

## **Interview avec Monsieur Zekagh Abd El Ouahab, architecte restaurateur.**

### **Chef du projet de l'étude du PPSMVSS de la Casbah d'Alger.**

Réalisée le 08 septembre 2021, par l'auteur.

#### **Q1:**

**La Casbah d'Alger, «la bien gardée », El Mahroussa, n'est plus bien gardée, comment expliquez-vous l'état en péril dans lequel se trouve un site classé patrimoine mondial ?**

Il y a eu multiples raisons pour ça. La nature juridique des biens, qui n'est pas très bien maîtrisée, aussi il y a des biens wakfs qui sont abandonnés. Plus la nature des gens qui occupent cette Casbah : 1/3 propriétaires, 1/3 locataires et 1/3 squatters.

Plus il y a beaucoup d'intervenants à la Casbah, qui fait quoi ?

Le premier concerné directe c'est la mairie, à la Casbah il y a quatre mairies, quelle mairie va intervenir et sur quelle partie.

Il y a la wilaya, il y a aussi les organismes qui sont sous la tutelle du ministère de la culture. L'ANSS a été créée pour ça, pour réguler, elle a un plan de sauvegarde approuvé, c'est à elle de faire le contrôle, elle n'a pas les moyens d'intervenir, mais elle peut signaler aux autorités.

L'intervention sur une bâtisse c'est 4 à 5 milliards de centimes, les citoyens ne peuvent pas les assumer.

Le ministère de la culture, il a la loi 98-04 et aussi le plan de sauvegarde. Il essaye d'intervenir, mais il n'a pas cette intervention directe sur le site, par le biais de l'ANSS. L'ANSS n'a pas les brigades d'intervention, elle peut juste faire le contrôle. L'OGEBEC ne contrôle pas, mais il peut suivre des projets, faire des opérations de maîtrise d'ouvrage déléguée .... Qui doit intervenir, qui ?

C'est pour ça le site est en état d'abandon. On a parlé à un certain moment d'un plan d'actions.

Le plan de sauvegarde c'est un outil, après il faut un plan d'actions. Il y a eu un premier projet de plan d'actions qui touche essentiellement les biens publics, mais le reste des maisons nécessitent aussi une intervention. Il faut un plan commando.

Peut-être il faut un organe, avec une grande puissance publique, qui a l'argent, qui peut financer, qui peut intervenir, qui peut faire appel au service de la sécurité pour intervenir, il faut un seul intervenant.

L'ANSS n'a pas toutes les cartes, l'OGEBEC n'a pas toutes les cartes, la mairie n'a pas les moyens et chaque mairie a juste une toute petite partie du secteur. Il y a plusieurs intervenants, chacun a une part de responsabilité. Il n'y a pas un qui a tout, par exemple l'ANSS n'a pas des agents d'intervention. Elle ne peut que transmettre à la police de l'urbanisme mais pas intervenir. La police intervient sur le champ mais Il n'y a pas de suivi.

Pour cela, c'est bien de revoir le décret de création de l'ANSS, revoir son statut, lui rajouter des prérogatives, pour qu'elle ait la puissance publique et d'intervention.

Elle peut avoir des agents pour intervenir, pour démolir, mais là il va y avoir un conflit avec le ministère de l'intérieur, parce que les collectivités locales ne veulent pas abandonner leurs prérogatives.

Le PPSMVSS est un outil. Après son approbation, il était sujet de faire un projet d'intervention qui a été appelé un plan d'attaque. Suite à la présentation de ce plan d'attaque que le ministère de la culture a obtenu les 24 milliards de dinars, dispatchés entre l'OGEBEC et l'ANSS. L'AP de l'OGEBEC concernée des ilots, à intervenir sur tout le patrimoine, sans tenir compte de la nature juridique des biens. L'AP de l'ANSS, c'est pour intervenir sur les espaces libres, extérieurs, la sécurisation, l'opération-tiroir, la gestion des déchets ...

En 2016, ça été transféré à la wilaya, l'ADLEP a intervenu sur le patrimoine.

## **Q2:**

**À votre avis, quels sont les défis auxquels est confronté, le secteur sauvegardé de la Casbah d'Alger, aujourd'hui ?**

On ne peut pas parler de défis que si la mise en œuvre dont on parlait a été faite, pour qu'on puisse parler de tourisme à la Casbah.

