

RÉGIE FONCIÈRE DE LA VILLE D'ALGER

Société anonyme française, constituée en juin 1932, pour 99 ans.

L'urbanisation d'Alger
(*Les Annales coloniales*, 9 avril 1931)

On annonce d'Alger que le conseil municipal de cette ville, dans sa séance du 27 mars dernier, a adopté un projet d'urbanisation présenté par le Crédit foncier d'Algérie et de Tunisie et la Compagnie nouvelle foncière et financière, société fondée en 1929 par la Banque de Paris et des Pays-Bas [BPPB] et le Crédit Lyonnais.

Cette importante opération de démolition et de reconstruction du quartier dit « de l'Ancienne Préfecture » doit être effectuée par un consortium comprenant les établissements mentionnés ci-dessus.

LA TRANSFORMATION DES VIEUX QUARTIERS
DEVANT LE CONSEIL MUNICIPAL D'ALGER
Séance extraordinaire du mardi 31 mai 1932
(*L'Écho d'Alger*, 1^{er} juin 1932)

Les membres du conseil municipal se sont réunis en séance à 18 h. 30, sous la présidence de M. Brunel, maire.

Les conseillers étant presque tous présents, M. Brunel donne lecture du rapport ci-après, concernant la

TRANSFORMATION DES VIEUX QUARTIERS

Il y a quelques jours, lors de la dernière séance du conseil municipal, j'avais la satisfaction de vous annoncer la nouvelle officielle de la signature par M. le président de la République du décret autorisant la transformation du quartier de l'ancienne préfecture.

L'opposition systématique à nos projets d'intérêt général qui ne pouvait être égalée et dépassée que par l'acharnement de vos généreux efforts, ayant enfin perdu son pouvoir de nuire, la route s'est trouvée libre et le décret nécessaire est immédiatement intervenu.

Dès la parution du décret — décret inséré au *Journal officiel* du 22 mai courant —, votre municipalité a voulu vous réunir, sans plus attendre, pour passer sans délai aux formalités qui vont permettre la constitution de la société de la Régie foncière de la ville d'Alger chargée d'opérer la transformation du quartier de l'ancienne préfecture.

Ce décret a approuvé vos délibérations des 27 mars 1931 et 13 novembre 1931 ainsi que les conventions A et B des 30 avril et 11 mai 1931, l'avenant des 11-17 novembre 1931 et les statuts de la Régie foncière de la ville d'Alger.

Votre municipalité, désireuse d'entrer dans la phase active des réalisations, vous demande de décider par vos délibérations la constitution et le fonctionnement de l'organisme qui assurera l'exécution des conventions.

Notre première intervention dans la formation de la Régie foncière comprend cinq facteurs d'un ordre différent :

- 1° Participation de la ville dans la constitution du capital social ;
- 2° Désignation d'un délégué et d'un délégué suppléant aux assemblées générales ;
- 3° Désignation des représentants de la ville au conseil d'administration de la Régie foncière ;
- 4° Agrément de neuf administrateurs proposés par les fondateurs ;
- 6° Autorisation au maire d'accepter les fonctions de vice-président du conseil d'administration.

Participation de la ville à la constitution du capital social

L'article 6 des statuts de la Régie foncière dispose que le capital social est fixé à 2 millions de francs, divisé en 2.000 actions de 1.000 francs chacune à souscrire contre espèces et payables en totalité lors de la souscription.

Sur ces 2.000 actions, il a été réservé à la ville 800 actions, conformément à l'article 49 du décret du 17 février 1930 sur les régies municipales, qui fixe au maximum de 40 % la part de la commune ou des communes intéressées et en vertu de l'article 1^{er} de la convention A.

Ces 800 actions représentent une somme de 800.000 francs.

Par délibération du 27 mars 1931, approuvée par le décret précité, vous aviez voté cette dépense et décidé son inscription au budget supplémentaire de 1931.

Dans l'incertitude de la date d'approbation des conventions et devant l'urgence de certains projets qui devaient nécessairement prendre place dans ce budget, nous n'avons pu maintenir cette disponibilité à ce document financier.

Nous l'avons remplacé par un crédit d'ordre d'un franc (article 411) voulant ainsi marquer notre volonté de remplir en temps utile nos obligations.

Cette intention est aisément réalisable.

Le crédit inscrit à l'article 353 du budget supplémentaire de 1931 sous la rubrique : « Emploi de l'avance de 7.500.000 francs consentie par la Colonie pour dépenses occasionnées par les évacuations des immeubles menaçant ruine » et dont le report par anticipation à la Section UI du budget supplémentaire de 1932 a été demandé par votre délibération du 29 janvier dernier et prononcé par M. le préfet, présente en effet une marge d'un million.

Nous vous proposons d'y prélever les 800.000 francs représentant la souscription de la commune au capital social de la Régie foncière de la ville d'Alger

Cette somme serait immédiatement versée au Crédit foncier d'Algérie et de Tunisie.

Nous recevrons ensuite 800 titres nominatifs de 1.000 francs chacun, qui seront conservés par le receveur municipal conformément à l'art 50 du décret du 17 février 1930.

En terminant son intéressant exposé, M. le maire rappelle, en substance, que, déjà, en 1841 alors qu'il était gouverneur général de l'Algérie, le maréchal Soult avait été saisi d'un plan d'embellissement de la Ville, qui prévoyait notamment la transformation du quartier de l'ancienne préfecture, et qu'après avoir fait connaître son sentiment très favorable à l'adoption du plan projeté, il avait ajouté ces mots plus que jamais d'actualité : « Il faut assainir ces quartiers sans issues, mettre en circulation des capitaux et procurer du travail à de nombreux ouvriers ».

Sur la proposition de son président, l'assemblée procède ensuite aux votes suivants, à bulletins secrets :

Désignation d'un délégué et d'un délégué suppléant
aux assemblées générales de la Régie foncière

Sont désignés :

Comme délégué titulaire : M. Mallet.

Délégué suppléant : M. Mantoux.

