipements modernes, des services collectifs et un niveau de confort répondant aux attentes actuelles des résidents.

La prédominance des immeubles de grande hauteur est également liée aux stratégies adoptées par les promoteurs immobiliers. Dans un contexte de forte pression foncière, la verticalisation permet d'optimiser l'utilisation du terrain et d'augmenter le nombre de logements réalisés sur une même parcelle. Cette logique économique favorise la construction d'immeubles de plusieurs étages, ce qui explique la rareté des logements promotionnels de standing dans des bâtiments de faible hauteur.

La sécurité apparaît comme le deuxième facteur de choix avec 25,80 % des réponses. Les résidences verticales offrent généralement des dispositifs de contrôle d'accès, de surveillance et de gardiennage qui renforcent le sentiment de sécurité des habitants. Dans un contexte urbain où la sécurité occupe une place importante dans les préoccupations résidentielles, ces équipements renforcent l'attractivité des résidences du haut standing.

Le confort constitue également un critère important pour 13,97 % des résidents. Les nouveaux immeubles proposent des équipements modernes tels que les ascenseurs, les parkings intégrés, les systèmes de sécurité et des logements répondant aux standards actuels de construction. Ces prestations améliorent les conditions de vie quotidiennes et réduisent les contraintes liées à l'entretien et à la gestion du logement.

La modernité du cadre bâti représente 8,60 % des réponses. Les habitants sont attirés par l'architecture contemporaine, la qualité des finitions et l'image valorisante associée à ce type d'habitat. Les résidences récentes offrent un environnement résidentiel moderne qui répond aux nouvelles attentes en matière de confort, d'esthétique et de qualité architecturale (Tableau n°16).

Enfin, la vue panoramique ne constitue un facteur déterminant que pour 2,15 % des enquêtés.

Ces résultats montrent que le choix de l'habitat vertical à Point du Jour repose davantage sur des considérations pratiques et fonctionnelles que sur des critères esthétiques. La disponibilité du logement, la sécurité et le confort constituent les principaux moteurs de l'attractivité des nouvelles résidences verticales du quartier. La modernité des constructions renforce également cette attractivité, tandis que les éléments liés au prestige ou aux qualités paysagères demeurent secondaires dans les décisions résidentielles des habitants.

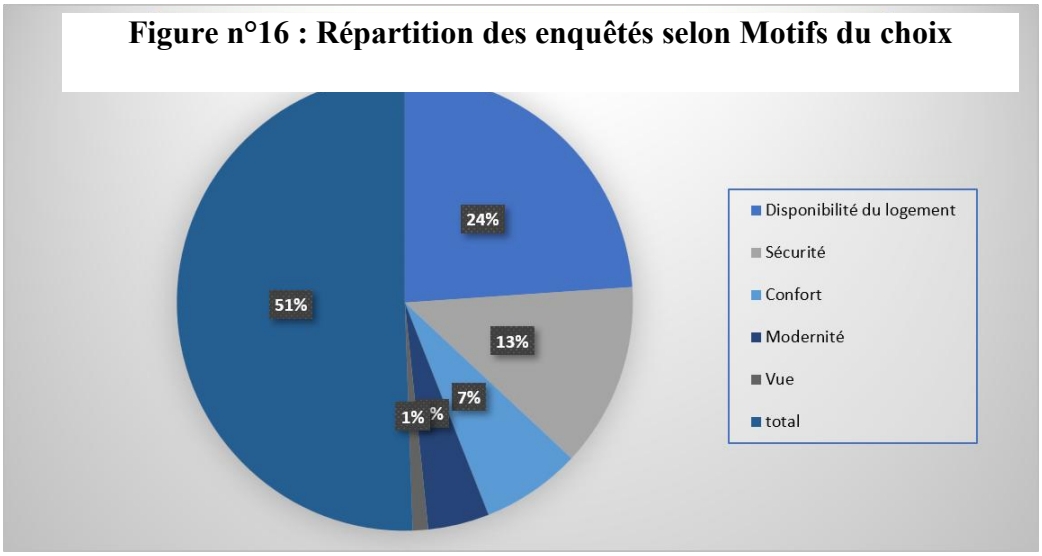
L'ensemble de ces résultats confirme que la verticalisation du quartier Point du Jour s'inscrit dans une dynamique de renouvellement des formes résidentielles. Les nouveaux immeubles attirent principalement des propriétaires à la recherche d'un logement moderne, sécurisé et confortable. La forte présence des programmes immobiliers privés ainsi que la prédominance des logements familiaux de type F3 et F4 illustrent le rôle central de la promotion immobilière dans la transformation récente du quartier et dans l'émergence d'un nouveau mode d'habiter fonder sur la densification verticale.

Tableau 16 : Répartition des enquêtés selon Motifs du choix

Motifs du choix d'un immeuble de grande hauteur	Effectif	Pourcentage
Disponibilité du logement	44	47,31%
Sécurité	26	25,80%
Confort	13	13,97%
Modernité	8	8,60%
Vue	2	2,15%
total	93	100%

Source : Enquête de terrain, mai 2026

Figure n°16 : Répartition des enquêtés selon Motifs du choix



Source : Enquête de terrain, mai 2026

4. Une verticalisation aux multiples impacts

4.1. Les limites de l'adaptation du réseau viaire face à la verticalisation du bâti

Si la majorité des immeubles récents est implantée à proximité des voies principales et secondaires, plusieurs constructions verticales ont également été réalisées le long de voies tertiaires initia-

lement conçues pour desservir un habitat individuel de faible densité. Ces rues présentent généralement des gabarits réduits et une capacité limitée à accueillir un trafic important.

Dans ces secteurs, l'implantation d'immeubles de moyenne ou grande hauteur entraîne une augmentation du nombre de résidents, de véhicules et de déplacements quotidiens sans que les caractéristiques de la voirie n'aient été adaptées à cette évolution. La présence du stationnement le long des chaussées réduit davantage l'espace disponible pour la circulation et peut provoquer des difficultés de croisement entre véhicules, particulièrement dans les rues les plus étroites.

Les observations de terrain montrent que cette situation est perceptible dans plusieurs secteurs du quartier où les nouvelles résidences collectives coexistent avec un tissu résidentiel ancien composé de maisons individuelles. Cette inadéquation entre la capacité de la voirie et l'intensification de l'occupation du sol constitue l'une des conséquences spatiales de la verticalisation du bâti et souligne la nécessité d'une meilleure prise en compte des capacités de circulation et de stationnement dans les futurs projets immobiliers.

La présence d'un réseau routier relativement développé a favorisé l'implantation des opérations de promotion immobilière dans le quartier de Point du Jour. Les immeubles de moyenne et grande hauteur sont majoritairement implantés le long des axes les plus accessibles afin de bénéficier d'une meilleure visibilité et d'une desserte facilitée. Toutefois, l'augmentation rapide du nombre de logements sans adaptation proportionnelle des infrastructures routières peut engendrer des problèmes de congestion, de stationnement et de circulation, déjà perceptibles dans certains secteurs du quartier. Cette situation illustre l'importance d'une coordination entre les politiques de densification urbaine et la capacité des infrastructures de transport à absorber les nouveaux flux générés par la verticalisation du bâti.



Photo 25 : Voirie Etroite Bordée par des Immeubles verticaux à Point du Jour

Source : Relevé de terrain, 2026

4.2.Les nuisances des chantiers : conséquence de l'intensification de la construction verticale

La multiplication des opérations immobilières au sein du quartier de diverses nuisances liées aux chantiers de construction. En effet, 58 % des habitants interrogés considèrent que la continuité des travaux constitue une source de nuisance, tandis que 42 % estiment ne pas être affectés par ce phénomène.

Cette proportion importante traduit l'intensité de la dynamique de construction actuellement observée dans le quartier. La présence simultanée de plusieurs projets immobiliers en cours de réalisation prolonge les périodes de travaux et augmente l'exposition des habitants aux nuisances associées aux chantiers. Elle témoigne également de l'accélération du processus de verticalisation, marqué par la multiplication des programmes immobiliers destinés à répondre à la demande croissante de ce type de logements.