Pour le moment, on peut faire appel aux investisseurs privés, pour quelques cas maîtrisés. Après que l'aspect juridique soit nettoyé, pour que l'investisseur arrive et intervient sur les parcelles vides, la restauration ...

Il faut d'abord assainir l'aspect juridique puis faire appel à l'investisseur pour la restauration et faire des maisons d'hôtes et injecter des structures touristiques nouvelles, des restaurants, l'hôtellerie, des services du 21<sup>ème</sup> siècle. Actuellement, il n'y a aucun service dans l'intérieur profond de la Casbah.

Mais pour intervenir, il faut des garanties pour que les investisseurs mettent leur argent là-bas.

On peut commencer par quelques cas, ou c'est clair, le temps d'identifier la nature juridique du reste des biens. On peut démarrer avec ces quelques biens, avec des cahiers de charge, par exemple comment intervenir, comment restaurer .... Et c'est l'ANSS qui s'occupe de ça, avec un décret revu, où elle peut aussi avoir des démembrements pratiques techniques sur Alger, à la Casbah.

Il faut réfléchir au développement de l'ANSS, pour qu'elle puisse s'encastrent à l'intérieur des tissus.

On a oublié le mouvement associatif, qui est très important pour rentrer en contact avec les propriétaires, faire les investigations, les démarches qu'ils faut pour que cet aspect juridique soit pris en charge, pour qu'il y est des actions de nettoyage, de plus des services de la mairie ...

En 2013, on avait proposé de signer avec un organisme Espagnol "Incasol", qui avait une grande expérience dans cette maîtrise d'œuvre sociale, c'était prévu pour gérer cet aspect-là.

### **Q3:**

#### **Quelles solutions peut-on concevoir pour une meilleure prise en charge du site ?**

Au moment où la partie des biens immobiliers appartenant à l'état est minime, par rapport aux biens privés et habous (75%), si on veut faire un travail il faut travailler sur la propriété privée.

Si les propriétaires et les héritiers se mettent d'accord pour la restauration il y a l'aide du fond du patrimoine, à condition qu'ils payent l'apport initial, puis ils vont bénéficier de l'aide.

Si les héritiers ne s'entendent pas, l'état doit intervenir par force, après elle met en place une facture, pour récupérer leurs biens, pas forcément cache.

Si la propriété est inconnue, elle sera versée provisoirement dans les biens de l'état, ceci est dans la réglementation. L'état intervient sur les biens jusqu'à apparition du propriétaire mais cette loi n'est jamais appliquée.

Si la bâtisse est habitée par ses propriétaires, elle sera expropriée provisoirement, ils seront relogés, puis ils reviennent avec la condition de payer l'investissement de l'état.

Pour l'opération-tiroir, elle était question d'un déplacement à l'intérieur du secteur sauvegardé. Il y avait la proposition de reconstruire les parcelles vides, à condition d'acquérir ces parcelles par l'état, et les utiliser pour reloger les propriétaires, 3 à 4 ans, le temps que les travaux s'achèvent.

Mais tout ce travail nécessite l'installation d'une cellule juridique, qui va traiter tous ces aspects juridiques. C'est ça la clé de la réussite, l'identification de la nature juridique des biens. L'argent était là, mais on ne pouvait pas intervenir sur les biens privés, c'est pour ça qu'on a fait que les biens de l'état.

Il faut ensuite que le ministère de la culture récupère le dossier.

Puis donner plus de prérogatives à l'ANSS et changer son décret.

### **Q4:**

#### **Face au constat actuel, la Casbah d'Alger a-t-elle réellement un avenir touristique ?**

Le tourisme s'est lié aux défis, la Casbah est pleine de ruines et d'ordures.

La gestion des ordures c'est aussi un grand travail, elle était dans l'AP de l'ANSS. La wilaya a augmenté le nombre des muets de nettoyage, aujourd'hui ils sont plus de 100. Mais il existe toujours des ruelles obstruées par des ruines.