Désignation de six représentants de la ville,
au conseil d'administration de la Régie foncière

Sont délégués : MM. Brunel, maire ; Pasquier-Bronde, Dalloni, Dr Murat, adjoints ;
Dadon et Thiar, conseillers municipaux.

Administrateurs

L'assemblée, à l'unanimité, donne ensuite son agrément à la désignation des neuf administrateurs dont les noms suivent, proposés par les fondateurs de la Régie foncière :

MM. Abbal Jean, directeur de l'agence du Crédit Lyonnais, 6, boulevard de la République, à Alger ;

Altairac Georges, propriétaire, 108, rue Michelet, à Alger ;

Bercerot Jean, ingénieur-conseil de la Cie nouvelle foncière et financière, 282, boulevard Saint-Germain, à Paris ;

Boulogne Gaston ¹, conseiller du gouvernement général de l'Algérie, 143, chemin du Télémly ;

Gendre Édouard, directeur du Crédit foncier d'Algérie et de Tunisie, 43, rue Cambon, à Paris ;

Guérin Albert, directeur général de la Compagnie des chemins de fer du Maroc, 280, boulevard Saint-Germain, à Paris ;

Marchand Alphonse, administrateur délégué de la Société foncière lyonnaise, 53, rue de Châteaudun, à Paris ;

Phillippar Edmond, vice-président du conseil d'administration et administrateur délégué du Crédit foncier d'Algérie et de Tunisie, 43, rue Cambon, à Paris ;

Rouan Paul, administrateur-directeur du Crédit foncier d'Algérie et de Tunisie, 8, boulevard de la République, à Alger.

Autorisation au maire d'accepter les fonctions de
vice-président du conseil d'administration

Le conseil municipal, à l'unanimité, autorise le maire de la ville d'Alger à accepter les fonctions de vice-président du conseil d'administration de la régie foncière.

A ce sujet, M. Brunel fait connaître à ses collègues que, quoique ces fonctions soient pour ainsi dire gratuites, les membres du conseil d'administration ont droit à des jetons de présence, mais qu'il se fera un devoir d'en attribuer le montant lui revenant à des œuvres de bienfaisance de la ville.

Le prix probable des loyers pour les nouveaux logements

Sur une demande de M. Filippi, M. le maire fait connaître que, sans être trop affirmatif, il y a lieu de compter que le prix des loyers dans les nouvelles constructions ne dépassera pas 180 francs pour deux pièces et une cuisine.

¹ Gaston Boulogne (1865-1942) : polytechnicien, il fait carrière pendant trois décennies dans l'administration algérienne, puis devient membre du conseil de surveillance de la Société algérienne de navigation pour l'Afrique du Nord (Ch. Schiaffino et Cie)(1922), administrateur de Mokta-el-Hadid, de Gafsa, etc. Finalement président de la Société du Djebel-Djerissa et de la Cie foncière de la Méditerranée. Voir encadré :

www.entreprises-coloniales.fr/afrique-du-nord/Cie_fonciere_Mediterranee.pdf

M. Brunel, maire d'Alger, nous dit
par Fr. BEUSCHER
(*L'Écho d'Alger*, 30 juin 1932)

[...] J'ai mis à profit mon séjour à Paris pour hâter l'aboutissement des grands projets dont la municipalité poursuit l'exécution. Au nombre de ces projets figure l'entreprise de certains travaux relatifs à l'alimentation de la ville en eau potable, à la construction d'un nouveau réseau d'égouts, à l'édification d'un Foyer civique, à d'importants achats de terrains.

Une somme de 48 millions nous permettrait de gager ces travaux. Je me suis entretenu de la possibilité de contracter un emprunt d'égale valeur auprès du gouverneur du Crédit foncier de France, mon ancien collègue au gouvernement général de l'Algérie. J'ai trouvé auprès de cette haute personnalité un accueil des plus favorables. La somme nécessaire nous sera avancée, par tranches successives.

Vous avez annoncé que le projet de transformation du quartier de l'ancienne préfecture allait entrer incessamment dans la voie des réalisations. Vous pouvez confirmer cette information. Je n'ai pas manqué, à Paris, de recueillir des conseils émanant de personnalités autorisées. C'est ainsi que j'ai eu la satisfaction d'enregistrer l'approbation d'un autre de mes anciens collègues et amis, M. Escalier, directeur du mouvement général des fonds au ministère des finances. C'est dire qu'en ce qui concerne cette partie du programme d'urbanisme municipal, nous avons fait le trust des garanties morales et techniques.

J'ai assisté, à Paris, à une réunion du conseil d'administration de la Régie foncière, au cours de laquelle ont été officiellement examinées les questions de pure forme à trancher. Elles seront examinées demain ou après-demain, à Alger, sous la présidence de M. Georges Altairac, en présence de M. Philippar, vice-président du conseil d'administration du Crédit foncier d'Algérie et de Tunisie. Et, les dernières dispositions prises, les travaux commenceront.

Si *l'Écho d'Alger* doit enregistrer les indications que je viens de vous fournir, il serait juste qu'il soulignât que les démarches pressantes de MM. Steeg et Duroux, entreprises dès le lendemain des élections législatives qui ont mis fin à l'obstruction systématique entretenue par l'ancienne représentation du département, ont eu raison de toutes les résistances et abouti à la signature du décret préalablement approuvé par le Conseil d'État.

En résumé, les projets à l'étude et les projets à la veille d'être entrepris ont groupé autour de leur berceau les parrains les plus compétents et les plus illustres. Je citerai M. Prost, le maître urbaniste qui a présidé à l'édification des cités modernes du Maroc et qui, à ma demande, étudie les plans des futures gares d'Alger. Je citerai encore M. Bienvenu, le père des grands métropolitains d'Europe, qui se tient à la disposition du Syndicat des trois communes appelé à faire prochainement un choix entre les grandes firmes qui se disputent l'honneur de créer le métropolitain d'Alger.

— Où en est, monsieur le maire, la question du déclassement des Servitudes militaires d'Alger ?

