

STRATEGIE DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR DU BATI ANCIEN EN ALGERIE.

LE CAS DE LA COOPERATION ALGERO-FRANCAISE.

Dr. Moussannef-Serrab Chahrazed.

Département d'Architecture.
Faculté des Sciences de la Terre.
Université de Annaba (Algérie).

E.Mail : c.moussannef@yahoo.fr

Introduction

L'évolution du secteur de l'habitat en Algérie reste incontestablement marquée par l'histoire du pays. Celui-ci dispose d'un parc immobilier qui compte aujourd'hui plus de 5 millions de logements, mais est aussi caractérisé par la menace de ruine, qui pèse aujourd'hui sur près d'1,5 million de logements.

De plus l'énorme demande en logements constitue le problème le plus grave actuellement. Alors même qu'on construit plus d'unités, les catastrophes causées par les forces naturelles (le séisme notamment) que par l'homme sont en train d'épuiser le parc actuel de logements.

Ce qui est plus important, l'assaut combiné de cette série d'influences, amène la rapide détérioration des matériaux et éléments de construction, réduisant encore le nombre de logements disponibles.

D'une manière générale, le bâti ancien des villes algériennes tend vers l'accroissement de sa vulnérabilité. Non seulement, il n'est pas suffisamment entretenu, mais il fait surtout l'objet de modifications, adaptations spontanées, sur l'initiative des occupants, de nature à le fragiliser ; devenu de ce fait difficile à gérer socialement et surtout coûteux à entretenir.

Adopter un examen sur l'état du bâti ancien qui puisse mettre en évidence l'intérêt que les pouvoirs publics et la société civile lui accordent et par conséquent les efforts consentis à ce niveau en prenant comme référence les pratiques des pays développés. Cet état de fait pourrait nous amener à un constat sévère, si l'on considère l'intérêt pour le bâti ancien qui enregistre un progrès considérable au niveau mondial, alors il est aisé de conclure que l'Algérie stagne sous l'inertie d'un engouement inopérant et n'a pu développer ses propres facultés pour apprécier ce patrimoine bâti à sa juste valeur.

Caractéristiques générales du déclin du bâti ancien

D'une part, le devenir des quartiers édifiés sur modèle européen y demeure incertain, notamment les immeubles de la période coloniale dont on ne souligne pas assez que ce que leur faillite doit au déficit de sens de l'architecture « internationale » qui les a inspiré. Ils devraient faire l'objet d'interventions rapides, dans la mesure où l'âge des bâtiments nécessite d'importants travaux de réhabilitation.

Autrefois le rez-de-chaussée des habitations servait de remise et possédait des ouvertures basses et étroites. De nos jours, de grandes percées ont été par endroits réalisées pour les besoins d'un commerce la plupart du temps. Elles font souvent l'objet de transformations modifiant la structure porteuse, ou alors le changement de l'organisation ancienne des murs de façade sans l'intervention de l'architecte ni de bureaux d'études. Tout ceci bouleverse l'organisation ancienne des murs de façade et ne fait qu'affaiblir le bâtiment.

D'un autre côté, le phénomène des constructions menaçant ruine continue à prendre une ampleur considérable. Il a des origines, causes et manifestations multiples. Elles sont liées à divers facteurs d'ordre technique, naturel et aussi à des erreurs humaines qui engendrent des difficultés complexes en matière d'équipement (appropriation de l'espace, densité de population, absence d'entretien, ...etc). La réalité montre que les glissements de terrains, les constructions sur falaise, les infiltrations des eaux liées à l'absence de système de drainage et d'entretien, les fissurations des constructions, le non respect des normes, la dégradation accélérée des bâtisses, sont autant de symptômes permettant de diagnostiquer le phénomène. Certaines habitations ont été construites sur la base d'études insuffisantes ou inappropriés, voire même inexistantes, ce qui ne constitue pas de garantie à la réussite des opérations.

En effet l'engagement d'entreprises peu qualifiées, voire l'auto-construction, conduisent à des contre-performances :

- Défauts architecturaux et urbanistiques
- Conditions sanitaires non remplies;
- Faibles performances des matériaux utilisés aussi bien en gros œuvre qu'en second œuvre.
- Défauts de protection du bâtiment vis-à-vis des agents agressifs (eaux, atmosphère polluée, ...etc.).