Il faut que l'ANSS se développe, pour pouvoir prendre en charge toutes ces questions. L'ANSS est restée au stade d'un embryon. Même si l'ANSS fasse appel à Netcom et Asrout, il faut qu'elle les paye, il faut prévoir une enveloppe financière pour ça, en signant avec ces organismes une convention pour le surplus du travail qu'ils vont faire, le suivi périodique. Cette mission était déjà dans l'AP de 2013.

### **Q 5 :**

**Ne pensez-vous pas que parmi les causes du retard enregistré dans le démarrage de la mise en œuvre, est l'absence de d'une démarche stratégique dans la phase de l'élaboration des plans de sauvegarde, puisque les actions proposées, ne sont pas cadrées dans le temps ?**

Le plan de sauvegarde c'est un outil, il faut faire un autre plan d'aménagement du secteur sauvegardé.

Dans le décret d'établissement du PPSMVSS, il n'y pas un plan d'intervention, c'est juste un outil de gestion.

Il faut reformuler le 03-324, pour dicter au futures plans de sauvegarde un nouveau contenu d'un projet d'application, comme le plan des orientations d'aménagement qui a été proposé après l'approbation du PPSMVSS.

### **Q 6 :**

**En 2013, le ministère de la culture avait bénéficié d'une enveloppe financière, pour la mise en œuvre, sous forme de deux AP, partagées entre l'ANSS et l'OGEBBC, mais transférées par la suite à l'ARPC puis a la wilaya d'Alger. Comment peut-on expliquer ces décisions de réaffectation ?**

Ce qui a été annoncé, c'est que la wilaya est beaucoup plus proche du secteur que le ministère de la culture. C'est une structure territoriale, locale pour gérer le projet, sauf qu'il y avait les structures de la culture au lieu de l'ADLEP.

C'est une AP trop important est tout le monde avait peur de cette AP.

### **Q 7 :**

**Qu'en est-il du destin des biens wakfs, considérés comme des biens publics de l'état, (un chiffre de 3% est recensé dans le PPSMVSS) ?**

Les biens wakfs 3%, sont de deux types, public (comme Dar Essouf, les hamams, les grands palais ...) et privé (qui sont habous dans la famille).

Le ministère des affaires religieuses et des wakfs, est chargé de la gestion des biens wakfs. Mais ce ministère ne gère que les loyers sans tenir compte de l'état de conservation du bien. L'ANSS peut avoir dans son conseil d'administration un représentant du ministère des affaires religieuses et des wakfs. Mais ce conseil se réunit une fois par an. Alors qu'il devrait se réunir chaque trois mois par exemple. Et les membres ne sont pas rémunérés, donc certains ne viennent pas. Ce qui fait il y a des solutions mais il faut donner plus de prérogatives a l'ANSS.

### **Q 8 :**

**A votre avis, pour quoi l'ANSS n'arrive toujours pas à installer un comité technique, ni à entreprendre des travaux, pourtant dotée d'un département de suivi et de contrôle ?**

Parce que elle n'a pas encore les chefs de projets œuvrant dans le comité technique. Ce profil qui nécessite d'être payé via des contrats. L'ANSS peut prévoir ça en demandant de l'argent.

En effet, dans le statut de l'ANSS, existe un comité technique. Ce dernier est formé par trois architectes qualifiés. Ce comité n'est toujours pas installé parce que pour payer ces architectes qualifiés, ça demande des conventions. L'ANSS aurait dû faire ça, elle demande une AP spéciale pour ça. Pour signer des conventions avec les architectes qualifiés, qui eux vont valider des projets, de faire le suivi de certaines opérations. Tant que l'ANSS n'a pas cet outil pour gérer et adopter des projets, qui est le comité technique.

### **Q 9 :**

**Face à tous les dépassements de la part des résidents du site, à entreprendre des travaux sans autorisations et non conformes, y a-t-il une possibilité pour faire intervenir la police de l'urbanisme, car nous reconnaissons les efforts de sensibilisations faites par l'ANSS et les associations ?**

Le problème dans les citoyens est le 1/3 des propriétaires, 1/3 des squatters, les locataires c'est moins grave.

Mais ils ont peur d'employer les matériaux traditionnels, ils ne font pas beaucoup de confiance. A condition que l'ANSS ou l'OGEBEC fasse l'assistance technique et le suivi via des contrats entre les propriétaires et l'organisme. Le propriétaire ramène l'entreprise et l'organisme lui fait le suivi.