— À un tournant des plus favorables. Pour ne parler que du terrain sur lequel s'élève la Manutention, je suis heureux de vous apprendre que la Guerre consent à céder ce terrain à la colonie et que le gouverneur général a donné la préférence à la municipalité d'Alger, désireuse de l'acquérir.

Mais on annonce M. Philippar et je dois battre en retraite, non sans que M. Brunel ait eu le temps de me confier, dans l'entre-bâillement de la porte :

— J'ai obtenu l'exonération des droits réclamés par le Trésor à la suite de divers achats de terrains effectués par la commune d'Alger.

- Et ces droits se montent à la somme de ?
— Une bagatelle : 700.000 francs.
-

Marc *Jacques* BARBARIN
directeur

Né le 9 avril 1895 à Lyon.
Fils de Lucien Adolphe Marie Barbarin et de Jeanne Henriette Thévenot.
École polytechnique.

Engagé volontaire le 18 août 1914.
Maréchal des logis le 4 février 1915.
Sous-lieutenant à titre temporaire le 25 fév. 1915.
Lieutenant à titre définitif le 1^{er} mai 1917.
Chevalier de la Légion d'honneur du 9 janvier 1925 (min. Guerre) :
lieutenant de réserve d'artillerie coloniale. Direction d'artillerie de Cochinchine.
Directeur des Forges et chantiers de Phnom-Penh (Cambodge).
www.entreprises-coloniales.fr/inde-indochine/FACO-Phnom-Penh.pdf

Décédé le 15 mai 1953 à Alger.

LA RECONSTRUCTION DU QUARTIER DE L'ANCIENNE PRÉFECTURE

Le relogement des habitants
par Jean COTEREAU,
ingénieur de Polytechnique

(*Journal général — Travaux publics et bâtiment*, 10 février 1933)

Lors d'une réception très cordiale de la Presse algéroise, M. Molbert, ingénieur en chef des Travaux communaux, et M. Barbarin, directeur de la Régie foncière d'Alger, ont très cordialement fourni à ce journal des renseignements fort intéressants concernant l'activité de la Régie foncière.

En transmettant ces renseignements à nos lecteurs, nous nous faisons un agréable devoir, au nom de nos divers rédacteurs et en nôtre nom propre, de remercier ces techniciens de leur accueil constamment bienveillant et de leur amabilité à nous renseigner avec précision.

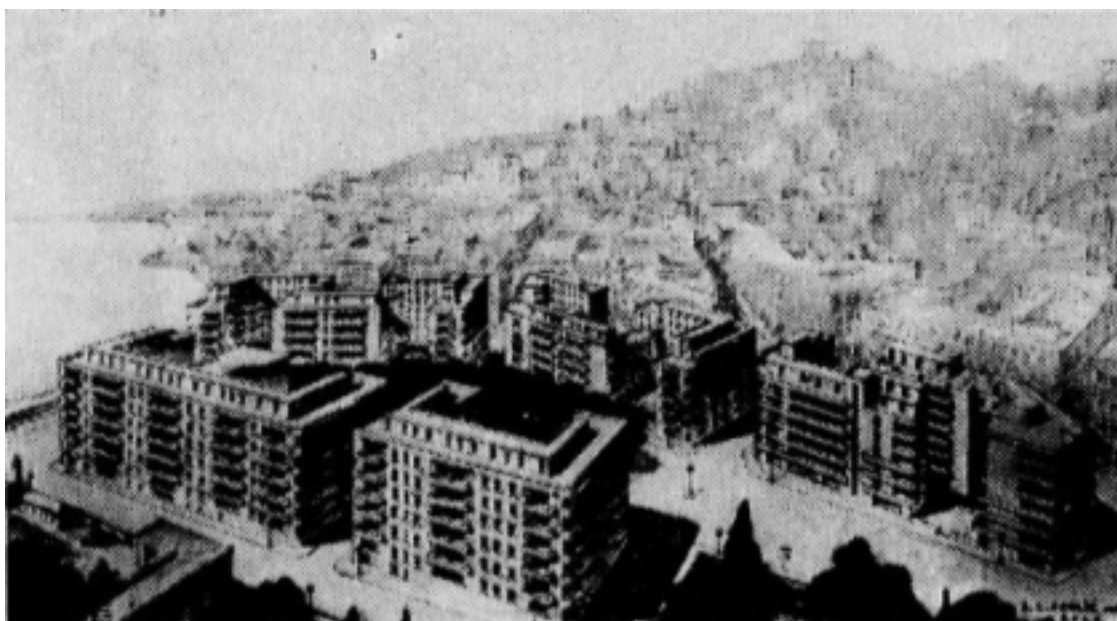
Avant de démolir l'ancien quartier,

il a fallu chercher une solution au problème du relogement

Dans de nombreux articles antérieurs ², le signataire du présent a exposé les conditions dans lesquelles la reconstruction du quartier de l'Ancienne Préfecture s'imposait d'extrême urgence et allait être réalisée par les services municipaux.

Nous rappelons qu'il a été constitué pour procéder à tous les travaux de démolition, reconstruction, etc., une Régie foncière de la ville d'Alger, dont l'organisation et le mode de fonctionnement ont également été expliqués.

² Voir la collection de *Chantiers* et celle du *Journal général*, années 1931-1932.



Immeubles élevés à l'emplacement des anciennes Messageries.
Maquette de M. Ferllé, D. P. L. G.

Le premier problème qui s'est présenté a été l'établissement d'immeubles de logements, susceptibles d'accueillir les populations expulsées. Les Services techniques de la Régie se sont adjoint des architectes algérois choisis par elle et ont constitué une agence d'architecture qui a établi, à l'intention de la municipalité, un volumineux dossier comportant devis et plan. Sortant de sa réserve habituelle, la Régie a communiqué quelques renseignements à la Presse, renseignements que nous avons pu compléter utilement et qui nous mettent à même de faire connaître au public, en toute objectivité, d'ailleurs, le travail de préparation qui a été exécuté et qui va permettre les premières réalisations pratiques. Pour celles-ci, un emprunt de 100 millions sera émis avec garantie de la Ville, laquelle sera autorisée par décret. Pour cette opération financière, le concours des banques a été également obtenu.