Cet état de choses conduit à une grande vulnérabilité des bâtiments et à des besoins d'entretien et de réparation qui se manifestent rapidement après le début d'exploitation.

Le manque de ressources financières essentiellement, s'est traduit par une absence totale d'opérations de réparation et d'entretien.

Quant aux attitudes et comportements de l'administration et des populations, il y a lieu de noter que la prise de conscience des dangers du phénomène n'a été réelle qu'après maints événements tragiques qui se sont produits (le séisme de Boumerdes en 2003) en est une véritable illustration.

Les conséquences de ce phénomène sont incalculables. Outre l'insécurité et le risque d'emporter des vies humaines, on remarque les dégradations des infrastructures lorsqu'elles existent, la consommation anarchique des sols et des espaces, la prolifération de la pauvreté et, en somme la perpétuation de l'habitat précaire.

Les réponses à apporter pour affronter ce problème sont d'ordre technique, financier et social s'inscrivant dans une vision globale et intégrée de l'urbanisme et de l'environnement .Sur le plan technique il est recommandé de s'inspirer des modes d'interventions visant à garantir la fiabilité et la durabilité des constructions. Il s'agit aussi de comprendre et évaluer l'état des constructions dans le but de prévenir les sinistres.

Le coût financier et social de la réhabilitation, de la prévention et de l'insertion des populations habitant dans les quartiers dégradés et/ou menaçant ruine s'avère élevé. Ni l'action de l'état, ni les efforts des opérateurs publics ne peuvent à eux seuls écarter le risque ou au moins en minimiser les effets. La difficulté primaire est que l'état algérien n'a pas de procédures d'intervention en matière d'amélioration de l'habitat.

Pas à pas, au fil des rares actions des pouvoirs publics d'un côté, et l'éveil graduel de la conscience civile, il est possible de saisir l'allure que prend l'intéressement pour ce bâti. Car ce dernier ne peut être évalué en soi sans tenir compte de l'état de conscience de ceux à qui incombe la responsabilité de la prise en charge , de sa protection et de sa mise en valeur.

L'avancée hésitante de l'instance juridique

Depuis l'indépendance, Nombreux étaient les bâtiments anciens dont le sort n'intéressait qu'une minorité d'érudits sans tribune, certains bâtiments ont disparu sous leurs propres décombres ou sous de nouvelles réalisations d'immeubles. Car il faut rappeler que ces biens patrimoniaux disparus, ou réduits à l'état de ruines après l'indépendance, ne sont pas le résultat de l'incurie, ou encore de l'absence de moyens humains ou matériels (notamment ceux

de l'état), mais bien la conséquence d'une vision exagérément tournée vers le futur, malheureusement parfois iconoclaste et trop imprégnée de préjugés à l'égard de « l'ancien » d'une façon générale. Ce sera d'ailleurs la même attitude qui contribuera à la dégradation du cadre social, économique et culturel du citoyen et à vider ce bâti de des traditions populaires dans ses formes tangibles et intangibles. Cette étape montre qu'aucune loi, fut-elle divine, ne peut se faire l'avocat d'un accusé dans une partie jouée à l'avance.

Nonobstant le contexte défavorable pour la protection du bâti ancien, certains travaux de chercheurs ainsi que la presse algérienne écrite méritent d'être rappelés.

Ainsi, au terme de presque quatre décennies d'un chantier d'idées dominé par la confusion et la contradiction, sont promulgués en 1998 les textes de loi se rapportant au bâti et à ceux relatifs à la protection du patrimoine culturel, apparu comme une suite logique et une confirmation naturelle du réel changement opéré dans le contexte politique et culturel.

Par ailleurs, les éléments nouveaux consacrés par la nouvelle loi, outre la dimension de conscience véhiculée, se résument en deux points essentiels : d'un côté, la réhabilitation des ensembles bâtis est subordonnée à l'étendue de la notion de patrimoine pour laquelle désormais il sera question d'établir le " Plan de mise en valeur ". De l'autre côté, une autre nouveauté à mettre incontestablement sur le compte de la volonté de l'état à promouvoir l'intervention sur le bâti ancien, d'où la reconnaissance explicite de la propriété privée et la création d'un fonds d'aide de ce patrimoine bâti.

