

## Pourquoi le chantier a été abandonné



Les travaux de réhabilitation entraînent et les échafaudages font partie du décor. © Ryad Kramdi/Liberté

**Outre les entreprises étrangères qui n'ont pas joué le jeu, les études de diagnostic réalisées par de prétendus experts locaux n'étaient pas matures, donc erronées, puisqu'elles ne reflétaient pas l'état réel des lieux.**

Certains trottoirs et des pans de boulevards et des rues principales d'Alger-Centre sont envahis depuis quelque temps par des assemblages en acier à hauteur des bâtisses. Ces structures métalliques sont couvertes d'immenses bâches-filets, portées sous forme de "tricot" pour protéger, dit-on, les passants des chutes de matériaux qui risquent de tomber durant les travaux. Ces tricots bâches sont dressés sur les façades d'immeubles du centre-ville, ciblés par les chantiers de restauration du vieux bâti de la capitale. Cela est visible sur les bds Colonel-Amirouche, Mohammed-V, Zighoud-Youcef, Krim-Belkacem, Didouche-Mourad et Asselah-Hocine, où il est prévu de décaper d'abord les murs avant d'entamer les travaux de ravalement afin de redonner une seconde vie à ce bâti. Ces échafaudages font à présent partie du décor de la cité et ce, depuis des mois, suscitant la curiosité des habitants de la capitale. C'est que les travaux de réhabilitation engagés traînent en longueur. C'est ce qui inquiète certains locataires du centre-ville, à l'idée que les travaux qui sont maintenant à l'arrêt risquent de s'éterniser davantage, pour ne jamais être réceptionnés. "Alors, autant qu'on désinstalle ces structures, pour retrouver nos espaces", du moment que ces chantiers laissés en "jachère", causent énormément de désagréments aux riverains. Il ne s'agit pas de s'inquiéter uniquement de la réception de chantier, mais de la lancinante crainte de cambriolage des appartements.

Pendant ce temps et du côté des services de la wilaya d'Alger, qui pilotent cette opération d'envergure lancée

depuis au moins trois années, on se contente de rassurer. Certes, les travaux se poursuivent normalement, mais ils sont souvent, dit-on, entrecoupés d'une manière objective par quelques perturbations passagères qui ne risquent nullement d'influer sur le déroulement du chantier. À titre d'illustration, l'on aperçoit quotidiennement sur le Bd Mohammed-V, une enfilade des barres métalliques qui déforment l'esthétique architecturale et qui agressent l'environnement. Pourquoi donc ce long retard ? Quelles sont les raisons qui empêchent la bonne marche des travaux et qui ralentissent la livraison des chantiers de restauration du vieux bâti d'El-Bahdja dans les délais impartis ?

Ces éternels chantiers ne sont-ils pas confrontés au problème de budgétisation, à cause de la politique d'austérité ? Le conseiller du wali d'Alger, chargé du suivi du dossier du vieux bâti, Mohamed Machouk, réfute la thèse de l'insuffisance dans la trésorerie qui expliquerait les retards. Au contraire, et selon notre interlocuteur, ces prorogations de délais sont dues à d'autres considérations plutôt techniques que pécuniaires. Pour rappel, l'enveloppe budgétaire globale a été affectée depuis longtemps au fonds de l'opération intitulée "Réhabilitation du vieux bâti, les grands ensembles et les cités d'Alger".

### **1 000 milliards pour la renaissance du vieux bâti de la capitale**

Cette vaste opération créditée de près 1 000 milliards de centimes, est effectuée à partir d'un montage financier public. La première moitié du budget dégagé, soit 500 milliards de centimes, est "financée" par le Fonds national du logement (FNL). En revanche, l'autre moitié provient d'un second montage financier, réuni entre le budget de la wilaya et d'une dizaine de communes dites "riches", à l'instar d'El-Harrach, de Hussein-Dey, de Kouba, de Bir-Mourad-Raïs, de Bab El-Oued, d'Hydra, d'El-Mouradia, qui ont versé leur quote-part dans le Fonds spécial de réhabilitation placée sous l'autorité de la Darq (Direction de l'aménagement et de restructuration des quartiers).