Les nuisances évoquées concernent principalement le bruit des travaux, les mouvements fréquents d'engins de chantier, l'augmentation du trafic local ainsi que les perturbations liées aux activités de construction. L'importance de ces nuisances peut également être associée au non-respect de certaines règles encadrant les activités de chantier, notamment en matière de niveaux sonores autorisés et de limitation des perturbations à proximité des zones résidentielles. Les opérations de construction étant réalisées directement au sein des espaces habités, les travaux se déroulent à proximité immédiate des logements, ce qui accentue leur impact sur les conditions de vie quotidiennes des habitants.

Bien que ces désagréments soient généralement limités à la durée des travaux, ils influencent la perception des habitants vis-à-vis de la transformation urbaine du quartier. Plusieurs enquêtés ont notamment souligné que la succession des projets immobiliers avait prolongé cette période de perturbation, certains chantiers étant rapidement remplacés par d'autres.

À l'inverse, les habitants ne se déclarant pas affectés par ces nuisances résident généralement dans des immeubles situés à une certaine distance des principaux chantiers.

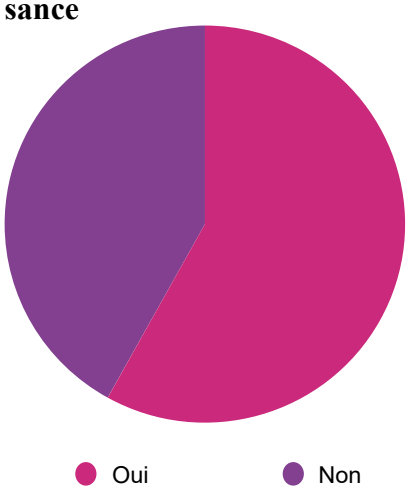
Dans l'ensemble, ces résultats montrent que les nuisances de chantier constituent l'une des principales conséquences temporaires de la verticalisation du quartier. Elles reflètent à la fois l'intensité des transformations urbaines en cours et les difficultés de concilier développement immobilier et préservation de la qualité du cadre de vie des habitants (Tableau n°17).

Tableau 17 : Présence de nuisances

	Effectif	Pourcentage
Oui	54	58,07 %
Non	39	41,93 %

Source : Enquête de terrain, mai 2026

Figure n°17 : Présence de nuisance



Source : Enquête de terrain, mai 2026

4.3.Les impacts sur les conditions de confort résidentiel

Concernant les effets de la multiplication des immeubles sur les conditions de vie, les résultats de l'enquête montrent que la grande majorité des habitants des résidences verticales ne perçoivent pas d'impact significatif sur leur confort quotidien. En effet, 94,62 % des enquêtés déclarent ne constater aucun impact particulier, tandis que 5,37 % signalent une diminution de l'ensoleillement. Aucun répondant n'a mentionné une réduction de l'aération. Cette situation peut s'expliquer par le fait que les personnes interrogées résident elles-mêmes dans des immeubles récents, conçus selon des normes contemporaines offrant généralement une meilleure exposition et une meilleure ventilation que certains tissus urbains plus anciens. Toutefois, la question de l'ensoleillement demeure un enjeu important dans les secteurs connaissant une forte densification verticale. Plusieurs études en urbanisme montrent que l'augmentation de la hauteur des constructions peut engendrer des phénomènes d'ombre portée susceptibles d'affecter les bâtiments voisins, notamment lorsqu'il existe de fortes différences de gabarit entre les constructions anciennes et les nouveaux immeubles de grande hauteur (Tableau n°18).

Tableau 18 : Répartition de la perception des conséquences de la multiplication des immeubles

Impact constaté	Effectif	Pourcentage
Aucun impact	88	94,62%
Moins d'ensoleillement	5	5,37%
Moins d'aération	0	0,00%
Total	93	100%

Source : Enquête de terrain, mai 2026

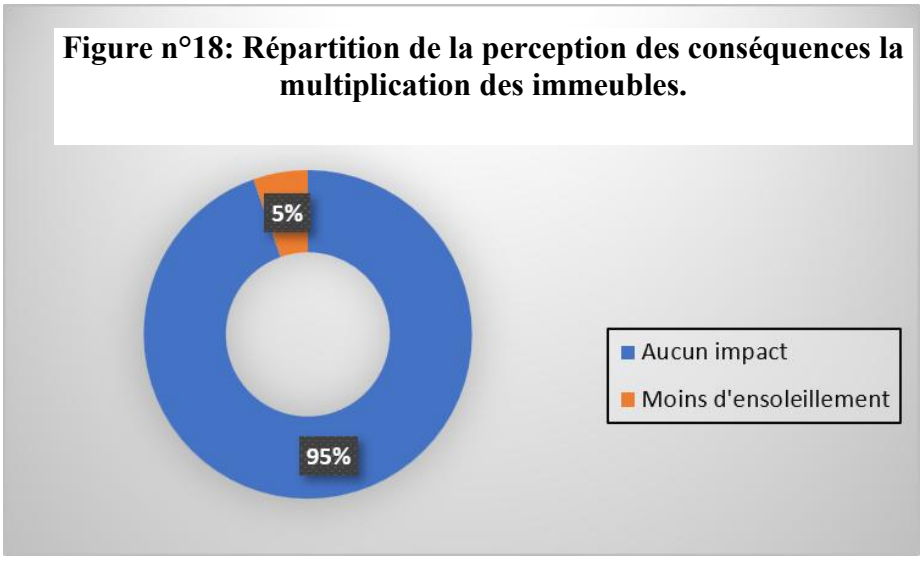


Figure n°18: Répartition de la perception des conséquences la multiplication des immeubles.

Source : Enquête de terrain, mai 2026

4.4.Perception des habitants de maisons individuelle face à la verticalisation du bâti

Les entretiens réalisés auprès des habitants des maisons individuelles situées à proximité des nouvelles résidences promotionnelles révèlent une perception majoritairement négative du phénomène de verticalisation. Plusieurs enquêtés ont évoqué les nuisances rencontrées durant la phase de construction des immeubles. À ce sujet, un habitant déclare :

« *Avant et pendant la réalisation de ce projet, on a beaucoup souffert. Il y avait constamment du bruit, des travaux et le passage des engins de chantier. Aujourd'hui encore, on continue à subir les conséquences : il y a moins de soleil qu'avant*. »

Au-delà des nuisances liées au chantier, les habitants soulignent également les transformations sociales que connaît le quartier. Selon plusieurs répondants, l'arrivée de nouveaux résidents a progressivement modifié les relations de voisinage qui caractérisaient autrefois le quartier de Point du Jour :

« Tous les habitants ont changé. Il y a beaucoup de nouveaux résidents dans le quartier. Ce n'est plus le même quartier qu'avant, je ne connais pratiquement aucun habitant des nouveaux immeubles. »

La question de l'intimité apparaît également comme une préoccupation récurrente. Plusieurs enquêtés estiment que les immeubles de grande hauteur créent un vis-à-vis direct sur leurs propriétés et réduisent leur confort résidentiel :

« *Aujourd'hui, il n'y a plus d'intimité. On ne peut plus profiter du jardin comme avant. On se sent observés et cela nous met mal à l'aise*. »

Certains habitants considèrent même que cette situation affecte l'utilisation quotidienne de leurs espaces extérieurs :

« *Nous avons une piscine à la maison, mais depuis quelques années nous ne l'utilisons presque plus. Avec les immeubles qui donnent directement sur notre propriété, nous ne nous sentons plus à l'aise, même chez nous*. »

Ces témoignages montrent que la verticalisation du bâti ne se limite pas à une transformation physique du paysage urbain. Elle influence également les pratiques résidentielles, les relations sociales et le sentiment de confort des habitants vivant dans les secteurs concernés par la verticalisation.

4.5.Transformation de la composition sociale et évolution des relations de voisinage

Au-delà des transformations physiques du paysage urbain, la verticalisation influence également la structure sociale du quartier. L'arrivée de nouveaux résidents dans les immeubles récemment construits contribue à modifier progressivement la composition de la population locale et les formes traditionnelles de voisinage. L'enquête réalisée auprès des habitants permet ainsi d'apprécier la perception de ces changements sociaux et leur impact sur les relations entre résidents.