Le problème du logement devient d'une grande actualité et nous croyons devoir compléter et mettre à jour les renseignements déjà fournis à nos lecteurs.

Les services intéressés se sont livrés à un travail de recherches très remarquable aux points de vue non seulement architectural mais encore démographique.

Les données démographiques

Sauf quelques immeubles récents, le quartier de la Marine est habité par une population pauvre, d'ouvriers et de petits employés. Le recensement de 1931 a accusé un chiffre de 18.300 habitants, certainement inférieur à la réalité. Sur ce chiffre, il faut compter environ 5.000 musulmans. Si nous envisageons maintenant le mode de groupement des habitants, fort intéressant à connaître pour le problème posé, on note la prépondérance des membres de familles nombreuses, de quatre à douze personnes, qui forment les deux tiers de la population. À noter aussi, le cas d'indigènes sans lien de parenté, s'entassant par 8 ou 10 dans des pièces pour partager les frais de loyers.

Le classement de la population européenne par profession fait ressortir en tête les familles vivant du port voisin, environ 830 sur 2.780, 130 familles pour les individus navigant (pêcheurs, marins, pilotes), 100 pour ceux qui restent à terre (portefaix, ouvriers du port). Cependant, le quartier de la Marine ne mérite plus guère son nom, les autres professions étant largement représentées, en particulier les commerçants et employés de commerce (750 familles), les artisans et ouvriers spécialisés (500), les

ouvriers du bâtiment (400) et enfin les employés de Services publics (tramways, chemins de fer), (300).

Les maisons qui abritent ces populations sont soit d'anciennes demeures indigènes surélevées, soit des bâtisses datant des premiers temps de la conquête, les unes et les autres construites sans plan d'ensemble. Aucun appartement présentant une cohésion et formant vraiment un tout habitable. Des juxtapositions de pièces s'agglomérant à la demande des locataires. Ces pièces de dimensions exiguës, 9 m² (et quelquefois moins pour les pièces secondaires des appartements existants), souvent dépourvues de fenêtres, s'aèrent par des impostes sur des couloirs ténébreux, des courettes jonchées d'ordures, voire sur des mitoyens. Les cuisines, pièces trop exiguës pour pouvoir être affectées à une autre destination, sont quelquefois généralement veuves d'ouvertures, tant pour l'échappement des fumées que pour l'accès de l'air frais. Les w.-c. n'existent guère qu'à raison de un par étage. L'eau s'achète aux porteurs à raison de 10 fr. par mois ou se trouve distribuée aux heures fixées par le concierge.

Les plus minables de ces demeures, aux escaliers dégringolants, aux cours sans aération, sans autres dégagements que leurs balcons, constituent de véritables taudis. En général, la vétusté du quartier est de 70 à 80 %. Les immeubles les moins sordides sont certaines maisons mauresques et quelques constructions plus modernes égarées dans le vieux quartier.

La location de ces demeures a une histoire assez curieuse. Jusqu'à 1880, le quartier de la Marine fut peuplé par des classes relativement aisées. La construction de quartiers neufs les fit alors s'éloigner. Les loyers s'avilirent à l'excès. En 1914, la pièce se loue 10 francs au moins et ne trouve même plus preneur. Le relèvement des prix consécutifs à la guerre s'est manifesté encore dans ce domaine. Le plus curieux est la presque uniformité du prix de la pièce, prix à peu près indépendant de son état de vétusté et d'inconfort. Ce prix est d'environ 12 francs pour les logements avec moratoires, d'environ 90 à 100 francs pour les logements sans moratoires. Si l'on regarde en dehors du quartier de la Préfecture, les logements habités par des familles des mêmes classes sociales accusent des loyers réellement supérieurs, variant pour des petits appartements de 213 francs par pièce pour le quartier Bab-el-Oued particulièrement recherché, à 168 francs pour le quartier Fontaine Bleue déjà éloigné et de densité ouvrière peu dense.

Une solution rationnelle au problème du relogement

Telle étant la situation, et telles les données sur les loyers acceptables, il faut examiner maintenant comment va se trouver résolu le problème du relogement.

Sur 18.301 personnes, ce problème n'en concerne que 15.800, les autres plus aisées pourvoyant elles-mêmes à leur relogement.

Restent à caser 10.800 Européens et 5.000 musulmans.

Nous parlerons plus loin de ceci.

On a logé fort judicieusement des pêcheurs, marins et pilotes à proximité de l'Amirauté, sur le terrain des anciennes Messageries. Les ouvriers du port trouveront un logement moins favorable au sud-est du Jardin d'essai d'où tramways, autobus et éventuels métros les conduiront jusqu'à leur lieu de travail.

Les artisans et ouvriers d'art, si nombreux dans le vieux quartier : doreurs, imprimeurs, marbriers, menuisiers indigènes, ne se trouveront pas dépaysés dans le bas Bab-el-Oued. Il n'y aura enfin que de faibles inconvénients à disperser dans les divers quartiers d'Alger les ouvriers du bâtiment et les employés des Services publics. Quant aux commerçants détaillants, ils auront leur clientèle.

Le problème paraît ainsi quelque peu simplifié, pourvu qu'on laisse à certaines personnes le soin de se reloger elles-mêmes, tâche pour laquelle nous espérons qu'elles seront aidées quelque peu.

Trois types de logements

Les Services techniques de la Régie ont établi trois types de logements qu'on peut caractériser ainsi, la première catégorie étant la plus luxueuse :

Salles communes : 1^{re} catégorie, 14 m² ; 2^e catégorie, 12 m² ; 3^e catégorie, 12 m².

Chambres : 1^{re} catégorie, 12 m² ; 2^e catégorie, 10 m² ; 3^e catégorie, 9 m²

Accès aux chambres : 1^{re} par dégagement indépendant, 2^e et 3^e par la salle commune.

Cuisines : 1^{re} séparées des salles communes, 2^e attenantes aux salles communes, 3^e installées dans alcôves de la salle commune.