L'apport des municipalités est à hauteur de 260 milliards de centimes. Cette enveloppe budgétaire assez conséquente a été réquisitionnée durant la période faste, afin de financer la réhabilitation de pas moins de 14 767 immeubles, soit 76 845 appartements. L'opération de chirurgie "esthétique" pour "rajeunir" le vieux bâti, est scindée, dit-on, en plusieurs phases. Mais, notre enquête s'est intéressée aux chantiers inaugurés dans ce qu'il est convenu d'appeler le "hyper centre" d'Alger. Viendra, sûrement, le tour des communes abritant des ensembles urbains datant de l'époque coloniale et qui nécessitent un coup de "bistouri" urbanistique. S'agissant de la deuxième phase de l'opération, celle-ci concerne les communes extra-muros ou dites périphériques qui sont au nombre de 39. Les travaux en cours sont conduits sous l'autorité de la direction d'aménagement et de restructuration des quartiers (Darq). L'on citera la cité Le confort d'El-Madania, celle de Sidi-Merzoug à Ben Aknoun et la liste n'est pas pour autant exhaustive.

Alors que la première phase cible les immeubles concentrés au cœur de la capitale, il est aussi question de sept boulevards abritant des ensembles d'habitations anciens et vétustes, nécessitant donc une opération de rénovation profonde. Les OPGI d'Hussein-Dey, de Bir-Mourad-Raïs, de Dar El-Beïda, de la Darq, et de la régie foncière encadrent le lifting et le confortement de 211 immeubles, soit 3 141 logements au niveau des sept boulevards : Zighoud-Youcef, Colonel-Amirouche, Mohammed-V, Krim-Belkacem, rue Asselah-Hocine, rue Didouche-Mourad, rue Larbi-Ben-Mhidi, et la tour Shakespeare d'El-Mouradia. Outre le ravalement d'immeubles lancé en 2013 et 2014, d'autres parties communes vont être rénovées, notamment les terrasses, les escaliers et la façade extérieure. À ce sujet, le représentant du wali rappellera qu'environ 148 immeubles ont été déjà livrés et achevés, pour 1 800 unités. Le taux d'avancement global est estimé à 35, voire 40% dans certains quartiers. Abordant la teneur des travaux ciblés, notre interlocuteur indiquera que le défi consiste à redonner des couleurs et préserver les formes initiales de l'architecture première et originale.

### **L'état de délabrement des lieux est beaucoup plus avancé**

Pour notre interlocuteur, la première contrainte qui a retardé le déroulement des travaux est incontestablement les études et les diagnostics qui ont servi de document de base pour la suite des travaux.

Ces derniers étaient incomplets ou contenant des éléments d'informations insuffisants. Pourquoi les expertises faites sont fausses ? Le travail élaboré pour diagnostiquer tous les immeubles qui présentent des signes de délabrements n'étaient pas suffisamment renseignés. Cela n'est pas dû à la négligence ou l'incompétence des

experts engagés, mais à l'élaboration d'une cartographie qui contenait uniquement ce qui est visible sur la façade extérieure. En lançant le chantier, les entreprises retenues, étrangères ou nationales, se sont aperçues que l'état de délabrement est très avancé, notamment l'intérieur des cages d'escaliers et des appartements. Au fur et à mesure que les travaux avançaient, les techniciens se heurtaient à des cas qui nécessitaient une réfection plus approfondie. Pour l'exemple, certains poteaux montants sont fissurés, l'armature des poutrelles est apparente et des solives sont avariées. L'intervention devra toucher l'étanchéité et parfois la toiture. Les services de la wilaya ont-ils été arnaqués ? M. Machouk précisera, à ce propos, que les experts se sont contentés de simples constats extérieurs, puisqu'ils leur étaient impossibles d'accéder à l'intérieur des appartements pour constater les dégâts des planchers et des poutres ou des murs porteurs, surtout en ce qui concerne les plus anciennes bâtisses.

Les grands problèmes rencontrés sur les chantiers relèvent de l'intérieur des logements. "Ce n'est que sur les lieux que les techniciens de la réfection apprendront que l'état de dégradation des éléments de la bâtisse sont à un stade très avancé, contrairement à ce qui a été signalé dans le cahier des charges et les études élaborées", confiera M. Machouk. Ce qui démontre que l'étude préalable est à la limite immature, donc erronée. Il faudra alors commander d'autres études qui devront aller au fond des choses afin de permettre aux "chirurgiens" de la réhabilitation de mener à bien, cette fois-ci, les opérations. Le mieux serait d'engager des travaux dans des immeubles et appartements inoccupés.