4.5.1.La verticalisation comme facteur de recomposition sociale

Les résultats de l'enquête montrent que 64 habitants sur 93, soit 68,82 %, estiment que la verticalisation a entraîné une modification de la composition sociale du quartier. Cette perception est particulièrement présente chez les résidents installés depuis plusieurs années dans le quartier, notamment ceux qui occupent leur logement depuis plus de dix ans. Ayant connu les différentes phases de transformation de Point du Jour, ils disposent d'une vision plus large de l'évolution du quartier et sont davantage en mesure d'identifier les changements intervenus dans sa population.

À l'inverse, 31,18 % des enquêtés considèrent que ces transformations n'ont pas significativement affecté la population locale. Cette position est souvent associée aux résidents arrivés récemment dans le quartier. N'ayant pas connu la situation antérieure à la multiplication des projets immobiliers récents, ils disposent de moins d'éléments de comparaison pour percevoir les évolutions sociales produites par la verticalisation.

Cette perception s'explique par l'arrivée de nouveaux ménages attirés par les programmes immobiliers récents. Les immeubles de grande hauteur accueillent généralement des catégories de population différentes de celles qui occupaient traditionnellement le quartier, notamment des ménages disposant d'un niveau de revenu plus élevé ou recherchant un habitat moderne offrant davantage de confort et de services. L'accélération de la construction des immeubles résidentiels au cours des dernières années a favorisé l'installation d'un nombre important de nouveaux habitants, contribuant progressivement à modifier le profil social du quartier. L'arrivée de ces ménages s'accompagne souvent de nouveaux modes de vie, de nouvelles pratiques résidentielles et d'attentes différentes en matière de cadre de vie et de services urbains.

Ce renouvellement urbain transformation du parc résidentiel entraîne progressivement une diversification des profils socio-économiques présents dans le quartier et modifie les dynamiques sociales existantes.

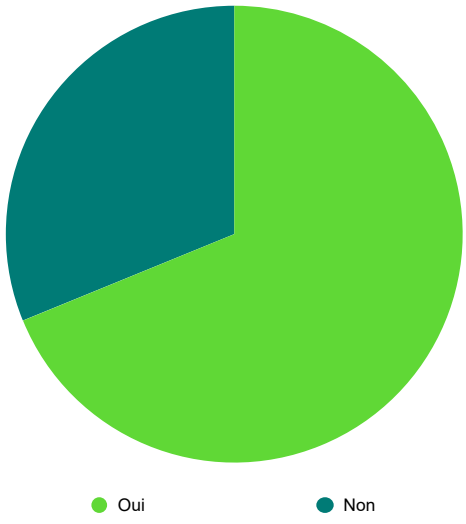
Ainsi, la perception majoritaire d'un changement de composition sociale apparaît étroitement liée à l'intensification récente de la verticalisation et à l'arrivée continue de nouveaux ménages dans le quartier (Tableau n°19)

Tableau 19 : Changement de composition social

	Effectif	Pourcentage
Oui	64	68,82 %
Non	29	31,18 %
Total	93	100 %

Source : Enquête de terrain, mai 2026

Figure n°19 : Changement de composition social



Source : Enquête de terrain, mai 2026

4.5.2.Une cohésion de voisinage affaiblie par les mutations résidentielles

Concernant les relations entre habitants, les résultats révèlent une situation relativement mitigée. Plus de la moitié des enquêtés (52,68 %) qualifient leurs relations avec les voisins de moyennes, tandis que 30,10 % les jugent faibles. Seuls 17 % considèrent entretenir de bonnes relations de voisinage.

La forte mobilité résidentielle observée dans le quartier et l'arrivée continue de nouveaux ménages rendent plus difficile la construction de relations durables entre voisins. Le renouvellement récent de la population, favorisé par la multiplication des programmes immobiliers de haut standing, a conduit à une recomposition sociale qui ne permet pas toujours l'émergence rapide de relations de proximité comparables à celles observées dans les quartiers plus anciens.

Ces résultats traduisent une certaine fragilisation des liens sociaux traditionnels.

Contrairement à l'habitat individuel, où les relations de proximité se construisent souvent sur une longue durée, les résidences verticales favorisent parfois des interactions plus limitées entre occupants.

Cette situation s'explique également par les modes de vie contemporains adoptés par une partie importante des résidents. Les habitants disposent généralement d'activités professionnelles et familiales qui limitent le temps consacré aux interactions de voisinage. La proximité physique offerte par l'habitat collectif ne se traduit donc pas nécessairement par une proximité sociale entre les résidents.

Les entretiens réalisés auprès de plusieurs résidents mettent en évidence ce constat. Certains habitants évoquent notamment une diminution de l'esprit de voisinage et une moindre connaissance des nouveaux résidents installés dans les immeubles récents (Tableau n°20).

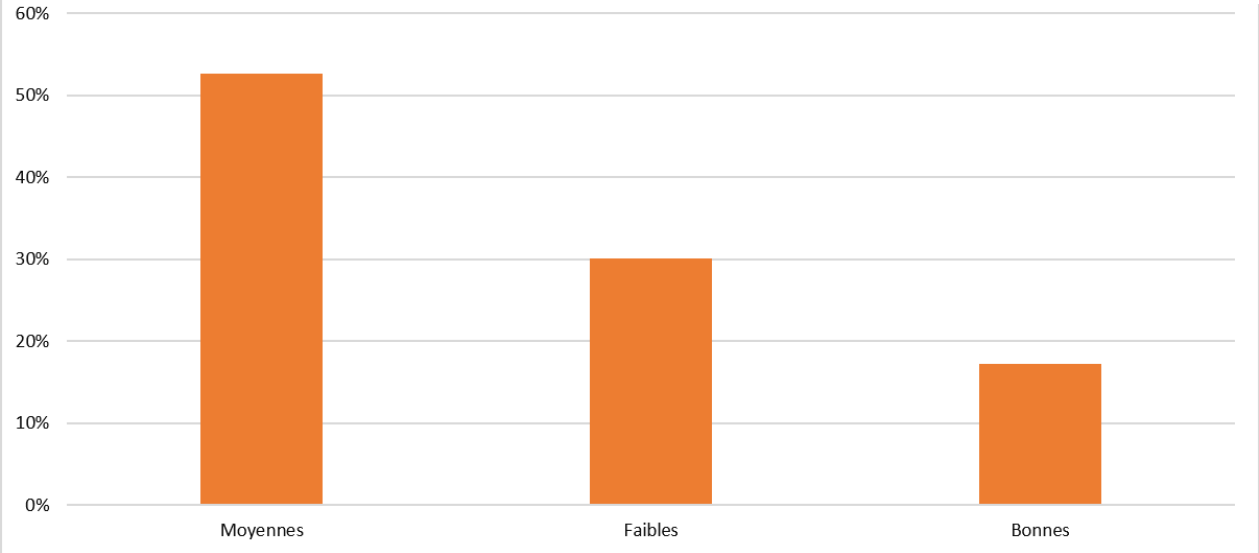
Ainsi, la verticalisation du quartier de Point du Jour apparaît comme un facteur de recomposition sociale et d’affaibilissment des liens sociaux traditionnellement associés à l'habitat individuel. Cette mutation constitue l'une des dimensions les plus marquantes des changements induits par le développement du bâti vertical.

Tableau 20 : Répartition des enquêtés selon la relation avec les voisins.

Relations avec les voisins	Effectif	Pourcentage
Moyennes	49	52,68%
Faibles	28	30,10%
Bonnes	16	17%
Total	93	100%

Source : Enquête de terrain, mai 2026

Figure n°20: Répartition des enquêtés selon la relation avec les voisins.



Source : Enquête de terrain, mai 2026

5.Une satisfaction résidentielle largement positive

L'évaluation du niveau de satisfaction des habitants constitue un indicateur important pour apprécier la qualité du cadre de vie offert par les immeubles verticaux dans le quartier de Point du Jour. Les résultats de l'enquête montrent un degré de satisfaction globalement élevé parmi les résidents interrogés.