Cependant l'enjeu le plus important concerne la prise en charge financière des études et des travaux pertinents à la mise en valeur ainsi que la qualification relative à la maîtrise d'œuvre et à l'entreprise chargée de l'exécution des travaux ...etc

La réalité vécue fait que les effondrements, les affaissements font partie du quotidien de l'habitant et l'on assiste le temps d'un hivers rigoureux , à des évacuations en urgence à cause de l'effondrement d'une toiture ou encore d'une cage d'escalier par exemple.

En pratique, outre les opérations de réhabilitation des immeubles (peinture, reprise des parties communes, réfection de l'étanchéité, ...etc), entrepris essentiellement par deux organismes publics à savoir l'OPGI (office de promotion et de gestion immobilière) et l'APC (assemblée populaire communale) sans pour autant qu'il y ait de véritables projets d'études pour l'élaboration de plans de la réhabilitation.

Ces interventions, conduites souvent en toute hâte, à des coûts de maîtrise d'œuvre nettement dérisoires et dans des délais très courts, en l'absence d'un plan de réhabilitation, sont dans la plupart du temps, la conséquence d'une vision anachronique persistante dont la cause découle de l'impossibilité d'arracher le bâti dégradé constituant particulièrement les centres anciens du registre de "l'habitat précaire".

Force est de constater également que le manque de concertation et de coordination ainsi que les équivoques entre les différents organismes, les schémas d'organisation institutionnels, tels que appliqués, ne permettent pas d'agir de façon concertée et positive pour le bien du bâti ancien, notamment les relations inopportunes dans le rapport entre « les effets de position » des institutions avec les associations.

Le retard en matière d'orientation et de définition des modalités d'application des différentes lois (1) ne reflète aucunement la volonté exprimée dans ces dernières. Pour l'instant, le récent texte de loi (la loi 2004 de l'urbanisme et de l'aménagement), demeure comme un espoir tout court au vu des sollicitations exprimées aussi bien par la société civile (associations), les institutions et les organismes locaux.

Aujourd'hui, encore, il faut se résigner à admettre que non seulement la préservation du bâti ancien est l'affaire de tous mais également croire qu'on a toujours besoin de l'expérience d'autrui. En effet, si le Ministère de l'habitat et de l'urbanisme possède des cadres qui ont une expérience avérée dans le traitement des dossiers se rapportant aux tissus urbains et notamment à l'habitat précaire, celui-ci enregistre à son actif, une modeste expérience dans le domaine de la conservation du bâti ancien. Il paraît évident dès lors que la mise à contribution simultanée des deux expériences algérienne et étrangère donnera l'occasion à l'Algérie de réaliser un progrès notable dans la prise en charge effective du bâti ancien. Il faut toutefois souligner que celui-ci n'a jamais été un problème insurmontable; c'est plutôt ceux qui ont la charge de le préserver et le mettre en valeur qui constituent le problème.

(1) Loi 90-29 relative à l'aménagement du territoire.

Loi 90-31 relative aux associations.

Décret exécutif 97-251 relatif au conseil national du cadre bâti.

Pour l'instant, il faut retenir qu'un nombre appréciable d'études pour l'élaboration de plans de sauvegarde a été lancé par le ministère de l'habitat et de l'urbanisme. Ce dernier, grâce à la disponibilité d'un fonds consistant à effectuer une taxe d'habitation consacrée à ce propos, mettra au profit des collectivités locales les moyens financiers afin d'entreprendre des opérations de revalorisation du bâti ancien.

Le fait que l'opportunité d'intervenir ou d'élaborer un projet sur ce type de bâti soit laissée à l'initiative des autorités locales, dénote malgré tout un changement heureux quant à sa prise en charge, mais a malheureusement fait souvent que des travaux soient entrepris sans l'établissement d'une étude préalable dûment élaborée. Les documents graphiques et écrits ne constituent souvent qu'une simple formalité administrative dont le préposé à la gestion locale croit pouvoir se passer des informations inhérentes à l'histoire du bâtiment « réparé ».