Chose que partage notre interlocuteur, qui rappelle qu'il n'est pas possible d'évacuer les locataires durant une période donnée, durant la phase des travaux. L'autre argument lié aux retards de chantier, selon Machouk Mohamed, est le fait d'intervenir dans des logements délabrés et toujours occupés.

L'entreprise est contrainte de travailler, ainsi, moins de 8 heures par jour. L'équipe passera beaucoup plus de temps à mettre en place le chantier chaque matin ; "imaginez combien de temps perd l'entreprise dans l'installation et la désinstallation du chantier chaque jour que Dieu

fait. Installer les équipements après la sortie des locataires, soit après 8 heures et désinstaller avant 16h, soit avant l'arrivée des habitants. Quand une entreprise travaille moins de 8 heures, comment peut-on respecter les délais".

### **Le contrat avec les espagnoles Teyco-SL résilié**

Aussi, il faut bien que l'immeuble, quand bien même en chantier, devra continuer ses fonctionnalités d'habitation et lieu d'hébergement. Pour cela, l'entreprise devra prendre en charge tous les problèmes qui pourraient surgir durant toute la période des travaux. Le fait édifiant à ce propos est l'enlèvement des paraboles individuels et l'installation d'une antenne collective au niveau des terrasses afin d'entamer les travaux de reprise de la toiture. L'autre problème pris en charge par le restaurateur est l'installation de citernes pour les locataires pour parer aux coupures "intempestives" d'eau potable. Ces missions secondaires sont évidemment répertoriées dans le cahier des charges. Quant aux rumeurs rapportant que des entreprises étrangères ont plié bagage pour non-paiement, le représentant de la wilaya d'Alger infirme en bloc ces spéculations, en précisant que les surcoûts qui surgissent en plus des travaux indiqués dans le cahier des charges sont pris en charge jusqu'à hauteur de 20% du montant global de la situation en recourant à des avenants, mais au-delà de ce seuil, la réglementation ne le permet pas.

Ce qui explique la notification des ODS (ordre de service) ou d'arrêts des travaux, en attendant de réviser l'étude qui a inspiré le cahier des charges. D'autres raisons liées au ralentissement des travaux ont été évoquées par le représentant d'Abdelkader Zoukh. Il est des entreprises étrangères qui n'ont pas respecté, dit-il, les clauses du cahier des charges, à savoir le recrutement d'une main-d'œuvre spécialisée, d'exécution et d'encadrement technique. "Nos partenaires n'ont pas joué le jeu, ils ont fait dans la sous-traitance avec des artisans algériens ou recruter de la main-d'œuvre algérienne sous-qualifiée en matière de restauration. Il est des cas où on a exigé, par exemple, 50 ouvriers qualifiés et 10 cadres, l'entreprise étrangère ramène la moitié et le reste est recruté en Algérie. Ces entreprises ont été plusieurs fois mises en demeure avant de se conformer au cahier des charges. Cependant, il y a le cas d'une société étrangère de droit espagnol qui a vu son contrat résilié par la wilaya d'Alger". Il s'agit de Teyco-SL qui était désignée pour la réhabilitation de 22 immeubles, soit 430 appartements au niveau du boulevard Colonel-Amirouche. "Cette entreprise a été

mise en demeure à plusieurs reprises, mais elle continue d'accuser des retards et d'user de la fuite en avant. En réalité, cette société se débattait dans des problèmes internes financiers, qui n'ont rien à voir avec la partie algérienne". Une autre entreprise algérienne a été désignée à sa place pour finir les travaux, à l'issue d'un appel d'offre national. Quant à la compagnie portugaise Eusebios-KGT, qui a encaissé déjà sept situations (paiement) pour 49 immeubles situés entre les rues Asselah-Hocine et le bd Zighoud-Youcef, soit 587 appartements, elle allait subir le même sort que les espagnoles Teyco-SL, mais ils ont fini par revenir à la raison, en se conformant au cahier des charges en ramenant de la main-d'œuvre qualifiée et de s'engager à renforcer les chantiers. L'on peut dire que ces compagnies étrangères ont chicané dès l'attribution du marché avant de se raviser et de ramener des ouvriers spécialisés dans la restauration du vieux bâti. Enfin, le représentant d'Abdelkader Zoukh a affirmé que les sept chantiers en cours de réhabilitation seront réceptionnés à la fin de l'année en cours. Pari difficile à tenir.

**H. H.**