En effet, 43 enquêtés, soit 46,23 % de l'échantillon, se déclarent très satisfaits de leur résidence dans le quartier. Par ailleurs, 42 habitants, représentant 45,16 % des répondants, affirment être satisfaits. Cette forte proportion de réponses positives s'explique par les nombreux avantages associés au logements promotionnels de haut standing. Les résidents bénéficient d'un habitat moderne, d'équipements récents, d'un niveau de confort élevé, d'une meilleure sécurité ainsi que d'un environnement résidentiel valorisant. Pour de nombreux ménages, ces résidences représentent une amélioration significative des conditions d'habitat par rapport aux précédentes, ce qui contribue à renforcer leur niveau de satisfaction.

À l'inverse, seuls 8 enquêtés (8,60 %) se disent peu satisfaits, tandis qu'aucun résident n'a déclaré être non satisfait. Cette faible proportion de résidents peu satisfaits est principalement liée à

des problèmes spécifiques affectant certaines résidences plutôt qu'à une remise en cause générale de ce mode d'habitat. Parmi les difficultés évoquées figure notamment la mauvaise gestion des parties communes, certains habitants estimant que l'entretien de l'immeuble n'est plus assuré de manière satisfaisante et que l'état général du bâtiment se dégrade progressivement. D'autres résidents soulignent des défauts de finition ou une qualité insuffisante de certains matériaux utilisés lors de la construction, ce qui affecte leur perception du logement (Tableau n°21).

Des problèmes liés au stationnement ont également été signalés. Certains habitants indiquent que les places disponibles sont devenues insuffisantes avec l'arrivée de nouveaux résidents et la réalisation de nouveaux immeubles à proximité. Cette situation engendre des difficultés quotidiennes pour garer les véhicules et accentue la pression sur les espaces de stationnement du quartier. D'autres résidents évoquent encore les nuisances générées par les chantiers de construction situés à proximité immédiate de leurs immeubles, notamment le bruit, la poussière et les perturbations liées aux travaux.

Ainsi, plus de 91 % des habitants interrogés expriment une opinion favorable à l'égard de leur résidence et de leur cadre de vie.

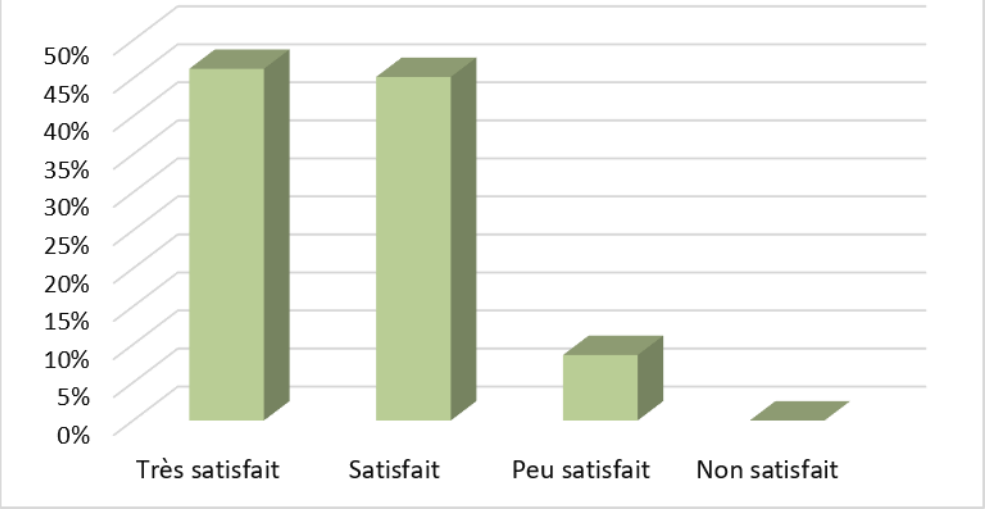
Toutefois, malgré ce niveau élevé de satisfaction, certains habitants soulignent l'existence de contraintes liées à la densification du quartier, notamment les nuisances temporaires engendrées par les chantiers, la transformation progressive des relations de voisinage ou encore les changements observés dans la composition sociale du quartier. Ces éléments montrent que la verticalisation produit à la fois des effets positifs et des effets plus nuancés sur le vécu des habitants.

Tableau 21 : Répartition des enquêtés selon le niveau de satisfaction.

Satisfaction	Effectif	Pourcentage
Très satisfait	43	46,23%
Satisfait	42	45,16%
Peu satisfait	8	8,60%
Non satisfait	0	0%
Total	93	100%

Source : Enquête de terrain, mai 2026

Figure n°21 : Répartition des enquêtés selon le niveau de satisfaction.



Source : Enquête de terrain, mai 2026

Conclusion

Les résultats de cette étude montrent que la verticalisation du bâti au quartier Point du Jour dépasse la simple transformation du paysage urbain. Si elle répond aux contraintes foncières et à la demande croissante en logements, elle entraîne également des changements importants dans l'organisation du quartier et dans les modes d'habiter.

Sur le plan urbain, elle contribue à une densification du tissu bâti, renforce l'attractivité résidentielle du quartier et favorise sa modernisation. Toutefois, cette évolution s'accompagne de plusieurs contraintes, notamment les nuisances liées aux chantiers, les difficultés de stationnement et une pression accrue sur l'environnement résidentiel.

Sur le plan social, la verticalisation participe à une recomposition progressive de la population par l'arrivée de nouveaux ménages, modifiant ainsi les équilibres sociaux du quartier. Elle influence également les relations de voisinage, qui apparaissent moins étroites que dans les formes d'habitat traditionnel, malgré un niveau de satisfaction résidentielle globalement élevé.

En définitive, la verticalisation apparaît comme un processus aux effets contrastés. Si elle améliore l'offre résidentielle et accompagne la modernisation du quartier, elle soulève également de nouveaux enjeux urbains et sociaux qui nécessitent d'être pris en compte afin d'assurer un développement plus équilibré et durable du quartier Point du Jour.

Conclusion générale

Conclusion générale

La ville est un espace en perpétuelle transformation, façonné par les évolutions démographiques, économiques et sociales qui marquent chaque époque. Dans ce contexte, la verticalisation du bâti s'impose aujourd'hui comme l'une des expressions les plus visibles des mutations urbaines que connaissent les grandes villes algériennes. Face à la raréfaction du foncier, à l'augmentation continue des besoins en logements et à la pression exercée sur les espaces urbanisés, la construction en hauteur apparaît progressivement comme une nouvelle manière de produire la ville et d'occuper l'espace urbain.

À travers l'étude du quartier de Point du Jour, ce travail a permis de comprendre comment cette dynamique s'est progressivement mise en place et quelles transformations elle a engendrées. L'analyse du quartier a montré que celui-ci est le résultat d'une longue évolution urbaine au cours de laquelle se sont superposées différentes formes, produisant des tissus distincts. Longtemps caractérisé par un habitat individuel à faible densité, Point du Jour connaît aujourd'hui une mutation profonde marquée par l'émergence de résidences promotionnelles et d'immeubles de moyenne et grande hauteur qui redessinent progressivement son paysage urbain.

Les résultats obtenus mettent en évidence le rôle déterminant de plusieurs facteurs dans ce processus. La pression foncière, l'augmentation de la valeur des terrains, l'attractivité résidentielle du quartier, la qualité de son accessibilité ainsi que le développement de la promotion immobilière privée ont favorisé l'intensification de l'occupation du sol et la multiplication des constructions verticales. Cette évolution s'est traduite par des opérations de démolition-reconstruction, le regroupement de parcelles et la substitution progressive des anciennes villas par des immeubles collectifs répondant à une demande résidentielle de plus en plus importante.

L'étude a également révélé que cette nouvelle forme d'habitat ne se limite pas à une simple transformation physique du quartier. Elle s'accompagne de nouvelles pratiques résidentielles fondées sur la recherche du confort, de la sécurité et d'un cadre de vie moderne. Les logements promotionnels de haut standing étudiés attirent principalement des ménages relativement aisés, sensibles à la qualité des équipements, aux prestations offertes et à l'image résidentielle du quartier. À travers ces nouvelles formes d'habiter, c'est aussi une nouvelle manière de vivre et de percevoir l'espace résidentiel qui se dessine.