Préparation du plan d'action sur le bâti ancien en Algérie : la coopération franco-algérienne

A l'occasion du " Symposium International sur la mise en valeur des centres anciens ", organisé à Alger en 2002 par le Ministère de la Culture et la Communication et l'Ambassade de Suède à Alger, à l'occasion du 3ème Festival Culturel de l'Union Européenne en Algérie , a montré son entière disponibilité à apporter sa contribution, à la demande du Ministère de la Culture et de la Communication, en vue de mettre fin à la divergence improductive qui caractérise actuellement les études de réhabilitation des centres anciens.

En effet, depuis 2003, le programme ISTED (2) de la coopération franco-algérienne dans le domaine de l'habitat, a porté sur le thème de la réhabilitation et la requalification des centres anciens en Algérie. Ce programme pluriannuel de coopération avec le ministère de l'habitat algérien, visait à mettre en place une démarche de planification, former aux techniques et procédures de réhabilitation et requalification et expérimenter des montages institutionnels et financiers à travers des opérations pilotes. La première étape de ce programme porte sur l'organisation des ateliers participatifs devant déboucher sur la programmation des actions à

(2) ISTED : Institut des Sciences et des Techniques de l'Équipement et de l'Environnement pour le Développement) est une plate-forme de réflexion, d'information et d'action au service de ses membres publics et privés dans les secteurs de l'équipement, des transports, de l'aménagement et de l'environnement. Il contribue à leur action internationale - prioritairement dans les pays hors OCDE , à la valorisation du savoir-faire français dans le monde et à la mise en oeuvre de programmes internationaux avec les responsables des pays tiers.

entreprendre, l'approfondissement de thématiques dans le cadre de séminaires de formation et l'identification d'un îlot pilote où pourraient se dérouler des actions de réhabilitation.

Ce projet met essentiellement l'accent sur l'amélioration des logements (mise aux normes, raccordement au gaz, isolation...etc). L'intérêt majeur du projet réside dans ses modalités de financement. Le dispositif prévu, suppose, de la part des propriétaires-occupants et des propriétaires-bailleurs :

- une épargne préalable,
- un crédit à la réhabilitation par l'état,
- une subvention de l'Union européenne.

La consistance précise des projets d'après les responsables concernés, font état d'une opération programmée sur 4 ans, et qui concerne près de 1200 unités d'habitations, et sera complétée par quelques équipements collectifs. Elle est considérée comme une expérience-pilote, pour une future politique de logement social pouvant s'appliquer à d'autres quartiers anciens en Algérie, sur la base d'un partenariat public/privé.

Ce projet est axé sur la faisabilité d'opérations de réhabilitations étudiés sur le plan technique, architectural, financier et social, dans différentes situations urbaines avec des simulations portant sur différents statuts d'occupation propriétaire-occupant, propriétaire bailleur à caractère privé, voire à caractère public –accédants à la propriétés et selon différents niveaux de ressources devenant ainsi un financier pour l'accession sociale à la propriété.

Sur le plan technique , il est recommandé de s'inspirer des modes d'interventions apportés dans le cadre de la coopération, visant à garantir la fiabilité et la durabilité des constructions. Il s'agit en premier lieu de procéder à un inventaire détaillé et aussi de développer ensuite des méthodes et procédés de calcul pour comprendre et évaluer l'état des constructions dans le but de prévenir les sinistres.

En particulier, les travaux requis sur les bâtiments ainsi visés devront respecter des exigences plus précises visant, par exemple, à favoriser la réparation plutôt que l'enlèvement de certains éléments ou, à défaut, leur remplacement par des éléments respectueux de l'architecture du bâtiment. Dans le cas d'immeubles dont le degré de détérioration mettrait en péril leur intégrité ou leur sécurité, et dont l'état nécessitent des travaux plus ou moins urgents destinés à stopper leur détérioration avant que des dégâts irréparables ne se produisent.

De manière générale, ces interventions, visent à une recomposition des équilibres urbains et à une revalorisation de territoires touchés par la dégradation et par les différentes formes d'exclusions, à travers une action menée à différentes échelles (quartier, commune, agglomération), fondée sur une meilleure articulation des politiques sectorielles (urbanisme, habitat, déplacements), afin d'améliorer durablement la qualité de vie urbaine. Il s'agit en effet, d'un ensemble de mesures qui puissent favoriser un statut juridique et des moyens financiers, une méthodologie et la promotion de moyens techniques appropriés.