La police de l'urbanisme a une double tutelle, la première c'est le ministère de l'intérieur, la deuxième c'est le ministre de l'habitat.

Les deux ministères ont créé la police de l'urbanisme.

Maintenant, l'intérieur avec la culture avec l'habitat peuvent créer la police du patrimoine.

La police de l'urbanisme n'est pas formée pour le patrimoine. Cette police peut s'autosaisir, elle fait des patrouilles, elle a ses missions et elle se rencontre très souvent avec l'ANSS.

### **Q 10 :**

**Parmi les solutions au financement, que nous avons proposé, la coopération étrangère du secteur privé, nous avons encouragé la vente aux étrangers, qu'en pensez-vous de cette solution, n'aura-t-elle pas de conséquences négatives ?**

La vente aux étrangers n'existe pas, ils peuvent se mettre en partenariat via une convention notariée avec un algérien ; et tous les documents seront au nom de l'Algérien 51% contre 49% pour l'étranger.

La réglementation algérienne interdit ça.

### **Q 11 :**

**Pensez-vous que dans les prochaines années, on va assister à des cas d'expropriation, face à la négligence des propriétaires à la prise en charge sérieuse de leurs biens immobiliers ?**

Oui, en 2014 il y a eu une tentative par la wilaya d'exproprier les gens, parce que la Casbah est classée. La wilaya et le ministère de la culture ont fait l'initiative d'un projet de décret pour expropriation pour cause d'utilité publique, mais il a été rejeté par certains ministres, un rejet à la proposition du décret, ils se sont opposés.

La propriété privée est protégée par la constitution, on est devant un cas, ou il y a un péril sur le patrimoine nationale et mondiale. Il y a ce conflit entre la volonté de protéger la propriété privée et la volonté de protéger le patrimoine mondial. Il faut trouver une voie pour dire que si les propriétaires ne veulent pas ou ne peuvent pas, l'état doit exproprier, la loi 98-04 le dit. C'est une expropriation provisoire, pour utilité publique, l'état déclare l'utilité publique mais n'enlève pas le droit de la propriété, c'est à dire les propriétaires ne maîtrisent plus leur propriété.

L'état peut intervenir et restaurer, le bien sera récupéré par le propriétaire avec des conditions.

La cellule juridique, Il faut qu'il y une institution fiable, ou l'individu se présente et expose son problème. Après, l'institution délibère pour le déplacement, soit via une opération-tiroir, interne ou externe.

Pour la vente des biens, il y a le droit de préemption, la mise en demeure, quand il y a péril. La mairie peut pousser le propriétaire pour vendre sa parcelle vide ou bien la reconstruire.

Il peut même être attaqué en justice.

L'installation de la cellule juridique, devrait être l'initiative du ministère de la culture et la wilaya, habous, l'habitat. Et elle doit être rémunérée.

### **Q 12 :**

**Nous parlons souvent de l'opération-tiroir, qui constitue une nécessité pour les travaux lourds. Face à un climat relationnel caractérisé par la perte de confiance entre les citoyens et les organismes de gestion, à cause des pratiques du passé, les citoyens vont-ils accepter de quitter leurs maisons ?**

Oui c'est jouable via une opération-tiroir, mais il faut des papiers, ce qui manque ici, c'est la fameuse cellule juridique, créée spécialement et formée que de juristes pour traiter les cas, vérification de la nature juridique des biens. L'aspect juridique qui constituait une vraie contrainte à la Casbah, une cellule a haut niveau, ministres, wilaya, APC, ANSS, tous les partenaires. Une cellule qui peut prendre les décisions, orienter les gens, mettre en place une procédure légale et législative pour rassurer les gens avec des papiers.

Pour le sujet des héritiers, le ministère avait décidé d'intervenir sur les lots privés et ne pas attendre l'accord des héritiers entre eux. Ils allaient intervenir d'abord par une opération-

tiroir, puis on fait les travaux. Le retour des propriétaires est conditionné par le paiement de l'investissement de l'état, le propriétaire a le droit de retourner.

Si c'est un locataire, il retourne avec un loyer spéciale, possible même soutenu par l'état.

Les squatters ne retournent pas.

Alors qu'aujourd'hui, la DLEP n'intervient pas sur ces biens privés.