Cependant, les bénéfices associés à la verticalisation ne doivent pas occulter les défis qu'elle soulève. L'intensification du bâti exerce une pression croissante sur les infrastructures existantes et

modifie progressivement les équilibres urbains. Les difficultés de stationnement, la congestion de certaines voies, les nuisances liées aux chantiers ou encore les transformations du paysage urbain témoignent des enjeux qui accompagnent aujourd'hui ce processus de densification créé également des contrastes morphologiques qui interrogent la cohérence architecturale et urbaine du quartier.

Ainsi, la verticalisation du bâti à Point du Jour apparaît à la fois comme une réponse aux contraintes foncières à Oran et comme un puissant vecteur de transformation urbaine et de recomposition. Elle participe à la modernisation du quartier, à l'augmentation de l'offre résidentielle et à la valorisation du foncier, tout en soulevant des questions essentielles relatives à la qualité du cadre de vie, à l'organisation de l'espace urbain et à la capacité des équipements à accompagner cette évolution.

En définitive, cette recherche montre que la verticalisation est aujourd'hui un phénomène difficilement réversible, tant elle répond à une réalité économique et à une demande croissante du marché immobilier. Néanmoins, son dépasse le stade d'une planification urbaine maîtrisée.

Références bibliographiques

Références bibliographiques

Ouvrages

1. Merlin, P., & Choay, F. (2015). *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*. Paris : Presses Universitaires de France (PUF).
2. OECD. (2018). *Rethinking Urban Sprawl: Moving Towards Sustainable Cities*. Paris : OECD Publishing.

Articles scientifiques

1. Abdelsalam, A. E., Nicolson-Cole, D., & Dewidar, K. (2018). Sustainable Vertical Urbanism as a Design Approach to Change the Future of Hyper Density Cities: Redesigning the Skyscraper from the Urban Design Perspective. *Journal of Advance Research in Mechanical and Civil Engineering*, 5(7), 1–12.
2. Abbood, I. S., Jasim, M. A., & Weli, S. S. (2021). High Rise Buildings: Design, Analysis, and Safety – An Overview. International Journal of Architectural Engineering Technology, 8, 1–13.
3. Cheurfi, B., & Otmane, T. (2025). (Re)production de l'urbain par le logement de haut standing dans l'agglomération oranaise en Algérie. *Bulletin de la Société Géographique de Liège*, 84, 1–17.
4. Dinić Branković, M., Igić, M., Đekić, J., & Ljubenović, M. (2025). Impact of Urban Densification on Outdoor Microclimate and Design of Sustainable Public Open Space in Residential Neighborhoods: A Study of Niš, Serbia. *Sustainability*, 17, 1573.
5. March, L., & Lehrer, U. (2019). Verticality, Public Space and the Role of Resident Participation in Revitalizing Suburban High-Rise Buildings. Canadian Journal of Urban Research, 28(1).
6. Mouaziz-Bouchentouf, N. (2017). Les tours à Oran (Algérie) : La quête de la hauteur et ses conséquences sur la ville. *Géocarrefour*, 91(2).
7. Ouachem, F., & Guerchouh, M. (2026). Les politiques publiques du logement en Algérie : Évolution, analyse des initiatives et des mécanismes de production. *Revue Recherche Économique Contemporaine*, 9(1), 97–115.

Mémoire de Master

1. Yahiaoui, H. (2022). La promotion immobilière en Algérie : lecture critique des dispositions de la loi n°11-04 du 17-02-2011 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière. *Revue Algérienne de la Sécurité et du Développement*, 11(2), 540–554.
2. Belhadef, M. (s.d.). *Les gratte-ciels : architecture iconique. De la ville verticale en question* (Support de cours, Département d'Architecture).
3. Boulala, F. (2020). *La densification et la mixité fonctionnelle comme des solutions alternatives à l'étalement urbain pour améliorer le cadre de vie dans les extensions urbaines : Cas de l'extension de Berrouaghia, Médéa* (Mémoire de master en architecture). Université Blida 1.
4. Braknia, M., Melkia, R. (2015). *La typologie de l'habitat en Algérie* (Mémoire de master). Université Larbi Tébessi.
5. Chalabi, M. C., Rostane, I. (2016). *Tour multifonctionnelle, entre technologie et besoin millénaire : « Tour Aharan »* (Mémoire de master). Université Abou Bekr Belkaïd de Tlemcen.
6. Haddar, A. (2020). *Ensemble résidentiel haut standing : renouvellement urbain des friches de l'Hussein Dey* (Mémoire de master). Université Saad Dahlab Blida 1.
7. Haddjeri, A., Beneddine, B. N. E. H. (2020). *Étude d'un bâtiment de grande hauteur en béton armé : stabilisation par masse amortissante* (Mémoire de master). Université Abou Bekr Belkaïd de Tlemcen.
8. Mehallaine, N. (2015). *La politique d'habitat et son impact sur le cadre urbain : Cas d'étude : la ville de Souk-Ahras* (Mémoire de magister). Université Badji Mokhtar Annaba.
9. Rezk-Kallah, A. (2021*). La verticalisation de la ville d'Oran* (Algérie) : Une géohistoire des tours. High Rise Living and the Inclusive City.
10. Sarreshtedari, S. (2023*). The Vertical City: Design Explorations on New Typologies of High-Rise Architecture* (Master's thesis). Chalmers University of Technology.
11. Sidoumou, K., Boualouana, A. (2018). *De la friche urbaine entre le mono et la mixité fonctionnelle vers une composition urbaine : Cas d'étude de la ville de Blida* (Mémoire de master). Université Blida 1.

12. Van den IJssel, F. J. (2019). *Densification by High-Rise? A Discourse Analysis on the Role of High-Rise Buildings in the Densification of Post-War City Districts* (Master's thesis). Utrecht University.

Textes législatifs et réglementaires

1. République Algérienne Démocratique et Populaire. (1976). Décret n°76-35 du 20 février 1976. Journal Officiel de la République Algérienne Démocratique et Populaire (JO-RADP).
2. République Algérienne Démocratique et Populaire. (1982). Loi n°82-11 du 21 août 1982. Journal Officiel de la République Algérienne Démocratique et Populaire (JO-RADP).
3. République Algérienne Démocratique et Populaire. (1990). Loi n°90-29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme. Journal Officiel de la République Algérienne Démocratique et Populaire (JORADP).
4. République Algérienne Démocratique et Populaire. (1993). Décret législatif n°93-03 du 1er mars 1993 relatif à l'activité immobilière. Journal Officiel de la République Algérienne Démocratique et Populaire (JORADP).
5. République Algérienne Démocratique et Populaire. (2009). Loi n°09-03 du 25 février 2009 relative à la protection du consommateur et à la répression des fraudes. Journal Officiel de la République Algérienne Démocratique et Populaire (JORADP).
6. République Algérienne Démocratique et Populaire. (2011). Loi n°11-04 du 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière. Journal Officiel de la République Algérienne Démocratique et Populaire (JORADP).

Ressources électroniques

1. Energy Star. (2025). Is It Low, Mid, or High-Rise? Consulté le 3 juin 2026 : https://energystar.my.site.com/PortfolioManager/s/article/Is-it-low-mid-or-high-rise-1748913892150

Références en langue arabe

1. أوموسى، ل.، &بن واضح، ع. (2024). المركزية الحضرية الثانوية المحيطية بمجمعة وهران: حالة حي الصديقية (مذكرة ماستر). جامعة وهران 2 محمد بن أحمد.

2. الشيخ، إ.، &بن باشة، م. (2020). التزامات المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم (مذكرة ماستر). جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعريريج.

3. بلخيري، س.، &عساس، ك. (2022). المركز القانوني للمرقي العقاري في التشريع الجزائري (مذكرة ماستر). جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعريريج.

4. شاحطو، س .(2021) .السكن الترقوي في غرب مجمعة وهران: إنتاج، فاعلون وتأثيرات (مذكرة ماستر) .جامعة وهران 2.