Expérience partagée : les contradictions « du savoir et savoir-faire » appliqués

Les responsables chargés de l'accomplissement du partenariat n'ont pas manqué d'exprimer leur désapprobation à la lumière des dysfonctionnements observés quant à la prise en charge du bâti ancien en Algérie. Les spécialistes ont alors exposé de façon objective des arguments et des exemples emblématiques ont été portés à la connaissance de techniciens responsables pour les convaincre de la nécessité d'un savoir faire afin de prévenir des effets néfastes de certaines pratiques, qui continuent à compromettre la durabilité des ouvrages. Mais faut il espérer dans ces actions un signe de changement ?

Nonobstant tous les avertissements, sur le terrain la confusion est grande. Parmi ces opérations menées dans des cadres circonstanciels assez différents et par des institutions différentes , l'on enregistre essentiellement que certains architectes, peu consciencieux, sans aucune préparation technique ni même culturelle, entreprennent des interventions de réhabilitation , causant en des temps records des dommages irréversibles aux bâtiments que des décennies entières de négligence n'ont pu provoquer. Nous pensons qu'en remontant certaines opérations qui ont consisté dans le démantèlement d'une grande partie des murs porteurs mixtes et leur substitution par une ossature en béton armé et un tamponnement en brique creuse de terre cuite. Tous les revêtements ont été refaits avec des matériaux et des techniques modernes : la faïence, assez répandue sur les murs intérieurs, a été banalement remplacée par de nouvelles pièces conçues selon un goût laissé au gré de l'artisan et de l'architecte chargé du suivi du chantier.

Ainsi, une nouvelle forme de barbarie prend pied au détriment de la préservation, sans avoir recours à des méthodologies d'approche de l'acte de réhabilitation et à l'organisation du

chantier, galvaudant toutes les formes d'orientations fournies et des discussions autour de la maîtrise des techniques et des règles régissant la réhabilitation .

Pourtant, l'apprentissage à acquérir dans ces opérations, constitue, pour les différents acteurs, les éléments d'un professionnalisme qui nécessite la connaissance de l'histoire, celle de la ville et du quartier, des conditions de son peuplement et des faits marquants qui l'ont transformé. Ce sont là des données indispensables pour permettre de bâtir un projet de réhabilitation. Cette connaissance, souvent, doit s'appuyer sur le repérage des personnes ressources : habitants, intervenants sociaux, gestionnaires qui, ensemble, peuvent permettre de reconstituer la mémoire des lieux.

Comme bien même le partenariat avec la France pourrait se traduire par des programmes d'intervention fort adéquats ,nous pensons que l'expérience acquise dans ce genre de programmes de réhabilitation est propre à chaque opération et ne peut se transmettre à l'identique sous forme de recette. Elle se pratique avec des motivations très diverses selon les pays, villes, et dont les effets sont certainement inégaux. Chaque quartier, chaque immeuble possède des caractéristiques propres et, surtout, une histoire vivante qui n'est pas directement transposable. Toutefois, l'apprentissage acquis lors d'une opération constitue, pour les différents acteurs, les éléments d'un professionnalisme.

Dans ce contexte , comme bien même le partenariat avec la France pourrait se traduire par des programmes d'intervention fort adéquats ,nous pensons que l'expérience acquise dans ce genre de programmes de réhabilitation reste propre à chaque pays et ne peut se transmettre à l'identique sous forme de recette, dans la mesure où elle devrait se pratiquer avec de véritables motivations : chaque quartier, chaque immeuble possède des caractéristiques propres et, surtout, une histoire vivante qui n'est pas directement transposable. Toutefois, l'apprentissage acquis lors d'une opération constitue, pour les différents acteurs, les éléments d'un professionnalisme.

A ces différentes situations, la réalité révèle pour beaucoup de villes, un parc à réhabiliter très important (à caractère locatif ou privé), dont les propriétaires occupants sont souvent pauvres et les logements dégradés, ce qui rajoute à la complexité des interventions.

Le contexte national globalement dans le domaine du logement est caractérisé par la part prépondérante des propriétaires et dont les montages se sont révélés impossibles ont mis en

lumière les questions de financement de la réhabilitation et au-delà de l'intérêt pour l'Algérie de développer une politique nationale dans le domaine.