La loi 98-04 prévoit l'expropriation dans certains cas, sinon elle prévoit l'aide aux travaux. Il faut d'abord que le propriétaire montre son intention de payer sa partie, puis l'état donne son apport.

Solution de construire sur place, dans d'autres parcelles. Il faut qui y cette volonté de taper sur la table. Pour éviter qu'il y est du business sous la table, des chambres qui se vendent, du droit du passage ...

Il faut qu'il y un démembrement pour la Casbah uniquement. Il se peut que ça soit une EPIC, présente sur la Casbah et elle s'occupe que de la Casbah, avec une liaison directe avec l'ANSS, avec un bon salaire, des moyens d'intervention, elle peut faire des étalements. Il faut que l'ANSS soit colosse.

التسجيل Mois 09	التسجيل AN 13	الانطلاق Tr 04	الانطلاق A 13	الاستكمال Tr 04	الاستكمال AN 16
--------------------	------------------	-------------------	------------------	--------------------	--------------------

Alger

تحديد الموقع  
Localisation

ولاية  
Wilaya

بلدية  
Commune

بين الولايات  
Entre wilaya

الخارج  
Extérieur

A - STRUCTURE DU COUT(10<sup>3</sup> DA) : أهيكلة الكلفة (10<sup>3</sup> دج) :

تفصيل الهيكلية Rubriques	الكلفة السابقة		الكلفة الحالية	
	Coût antérieur المجموع Total	منه بالعملة مباشرة Devises directes	Coût actuel المجموع Total	منه بالعملة مباشرة Devises directes (€)
01 Etudes et suivi / ou Engineering			3.662.000	
02 Bâtiments et génie - civil lié			12.841.200	
03 Travaux publics				
04 Machines et équipements				
05 Matériel de transport et de manut				
06 Formation				
07 Présentations de services extérieurs (Analyse en laboratoire et étude de sol)			110.000	
08 stock - Outils				
09 Autres			1.786.800	
- Fonds de roulement complémentaire				
- Infrastructures environnantes				
- Terrain (Acquisition)				
- Intérêts intercalaires				
- Droits de douanes et taxes				
- Voirie et réseaux divers			278.000	
(Maîtrise d'ouvrage déléguée)			1.472.000	
F.N.I			36.800	
98 Montant opération non- ventilée				
99 Total			18.400.000	

E.1 Effets ou consistance physique de l'investissement

الرمز Code	بالتوضيح En clair	وحدة القياس Unité de mesure	الفترة المنشأة أو المساحة المنشورة السابقة Capacité installée ou dimension physique initiale	الفترة المنشأة أو المساحة المنشورة الحالية Capacité installée ou dimension physique actuelle	الملاحظات
1-	Etude et suivi				
2-	Bâtiment et génie civil - Travaux d'urgence - Restauration et mise en valeur des sites et monuments du secteur sauvegardé de la Casbah d'Alger - Reconstruction des parcelles vides - Restauration et réhabilitation des habitations et du cadre bâti				
3-	Prestation de services extérieurs : - Analyse en laboratoire et étude de sol				

E.2 EMPLOIS PERMANENTS DIRECTES CREEES PAR L'INVERSTISSEMENT APRES REALISATION :

Antérieur السابق	الحالي Actual	عدد مناصب الشغل de journées de travail	Antérieur السابق	الحالي Actual
Nombre d'emplois				

ARTICLE 4 : les destinataires indiqués ci-après sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision.

B - NATURE DE FINANCEMENT(10<sup>3</sup> DA) : ب. نوع التمويل (10<sup>3</sup> دج) :

Financement	التحويل	مساهمات ميزانية الدولة Concours budgétaire de l'état	قروض الخزينة Prêts du trésor	غير ذلك Autres	المجموع Total
المبلغ السابق Montant antérieur		18.400.000			18.400.000
المبلغ الحالي Montant actuel		18.400.000			8.400.000



**AUTRES CARACTERISTIQUES**

**الميزات الأخرى**

1- ECHEANCIER PREVISIONNEL DES PAIEMENTS(10<sup>3</sup> DA) - الجدول الزمني التقديري للمدفوعات (10<sup>3</sup> دج)

المبلغ ب: Montant en :					
Dinars الدينارات					
Devises directes العملة					
Total المجموع					