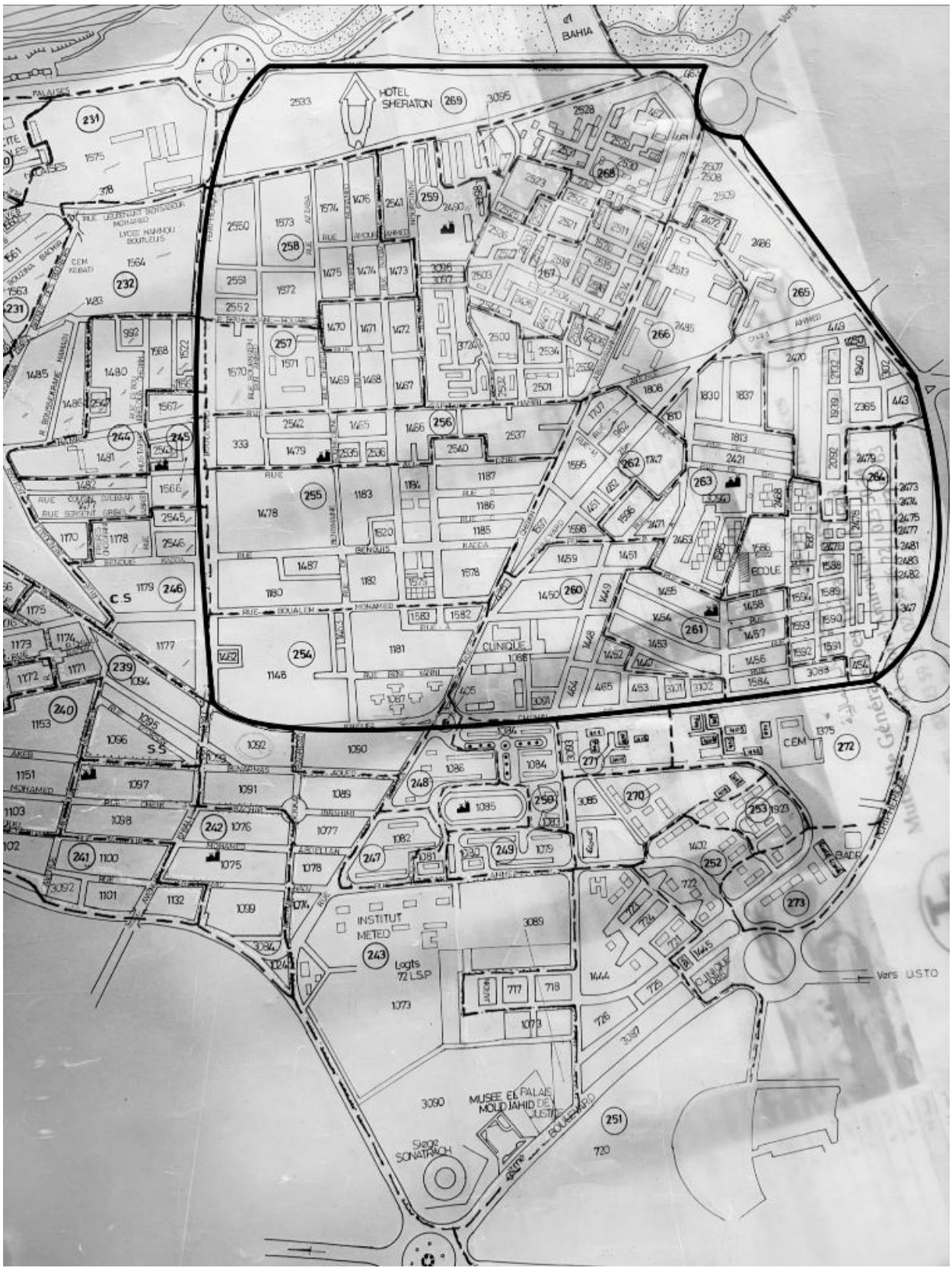
5. شليغم، هـ.، &يحياوي، م. (2023). مسؤولية المرقي العقاري في التشريع الجزائري (مذكرة ماستر) .جامعة 20 أوت 1955، سكيكدة.

6. علال، ش. ن .هـ.، &حاجب، ل. (2023). النظام القانوني لمهنة المرقي العقاري (مذكرة ماستر). جامعة مولود معمري، تيزي وزو.

7. قوراري، إ.، &بلعطار، خ. ف. (2021). الترقية العقارية في حي العقيد لطفي وخميستي (مجمعة وهران) (مذكرة ماستر). جامعة وهران 2 محمد بن أحمد.

Annexes

Annexe : Plan parcellaire du quartier de Point du Jour



Source : ONS,2008

Recensement Général de la Population et de l'Habitat (RGPH) 2008

Secteur Seddikia

WILAYA	COMMUNE	DISTRICT	log_hab	log_tot	pop_moc
31	1	224	139	172	704
31	1	225	181	224	878
31	1	226	208	248	1 048
31	1	227	198	230	993
31	1	228	178	213	1 049
31	1	229	147	163	914
31	1	230	220	265	1 068
31	1	231	159	169	860
31	1	232	128	161	826
31	1	233	199	228	1 102
31	1	234	178	184	1 190
31	1	235	175	186	1 023
31	1	236	185	190	986
31	1	237	176	187	809
31	1	238	183	210	942
31	1	239	171	184	871
31	1	240	173	189	905
31	1	241	166	177	939
31	1	242	167	182	911
31	1	243	172	189	959
31	1	244	210	247	1 008
31	1	245	208	227	1 022
31	1	246	189	197	983
31	1	247	169	221	743
31	1	248	167	208	827
31	1	249	152	175	846
31	1	250	162	242	824
31	1	251	237	280	1 229
31	1	252	179	228	885
31	1	253	137	155	729
31	1	254	180	218	960

Source : ONS,2008

Secteur Seddikia

WILAYA	COMMUNE	DISTRICT	log_hab	log_tot	pop_moc
31	1	255	183	209	1 088
31	1	256	156	173	935
31	1	257	186	214	1 023
31	1	258	134	155	914
31	1	259	188	249	988
31	1	260	197	236	1 003
31	1	261	167	173	955
31	1	262	202	225	942
31	1	263	188	226	1 101
31	1	264	185	226	1 124
31	1	265	201	236	1 203
31	1	266	252	362	1 259
31	1	267	206	277	907
31	1	268	206	264	1 048
31	1	269	121	140	594
31	1	270	173	198	815
31	1	271	143	180	707
31	1	272	137	162	686
31	1	273	132	156	700

Questionnaire d'enquête

1. **Sexe :** ☐ Homme ☐ Femme
2. **Âge :** ☐ Moins de 30 ans ☐ 30–45 ans ☐ 45–60 ans ☐ Plus de 60 ans
3. **Lieu de naissance :** _____
4. **Profession :** _____
5. **Secteur d'activité :** ☐ Public ☐ Privé
6. **Lieu de travail :** _____
7. **Nombre d'étages :** _____
8. **Type de logement :** ☐ F2 ☐ F3 ☐ F4 ☐ F5 et plus
9. **Superficie du logement :** _____
10. **Depuis combien de temps habitez-vous dans le quartier ?**

    ☐ Moins de 5 ans ☐ 5 à 10 ans ☐ Plus de 10 ans
11. **Quel était votre lieu de résidence précédent ?** _____
12. **Quel était votre type d'habitat précédent ?**

    ☐ Habitat individuel (villa, maison).

    ☐ Habitat collectif de faible hauteur.

    ☐ Résidence verticale / immeuble en hauteur.