Conclusion

Au-delà de l'intérêt manifesté à l'égard du bâti ancien traduisible en terme d'actions, en considérant le point de vue et l'apport des acteurs impliqués à différents degrés directement ou indirectement dans la préservation et la mise en valeur du bâti ancien. L'Algérie, par sa modeste expérience, a montré tantôt un intérêt notable, notamment par les réformes entreprises à travers le cadre législatif ou encore par l'apparition et le confortement de plus en plus déterminant de la société civile (Associations) sur la scène, tantôt par des reculs démesuré et surprenants, telle la plupart des intervenants qui ont assumé un rôle protagoniste.

En revanche toutes les réformes entreprises à ce niveau actuellement en cours en Algérie ne permettent pas de rendre le contexte tout à fait lisible, en raison des changements de différentes natures qui peuvent survenir en contredisant souvent négativement la situation.

Pour l'instant, l'urgence réclame d'abord une élaboration plus précise et plus rigoureuse de textes de lois relatives à la réhabilitation; la restructuration de l'organisation de la gestion du bâti ancien; la recherche de moyens pour éliminer au plus vite les dysfonctionnements enregistrés dans les rapports aussi bien entre les différents secteurs de l'Etat, que de ces derniers avec les élus locaux et la société civile, dans le but d'éviter d'ajouter à la gamme déjà importante des facteurs à l'origine de la détérioration du bâti ancien, celle de la désorganisation.

A l'épreuve, il est impératif de revenir à la question relative à la formation dans le domaine de l'intervention sur le bâti ancien dans un cadre élargi c'est-à-dire de la formation professionnelle dans les métiers du bâtiment jusqu'à la recherche.

BIBLIOGRAPHIE

- ARRIF A, «Le paradoxe de la construction du fait patrimonial en situation coloniale. Le cas du Maroc», Revue du Monde Musulman et de la Méditerranée, n° 73-74, 1996, p. 153-166.
- BAILLY A et DEBARBIEUX., (1995), « Géographie et représentations spatiales », in « les concepts de la géographie humaine » BAILLY A.S. Coordonnateur, Masson, Paris.
- BEGHAIN P., (1998), « Le patrimoine : culture et lien social », Presses des sciences politiques, Paris.
- BERQUE A., (1993), « Du geste à la cité : formes urbaines et lien social au Japon », Gallimard, Paris.

- BOURDIEU P., (1982), « Ce que parler veut dire », Fayard, Paris
- BOURDIN A. (1984), « Le patrimoine réinventé », PUF, Paris
- BOUTEFNOUCHET M. (1984), Système urbain et changement social en Algérie, OPU, Alger.
- CHOAY F., (1992), L'allégorie du patrimoine. (le paragraphe «La figure mémoriale_», Seuil, Paris , p. 134-142).
- COLLECTIF (1996), « La citoyenneté en question », Fascicule de recherches n° 29, URBAMA, Université de Tours.
- COLONNA F & DAOUD Z. (dir.) (1993), « Etre marginal au Maghreb », Paris, CNRS-Editions.
- DELUZ J. (1988), « L'urbanisme et l'architecture d'Alger. Aperçu critique », Liège-Mardaga/OPU , Alger.
- DI MEO G, (1990), « de l'espace vécu aux formations socio-spatiales ». In géographie sociale, fascicule n° 10 ,URBAMA CNRS,Caen.
- GROZIER M et FRIEDBURG E, (1977), « l'acteur et le système », Ed Masson, Paris.
- GUILLAUME M. (1980), « La politique du patrimoine », Galilée Paris.
- HALBWACHS M. (1950), « La mémoire collective », PUF, Paris.
- HOGGART R. (1970), « La culture du pauvre », Minuit, Paris.
- LUSSAULT M., (1998), «_Un monde parfait_: des dimensions utopiques du projet urbanistique contemporain”, in E. EVENO (ed.), Utopies urbaines, Toulouse, Presses Universitaires du Mirail, p. 150-176.
- RUEGG J.,(1995), « Dans quelle mesure le management territorial peut-il contribuer à la gestion de l'environnement ? » Acteurs publics et Acteurs privés dans le développement des villes du monde arabe pp 19-53, In « l'urbain dans le monde arabe. Politique, instruments et acteurs » Dir. SIGNOLES P,EL KADI G et SIDI BOUMEDIENNE R ,CNRS Ed,Paris.