Eau : 1^{re} catégorie, dans une chambre au moins de chaque logement.

Cabinet de toilette pour 4 chambres. 2^e catégorie, poste d'eau dans les cuisines.

Chauffage : 1^{re} catégorie, S. C et 1 ch. de chaque logement ; 2^e catégorie, S. C. chauffée.

VV.-C. : 1^{re} catégorie, à partir d'une pièce et cuisine ; 2^e et 3^e catégories, à partir de 2 pièces et cuisine.

Ces trois catégories comportent des chambres isolées et des appartements, avec cuisine, de 1 à 4 pièces. Les surfaces fixées pour chaque composition dans chaque catégorie varient de 12 m² à 64 m² pour la première catégorie, de 10 m² à 55 pour la seconde, et de 9 à 42 pour la troisième.

Répartition des familles européennes à loger

On a réparti les 10.800 Européens à loger, d'après la profession exercée par le chef de famille et, en tenant compte de l'importance numérique de chaque famille, on s'est fixé le nombre de chaque type d'appartement de chaque catégorie et on a ainsi calculé, pour ne donner que des chiffres globaux :

389 chambres ou appartements de la première catégorie donnant 17.288 m².

1.759 de la deuxième catégorie, donnant 64.260 m².

1.036 de la troisième catégorie, donnant 24.122 m².

Le rapport de la surface nette des logements à la surface brute des étages étant fixé à 75 % et les locaux commerciaux à 1/10^e de la surface des logements, il faut multiplier les chiffres ci-dessus par $10 + \frac{1}{10} \times \frac{100}{75}$ pour obtenir la surface totale des étages à affecter aux diverses catégories. On obtient ainsi les totaux respectifs de 25.355, 94.248 et 35.400 m², au total, 155.003 mètres carrés.

D'après les types des habitations envisagées, lesquelles comporteront en moyennes 1 étages sur rez-de-chaussée, la surface bâtie est de 1/5 du dernier chiffre indiqué, soit 31.000 m².

Comme on utilise 40 % des terrains bruts, la surface de ceux-ci devra être $31.000 \times \frac{100}{40} = 77.500$ et leur prix, pour un taux de 200 francs le mètre carré se trouve fixé à 115.500.000 francs.

Les projets, établis par les architectes de la Régie foncière, sont prêts

Les projets des architectes choisis par la Régie foncière sont déjà complètement établis. Leur reproduction, comportant plans d'ensemble, façades et plans types d'appartements, constituent un bel album luxueusement relié, que la Régie foncière, en grande dame sachant bien faire les choses, vient de faire éditer pour quelques *happy few*. Nous reviendrons sur ces constructions dont MM. Ferlié et Preuilh sont les architectes. De style moderne, très simples et aussi économiques que possible, ces constructions reviennent au mètre carré à 540 fr. pour la première catégorie, à 510 pour la deuxième, à 480 pour la troisième. Elle ne comporte pas de cave mais des sous-sols à usage commercial dans un rapport de 10 % de la surface bâtie.

Les dépenses nécessaires pour les achats de terrains et constructions de bâtisses en tenant compte des frais d'études, frais généraux et amortissements s'évaluent ainsi à :

19.015.000 francs pour la première catégorie ;

99.423.000 francs pour la deuxième catégorie ;

21.753.0110 francs pour la troisième catégorie.

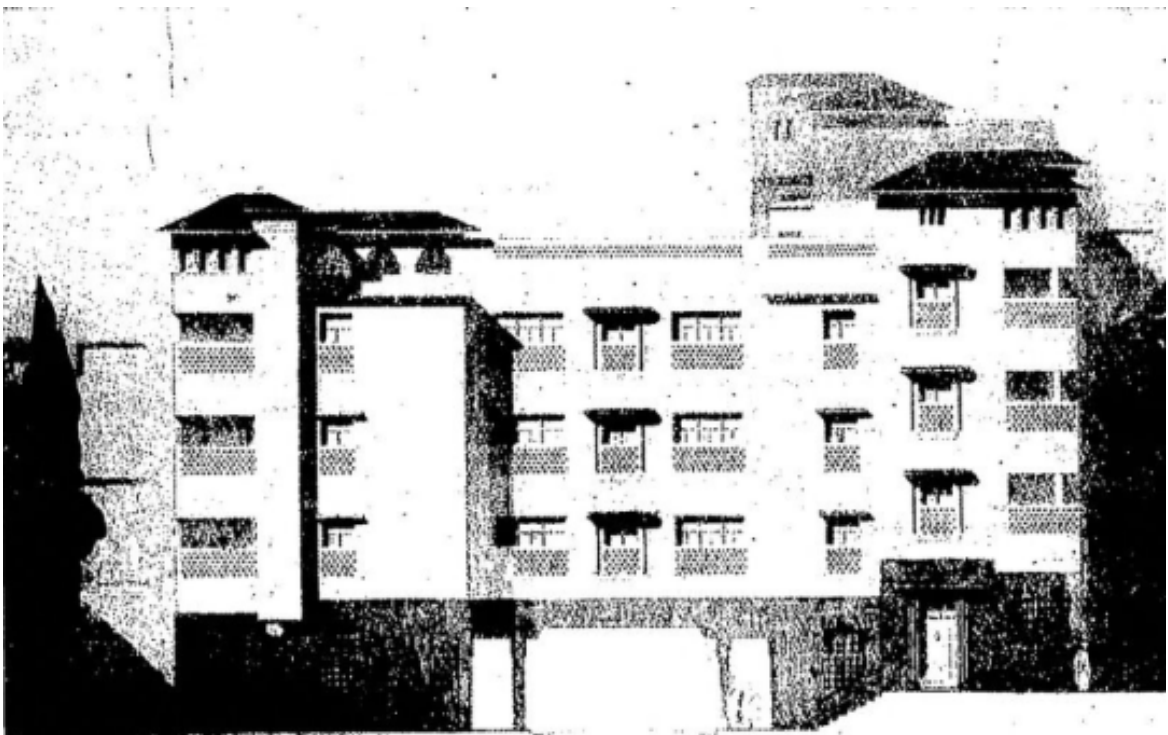
La balance financière de l'affaire fait ressortir pour équilibrer ces dépenses, des loyers de 25 francs le m² pour les sous-sols à usage commercial, et des loyers variant de 120, 100 et 80 francs pour les pièces isolées des catégories 1, 2 et 3, à 140 et 350 pour les appartements à 4 pièces des catégories 1 et 2, à 220 pour les appartements à 3 pièces de la 3^e catégorie. Les loyers annuels totalisés atteignent ainsi les chiffres respectifs de 1.510.255, 6 millions 127.875 et 2.021.920 qui attestent sans autre calcul les excellentes possibilités financières de l'affaire.

