

Conclusion de la septième partie

Une des premières formes qui fut favorisée par les plans d'alignement dans le nouvel espace urbain conquis sur le plateau de Karguentah. C'est celle qui se cachait derrière des projets d'utilité publique et de création de village de colonisation par des entrepreneurs privés ; et dans le seul but était de pouvoir négocier des terrains situés à la périphérie d'Oran contre des terrains intra-muros dont la plus-value immobilière dépassait de bien loin celle de la zone rurale. C'était le cas du projet du village de plaisance à Mers-el-Kébir ; par lequel le vicomte Garbé avait voulu s'introduire sur le marché foncier de la ville.

L'expérience de ce haut fonctionnaire dans les entreprises de promotions immobilières, montre, si besoin est, le degré d'affairisme qui s'était emparé d'une certaine classe d'hommes produit par le système colonial, et la complaisance de l'administration coloniale dans ces « combinaisons » plus que douteuses, encouragées pour prétendument encourager la colonisation terrienne qui à son tour, favoriserait la colonisation de peuplement.

Les premières retombées du boom de l'économie coloniale agro-exportatrice basée sur la monoculture de la vigne, s'étaient traduites par l'extraordinaire afflux de capitaux financiers qui avaient permis la redynamisation des marchés foncier et immobilier marqués particulièrement par la relance des investissements dans la construction d'immeubles d'habitation et de rapport.

C'est également l'époque où les familles de la bourgeoisie coloniale donnent le ton en créant les tous premiers noyaux d'habitat pavillonnaire sous forme de « maisons de maître » et d'hôtels particuliers notamment dans les quartiers de Saint-Charles, de Saint-Pierre et de Saint Michel.

Néanmoins les deux décennies 1892-1912, vont représenter pour la ville une période charnière dans son évolution urbaine et architecturale à un moment ; où, la ville était, comme le dit pudiquement René Lespès, « particulièrement agitée par des troubles politiques » qui, s'alternaient entre crises municipales et émeutes antisémites. Le « Projet d'embellissement d'Oran », initié par Émile Cayla en 1892, venait ajouter à la crise politique quasi- permanente due aux crises municipales fréquentes, un nouveau sujet de discordance qui divisa pendant longtemps la municipalité et défraya pendant une décennie la chronique sous le nom de l' « affaire Cayla » qui se termine

en même temps que le siècle, par un scandale sans pareil dans les annales de la ville, que la presse s'empressa de qualifier de « Petit Panama oranais ».

La ville se remettait difficilement des échecs du promoteur local, ils avaient laissé de profondes traces dans le tissu urbain et divisé la société politique locale. Ces échecs ont cependant beaucoup fait réfléchir les municipalités, quant au choix des opérateurs qui seraient chargés de la conception et de la réalisation des plans d'aménagement urbain. C'est le moment de l'entrée en scène de la Société immobilière d'Algérie, créée par un groupe industriel lui-même, appartenant à une banque privée ; non sans que cette fois-ci, les conventions passées entre les pouvoirs publics et la sociétés immobilière aient été préalablement, garanties par l'État.

Au début du siècle, la ville se remettait doucement difficilement des magouilles et des scandales qui avaient laissé de profondes traces dans le tissu urbain, suscité des inimitiés durables au sein de la société politique locale. Remous provoqués, à l'origine, par le « Projet d'embellissement d'Oran », initié en 1891 par Émile Cayla, père (1841-1909), et dont l'expérience avait depuis fait beaucoup réfléchir les municipalités, quant au choix des sociétés chargées de concevoir et d'exécuter les « Plans d'embellissements ».

Il avait fallu cependant, beaucoup de courage aux trois maires (Arthur Gobert, Hyppolite Giraud, et Eugène Colombani) qui s'étaient succédé entre 1897 et 1912, pour prendre à bras le corps le lourd passif, tant sur le plan urbanistique que financier, hérité des municipalités favorables au projet Cayla ; et compléter les chantiers laissés à l'abandon des nouveaux quartiers nés de la libération des terrains militaires du plateau de Karguentah (qu'on appelait à juste titre les Quartiers-neufs) ; à savoir, le quartier de la Mosquée et celui de la Nouvelle Poste, y compris les quartiers du Lycée et de l'Hôtel de ville, dont le tracé des voies et les opérations d'alignement et de nivellement avaient été confiées, avec plus ou moins de régularité, à des sociétés immobilières privées.

La mise de ordre dans les plans de nivellements et d'alignements apportées par la première société immobilière avait permis du coup à donner aux terrains des Quartiers-neufs une plus-value nettement supérieure.

Cette nouvelle situation plus ou moins favorable à la reprise des investissements immobiliers ; va, coïncider avec l'arrivée à la tête de mairie, d'un nouveau modèle de maire, un « City-manager », le Dr Jules Gasser. Ce dernier, ne pourrait pas d'ailleurs tombé mieux, puisqu'il a va apporter avec lui non seulement un nouveau programme urbanistique qui complètera les précédents projets que seule la guerre le laissera inachevé ; mais il sera également du nombre de ces médecins, produits de la révolution pastorienne qui étaient devenus maires.

L'action municipale du Dr Gasser, va cependant s'inscrire en droite ligne du courant hygiéniste. Sa politique urbaine sera celle aussi de l'application des règles hygiénico-sanitaires que développent, durant la même période ses homologues maires-médecins par un large mouvement de pensée et de publications autour des réformes à mettre en œuvre pour une meilleure prise en charge par les autorités sanitaires de structures adaptées pour préserver la population des terribles épidémies, comme cette épidémie de peste que connut Oran en 1907.