- MONTANT TOTAL DE L'AUTOFINANCEMENT(10<sup>3</sup> DA) - مبلغ الإجمالي للتمويل الذاتي (10<sup>3</sup> دج)

-- AUTRES INFORMATIONS :

2- معلومات أخرى :

**وزيرة الثقافة**



Alger, le 04 SEP. 2013  
N°: Ministère 249 /DEPDI/MC رقم  
N° Fixe : 262.029/01 رقم ثابت :

Secteur:	القطاع: بنى تحتية اجتماعية ثقافية
Sous Secteur :	القطاع الفرعي: ثقافة
Chapitre :	الفصل: ثقافة
Articlé:	المادة: غير ذلك
Gestionnaire :	المسير: وزارة الثقافة
Opération n°:	عملية رقم: NK .5. 752 .8. 262. 029. 48

DECISION DE :	- INSCRIPTION	<input checked="" type="checkbox"/>	- التسجيل
	- REEVALUATION	<input type="checkbox"/>	- مقرر: إعادة التقييم
	- DEVALUATION	<input type="checkbox"/>	- انخفاض التقييم

أن وزيرة الثقافة:

مقتضى القانون المتضمن قانون المالية لسنة 2013  
مقتضى المرسوم الرئاسي رقم 12-325 المؤرخ في 16 شوال 1433 الموافق لـ 03 سبتمبر 2012 م المتضمن تعيين وزير الأول  
مقتضى المرسوم الرئاسي رقم 12-325 المؤرخ في 17 شوال 1433 الموافق لـ 04 سبتمبر 2012 م المتضمن تعيين أعضاء الحكومة  
مقتضى المرسوم التنفيذي رقم 98-227 المؤرخ في 19 ربيع الأول 1419 الموافق لـ 13 جويلية 1998 المتعلق بنفقات الدولة للتجهيز  
مقتضى المرسوم التنفيذي رقم 05-79 المؤرخ في 14 رمضان عام 1426 الموافق لـ 17 أكتوبر 2005 الموحد لصلاحيات وزيرة الثقافة  
بمقتضى أحكام المادة 69 من قانون المالية لسنة 2010، المتضمنة فتح حساب التخصيص الخاص رقم 134-302 المعنون " حساب تسيير  
عمليات الاستثمارات العمومية المسجلة بعنوان برنامج دعم النمو الاقتصادي 2010-2014"  
ناء على مقرر برنامج لسنة 2013 لفائدة وزارة الثقافة رقم MF/2013/DP/14 المؤرخ في 03 جانفي 2013  
ناء على مقرر تغيير عنوان عملية ضمن مقرر برنامج لسنة 2013 لفائدة وزارة الثقافة رقم MF/2013/DP/738 المؤرخ في 19 ماي 2013  
ناء على مقرر إعادة هيكلة عملية ضمن مقرر برنامج لسنة 2013 لفائدة وزارة الثقافة رقم MF/2013/DP/1048 المؤرخ في 18 أوت 2013

تقرر مايلي  
DECIDE

إدلة 1: تخص العملية التي رقمها فيما أعلاه والتي جاء نصها فيما أدناه: تسجل بموجب هذا المقرر:

**ARTICLE 1:** L'opération dont le numéro est indiqué ci-dessus et dont le libellé suit -est- par la présente décision :

**Subvention au profit de L'Office de Gestion et d'Exploitation des Bien Culturels protégés portant Etude, suivi et travaux de restauration et de mise en œuvre du secteur sauvegardé de la Casbah d'Alger (1<sup>ère</sup> tranche)**

لمادة 2: تقدر تكاليف العملية تبعا قيمته

**ARTICLE 2:** Le coût de l'opération est réévaluée de :

**Dix Huit Milliards Quatre Cent Million Dinars (18.400.000.000DA)**

مادة 3: يوجد كل من تفصيل هيكلية الكلفة ونوع التمويل والجدول الزمني وتحديد المصارف الاستثمار على التوالي في الجداول أ، ب، ج، د، هـ التالية:

Destinataire: المرسل اليه:

- Ministère des Finances (DGB - DGT - DGC)  
- Ordonnateur concerné (à l'indicatif du quel est inscrite le projet)