Suite et fin

(Journal général — Travaux publics et bâtiment, 14 février 1933)

La Cité indigène

Architecte : M. Bienvenu, D.P.L.G.



Un immeuble à habitations collectives de la Cité musulmane



Façade développée d'un type de maison

Nous dirons maintenant quelques mots de la Cité Indigène. Elle sera établie sur l'ancien terrain Legembre et aux environs, du côté du Frais-Vallon. Elle comportera tous les logements dits de 4^e catégorie. Dans des chambres de 12 m² au minimum 3 personnes pourront coucher.

Aux salles communes de 8 à 9 m² seront adjointes des loggias grillagées de 6 à 7 m² comportant un potager. Ces appartements auront une surface totale variant de 12 m² pour les chambres isolées, jusqu'à 42 m² pour appartement à 2 pièces, loggias et w.-c. Des maisons individuelles avec 1, 2 ou 4 pièces donnant sur une cour seront également prévues.

Les 1.400 appartements de 40.000 m² occuperont une surface nette totale de 40.000 m² et brute de 58.666 à laquelle il faudra adjoindre 8.800 m² pour les maisons individuelles. On a ainsi 72.000 m² de terrain à 4.320.000 fr. Le prix des constructions est de 440 fr. pour les immeubles collectifs, de 350 pour les maisons individuelles. En tenant compte des sous-sols et locaux commerciaux, que comporteront les premiers, on a à faire face à des frais totaux d'établissements respectifs de 35.920.000 et 3.990.000 fr., qu'équilibreront les loyers annuels totalisés de 2.676.000 et 234.000 fr., les loyers mensuels variant de 100 fr. pour les chambres isolées à 200 fr. pour les appartements à 3 pièces, de 100 fr. pour les maisons à 1 pièce et cour, à 250 fr. pour les maisons à 4 pièces 2 cours.

L'établissement du projet de Cité indigène a été confié à M. Bienvenu. Aussi bien les rayons d'habitations individuelles que les immeubles collectifs sont d'une réalisation remarquable, satisfaisant les coutumes indigènes avec, des habitations presque modernes de lignes. Ces constructions méritent une étude plus étendue, leur intérêt comme modèle du genre étant, selon nous, incontestable.

Les dépenses: 150 millions environ destinés à reloger 18.300 personnes, dont une première tranche de 100 millions pour le relogement de 7.000 habitants.

Pour le moment, il nous reste à tirer des conclusions de cet article déjà long et hérissé de chiffres. La Régie foncière a communiqué à la Presse une note un peu laconique, déjà publiée dans ce journal, dont nous ne saurions que résumer le texte et reproduire les données numériques.

Les dépenses établies dans notre étude, directement extraites de documents officiels, sont de 150 millions environ, destinés à reloger 18.300 personnes. Une première

tranche de travaux prévoit le relogement de 7.000 personnes et envisage un emprunt de 100 millions ainsi répartis (fr.) :

Achats de terrains	7.250.000
Constructions	59.000.000
1 ^{re} tranche d'acquisition d'immeubles à détruire	16.000.000 00
Préparation de la 2 ^e tranche de relogement	9.000.000 00
	<u>91.250.000 00</u>
Imprévus	8.750.000 00
Total	<u>100.000.000</u>

Parmi les emplacements envisagés, outre les anciennes Messageries, sont prévus : l'avenue Malakoff, la rue Léon-Roche, la région Jardin d'essai, le Climat de France, ayant des capacités respectives de 2.000, 700, 1.000, 1.000 et 2.300 personnes, et coûtant 17.000.000, 6.300.000, 9 millions 500.000, 8.500.000 et 17 millions 500.000.

Espérons qu'il y aura du travail pour tout le monde

Nous n'avons pas à discuter l'aspect social des opérations envisagées dont des articles précédents ont suffisamment rendu compte, ni son aspect financier que nous laissons le soin d'examiner à des personnes plus qualifiées. Nous ne voulons considérer que les promesses de travail contenues dans ces projets pour les diverses corporations dû bâtiment. En cette période de crise, qui semble se prolonger, toutes ces corporations attendent avec impatience l'ouverture des grands chantiers, espérant, suivant la formule, qu'il y aura du travail pour tout le monde, dans un esprit d'équité véritablement démocratique, sans favoritisme ni ostracisme.

Dans une œuvre qui intéresse toute la vie algéroise, il convient effectivement que tous les Algérois aient leur part de bénéfice, de ce bénéfice qui est leur simple gagne-pain du plus modeste jusqu'au plus riche, qu'il s'agisse des marchands, des entrepreneurs, des ouvriers, des ingénieurs, des architectes. Nous ne doutons pas que les édiles et les techniciens aient à cœur de rendre encore plus inattaquable une entreprise d'une aussi haute portée sociale par des méthodes de réalisation en tous points dignes du but poursuivi.