    Autre : _____
13. **Quelles sont les raisons qui vous ont poussé à changer de résidence ?**

    ☐ Recherche de confort ☐ Recherche d'un meilleur cadre de vie

    ☐ Raisons familiales ☐ Raisons professionnelles

    Autre : _____
14. **Pourquoi avez-vous choisi le quartier Point du Jour ?**

    ☐ Bonne localisation ☐ Proximité du travail ☐ Présence des services et commerces

    ☐ Accessibilité et transport ☐ Image et standing du quartier ☐ Calme du quartier

    Autre : _____
15. **Pourquoi avez-vous choisi un immeuble en hauteur ?**

    ☐ Sécurité ☐ Confort ☐ Modernité ☐ Vue ☐ Disponibilité du logement

    Autre : _____
16. **Êtes-vous :** ☐ Propriétaire ☐ Locataire
17. **Comment avez-vous acquis ce logement ?** ☐ Achat direct. ☐ Crédit bancaire ☐ Héritage

    Autre : _____

18. **Mode d'obtention du logement :**

☐ Par l'État ☐ Promoteur immobilier ☐ Banque

☐ Agence immobilière ☐ Coopérative immobilière ☐ Propriétaire privé

19. **Prix du mètre carré :**_____

20. **Le logement est-il proche des équipements suivants ?** ☐ Écoles ☐ Commerces

☐ Transport ☐ Espaces verts

21. **Le logement dispose-t-il :** ☐ Ascenseur ☐ Système de sécurité

☐ Caméras de surveillance ☐ Parking

22. **possédez-vous une place de parking en sous-sol?** ☐ Oui ☐ Non

23. **Avez-vous effectué des modifications dans le logement ?** ☐ Oui ☐ Non

24. **Comment évaluez-vous l'état général du logement ?** ☐ Bon. ☐ Moyen ☐ Mauvais

25. **La multiplication des immeubles a-t-elle provoqué :**

☐ Saturation de la circulation ☐ Manque de stationnement

☐ Pression sur les équipements publics ☐ Problèmes d'assainissement

☐ Diminution des espaces libres

26. **La continuité des chantiers constitue-t-elle une source de nuisance ?** ☐ Oui. ☐ Non

27. **Les nouveaux immeubles ont-ils provoqué :** ☐ Moins d'ensoleillement ☐ Moins d'aération

☐ Aucun impact.

28. **Comment décrivez-vous les relations avec les voisins ?** ☐ Bonnes. ☐ Moyennes. ☐ Faibles

29. **La verticalisation a-t-elle changé la composition sociale du quartier ?** ☐ Oui. ☐ non

☐ Je ne sais pas

30. **Êtes-vous satisfait de votre résidence dans ce quartier ?** ☐ Très satisfait ☐ Satisfait

☐ Peu satisfait ☐ Non satisfait

31. **Selon vous, quels sont les principaux avantages de ce type d'habitat ?** _____

32. **Quels sont les principaux problèmes rencontrés ?** _____

Sommaire

Liste des tableaux

N° du tableau	Titre du tableau	Page
01	Situation de la population et de l'habitat au Point du Jour en 2008	39
02	Nature des équipements des bâtiments du haut standing	66
03	Réalisation de modifications au logement	68
04	Répartition des enquêtés selon le sexe	79
05	Répartition des enquêtés selon l'âge	80
06	Répartition des enquêtés selon la profession et le secteur d'activité	82
07	Répartition des enquêtés selon la date d'obtention du logement	84
08	Répartition des enquêtés selon la région de naissance	86
09	Répartition des enquêtés selon le type d'habitat précédent	88
10	Répartition des lieux de travail des résidents selon les principaux pôles urbains d'Oran	90
11	Répartition des enquêtés selon les raisons du changement de résidence	92
12	Répartition des enquêtés selon les raisons du choix du quartier	93

13	Répartition des enquêtés selon le statut résidentiel	94
14	Mode d'obtention du logement	96
15	Répartition des enquêtés selon le type de logement	98
16	Répartition des enquêtés selon les motifs du choix	100
17	Présence de nuisances	103
18	Répartition de la perception des conséquences de la multi-plication des immeubles	104
19	Changement de composition sociale	107
20	Répartition des enquêtés selon la relation avec les voisins	108
21	Répartition des enquêtés selon le niveau de satisfaction	110

Liste des figures

N° de la figure	Titre de la figure	Page
1	limitation de la zone d'étude	11
2	Disponibilité des équipements du logement	66
3	Répartition des enquêtés selon l'état du logement	67
4	Réalisation de modification au logement	69
5	Répartition des enquêtés selon le sexe	79
6	Répartition des enquêtés selon l'âge	81
7	Répartition des enquêtés selon la profession et le secteur d'activité	83
8	Répartition des enquêtés selon la date d'obtention du logement	84
9	Répartition des enquêtés selon le lieu de naissance	87
10	Répartition des enquêtés selon le type d'habitat précédant .	89
11	Répartition des enquêtés selon les raisons du changement de résidence	92
12	Répartition des enquêtés selon raisons du choix du quartier	93
13	Répartition des enquêtés selon le statu résidentiel	95
14	Mode obtention du logement	97
15	Répartition des enquêtés selon type du logement	98
16	Répartition des enquêtés selon motifs du choix	100
17	Présence de nuisance	103

18	Répartition de la perception des conséquences la multiplication des immeubles	105
19	Changement de composition social	108
20	Répartition des enquêtés selon la relation avec les voisins	109
21	Répartition des enquêtés selon le niveau de satisfaction	111

Liste des cartes

N°	Titre de la carte	Page
Carte n°1	Localisation de la zone d'étude	10
Carte n°2	Localisation de la commune d'Oran	31
Carte n°3	Périodes d'extension de l'agglomération oranaise	34
Carte n°4	Expansion du quartier Point du Jour	37
Carte n°5	Occupation du sol du quartier Point du Jour	40
Carte n°6	Répartition des équipements dans le quartier Point du Jour	41
Carte n°7	Réseau routier du quartier Point du Jour	48
Carte n°8	Typologie de l'habitat dans le quartier Point du Jour	50
Carte n°9	Modalités d'implantation des constructions verticales	54
Carte n°10	Répartition du nombre d'étages des immeubles	57
Carte n°11	Répartition spatiale des constructions verticales	70
Carte n°12	Évolution du bâti vertical	73
Carte n°13	Origine géographique des résidents	86
Carte n°14	Répartition des lieux de travail des résidents selon les principaux pôles urbains d'Oran	90

Liste des photos

N°	Titre de la photo	Page
Photo n°1	Équipement éducatif : Collège Rahal Abbas à Point du Jour	42
Photo n°2	Équipement éducatif : École primaire Ibn Troub à Point du Jour	42
Photo n°3	Équipement sanitaire : Pharmacie Centrale des Hôpitaux à Point du Jour	42
Photo n°4	Équipement sanitaire : Polyclinique Ben Yahia Zahra à Point du Jour	42
Photo n°5	Équipement administratif : Compagnie Internationale d'Assurance et de Réassurance à Point du Jour	43
Photo n°6	Équipement administratif : Direction de l'Action Sociale et de la Solidarité à Point du Jour	43
Photo n°7	Équipement religieux : Mosquée Abi Bakr Essedik à Point du Jour	44
Photo n°8	Équipement sportif : Stade à Point du Jour	44
Photo n°9	Équipement hôtelier : Hôtel Bey (ex-Sheraton) à Oran	45
Photo n°10	Espace vert : Jardin Es-Seddikia	46
Photo n°11	Terrain vide non bâti à Point du Jour	47
Photo n°12	Immeuble résidentiel vertical sans parking à Point du Jour	49
Photo n°13	Maison individuelle à Point du Jour	51
Photo n°14	Immeuble d'habitat collectif à Point du Jour	52
Photo n°15	ZHUN Es-Seddikia à Point du Jour	52

Photo n°16	Diversité des hauteurs bâties au quartier Point du Jour	58
Photo n°17	Immeuble R+5 à Point du Jour	59
Photo n°18	Immeuble R+9 à Point du Jour	60
Photo n°19	Immeuble R+12 à Point du Jour	62
Photo n°20	Façade moderne d'un immeuble à Point du Jour	64
Photo n°21	Immeuble résidentiel doté d'une caméra de surveillance à Point du Jour	65
Photo n°22	Immeuble résidentiel doté d'un système de sécurité et de contrôle d'accès à Point du Jour	65
Photo n°23	Projet de construction verticale en cours de réalisation à Point du Jour	71
Photo n°24	Immeuble résidentiel à proximité d'une maison individuelle à Point du Jour	74
Photo n°25	Voirie étroite bordée par des immeubles verticaux à Point du Jour	102