RÉGIE FONCIÈRE de la VILLE D'ALGER
(*Les Documents politiques*, mai 1934)
(*Les Annales coloniales*, 15 mai 1934)

Cette société procède actuellement au placement d'un emprunt obligataire de 100.000.000 de francs 5 1/2 % en obligations de 1.000 francs nominal émises à 845 francs et de 5.000 francs nominal émises à 4.225 francs, jouissance 1^{er} mai 1934. Ces obligations jouissent de la garantie d'intérêt et de remboursement du capital de la Ville d'Alger. L'amortissement s'effectuera dans une période de 35 années à partir du 1^{er} mai 1934 avec faculté de remboursement anticipé à partir du 1^{er} mai 1939. Ces obligations sont émises nettes de tous impôts français et algériens à l'exception de la taxe algérienne de transmission. Il a été créé une Société civile des obligataires. Les demandes seront servies à concurrence des titres disponibles, à la Banque de Paris et

des Pays-Bas [BPPB], au Crédit Lyonnais, au Crédit foncier d'Algérie et de Tunisie [CFAT], à la Société Générale et dans leurs sièges, agences et succursales en France et en Algérie.

L'emprunt de la ville d'Alger
(*Les Annales coloniales*, 20 juillet 1935)

Par décret du 12 juillet, la délibération du Conseil municipal d'Alger concernant la deuxième tranche des travaux entrepris dans la ville a été approuvée.

Cette deuxième tranche comporte des opérations d'acquisition de terrains et d'immeubles et des travaux de construction dont le projet avait été approuvé le 21 décembre.

La commune d'Alger est donc autorisée à garantir l'emprunt d'un montant nominal maximum de 125 millions de francs amortissable au plus tard à la date d'expiration de la convention A, à émettre par la Régie foncière de la ville d'Alger, en une fois ou par fractions, sous forme d'obligations émises dans le public ou sous forme d'emprunts directs à des caisses publiques ou à des établissements privés.

RÉGIE FONCIÈRE DE LA VILLE D'ALGER
(*Le Journal des débats*, 28 août 1935)

La totalité de la première tranche des opérations d'assainissement de la ville d'Alger sera achevée à la fin de l'année, mais bien avant ce terme, le crédit affecté aux achats d'immeubles sera épuisé et le conseil devra engager des dépenses pour préparer la deuxième tranche d'opérations.

Le bilan au 31 décembre 1934 est le premier depuis la période d'exploitation. Il est divisé en comptes de la société qui, accusent un bénéfice de 32.404 fr., et comptes de l'opération. Ces derniers, pour un passif obligataire de 99.680.000 fr. et 1.548.029 fr. de créiteurs divers, font état de 45.187.716 fr. de disponibilités, 39.570.259 fr. de premier établissement et 15.450.400 fr. de primes d'émission.

Annuaire Desfossés 1937, p. 358-359 :

Régie foncière de la ville d'Alger

Conseil d'administration : G. Altairac, pdt ; A. Marchand, v.-pdt ; L. Benoît-Cattin, J. Bergerot, G. Boulogne, A. Coudray, E. Gendre, A. Guérin, P. Rouan.

Adm. nommés par la ville : A. Bernard, L. D'Esposito, P. Fournier, J. Peisson, L. Richier, M. Tiar.

Commissaires des comptes : MM. A. Boutier, M. Henrion.

ALGER
Le bal de l'« X » fut un gala réussi
(*Journal général de l'Algérie*, 28 février 1938)

C'est dans les salons du Saint-George que se déroula, samedi soir, le « Bal de l'X ». Soirée brillante, gaie, animée et très mondaine.

Dans l'assistance, extrêmement nombreuse, on remarquait :

.....
M. Barbarin, directeur de la Régie foncière, et Mme
.....

Annuaire Desfossés 1940, p. 404 :
Régie foncière de la ville d'Alger
Conseil d'administration : G. Altairac, pdt ; P. Rouan, v.-pdt ; L. Benoît-Cattin, J. Bergerot, G. Boulogne, A. Coudray, E. Gendre, A. Guérin, A. Marchand.
Adm. nommés par la ville : A. Bernard, L. D'Esposito, P. Fournier, J. Peisson, L. Richier, A. Amara.
Commissaires des comptes : MM. A. Boutier, M. Henrion.

Dans le nouveau quartier de la Marine
L'égout de l'avenue Maginot a été mis en service

Au nom de la ville, M. Peisson, adjoint au maire, en a pris possession samedi
(*L'Écho d'Alger*, 7 juin 1942)

Samedi, à 8 heures, M. Barbarin, directeur de la Régie foncière, a procédé aux formalités de remise à la ville d'Alger de l'égout secondaire de l'avenue Maginot.

Partant du commencement de cette avenue (derrière le Palais consulaire), cet égout aboutit au Kassur où il rejoint le grand collecteur que nous avons fait visiter à nos lecteurs les 20. 27 septembre et 4 octobre 1941.

C'est M. Jean Peisson, adjoint au maire d'Alger, qu'accompagnaient l'ingénieur en chef de la ville, M. Molbert, et M Fourest, chef de la division de la voirie, qui visita avant sa réception cet ouvrage d'art. Désormais, il appartiendra à la ville d'assurer l'entretien de ce conduit pour l'écoulement des eaux sales. C'est une splendide réalisation avec système séparatif. c'est-à-dire que les eaux pluviales sont séparées des eaux usées, ces dernières passant dans des cuvettes.

Nous pénétrons dans cet énorme boyau au moyen d'échelons en fer scellés dans la paroi du puits. Et nous voici dans ce tunnel éclairé d'ampoules électriques Ma foi, on n'a nullement l'impression d'excursionner dans un égout Nous marchons sur un trottoir dalle ; au-dessus de notre tête, une voûte polie.

M. Barbarin répond aux questions de M Molbert du point de vue technique.

Nous voici au Kassour. Explications du directeur de la Régie foncière.

Enfin, nous revenons sur nos pas et escaladons le puits de la rue Doria où nous sommes rendus à l'air libre.

M. Jean Peisson, qui, comme on le sait, soutint avec énergie les projets de la réfection des quartiers de la Marine, félicita M Barbarin et les entrepreneurs, MM. Roussel frères, ainsi que M. Laget, entrepreneur des travaux d'art

Puis une collation en plein air termina cette prise en charge par la ville d'Alger de l'égout secondaire de l'avenue Maginot.

F. S.

Annuaire Desfossés 1945, p. 424 :
Régie foncière de la ville d'Alger
Conseil d'administration : E. Lombardi, pdt ; J. Bergerot, adm.-conseil ; L. Benoît-Cattin, L. Claro, A. Coudray, E. Gendre, A. Dupuch, N. Noël du Payrat, A. Tamzali.

Adm. nommés par la ville : A. Bernard, L. D'Esposito, P. Fournier, J. Peisson, L. Richier, A. Amara.

Commissaires des comptes : MM. Armand, A. Boutier.

Annuaire Desfossés 1948, p. 457 :

Régie foncière de la ville d'Alger

Conseil d'administration : J.-F. Mouriès pdt ; J. Bergerot, adm.-conseil ; L. Benoît-Cattin, A. Coudray, E. Gendre, N. Noël du Payrat.

Commissaires des comptes : MM. Armand, A. Boutier.

Annuaire Desfossés 1953, p. 286 :

Régie foncière de la ville d'Alger

Conseil d'administration : J.-F. Mouriès pdt ; J. Bergerot, adm.-conseil ; A. Coudray, E. Gendre, P. Noël du Payrat, P. Leuti, R. André, H. Becarel, A. Forestier, G. Vogt.

Commissaires des comptes : MM. Armand, J. Peisson.

RÉGIE FONCIÈRE DE LA VILLE D'ALGER

[Desfossés 1956/292]

Mouriès (J.-F.), 292 (pdt Régie fonc. de la ville d'Alger).

Berland (R.), 292 (Régie fonc. ville Alger).

Charles (H.), 292 (Régie fonc. de la ville d'Alger).

Durand (R.)[Énergie industrielle ?], 287/2 (Cie immob. alg.), 292 (Foncière ville Alger), 301 (Hydro-Énergie), 1343 (Cie gén. ind. France+étr.).

Gendre (Édouard)[CFAT], 292 (Régie fonc. de la ville d'Alger), 413 (pdt Tramw.+autobus Casablanca), 448 ((Havraise Péninsulaire)), 1612 (EGTH), 1840 (Bastos), 1841 (Indoch. Bastos).

Payrat (Pierre Noël du)[frère cadet de Jean N. du P., général, tous deux mariés à des filles d'Henry Morel-Journal, du PLM], 292 (Régie fonc. ville Alger), 329 (PLM).

Gillet (A.), 286 (Foncière et immob. de la Ville d'Alger), 292 (Régie fonc. de la ville d'Alger).

Houdard (P.), 292 (Régie fonc. de la ville d'Alger).

Mestoul (Mohamed), 292 (Régie fonc. de la ville d'Alger).

Delbauffe (P.), 292 (Régie fonc. de la ville d'Alger).

Armand (Henri)[x /oo], 292 (comm. cptes Régie fonc. de la ville d'Alger), 1945 (pdg Chapeau de Gendarme), 2084 (comm. cptes Sté indus. AFN).

Peisson (J.), 292 (comm. cptes Régie fonc. de la ville d'Alger).

SIÈGE SOCIAL : Alger, 2, r. de la Consolation.

OBJET : Réalisation pour le compte de la ville d'Alger des opérations foncières et immobilières, etc.

CAPITAL SOCIAL : 8 millions de fr., en 2.000 actions de 4.000 fr. toutes nominatives. Porté en 1955 de 4 à 8 millions par élévation du nominal de 2.000 à 4.000 fr.

OBLIGATIONS : 148 millions de fr. d'obligations 6 1/2 % 1955 de 10.000 fr. amort. en 15 ans à partir du 15 mars 1955 T ou R sauf RA 1958. Remboursables à 105 % avec prime éventuelle basée sur la bénéfice résultant du jeu des rachats en Bourse. Coupon : 15 mars.

RÉPARTITION DES BÉNÉFICES : 5 % à la réserve légale, prélèvements facultatifs pour réserves ou reports. Le solde à la disposition des actionnaires.

SERVICE FINANCIER : Actions. et obligations au siège social ; obligations : C.N.E.P.

TRANSFERTS : Banque de Paris et des Pays-Bas.

Notice SEF SF 169.

	Produits bruts	Amort.	Bénéf. net	Bénéf. distrib.	Divid. net par action
--	----------------	--------	------------	-----------------	-----------------------

	(En francs)				
1941	695.502	1.248	277.111	140.845	60
1942	816.146	18.407	170.219	150.000	60
1943	646.602	4.192	- 154.469	—	—
1944	634.444	750	- 98.504	—	—
1945	1.397.790	12	269.103	150.000	60
1946	826.081	5	- 390.549	—	—
1947	1.656.061	5	- 570.651	—	—
1948	5.484.858	—	59.567 XI	—	—
1949	10.013.448	—	3.275.581	1.463.415	600
1950	14.439.048	69.110	1.897.428	600.000	300
1951	14.377.497	238.800	2 033.171	800.000	400
1952	18.960.269	87.921	3:184.183	976.000	400
1953	16.867.088	864.000	3.342.922	975.000	400
1954	17.916.812	196.125	4.062.022	975.000	400

BILANS AU 31 DECEMBRE (En 1.000 francs)

	1950	1951	1952	1953	1954
PASSIF					
Capital	2.000	4.000	4.000	4.000	4.000
Réserves	2.741	1.813	3.847	8.219	9.300
Dette consolidée	9.748	9.748	143.329	—	—
Solde compte 1 ^{er} établ.	14.058	6.387	52.359	—	—
Créditeurs divers	91.631	124.940	35.999	2.700	2.442
Dividende	600	800	975	975	975
	<u>120.778</u>	<u>147.688</u>	<u>240.509</u>	<u>13.888</u>	<u>16.717</u>
ACTIF					
Titres	10	10	2.766	2.767	2.767
Débiteurs divers	79.561	79.710	94.922	7.517	8.097
Disponible	41.207	67.965	142.821	3.604	5.852
	<u>120.778</u>	<u>147.688</u>	<u>240.509</u>	<u>13.888</u>	<u>16.717</u>