SOMMAIRE

Introduction générale 1

Problématique 3

Objectifs de l'étude 4

Raisons du choix du sujet 4

Méthode de travail 4

Phase de recherche documentaire et théorique 5

Phase de terrain 5

Traitement et analyse des données 6

Difficultés rencontrées 7

Présentation de la zone d'étude et justification du choix 9

Chapitre 1 :
La verticalisation du bâti :
fondements conceptuels, formes résidentielles et cadre réglementaire

Introduction 12

1.Définitions 12

1.1.Urbain et urbanisation 12

1.1.1.Urbain 12

1.1.2. Urbanisation 13

1.2. Métropolisation 13

1.3. La densification urbaine 13

1.4. Tissu urbain 14

1.5. L'étalement urbain 14

1.6. Quartier 15

1.7. Mixité fonctionnelle 15

2.La verticalisation du bâti : définition, évolution et formes 15

2.1 Évolution historique de la verticalisation 16

2.2.Typologie des formes d'habitat vertical 16

2.2.1.Classification des immeubles selon leur hauteur 18

2.2.2.Les gratte-ciels : forme extrême de la verticalisation 18

2.3. La promotion immobilière comme moteur de la verticalisation..... 18
2.4.Le logement de haut standing et les nouvelles pratiques résidentielles : 19
3.Les acteurs de la promotion immobilière.....20
3.1. Le promoteur immobilier..... 21
3.2. Le bureau d'études..... 21
3.3. L'entreprise de réalisation 21
3.4.Les organismes publics 21
3.5. Les collectivités locales..... 22
3.6.Les organismes de financement 22
3.7.Les acquéreurs ou les bénéficiaires 22
4.Les facteurs générateur de la verticalisation du bâti.....22
4.1.La contrainte foncière..... 23
4.2.La croissance démographique et l'augmentation des besoins résidentiels 23
4.3.La spéculation foncière et immobilière 23
5.La politique du logement en Algérie 24
5.1.Évolution de la politique du logement et du cadre réglementaire en Algérie..... 24
5.1.1.Une politique du logement dominée par les réalisations publiques (1962-1986).....24
5.1.2.L'émergence du cadre juridique de la promotion immobilière (1986-1993).....25
5.1.3.La libération immobilière et la diversification de l'offre résidentielle (1993-2011).....25
5.1.4.La professionnalisation de la promotion immobilière et l'émergence de la verticalisation (2011-2026) 25
5.2. Le promoteur immobilier : conditions d'exercice et obligations professionnelles 26
5.3.La protection des acquéreurs..... 26
5.4.Les garanties financières et le respect des délais..... 27
Conclusion 27
Chapitre 2
La verticalisation du bâti dans le quartier Point du Jour : dynamique urbaine, transformations spatiales et caractéristiques résidentielles
Introduction.....30
1. Oran, un pôle urbain principal en Algérie.....30
2.Contraintes naturelles, expansion urbaine et émergence de la verticalisation dans l'agglomération oranaise 32
3. Point du jour, un quartier en transformation 34
4.Les étapes de l'expansion urbaine du quartier Point du Jour 35

4.1.La période coloniale (1920-1962) 35
4.2.La période (1970-1980) 35
4.3.La période (1980-2026) 36
5.**Caractéristiques démographiques et résidentielles du quartier de Point du Jour** 37
5.1.Une forte concentration résidentielle au sein du tissu urbain oranais 37
5.2.Une pression résidentielle favorable à la densification 38
5.3.Vers une densification de l'occupation du sol 38
5.4.Un contexte favorable à la verticalisation du bâti 38
6.Occupation du sol de Point du Jour, un quartier résidentiel 39
6.1. Les équipements, une répartition relativement équilibrée 40
6.1.1.Les équipements éducatifs 41
6.1.2.Les équipements sanitaires 42
6.1.3.Les équipements administratifs 43
6.1.4.Les équipements religieux 43
6.1.5.Les équipements sportifs 44
6.1.6.Les équipements hôteliers 45
6.1.7. Les espaces verts 45
6.2. Les terrains vides, de potentielles réserves foncières immobilières 46
6.3. Réseau de voirie : une accessibilité aisée au quartier de Point du Jour 47
6.3.1.Accessibilité et attractivité immobilière 47
6.3.2. Le réseau viaire principal, un facteur d'implantation sur la localisation des constructions verticales 48
6.4.L'habitat, une typologie variée et dominée par l'habitat individuel 50
6.4.1. Une domination de l'habitat individuel 51
6.4.2.L'habitat collectif 52
6.4.3.L'habitat semi-collectif 52
7.Le processus de verticalisation du bâti au Point du Jour 53
7.1.D'un quartier résidentiel de faible densité à un espace urbain attractif 53
7.2.Le rôle de la promotion immobilière dans la transformation du tissu urbain 54
7.3.La raréfaction du foncier constructible et l'augmentation de la valeur immobilière dans le quartier de Point du Jour 55
7.3.1.La raréfaction du foncier constructible 55
7.3.2.La valorisation foncière et immobilière du quartier 56

8.Caractéristiques des constructions verticales au Point du Jour 57
8.1.Caractéristique morphologique 57
8.1.1.Une diversité marquée du nombre d'étages 57
8.1.2. Un habitat vertical dominé par les immeubles de R+4 à R+6 58
8.1.3.Des immeubles de R+7 à R+9 révélateurs d'une densification plus avancée 60
8.1.4. Les immeubles dépassant R+10 : une expression la plus marquée de la verticalisation .. 61
8.1.5.La hauteur des bâtiments, un indicateur de transformation du paysage urbain 62
8.2. Le haut standing comme expression d'un nouveau modèle résidentiel 63
8.2.1. Un traitement architectural des façades traduisant une modernité résidentielle 63
8.2.1.1.Les équipements et services intégrés : des marqueurs du standing résidentiel .....
8.2.1.2.La qualité du logement comme indicateur du standing résidentiel 67
8.2.2.État général satisfaisant des logements 67
8.2.2.1.Faible recours aux modifications des logements 68
8.2.2.2.La façade comme outil de valorisation immobilière 69
9.Une verticalisation hétérogène 69
9.1. L'évolution du processus de verticalisation 71
9.2.La coexistence entre habitat individuel et constructions verticales au Point Du Jour 73
Conclusion 75
Chapitre 3 : Impacts de la verticalisation du bâti et perception des habitants
Introduction 78
1.Profil socio-démographique des habitants des bâtis verticaux 78
1.1.La prédominance masculine parmi les répondants 78
1.2.La prédominance des classes d'âge matures 79
1.3.Des acquéreurs aux profils professionnels diversifiés 81
1.4.Une occupation récente liée à l'essor des logements promotionnels 83
2.La verticalité du bâti facteur de mobilité résidentielle 85
2.1.Une attractivité résidentielle dépassant les limites de la wilaya d'Oran 85
2.2.Des parcours résidentiels marqués par le changement de mode d'habiter 87
2.3.Concentration des lieux de travail des résidants dans les principaux pôles urbains d'Oran 89
2.4.L'améloration du cadre de vie comme priorité résidentielle 87
2.5. Facteurs de choix du quartier de Point du Jour 92

3.Les modalités d'occupation des logements verticaux 93
3.1.La propriété comme mode d'occupation dominant 94
3.2.Le promoteur immobilier : acteur principal 95
3.3.Une domination des logements de taille intermédiaire 97
3.4.Un cadre résidentiel répondant aux attentes contemporaines 99
4. Une verticalisation aux multiples impacts 101
4.1. Les limites de l'adaptation du réseau viaire face à la verticalisation du bâti 101
4.2.Les nuisances des chantiers : conséquence de l'intensification de la construction verticale 102
4.3.Les impacts sur les conditions de confort résidentiel 104
4.4.Perception des habitants de maisons individuelle face à la verticalisation du bâti 105
4.5.Transformation de la composition sociale et évolution des relations de voisinage 106
4.5.1.La verticalisation comme facteur de recomposition sociale 106
4.5.2.Une cohésion de voisinage affaiblie par les mutations résidentielles 108
5.Une satisfaction résidentielle largement positive 109
Conclusion 112
Conclusion générale 114
Référence bibliographique
Annexe
Liste des tableaux
Liste des figures
Liste des cartes
Liste des photos